

# Utilización de la sociedad anónima para estructurar los emprendimientos inmobiliarios\*

María T. Acquarone

**Sumario:** 1. Introducción. 2. Características del tipo sociedad anónima. 3. Legitimación de los directores para administrar y disponer. 4. Capital de la sociedad. 5. Asambleas ordinarias y extraordinarias de accionistas. 6. Régimen de disolución. 7. Conclusión.

## 1. Introducción

En estos días parecería que no hay dudas en la utilización del fideicomiso para estructurar un emprendimiento inmobiliario que proteja al mismo tiempo a los inversores y a los futuros adquirentes. Pero consideramos otras soluciones que protejan los mismos intereses, para tener diversas alternativas en la formación del negocio. Esto debe ser así porque todos los grupos de inversores tienen diferente organización interna y también diferentes objetivos y expectativas de ganancias. Es verdad que siempre se van a mantener las dos finalidades esenciales para que funcione un negocio como tal, pero sin perderlos de vista se puede ajustar su concreción a distintos formatos. Para la elección del *cómo*, debemos conocer diversos modelos. Hoy nos proponemos explayarnos sobre algunos aspectos de la sociedad anónima destinada a la finalidad inmobiliaria

Este tipo, *sociedad anónima*, puede ser empleado de dos maneras diferentes. Por una parte, como asociación permanente de un grupo de personas que desea dedicarse a la construcción y venta de departamentos en propiedad horizontal. Por otra, para reunir capitales a efectos de realizar un determinado edificio. En este último caso, tiene mucha similitud con un contrato de Unión Transitoria de Empresas, ya que la finalidad es la

\* Publicado en *La Ley*, Buenos Aires, La Ley, año LXXIV, n° 240, 20/12/2010, Doctrina, pp. 1-4.

realización de una obra determinada después de la cual finaliza la asociación.

Se opta por la *sociedad anónima* porque, al ser una sociedad, hay sujeto de derecho, persona jurídica diferenciada de los socios, que puede ser titular del suelo y posteriormente de sus acrecidos que es el edificio, a diferencia del contrato de colaboración del que no surge un sujeto de derecho y consecuentemente no puede ser titular ni del suelo ni posteriormente de la obra. Esta clase de sociedad es buscada por los inversores porque limita la responsabilidad a los aportes que se realizan acotando los riesgos que la propia empresa demanda.

## **2. Características del tipo *sociedad anónima*.**

### **Carácter comercial. Estructuración para emprendimientos inmobiliarios**

La sociedad anónima es una de las sociedades tipificadas en la Ley 19.550 (T. O. 1984) (*Adla*, XLIV-B, 1319) que tienen responsabilidad limitada al patrimonio aportado y tiene el capital dividido en acciones. Se diría que es una de las sociedades que tiene mayor utilización para los más diversos negocios, ya que tiene una cantidad de ventajas relacionadas con la limitación a lo aportado por los inversores y con la fácil transmisibilidad de las participaciones societarias a través de la venta o donación de las acciones. El régimen legal abarca la regulación de un amplio espectro de situaciones que no establece diferenciación entre la sociedad anónima que enmarca a la gran empresa de la que regula la pequeña y mediana. Se trata de la misma normativa para la sociedad que va a cotizar sus acciones en el mercado de valores como la pequeña empresa de un comerciante que quiere limitar su responsabilidad patrimonial, de manera que es importantísima la pericia del profesional que va a redactar el estatuto y la documentación necesaria, para adaptar la regla general al determinado grupo que se va a asociar y a su finalidad<sup>1</sup>.

Si bien es cierto que la reforma de la Ley 22.903 (*Adla*, XLIII-D, 3673) intentó derivar la estructuración de las empresas pequeñas y medianas a través de la liberalización del tipo de la sociedad de responsabilidad limitada, en la práctica se sigue utilizando la estructura de la sociedad anónima por las ventajas que ofrece este tipo societario. El artículo 163 la define por sus

1. NISSEN, Ricardo, *Ley de sociedades comentada*, Buenos Aires, Ábaco, tomo II, p. 86. Él dice que "su utilización no se ha limitado a la gran empresa como sería lógico suponer por la onerosidad y complejidad de su funcionamiento, sino que hasta el pequeño comerciante recurre a sus moldes seducido no solo por la limitación de la responsabilidad que estas sociedades ofrecen, sino por la libre circulación de las acciones".

características de recolección de grandes capitales, representados por títulos de fácil y ágil negociación<sup>2</sup>.

