

**XX CONGRESO NACIONAL DE DERECHO REGISTRAL**  
**San Fernando del Valle de Catamarca, 13, 14 y 15 de Junio de 2019**

**TEMA 3**

**SOCIEDADES DE LA SECCIÓN 4TA. DE LA LEY 19550**

1. Sociedades de la Sección IV, Simples, otros supuestos contemplados en la Ley. Sociedades devenidas unipersonales. Subsanción, Transformación.
2. Inscripción de adquisición y disposición de derechos sobre bienes registrables. Medidas cautelares.
3. Distintos Registros Públicos, de la Propiedad inmueble, Registros del Automotor, de Créditos Prendarios, etc.

**Coordinadora:**

**PILAR MARÍA RODRÍGUEZ ACQUARONE**

**Subcoordinadora:**

**ELDA FERNÁNDEZ COSSINI**

**PAUTAS**

***La modificación del régimen de las Sociedades antes llamadas irregulares, de hecho, de las sociedades civiles, atípicas y otros supuestos, entre los que se encuentra la sociedad devenida unipersonal que no ha reformado sus estatutos, hoy denominadas de la Sección IV.***

*“Las sociedades incluidas en los artículos 21 a 26 de la ley 19550, según la modificación de la ley 26994.”*

Con un ponderable criterio y con el compartido objetivo de evitar la desaparición de sociedades que constituyen fuentes de producción y de trabajo, la Comisión de juristas que han elaborado la modificación a la ley 19550 con motivo de la Unificación del Código Civil y Comercial de la Nación ha dado una justa solución a las sociedades de los tipos no autorizados por la ley o que carezcan en su contrato constitutivo o estatuto de requisitos esenciales no tipificantes, que conforme al régimen anterior de la ley 19550, estaban condenadas a la inmediata liquidación, y a sanciones punitivas para evitar su existencia y desarrollo informal.

El legislador ha dado un giro de 180 grados previendo un régimen especial dentro de la cual también gobernarán las anteriormente denominadas sociedades no constituidas regularmente o irregulares, las atípicas, las antes denominadas de hecho, las sociedades civiles, cuyo régimen legal ( arts. 1648 a 1788 del Código Civil ), fue derogado pero que mantienen su vigencia dentro de este nuevo marco regulatorio

denominado de la Sección IV y las sociedades devenidas unipersonales que no reforman su estatuto o no se transforman en Sociedades Anónimas Unipersonales.

En el régimen anterior eran sociedades a las que si bien se les reconocía la personalidad jurídica, eran castigadas, ya que se las consideraba precarias estando sujetas al pedido de liquidación de cualquier socio en cualquier momento; la responsabilidad de los socios era ilimitada y solidaria, el acreedor podía directamente atacar los bienes personales del socio, sin que este pudiera oponer el contrato, ni existía el beneficio de excusión.

Si bien se reconocía personalidad jurídica a la sociedad de hecho, el acreedor podía pedir el todo a cualquiera de los socios, aunque la sociedad fuera solvente.

Asimismo los terceros podían oponer el contrato social y exigir el pago de sus deudas contra los bienes afectados al giro comercial.

Entre los socios no podían oponer el contrato social, con lo que consecuentemente no podían reclamarse rendición de cuentas, ni la distribución de ganancias, ni tampoco podía solicitarse judicialmente ninguna medida. En particular no podía solicitarse ni la intervención judicial, ni la remoción de los administradores con causa a los fines de promover ni la acción social ni la acción individual de responsabilidad.

Asimismo, al tener una representación promiscua no podían invocar ningunacuestión relativa a la representación ya que cualquier socio representaba y obligaba, siendo imputables los actos al patrimonio societario. Ergo, el acto notoriamente extraño se imputaba al patrimonio a solicitud de los terceros, pero no había acción posible de parte de los socios al administrador que se extralimitaba en su actuación.

