

## Aporte de bienes registrables en la constitución social. Artículo 38 de la Ley de Sociedades

---

Graciela Rodríguez Romano

El presente trabajo no intenta tener un cariz doctrinario sino eminentemente práctico, por lo que expondré un caso, intentando darle una solución a un tema discutido.

Un sociedad anónima conformada por dos socios, instrumentada por escritura pública, tiene un capital social compuesto por el aporte dinerario de uno de los socios y con el aporte de un inmueble por el otro socio. La primera copia de la escritura se ingresa al Registro de la Propiedad Inmueble, a los fines de inscribir el inmueble a nombre de la sociedad, con los alcances del artículo 38 de la Ley de Sociedades, por lo que en la matrícula respectiva se crea un asiento registral, con los alcances del artículo citado, es decir una inscripción preventiva. Vocablo este último autónomo y ajeno a la terminología clasificatoria de los asientos registrales, previstos en la ley 17.801. Unánime es la doctrina en que el asiento tiene carácter definitivo.

Seguidamente los socios inician el *iter inscriptorio* ante la Inspección General de Justicia, dentro del plazo de 15 días previsto por el artículo 39 del Código de Comercio. Esto por tratarse de una sociedad con domicilio en esta ciudad, teniendo en cuenta que podría ser el caso de que la misma tuviera su domicilio legal en cualquier otra jurisdicción y por tanto inscribirse en el Registro de Personas Jurídicas correspondiente.

Ahora bien, teniendo en cuenta y sin lugar a discusión:

- a) que la sociedad reúne los recaudos legales, ha adoptado un tipo determinado, y por tanto ha nacido como persona jurídica;
- b) que la inscripción tiene carácter meramente declarativo y no constitutiva.

El socio aportante ha procurado establecer la transmisión definitiva y efectiva de dominio a la persona jurídica, con título y modo, y ha dado cumplimiento con el artículo 2505 del Código Civil, procurando la publicidad a terceros mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble.

La sociedad interrumpe el *iter inscriptorio*, ya sea por voluntad de las partes, por desidia de estos, o por alguna observabilidad administrativa salvable, o no. O por demoras de índole administrativas, no imputables a la sociedad, cualquiera sea el motivo.

Nos encontraríamos en el supuesto, para parte de la doctrina discutible, de una Sociedad irregular, ya que habiendo adoptado uno de los tipos previstos por la ley, no ha alcanzado su carácter de regular, por no haber obtenido la inscripción (artículo 7 de la Ley de Sociedades).

En el ínterin, no importa cuanto haya sido el tiempo transcurrido ya que la Ley de sociedades no ha previsto un plazo o tiempo límite para obtener la inscripción definitiva, la sociedad frente a una propuesta interesante, o por conveniencia, decide vender el inmueble. Llegan a nuestra escribanía con un boleto de compraventa y nos requieren para escriturar esa venta.

¿Es ello posible en estas condiciones? Hay diferentes interrogantes a partir de esta cuestión.

¿Estamos realmente frente a una sociedad irregular? En principio recordaremos que como todos los contratos, se debe cumplir al menos con los requisitos que constituyen los elementos esenciales, sin los cuales, el acto jurídico se encontraría viciado, a saber: la capacidad, el consentimiento, artículo 1144 y ss. del Código Civil (que implica: discernimiento, intención y libertad), el objeto y la forma.

Respecto del caso que nos ocupa, no nos encontramos frente a una sociedad irregular, y como argumento algunos sostienen que no se estaría respetando el consentimiento de los socios, que originariamente era el de constituir una sociedad regular, especialmente en atención al régimen de responsabilidad. Otros, entre tanto sostienen, posición a la que adhiero:

“Que el origen de la responsabilidad no se encuentra en el consentimiento prestado originariamente al constituir la sociedad sino en un comportamiento posterior al mismo. En caso de frustración de la inscripción y no obstante la iniciación de la actividad exorbitante de la constitución, la sociedad irregular surgiría de ese nuevo comportamiento no declarativo y alcanzará solamente a quienes la practiquen o consientan”<sup>1</sup>.

Otro tema a tener en cuenta es la protección de los terceros. Como bien sabemos en las sociedades donde la responsabilidad está limitada al capital social, hemos visto que

---

(1) FRESCHI, Carlos R., “Sociedad, actividad y personalidad”, *La Ley*, 5/2/1986.

la doctrina ha avanzado sobre el tema y se ha llegado a sostener que es el patrimonio el real respaldo como garantía de los acreedores.