Se ha cuestionado el carácter comercial cuando la finalidad de los socios es la construcción de un edificio, atento a que pareciera que no tiene fines de lucro sino más bien una finalidad corporativa al pretender realizar la obra en sí misma, mediante el esfuerzo común de los que se agrupan. Sin embargo, no creemos que este sea el caso que se preste a confusión, ya que la idea primordial es la obtención de ganancias a través de la asociación, por lo cual se dan todas las situaciones de lucro que caracterizan a la empresa comercial. La finalidad de la asociación es la comercialización de las unidades y lucrar con la transformación del suelo en un edificio, primando consecuentemente el fin de lucro.

La estructuración se puede realizar, ya sea formulando un estatuto en el que intervengan todos los socios que van a aportar el dinero para la compra del terreno y la construcción del edificio, o bien formulando un contrato en el cual intervengan los socios promotores del negocio que después cederán parte de sus acciones a medida que vayan obteniendo inversores.

Los requisitos de fondo para el contenido del acto constitutivo se encuentran en los artículos 11 y 166, entre los que cabe mencionar para el caso el del nombre que es conveniente que se pueda asociar con el edificio que se va a edificar, ubicado por la calle o alguna referencia en particular. Es necesario que la denominación incluya la mención de las palabras que indican el tipo social: *sociedad anónima* o *S. A.*, ya que el nombre tiene una función identificadora esencial. También el nombre puede incluir el de una o más personas que deben autorizar la inclusión de su nombre en la denominación. También puede ser objetiva en donde se incluyan las actividades que la sociedad va a realizar y también de fantasía. Esta normativa se adecua a que se coloque el nombre de la calle y número del edificio a construir lo que resulta fácil para identificar el emprendimiento. La sociedad debe ser fácilmente asociable por los terceros con el edificio que se va a construir.

En cuanto al domicilio, debe ser el que requieran los administradores para recibir toda clase de notificaciones y que sea aquel donde efectivamente se lleve la administración del mismo. Todo lo que conduzca a otorgar seguridad al adquirente y transparencia al negocio va a lograr una comercialización más fluida. La propuesta para estructurar una sociedad para cada

2. HALPERIN, Isaac y OTAEGUI, J. C., *Sociedades anónimas*, Buenos Aires, Depalma, 1998, p. 1, 2ª edición actualizada y ampliada. Sobre la caracterización, concepto y utilización de la sociedad anónima, es abundante la bibliografía, entre la que podemos mencionar, en el régimen argentino, la obra de Halperin ya citada; RIVAROLA, Mario A., *Sociedades anónimas*, Buenos Aires, 1935; SASOT BETES, Miguel A. y SASOT, M. P., *Sociedades anónimas constitución, modificación y extinción*, Buenos Aires, Ábaco de Rodolfo Depalma, 1982; GARO, Francisco J., *Sociedades anónimas*, Buenos Aires, La Facultad, 1949; MALAGARRIGA, Carlos C., *Tratado elemental de derecho comercial*, Buenos Aires, TEA, 1958, 2ª edición.

3. Ver: D'ALESSIO, Carlos M., BENSEÑOR, N., CASABÉ, E. y ACQUARONE, M. T., "Teoría y técnica de los contratos. Instrumentos públicos y privados", *La Ley*, 2007, pp. 505 y ss., donde los autores se explayan sobre la personalidad jurídica y la identidad del sujeto durante este periodo, por lo cual se mantiene la responsabilidad limitada si no se exceden los actos liquidatorios; BENSEÑOR, Norberto, "Régimen y actuación de las sociedades disueltas dinámica de la disolución societaria", *Revista del Notariado*, Buenos Aires, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, n° 813, abril-junio 1988, p. 399.