El trámite de regularización era posible, manteniéndose identidad de sujetos entre el ente a regularizar y la sociedad regularizada, de modo que no había que “constituir” una sociedad sino que se reconocía el mismo sujeto de derecho, había identidad de persona jurídica, lo que fuera incorporado en la Ley de Sociedades por la reforma propuesta por la ley 22.903 de 1983<sup>1</sup>.

Adherimos a la idea del legislador de brindar una cobertura legal permanente a las sociedades atípicas, a las sociedades irregulares o de hecho y a aquellas entidades que carezcan en su acto constitutivo de requisitos esenciales no tipificantes, así como a las sociedades que hubieren devenido unipersonales y no se reformen ni transforme, según el caso.

---

<sup>1</sup> La ley 22.903 publicada en el Boletín Oficial el 13 de septiembre de 1983, incorporó la posibilidad de regularizar las sociedades de hecho e irregulares, en el art. 22 de la 19550.-

Es imprescindible darle un nombre concreto a esta clase de sociedades, que conforme la legislación comparada o a la doctrina han sido denominadas como “sociedades simples” o “sociedades residuales”. Ello no las convertirá en sociedades típicas, pero permitirá a los terceros saber con quienes contratan, al momento de vincularse con estas sociedades y conocer cuál es el régimen legal que le es aplicable.

Por nuestra parte, preferimos denominarlas “sociedades simples”, pues el término “residual” no define, con la necesaria exactitud, la naturaleza de estas entidades, que no son “residuo”<sup>2</sup> de otras sociedades regularmente constituidas sino entidades que nacen con el consentimiento de todos sus integrantes sin vinculación con otra persona jurídica.

En otro orden de cosas, y a los fines de interpretar dichas normas, debe tenerse en cuenta que – salvo contadísimas excepciones – como las sociedades atípicas y las sociedades que carecen de requisitos esenciales no tipificantes en su contrato social o estatuto, todo parece indicar que las nuevas normas contenidas en los artículos 21 a 26 de la “Ley General de Sociedades”, serán, en la práctica, aplicables a las que antes se conocían como sociedades no constituidas regularmente, esto es, las sociedades irregulares y las sociedades de hecho y a las sociedades civiles constituidas al amparo de los artículos 1648 y siguientes del Código Civil y otros supuestos.

Las normas en análisis contienen un acierto destacable, pues a diferencia de lo que antes acontecía ( ver la redacción del anterior art. 23 de la ley 19550 ), el contrato social puede ser invocado entre los socios y es oponible a los terceros (en la medida en que los terceros la conocieran desde **antes** del nacimiento de la relación obligatoria y esto habrá que probarlo), quienes también pueden oponerlo a la sociedad, sus socios y sus administradores y entre dichas cláusulas, es plenamente invocable el plazo de duración de la sociedad y las cláusulas relativas a la representación, administración, organización y gobierno de la sociedad, lo cual implica:

a) Que los socios podrán demandar a sus administradores por remoción, responsabilidad y rendición de cuentas, tornándose plenamente aplicable el instituto de la intervención judicial, cuestión no posible anteriormente;

b) La sociedad o cualquiera de sus socios podrá iniciar demanda de exclusión contra cualquiera de sus socios, en los casos previstos en el artículo 91 de la ley 19550. Si se la entiende como sociedad de tipo personalista podríamos sostener que quedará disuelta parcialmente en principio, pero podrá convenirse su incorporación por unanimidad con los otros socios, habrá que ver el caso concreto porque cada uno de estos supuestos es distinto al otro;

c) Podrá ser puesta en funcionamiento la acción impugnatoria prevista en el artículo 251 de la ley 19550 y son totalmente oponibles entre la sociedad y sus socios,

---

<sup>2</sup> No coincide con la definición de residuo ni residual de la RAE. “**1. m.** Parte o porción que queda de un todo. **2. m.** Aquello que resulta de la descomposición o destrucción de algo. **3. m.** Material que queda como inservible después de haber realizado un trabajo u operación. **U. m. en pl. 4. m. Mat.** Resto de la sustracción y de la división.”

todas las cláusulas del contrato social que reglamenten el funcionamiento de sus órganos sociales.

