

# LEGISLACIÓN 4224

2016

Agosto

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL

**Disposición Técnico Registral N°13/2016<sup>(1)</sup>**

R.I - 359

---

*Ref: para proceder a la toma de razón de documentos a la que hace referencia el art. 77 inc. 5 de la Ley General de Sociedades N° 19.550, será instrumento suficiente la copia o testimonio de la escritura otorgada por el representante de la sociedad que se ha transformado, de la que resulten los datos del instrumento de transformación con la constancia de la inscripción en el Registro pertinente y la descripción de los bienes inmuebles que integren su patrimonio con sus gravámenes si los hubiera.*

Buenos Aires, 1° de julio de 2016

## VISTO

Las disposiciones contenidas en la Ley General de Sociedades N° 19550, y

## CONSIDERANDO

Que el artículo 74 de dicha ley, indica que: “Hay transformación cuando una sociedad adopta otro de los tipos previstos. No se disuelve la sociedad ni se alteran sus derechos y obligaciones”.

Que el artículo 77 dispone que se deberán cumplir los requisitos que se enumeran, indicando el inciso 5°: “La inscripción del instrumento con copia del balance firmado en el Registro Público de Comercio y demás Registros que correspondan por el tipo de sociedad, por la naturaleza de los bienes que integran el patrimonio y sus gravámenes. Estas inscripciones deben ser ordenadas y ejecutadas por el Juez o autoridad a cargo del Registro Público de Comercio cumplida la publicidad a que se refiere el apartado 4)”.

Que la doctrina moderna es conteste en sostener que el acto de transformación de una sociedad, es un procedimiento que involucra un solo sujeto de derecho, la sociedad o entidad que resuelve transformarse, motivo por el cual la decisión que se adopte en tal sentido es una resolución orgánica, deliberativa e interna de la misma, que en nada afecta su condición jurídica ni su personalidad. Por tal motivo, puede acentuarse en forma indubitable, que se mantiene en todos los casos la identidad del sujeto de derecho (Benseñor, Norberto R., “Transformación de Sociedades”, en Revista del Notariado, Buenos Aires, Colegio de escribanos de la Capital Federal, julio-agosto de 1982, n° 784).

Que asimismo, se sostiene: a) que la sociedad conserva la personalidad jurídica, primitiva, originaria y no se produce su disolución; b) tampoco importa novación del acto constitutivo; c) no existe transmisión de patrimonio, ni relación de sucesión; d) es el mismo sujeto que adopta una forma (tipo) distinto; e) no se alteran los derechos y obligaciones adquiridos; f) las responsabilidades y débitos frente a terceros continúan bajo al nuevo tipo legal.

Que una vez inscripta la transformación de una sociedad, a partir de ese momento la sociedad comienza a operar conforme las reglas del nuevo tipo adoptado y no requiere de ninguna solución de continuidad para seguir operando; sus créditos le pertenecen y sus débitos la obligan de igual forma, por cuanto es consecuencia del principio de inalterabilidad de los

derechos y obligaciones consagrado por el art. 74 último párrafo.

Que en relación al patrimonio societario, rige el principio de la inalterabilidad, no hay desplazamiento ni traslación patrimonial por causa alguna, atento la identidad y unicidad del sujeto de derecho o persona jurídica, quien continúa en pleno ejercicio de los atributos del derecho real que se trate.

Que las “otras inscripciones”, a las que hace referencia el inciso 5° del artículo 77 de la Ley 19.550, no revisten carácter de autónomas de la inscripción en el Registro de Sociedades en general, ni tampoco implican una mutación de carácter sustancial en la inscripción pre-existente. En efecto, teniendo presente que por la propia naturaleza jurídica de la transformación no se ocasiona la disolución de la sociedad y, por lo tanto, no existe transmisión o sucesión patrimonial, debe tenerse presente que dicho movimiento registral sólo importa un complemento del asiento existente, mediante el cual se anoticia que la sociedad titular del bien inscripto ha variado su tipo social y, en consecuencia, modificado también su denominación.

Que una vez inscripta la transformación en el Registro Público de Comercio, y pendiente la registración respecto de los inmuebles en el registro respectivo, se origina una discordancia entre la realidad registral y la realidad extraregistral, por cuanto el titular del derecho real que se trate, conforme el asiento existente, ha modificado su tipo. Ello determina la necesidad de variar la realidad incorrecta, para adecuarla a la nueva, tal como lo establece el art. 35 de la Ley 17.801.