4. Opinamos que el objeto societario puede ser único, como en el caso que planteamos porque los administradores tienen un mandato explícito de inversión del que no se deberían apartar, pero ello no significa que las sociedades anónimas deban tener objeto único. En este sentido no concordamos con la Resolución 7 de la IGI de CABA que en su artículo 66 establece la necesidad para el tipo del objeto único.

emprendimiento tiene que tener una duración que no exceda la necesaria para la realización del mismo, ya que a los socios inversores no les interesa quedar ligados por la misma después de concluido el objetivo que se propusieron, por lo cual, una vez finalizado el plazo, lo conveniente es que entre en disolución automáticamente y siga la comercialización en la etapa liquidatoria ya que es propia de la misma la realización del activo<sup>3</sup>. Nuestra opinión es que para estructurar un emprendimiento inmobiliario con una cantidad de inversores es mejor prorrogar el plazo y no tener que reunir a los socios para resolver una disolución anticipada.

El objeto tiene que describir la actividad a realizar y que va a delimitar la legitimación de los administradores de la sociedad sobre la cual se van a relacionar otras cláusulas estatutarias. Así, se tendría que referir al edificio que se va a construir, describiendo con precisión la calle y número de la dirección, implicando todos los actos para la realización de los contratos necesarios para lograr el objetivo, ya que a él van a estar dedicadas las inversiones<sup>4</sup>. En estos supuestos también pensamos que es conveniente la descripción de un único objeto aun cuando no somos partidarios de la generalización del objeto único.

### 3. Legitimación de los directores para administrar y disponer

La sociedad debe estructurar sus órganos cumpliendo con las normas imperativas del tipo, pero teniendo en cuenta el objeto. Los recaudos que se deben consignar en el estatuto son, en forma genérica, la organización de la administración, de su fiscalización y de las reuniones de socios (art. 11, inc. 6) y, en forma más específica para la sociedad anónima, los órganos de expresión de la voluntad que son el directorio, y la representación, la asamblea de socios, la sindicatura o la forma de fiscalización.

La administración de la sociedad está a cargo del directorio. La administración implica la realización de todos los actos que hagan a la gestión de la sociedad para cumplir el objeto social. Sus facultades son mucho más amplias que los denominados actos de administración desde el punto de vista del derecho civil, (interpretación *a contrario sensu* del artículo 1880) que solamente atienden a cuidar un patrimonio y a obtener los frutos naturales del mismo. Implican actos de disposición que

significa disponer del activo del patrimonio societario, pero siempre dentro de los límites del objeto social.

El directorio puede ser designado por la asamblea o por el consejo de vigilancia, si el estatuto lo autoriza. El directorio dura hasta tres ejercicios, salvo que sea elegido por el consejo de vigilancia en cuyo caso puede durar hasta 5 años (art. 281, inc. d). No es obligatorio ser accionista, lo que resulta conveniente en algunos casos en donde al inversor le interesa el rendimiento de su capital pero no el manejo de los fondos y la realización de la obra, por lo cual elige un profesional adecuado para ello, que designa director. Todos los directores deben constituir domicilio especial en la República. Y permanecerá en su cargo hasta ser reemplazado.

El estatuto puede establecer suplentes para reemplazar a los titulares en caso de ausencia. Si se prescinde de la sindicatura, es obligatorio (art. 258). En el caso de la sociedad anónima que se utilice con este objetivo de edificar, se puede utilizar la elección por categoría. Esta elección implica que puede haber varias clases de acciones y cada categoría se reserva el derecho de elegir uno o más directores reglamentándose la elección. Con este sistema, los distintos grupos de accionistas se aseguran la posibilidad de tener directores designados por ellos (art. 262), de modo que si el edificio que se va a construir requiere de varios grupos de inversores y cada uno se siente mejor representado mediante el director que elija, es muy interesante la regulación al respecto. Dice Halperin que la ley no establece una proporción de número de directores con la importancia de su participación en el capital social ni con el número de votos de la categoría, por el contrario, dice que el estatuto debe prever que se pueden tener diversos derechos en cada clase y la designación de uno o más directores por cada una de ellas (art. 207)<sup>5</sup>, a cuyo efecto reglamentará la elección. La elección se realizará en las asambleas de la clase de las acciones de que se trata, y si esta no se produce, se elegirá el director en la asamblea general<sup>6</sup>.

El cargo de director es personal e indelegable. No se puede votar por correspondencia. Un director puede representar en el voto a otro solamente si hay quórum, sin contar con la presencia del ausente, con lo cual, si bien los poderes de representación se otorgan muy frecuentemente en los emprendimientos inmobiliarios, lo que hay que tener en cuenta es que se delega la representación pero no la deliberación y decisión, que es competencia exclusiva del directorio.