La ley 19.550 reformada también recoge la iniciativa de autorizada doctrina, que propuso la capacidad de las sociedades no constituidas regularmente de adquirir bienes registrables, lo cual era un tema muy discutible ante la redacción del artículo 26 de la ley 19550, pero que era necesario admitir legalmente.

Ahora bien, de la simple lectura de dichas normas surgen algunas contradicciones que sería menester corregir, para evitar disímiles interpretaciones jurisprudenciales:

1. En primer lugar, todas las normas de los artículos 21 a 26 parecen destinadas a las sociedades que han sido instrumentadas mediante un contrato constitutivo. Así lo menciona el nuevo artículo 22 cuando se refiere a que *“el contrato social puede ser invocado por los socios”* y que el mismo *“Es oponible a los terceros sólo si se prueba que lo conocieron efectivamente...”*. Del mismo modo, el artículo 23 predica que *“Las cláusulas relativas a la representación, la administración y las demás que disponen sobre la organización y gobierno de la sociedad pueden ser invocadas entre los socios”*, disponiendo en su segundo párrafo que *“En las relaciones con los terceros, cualquiera de los socios representa a la sociedad, exhibiendo el contrato, pero la disposición del contrato social le puede ser opuesta si se prueba que los terceros la conocieron efectivamente al tiempo de la relación jurídica”*.

Por su parte, el reformado artículo 24 sostiene que si bien la responsabilidad de los integrantes de estas sociedades ser simplemente mancomunada y por partes iguales, puede establecerse *“...en el contrato social”* una responsabilidad solidaria con la sociedad o entre ellos o en una distinta proporción.

Parece obvio concluir que cuando estas normas se refieren a la invocación del contrato, hacen referencia al instrumento escrito y no al mero acuerdo de voluntades pues a nuestro juicio, la redacción de dichas normas no deja lugar a dudas.

Entonces, admitida esa premisa, dichas soluciones resultarán aplicables a las sociedades que omitan requisitos esenciales, tipificantes o no tipificantes, o a las sociedades civiles constituidas con anterioridad a la fecha de vigencia de este cuerpo normativo, así como a las sociedades irregulares, pero parece haber olvidado el legislador que dichas normas no podrán ser aplicadas o será muy dificultosa la aplicación en concreto, a las sociedades de hecho, esto es, a aquellas que no tienen contrato escrito, sociedades que, como es sabido, representan una gran cantidad de empresas.

Para estas sociedades de hecho y en caso de efectuarse una interpretación exegética de las nuevas disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación, la inexistencia de contrato de constitución en la práctica será imposible de invocar, ya que en la práctica no podrá probarse y todo el sistema recae en este sistema normativo sobre la prueba que es de importancia vital.

Por otra parte, nos encontramos con que la mayoría de estas sociedades han solicitado CUIT y por ende han presentado alguna clase de formulario ante AFIP para

su otorgamiento. Por lo que, insuficiente e incompleto, pero muchas cuentan con algún instrumento escrito.

Además, la LGS en su art. 23 último párrafo establece que la existencia de la sociedad puede acreditarse por cualquier medio de prueba.

El contrato social entre los socios y frente a la sociedad y los terceros que han contratado con ella, así como la posibilidad de invocar un régimen especial de administración y representación, será materia de prueba, insistimos ya que de eso depende finalmente la posibilidad de invocarlo y dicha prueba será oponible en relación a los terceros en la medida en que se pruebe que conocieron al momento del nacimiento de la relación obligatoria o antes.

Aún sin contrato escrito la sociedad podrá adquirir bienes registrables, pero deberá realizar para ese caso un acto de reconocimiento con lo cual se produce la prueba de esa manera.

También podrán sus integrantes invocar frente a terceros la responsabilidad atenuada incluida en el artículo 24 modificado, responsabilidad que parece haber sido otorgada para todos los socios de esta particular clase de sociedades, exista contrato escrito o no.