Que asimismo, la Ley 17.801 dispone en su art. 6° que la situación registral sólo variará a petición de: a) el autorizante del documento que se pretende inscribir o anotar, o su reemplazante legal; b) quien tuviere interés en asegurar el derecho que se ha de registrar.

Que la amplitud de esta mención legítima para requerir la mutación no sólo a la autoridad de registración, conforme lo dispone la Ley General de Sociedades (19.550 y sus modif.), sino también a la propia sociedad. Precisamente, en el expediente “Peña de Alzaga Unzué y Cía. SAC s/transformación”, 216/74, el Juzgado Nacional de Primera Instancia en lo Comercial de Registro de la Capital Federal resolvió que los particulares pueden acudir directamente a requerir las anotaciones correspondientes ante todos los registros, sin necesidad que el registrador mercantil ordene expresamente esa medida. Ello motivó la Disposición Técnico Registral N° 8/1975 de este Registro, entonces a cargo del Dr. Edgardo A. Scotti, considerando como documento idóneo al instrumento público representado por las escrituras modificatorias expedidas por el registro mercantil, sin necesidad de que dichos testimonios sean expedidos para fin alguno.

Que si bien la interpretación literal del art. 107 del decreto 2080/80 en su redacción original, no recepciona aquella posibilidad, a partir de la sanción del Decreto 466/99 puede sostenerse que resultaría de un excesivo rigor formal el exigir órdenes expresas de nueva

registración de las modificaciones ya inscriptas en la Inspección General de Justicia.

Que una interpretación razonable y dinámica del texto legal, además llevan a simplificar el recorrido instrumental del documento, por cuanto si la IGJ ya cumplió con su inscripción, tal acto registral presume desde ya la legalidad del mismo y en consecuencia la oponibilidad a terceros entre los que este Registro también está incluido (art. 12 Ley General de Sociedades).

Que argumentos análogos a los expuestos, ameritan incluir en esta disposición, los supuestos de subsanación contenidos en el artículo 25, sección IV de la ley General de Sociedades.

Que la presente disposición técnico registral se dicta en uso de las facultades establecidas por los artículos 173, inc. a, y 174 del decreto 2080/80 -T.O. s/Dec. 466/1999.

Por ello,

LA DIRECTORA GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL

## DISPONE

ARTÍCULO 1° — Para proceder a la toma de razón de los documentos a que hace referencia el art. 77 inc. 5° de la Ley General de Sociedades N° 19550, será instrumento suficiente, la copia o testimonio de la escritura otorgada por el representante de la sociedad que se ha transformado, de la que resulten los datos del instrumento de transformación con la constancia de la inscripción en el Registro pertinente y la descripción de los bienes inmuebles que integren su patrimonio con sus gravámenes si los hubiera.

ARTÍCULO 2° — Será menester para autorizar la escritura a la que hace referencia el artículo que antecede, la solicitud de informes de dominio e inhibiciones por el nombre de la sociedad objeto de la transformación (artículo 27 ley 17801) debiéndose consignar en el documento número, fecha y constancias que resulten de los mismos.

ARTÍCULO 3° — Igual procedimiento se aplicará en caso de adecuaciones de titularidad del derecho real que se trate, de sociedades que han efectuado proceso de subsanación conforme lo dispuesto en el artículo 25, sección IV, de la Ley General de Sociedades N° 19550.

ARTÍCULO 4° — Póngase en conocimiento de la Subsecretaría de Asuntos Registrales. Hágase saber al Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, a la Inspección General de Justicia, al Colegio Público de Abogados de la Capital Federal y demás Colegios Profesionales. Notifíquese a las Direcciones de Registros Especiales y Publicidad Indiciaria, de Registros Reales y Publicidad, de Apoyo Técnico y Fiscalización Interna y de Interpretación Normativa y Procedimiento Recursivo y, por su intermedio, a sus respectivos

Departamentos y Divisiones.

ARTÍCULO 5° — Publíquese en el Boletín Oficial. Regístrese. Cumplido, archívese. — Esc. M. C. HERRERO DE PRATESI, Directora General, Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, Ministerio de Justicia y Derechos Humanos.

María Cecilia Herrero de Pratesi  
Directora General RPI

(1) Publicado en Boletín Oficial de la Nación de 7/7/2016