5. HALPERIN, Isaac y OTAEGUI, J. C., *op. cit.* (cfr. nota 2), p. 441.

6. Esta solución no está prevista en la ley pero fue resuelta por la jurisprudencia para no obstaculizar la elección de los directores. ALEGRIA, Héctor, "Elección de directores por clase o categoría de acciones (el concepto de clase o categoría. El número de directores a elegir por clase)", *La Ley*, 1980-C, 864.

Corresponde al presidente del directorio la representación de la sociedad. Se dice que es la faz del directorio que vincula al mismo con los terceros<sup>7</sup>, siendo su aspecto interno el de la administración. Otros, por el contrario, sostienen que es un órgano independiente. El estatuto puede autorizar la actuación de uno o más directores, o que se permite ejercer la representación legal por otros miembros del directorio en cuyo caso debe constar, no obstante, expresamente la atribución. La Inspección General de Justicia, por una resolución de 1980, admite que el presidente deba ejercer la representación legal en forma conjunta con otro director, criterio que no permite la Dirección Provincial de Personas Jurídicas de la Provincia de Buenos Aires. Esta actuación conjunta resulta de mucha utilidad cuando se quiere establecer un control entre los distintos grupos de interés. También puede prever la firma conjunta para la disposición de las unidades funcionales en caso de resolverse realizar la preventa antes de la finalización de la obra.

El cargo de vicepresidente no está previsto ni mencionado en el articulado de la ley. Sin embargo, los estatutos lo reglamentan estableciendo que reemplaza al presidente en caso de ausencia, licencia, enfermedad o imposibilidad. Hay quienes discuten que, para que lo reemplace, tenga que haber un acta especial que así lo diga, criterio que contradice la mayor parte de la doctrina y la jurisprudencia para las que no hace falta ninguna resolución, porque la previsión estatutaria funciona automáticamente.

También resulta de mucha utilidad para auditar las inversiones la organización de un comité ejecutivo que debe hacerse necesariamente en el estatuto; se trata de un órgano que integran directores y tienen a su cargo la gestión de negocios ordinarios. Si no está previsto en el estatuto, no puede funcionar. No tiene facultades representativas, salvo que los directores que lo integren tengan, de acuerdo con el estatuto, uso de la firma y representación legal.

Otra estructura interesante para delegar tareas de administración de flujo de fondos en personas especializadas son los gerentes que son funcionarios internos de la sociedad a quienes el directorio designa para delegarles funciones ejecutivas de la administración. No tienen facultades representativas a menos que les fueren atribuidas por medio de un apoderamiento (artículo 270). Este estatuto tiene que tener ciertas características relacionadas con el objetivo que es la construcción de un edificio.

7. SCHAFFEL DE POLIAK, Salomé y NUTA, A. R., "Representación de sociedades, inscripción, y sus implicancias en la contratación con terceros", en: *14ª Jornada Notarial Argentina*, (Mar del Plata, 11 al 14 de octubre de 1972), Biblioteca Colegio de Escribanos.

Una cuestión aparte resulta el examen de la legitimación del directorio para la realización de diversos actos jurídicos. El límite de su actuación es el objeto social, y a esto conduce el artículo 58 de la ley que establece que “los que tengan la administración de la sociedad obligan a esta en todos los actos que no sean notoriamente extraños al objeto social” con lo cual no pueden realizar actos *ultra vires*, porque para ello no tendrían facultades. Distinta es la conclusión a la que arribaríamos si dijéramos que es la sociedad la que no tiene capacidad fuera de los límites del objeto, ya que ello no es así; es el directorio el que no estaría facultado para ello. El estatuto puede contemplar la prohibición de disponer del inmueble sobre el que se va a construir el edificio y mientras no se resuelva la comercialización de las unidades como así también el régimen de autorización a la asamblea de accionistas con las mayorías necesarias para poder realizar hipotecas en caso que se requiera la financiación de la obra mediante la obtención de un préstamo. Estas mayorías deben prever la posibilidad de deliberación de todos los socios, con lo cual habría que incrementar las mayorías necesarias para tomar estas decisiones.