2. Las que hoy son conocidas como sociedades de hecho, carecerían de la posibilidad de subsanar su especial situación y estarían sujetas a la voluntad disolutoria de cualquier socio, que la puede ejercer en cualquier momento, aunque, a diferencia del régimen anterior, la disolución de la sociedad de hecho no se producirá en forma inmediata, con la recepción de la notificación efectuada por el socio disolvente, sino solo a los 90 días de la última notificación.

Ello no será posible en las restantes sociedades incluidas dentro de la Sección IV del Capítulo I de la ley 19550, para los cuales la existencia de un plazo de duración en su contrato social – que como hemos visto, es plenamente oponible entre los socios y por la sociedad – impedirá esa circunstancia, con la única excepción de que el requisito esencial no tipificante que adolezca la sociedad fuera el plazo de duración de la sociedad, en cuyo caso, cualquiera de sus socios podrá efectuar la voluntad disolutoria prevista por el tercer párrafo del artículo 25 del cuerpo legal en análisis.

3. En cuanto a la subsanación de la sociedad, la ley 19.550 modificada incurre en graves omisiones y contradicciones que resulta necesario corregir.

En primer lugar, no se define el concepto de “subsanación”, a diferencia del régimen anterior, en donde el artículo 22 regulaba el procedimiento de “regularización”, el cual se produce por la adopción de uno de los tipos previstos en esta ley.

La cuestión reviste importancia, pues si el legislador hubiera querido mantener el criterio anteriormente previsto para adecuar el funcionamiento de la ley 19550, hubiera mantenido la figura de la “regularización”, que tiene vigencia desde hace 35<sup>3</sup> años y que no mereció el menor reproche de la doctrina, pero como ese concepto ha

---

<sup>3</sup> La ley 22.903 rige desde 1983 e incorporó el instituto de la regularización para que las sociedades irregulares o de hecho pudieran mantener su patrimonio, nombre comercial, su identidad personal y su actividad continuando la misma persona jurídica regularizada.

sido reemplazado por el de “subsanción”, cabe interpretar que el actual artículo 25 de la ley 19550 ha querido algo distinto, que lamentablemente no lo ha explicado, de modo que no encontramos otra manera de ver las cosas que asimilar el concepto de “subsanción” al de regularización previsto por la ley 19550 (antes de la modificación).

Por otra parte, dispone el artículo 25 de la ley 19.550 modificada que, en el caso de sociedades incluidas en esta Sección, la omisión de requisitos esenciales, tipificantes o no tipificantes, la existencia de elementos incompatibles con el tipo elegido o la omisión del cumplimiento de requisitos formales, pueden subsanarse a iniciativa de la sociedad o de los socios en cualquier tiempo, durante el plazo de duración previsto en el contrato. De ello parecería inferirse que, cuando no existe plazo de duración previsto en el contrato, como sucede en las sociedades de hecho, en donde la actuación en sociedad se caracteriza por la inexistencia de un instrumento escrito, estas particulares sociedades carecen de toda posibilidad de subsanarse, esto es, de “reparar o remediar su defecto”, a tenor del significado del verbo “subsancar” definido por el Diccionario de la Real Academia Española. Esto constituye un grave error, pues si el objetivo del legislador es precisamente conservar una fuente de producción y de trabajo, *¿cuál es el sentido de esta restrictiva solución?* Puede entenderse que cuando el legislador propone la posibilidad de subsanarse a iniciativa de la Sociedad o de los socios también lo contempla aunque no haya plazo vigente porque no existe el contrato escrito o esté vencido. De todas maneras se podrá proponer la subsistencia de la sociedad habiendo acuerdo unánime, por supuesto, pero también pagando al socio saliente su parte social, si éste no estuviere de acuerdo con la subsanción.