Además por qué tener siempre un pensamiento patológico ante los hechos, y no pensar que la sociedad está vendiendo, no donando, y que por tanto ingresa la contraprestación que es el precio, y que, podría darse, el caso la sociedad compre otro inmueble, más conveniente.

Entonces es justo que esta sociedad por un hecho fortuito o fuerza mayor deba quedar indefinidamente inactiva en el tiempo, suspendida como un ser ideal, y no como una persona jurídica, o como se la dio en llamar también, "ideal", es tiempo que no nos maneje con literalidades sino con realidades.

Ahora bien, estando contestes en que la sociedad puede vender, ¿quién la representa? La respuesta inmediata sería: cualquiera de los socios; aunque considero conveniente que comparezcan ambos socios, en representación de la sociedad, dada la naturaleza del acto.

Contamos con un contrato escrito, formalizado en escritura pública y con un asiento registral definitivo que nos indica que el inmueble está a nombre de la sociedad en formación ¿Es de aplicación al caso que nos ocupa el artículo 184 de la Resolución General IGJ 7/2005?

Recordamos lo que dice el mismo:

"La Inscripción de la disolución de una sociedad no constituida regularmente requiere de la previa inscripción, al solo fin liquidatorio, de su regularización conforme al artículo 175, sin perjuicio de los alcances de la responsabilidad por el pasivo social conforme al artículo 23, párrafo primero, de la ley 19.550".

Entiendo que no es aplicable, pues sería de aplicación para el caso en que la sociedad pretenda disolverse pero en este caso en particular, la sociedad sólo pretende vender el inmueble aportado. Además la resolución es de aplicación exclusivamente en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires. Respecto de una sociedad constituida en cualquier otro lugar del país, ¿cuál debería ser el proceder del escribano entonces? ¿Qué nos dice al respecto el decreto reglamentario 2080/80 modificado por el decreto 466/99, de la ley 17.801?

En el capítulo 1, punto 9, "sociedades en formación", artículos 104 y 105, expresamente se trata el tema del aporte de inmueble previsto en el artículo 38 LS. El artículo 105 reza:

“En el asiento resultante sólo podrán realizar anotaciones de medidas precautorias ordenadas contra la sociedad en formación, hasta tanto se registre su constitución definitiva, circunstancia que se indicará en el asiento y en el documento inscripto. Sin perjuicio de ello se registrarán las transmisiones de dominio originadas en sustitución de aporte, imposibilidad de constitución definitiva de la sociedad o decisión de sus socios de no constituirla, en cuyo caso tales circunstancias deberán resultar suficientemente del documento presentado”.

Del análisis del texto, sólo insto proponer una modificación del mismo que incluya el supuesto que nos ocupa.

El tema es complejo, deja muchos interrogantes, este trabajo esboza una opinión al respecto, se propone como disparador para aportar nuevas ideas.

## **BIBLIOGRAFÍA**

ACQUARONE, María; “Personalidad Jurídica Societaria durante el *iter* constitutivo en la República Argentina”, *Jornada Notarial Iberoamericana V*, septiembre de 1990.

BENSEÑOR, Norberto; “Aportes de Bienes Registrables a Sociedades Negociación de los Aportes cuestiones Registrales”, Buenos Aires, *Revista del Notariado* N° 860, año 2000.

ACQUARONE, María y LIPSCHITZ, Renata; Ponencia para la *X Convención Notarial* del Colegio de Escribanos de la Capital Federal, mayo de 1980, Tema II, “Capacidad de las Sociedades en Formación”. Subtema: “Representación de las sociedades en el *iter* constitutivo”.

MANÓVIL, Rafael M.; “La sociedad anónima en formación no es una sociedad irregular”, *I Congreso de Derecho Societario*, Comisión II, *Iter* constitutivo y Sociedades irregulares.

BERMÚDEZ, Sebastián; “Régimen jurídico de la sociedad en formación”, *Revista Notarial* N° 955, año 2007, p. 187.

URBANEJA, Aldo E.; Trabajo presentado en el *53º Seminario Teórico Práctico “Laureano Arturo Moreira”*, junio de 2007, Tema: “Dinámica de las Sociedades Comerciales”.

Gattari, Carlos N.; “Capacidad de la Sociedad con Inscripción en Formación” (ensayo), *Revista del Notariado* Buenos Aires, N° 773, octubre de 1980, p. 1402.