#### 4. Capital de la sociedad

El capital de la sociedad es un elemento tipificante por su trascendencia y porque su representación por acciones caracteriza a la sociedad distinguiéndola de los demás tipos. Además fija el límite de la responsabilidad frente a terceros por lo cual el principio de intangibilidad del capital se establece en resguardo y protección de los terceros y de los propios accionistas, presentes y futuros<sup>8</sup>. Se distingue del patrimonio social, ya que está constituido inicialmente por los aportes de los socios en el momento de la suscripción del capital social en el acto constitutivo y durante la vida de la sociedad permanece inalterado mientras no se realice el procedimiento de su aumento. Se forma con los aportes en dinero en efectivo o de bienes que no sean dinero, que la ley califica *en especie*, que se rigen por las disposiciones generales de las sociedades con responsabilidad limitada. Establece la ley, en el artículo 39, que en las sociedades por acciones el aporte debe ser de bienes determinados susceptibles de ejecución forzada.

8. SASOT BETES, Miguel y SASOT, M. P., *Sociedades anónimas: acciones, bonos, debentures y obligaciones negociables*, Buenos Aires, Ábaco, 1986, p. 167.

La modificación del capital social requiere una decisión de los socios que es de su competencia exclusiva, lo que debe hacerse mediante un procedimiento reglamentado en la ley. El capital social se puede aumentar lo que resulta de competencia de la asamblea de accionistas que puede ser *ordinaria*, si es dentro del quíntuplo y si se ha previsto en los estatutos, y *extraordinaria* siempre que sea fuera del quíntuplo o dentro de él, si no ha sido previsto. La ley previó las normas que regulan la situación y las diversas formas en que el aumento del capital puede ser suscripto por los socios que tiene la sociedad en el momento de la decisión, de modo que prevé qué debe ser ofrecido para que todos los socios que no han estado presentes en la asamblea puedan suscribir el mismo, a fin de no establecer desigualdades en la nueva composición del capital<sup>9</sup>.

En este tipo de estructura, por lo tanto, la incorporación del capital mediante el aumento, con el mecanismo que prevé la ley, es complejo, por lo que la doctrina concluye que el concepto de capital social es un dato estatutario que resulta estático y solo se puede modificar a través del sistema previsto. Uno de los significados más importantes de este dato esencial al tipo es la cuota de participación que los socios tienen en el patrimonio de la sociedad<sup>10</sup> y donde no interesa, por lo tanto, la cuestión numérica. El patrimonio, en cambio, es un concepto dinámico, que varía según la actividad que desarrolla la sociedad es una cifra en permanente variación que mide el valor económico presente de la sociedad, el real valor de todos los bienes puestos en actividad para lograr la consecución del objeto social deducidas las deudas exigibles de la sociedad para con los terceros<sup>11</sup>. Por lo tanto, la incorporación del dinero necesario para la realización del edificio debe sustentarse en un sistema ágil para proseguir la construcción y realizar los pagos en el momento que se requiera. No es fácil imaginar que, para pagar el material que se adquiera para la obra, se convoque a una asamblea para realizar un aumento de capital, ni tampoco –ya que se trata de un *negocio*– que los socios aporten todo el dinero necesario para levantar el edificio y quede en las arcas de la sociedad a la espera del pago de la construcción cuando las necesidades son escalonadas. Este es uno de los motivos que inclinan muchas veces la balanza para adoptar otra estructura, pero es fácil de solucionar mediante un convenio entre los accionistas que resulta vinculante y obligatorio entre ellos. Se trata de un convenio *parasocietario*, ya que se realiza al margen del estatuto, pero

9. HALPERIN, Isaac y OTAEGUI, J. C., *op. cit.* (cfr. nota 2), p. 252.

10. SASOT BETES, Miguel A. y SASOT, M. P., *op. cit.* (cfr. nota 2), p. 96.

11. Ídem, p. 106.

implica un fuerte compromiso con la sociedad de incorporar el capital a medida que avanza la obra. En este convenio se deben establecer las sanciones que tendrá el que no cumpla con el pacto y, según las circunstancias, establecer las garantías de este cumplimiento, ya que puede comprometer el curso de la obra<sup>12</sup>. En este sentido lo más adecuado es la prenda de las acciones a favor de la sociedad y el depósito de las mismas en garantía. También se puede pensar en una transmisión fiduciaria hasta la finalización de la obra, lo que resulta más complejo y oneroso, por lo cual se justifica en el caso de una inversión importante. En cada circunstancia y según la composición y el número de accionistas que se van a comprometer a realizar esta inversión, va a ser el carácter de esta incorporación, ya que se puede tratar o bien de una deuda que la sociedad contrae con los accionistas o bien un aporte de capital para futuras suscripciones<sup>13</sup>.