Asimismo, podría instarse el procedimiento mediante el cual el juez supla a falta de acuerdo algún elemento faltante de dicho contrato, otra vez proponiendo la subsistencia de la sociedad, conforme la letra del artículo 25 LGS.

La ley es clara en el art. 25 LGS cuando establece: “...Los socios que deseen permanecer en la sociedad, deben pagar a los salientes su parte social”. Interpretamos que esta opción siempre es viable, mientras no se inscriba su cancelación registral, o se disponga judicialmente la liquidación de la misma en armonía con lo dispuesto por el **art. 100 de la Ley General de Sociedades que establece el principio de conservación de la empresa**.

En este congreso Nacional de Derecho Registral se propone el análisis de ciertas cuestiones relativas a la registración de las Sociedades de la Sección IV, además del debate sobre los conceptos propuestos precedentemente, en ocasión de la adquisición de bienes registrables, en ocasión de la incorporación formal a la sociedad de los bienes registrables de sociedades no subsanadas que los hubieren adquirido en condominio por los socios con anterioridad a la ley 26.994, o de la incorporación de los bienes registrables en el trámite de subsanción, para su disolución, y la relación entre las registraciones comerciales y las inmobiliarias en estas distintas situaciones fácticas.

Notamos distintos criterios registrales inmobiliarios, en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a través de varias Disposiciones Técnico-Registrales ha adaptado a su tarea de Registración algunas cuestiones novedosas a raíz de la sanción del Código Civil y Comercial de la Nación y también ha dispuesto otras normas que si bien no provienen de institutos reformados por la ley 26.994, no tenían regulación registrales específica.

En especial, la **Disposición Técnico Registral 13 del año 2016** en relación al instituto de la TRANSFORMACIÓN SOCIETARIA, dispone que para proceder a la toma de razón de los documentos a que hace referencia el artículo 77 inciso 5) de la Ley General de Sociedades **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 inscripción en el Registro pertinente (IGJ en CABA) y la descripción de los bienes inmuebles que integran el patrimonio con sus gravámenes, si los tuviera. Será menester la solicitud de informes de dominio e inhibiciones."**

El artículo 77 de la ley General de Sociedades establece los requisitos de la transformación y el inciso 5) determina 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 deberán ser ordenadas y ejecutadas por el juez o autoridad a cargo del Registro Público de Comercio cumplida la publicidad a qué se refiere el apartado cuarto.

De esta manera se opta por una alternativa que ya tenía aceptación en algunos Registros y que posibilita la forma notarial para la inscripción de la escritura de transformación en el Registro de la Propiedad inmueble, sin requerir el oficio al Registro.

La misma DTR continúa diciendo: "Igual procedimiento se aplicará en caso de adecuaciones de titularidad del derecho real de 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."

Recordamos el artículo 25 de la ley General de sociedades que establece:

"En el caso de Sociedades incluidas en esta Sección, la omisión de requisitos esenciales tipificantes o no tipificantes, la existencia de elementos incompatibles con el tipo elegido o la omisión de cumplimiento de requisitos formales, pueden subsanarse a iniciativa de la sociedad o de los socios en cualquier tiempo durante el plazo de duración previsto en el contrato. A falta de acuerdo unánime de los socios la subsanación puede ser ordenada judicialmente en proceso sumarísimo. En caso necesario el Juez puede suplir la falta de acuerdo sin imponer mayor responsabilidad a los socios que no lo consientan. El socio disconforme podrá ejercer el derecho de

receso dentro de los 10 días de quedar firme en la decisión judicial en los términos del artículo 92.”

Luego, el Registro de la Propiedad Inmueble dicta a la **Disposición Técnico Registral 14 del año 2016** que establece:

“En los documentos que instrumenten actos por medio de los cuales una Sociedad incluida la Sección IV de la Ley General de Sociedades adquiere el dominio o cualquier otro derecho real, será materia de calificación la acreditación de la existencia de la sociedad las facultades de su representante y el nombre proporción de quienes afirman ser sus socios.

El reconocimiento exigido por el Artículo 23 de la ley General de sociedades podrá surgir del mismo documento de la referencia del contrato constitutivo y sus eventuales modificaciones o a cualquier otro instrumento otorgado con anterioridad que cumpla con los requisitos establecidos en la norma y que permita su identificación.

El asiento se practicará a nombre de la sociedad consignándose expresamente que se trata de una sociedad de la sección IV, su CUIT y los datos relativos al instrumento donde conste el reconocimiento.”

Recordemos el Artículo 23 de la Ley General de Sociedades que establece que, “para adquirir bienes registrables, la sociedad deberá acreditar ante el Registro su existencia y las facultades de su representante **por un acto de reconocimiento de todos quienes afirman ser sus socios. Este acto debe ser instrumentado en escritura pública o instrumento privado con firma certificada por escribano.** El bien se inscribirá a nombre de la sociedad debiendo indicar la proporción en que participan los socios en tal sociedad”.

Por su parte, el **Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires dictó la orden de servicio 45/15** que establece que: Las sociedades de la Sección IV a partir de la reforma del artículo 23 de la ley 19.550 pueden adquirir bienes registrables. En estos casos se deberá calificar los siguientes aspectos: 1) el Acto de adquisición debe instrumentarse por escritura pública artículo (1017 del Código Civil y Comercial de la Nación. 2) El notario deberá dejar constancia en el documento que tuvo a la vista el contrato social, que **comparecieron a celebrar el acto la totalidad de los socios** y si actúa un representante consignar que todos los socios ratifican su actuación. 3) En el testimonio y minuta rogatorias deberá surgir la proporción que cada socio tiene la sociedad, pero esta no se publicitaria en el asiento. 4) La titularidad debe publicitarse a nombre de la sociedad consignando todos los datos que surgen del título fundamentalmente el domicilio social y el CUIT.

Evidentemente no se admite en el Registro de la Propiedad Inmueble de la Pcia. de Bs. As. la referencia que puede hacer el escribano, de un acto de reconocimiento efectuado por instrumento privado con firmas certificadas o en otra escritura pública,

sino que requiere que comparezcan **todos al acto de adquisición**, a diferencia del criterio del Registro de la Capital Federal y de la letra de la LGS.

Luego en la misma **orden de servicio 45/15** del Registro De La Propiedad Inmueble de la Provincia de Buenos Aires respecto de las sociedades civiles se establece: Las Sociedades Civiles reguladas por los artículos 33 y concordantes del Código Civil no se encuentran incluidas en la actual numeración del artículo 148 Código Civil y Comercial de la Nación referente a las personas jurídicas privadas, no obstante ello, estas sociedades constituidas antes del 1 de agosto del año 2015 mantendrán su personería. En el supuesto que una sociedad civil ya constituida adquiera, constituya o transmita un derecho real sobre un inmueble, se registrará el documento en forma definitiva siempre que la fecha del contrato social sea anterior al 1 de agosto de 2015.

Es posible afirmar que si el contrato fuera posterior al 1/8/2015 también deberían inscribir los bienes que adquiera por considerarse de la Sección IV.

Otro tema muy novedoso será el tratamiento de sociedad de la Sección IV a las sociedades devenidas unipersonales que no han reformado su estatuto o contrato social a los requisitos de la ley 19.550 y los criterios adoptados por los distintos registros en este sentido.

Además, resulta sumamente interesante para el análisis y su debate, en razón a que se han adoptado distintos criterios interpretativos, que de la letra del artículo 470 CCCN surge que no es requisito el asentimiento conyugal en ningún supuesto de mutación societaria, pero sí se lo requiere si hay enajenación de acciones, cuotas o participaciones societarias.

Celebramos la convocatoria al análisis profundo y debate sobre cuestiones complejas y de aplicación práctica de consulta cotidiana.

Los invitamos a pensar juntos soluciones a los problemas que se presentan creando las herramientas que brinden seguridad jurídica a la vez que nos enaltezca como servidores de la comunidad toda.