Las acciones son las fracciones del capital social que pueden ser nominativas, no endosables y escriturales; deben estar firmadas por uno o más directores y por el síndico conteniendo el nombre de la sociedad, la fecha y lugar de su constitución, duración e inscripción, el monto del capital social y el número de la acción o del título con las acciones que representan si son por más de una. Deben ser de igual valor y este se debe expresar en moneda argentina, por lo que se excluye la emisión en moneda extranjera. El artículo 214 de la Ley de Sociedades autoriza a restringir la transmisibilidad de las acciones nominativas sin que esas restricciones importen la prohibición a la transferencia. También las cláusulas de restricción a la libre transferencia son muy útiles, porque en estas sociedades es bueno conocer por su solvencia al inversor y generalmente se quiere analizar el cambio en caso que uno de ellos quiera retirarse, por lo cual se deben introducir cláusulas de restricción cuyas formas más usuales son:

1. La restricción que requiere el consentimiento de la sociedad que lo hace a través del directorio, ya que pactar que la asamblea de accionistas va a expresar este consentimiento podría importar la prohibición de la transferencia. La arbitrariedad en la decisión autoriza al accionista a requerir reparación judicial, para poner remedio a ese ejercicio abusivo<sup>14</sup>. En el estatuto deben fijarse el procedimiento, plazo de la transferencia, precio y condiciones de pago, etcétera.
2. La restricción que plantea un derecho de preferencia para la adquisición de la acción. Mediante esta cláusula los restan-

12. Sobre la forma de realizar este pacto, ver ACQUARONE, María T., *Emprendimientos inmobiliarios*, Buenos Aires, Ad-Hoc, 2008, 2ª edición.

13. Sobre el carácter del aporte para futuras suscripciones, hay mucha doctrina, ya que se trataría de un contrato atípico que incluso algunos autores han calificado de falta de causa, pero la práctica lo ha incorporado.

14. Sobre este tema, es abundante la doctrina y no es siempre coincidente. Citada en SASOT BETES, Miguel y SASOT, M. P., *op. cit.* (cfr. nota 8), p. 204.

tes socios tienen derecho a la adquisición preferente por el precio que se fije en los estatutos. El valor de las acciones puede estar preestablecido o bien puede fijarse el método por el cual se fije ese valor.

Asimismo en el estatuto se debe establecer el procedimiento por el cual se hará conocer a los restantes socios la decisión del enajenante y el plazo para ejercer el derecho preferente. Hay dos cuestiones que se plantean en el pacto de compra preferente. En primer término, cuando el socio desea donar las acciones en cuyo caso no hay precio, de modo que el valor que paga el socio que quiere ejercer el derecho de preferencia es el que se ha preestablecido en el estatuto que generalmente consiste en el valor patrimonial de las mismas. En segundo lugar, cuando se pacta el derecho de adquisición preferente ante el fallecimiento del socio y que se ejerce respecto de sus herederos, es decir, frente a la transmisión *mortis causa*. En este caso una parte de la doctrina ha sostenido que no es posible establecer esta restricción, porque atentaría los derechos de los herederos; mientras que otro sector ha dicho que no se afectarían los derechos hereditarios, porque a los herederos se les paga el valor de las acciones. Esta última ha sido la postura de la jurisprudencia en el fallo de “El Chañar S. A.” cuando sostuvo que:

15. *La Ley*, 1994-D, 275, fallo 92.490, “El Chañar S. A.”, CNCom., Sala B, 27/10/1993, en el que también se dijo que “Para interpretar la cláusula estatutaria según la cual los socios o la sociedad podrán ejercer el derecho de suscripción preferente para la adquisición de las acciones nominativas no endosables de las que el socio fallecido era titular, debe recurrirse al art. 1195 del Código Civil. De tal modo y considerando que el art. 3147 del Código Civil hace mención a aquellos derechos que no son transmisibles por sucesión, entre los que se encuentran los intransmisibles en razón de una cláusula contractual, no existe obstáculo para aceptar la cláusula en cuestión, máxime considerando que el art. 214 de la Ley de Sociedades se refiere a limitaciones a la transmisibilidad sin hacer especificación alguna, lo que permite considerar comprendidas en su disposición tanto a la transmisión voluntaria como a la forzosa”.

No existe en nuestro derecho obstáculo alguno para admitir una cláusula estatutaria que establezca que los socios o la sociedad podrán ejercer el derecho de preferencia para la adquisición de las acciones nominativas no endosables de las que el socio fallecido era titular siempre que tal solución prevea un procedimiento que permita al heredero o legatario ser reconocido como accionista, o transmitir las acciones adquiridas obteniendo su justo precio<sup>15</sup>.

Estas cláusulas son oponibles a los terceros, si constan en el título.

## 5. Asambleas ordinarias y extraordinarias de accionistas

Halperin define a las asambleas como

[...] la reunión de los accionistas congregados en las formas que prescribe la ley y los estatutos, y cuya razón de ser está en la orga-

nización del gobierno de la sociedad por la mayoría de los socios: es el medio técnico para que los socios expresen su voluntad, voluntad de la mayoría que la ley presume que traduce mejor los intereses sociales<sup>16</sup>.

La ley distingue entre la *asamblea ordinaria* (art. 234) o *extraordinaria* (art. 235) según los asuntos atribuidos a su competencia, sin interesar la época en que se celebra. Cambia de esta manera el criterio del Código de Comercio que calificaba las asambleas según la fecha de celebración.

En el caso de sociedades que van a tener por objeto la construcción de departamentos, es conveniente someter a asamblea extraordinaria, con un quórum importante con una mayoría agravada, todas las cuestiones relativas a la disposición y gravamen del inmueble sobre el que se va a asentar el edificio, y las decisiones relativas a la política de comercialización que implica si se va a comercializar en obra o una vez terminado el edificio, para que el directorio tenga facultades restringidas de disposición del mismo.

## 6. Régimen de disolución

La disolución de la sociedad es el fin de su actuación activa, conforme lo establecen los artículos 99 y 101 de la Ley de Sociedades. Es un proceso que recorre un íter que va desde que se produce la causal de disolución que puede estar dentro de las enumeradas en el artículo 94 de la ley, para terminar en la cancelación de la inscripción en el Registro Público respectivo.

En la sociedad inmobiliaria son útiles las llamadas cláusulas de partición que tienen por objeto predeterminedar la distribución del remanente. Ello es así porque suele ocurrir que los inversores quieren una determinada unidad funcional y, en función de esta elección, se van a realizar los aportes. Si bien es cierto que el costo de la obra podría ser similar en cualquier planta y dentro de la planta, cualquiera sea la ubicación –frente, contrafrente, costados, etc.–, no resultan equivalentes los valores de venta, por lo cual hay situaciones donde el aporte de los accionistas-inversores va a depender del valor de venta de la unidad para la cual están aportando. Por esto, es usual que se elaboren cláusulas según las cuales, a la disolución, una vez cancelado totalmente el pasivo, se distribuirá el remanente de una

16. HALPERIN, Isaac y OTAEGUI, J. C., *op. cit.* (cfr. nota 2), p. 659.

determinada manera, los departamentos que corresponderán a cada uno de los inversores, según un proyecto que es aprobado por los mismos a la hora de liquidar la sociedad; y esta forma de liquidar resulta obligatoria siempre que no haya acreedores a satisfacer, cuestión que es de orden público, por lo que no se ve afectada la validez de la cláusula. En el caso en que no se pacte la forma de distribución, una vez realizado el activo y cancelado el pasivo, se efectuará la adjudicación de las unidades excedentes<sup>17</sup> de acuerdo a los respectivos porcentajes que deberán acordar en la asamblea que apruebe el proyecto de distribución.

## 7. Conclusión

Siempre la estructuración de un negocio va a depender de muchas circunstancias imposibles de prever para establecer una generalización, pero debemos tener herramientas para *elegir* la forma más adecuada. Adaptar la renombrada *sociedad anónima* a emprendimientos inmobiliarios con inversores puede ser interesante según el caso y tan útil para limitar la responsabilidad como la afectación patrimonial que otorga el fideicomiso.

17. RODRÍGUEZ ACQUARONE, Pilar, ponencia al Congreso de Derecho Societario.