

46 CONVENCION NOTARIAL

Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires

Ciudad Autónoma de Buenos Aires — 25, 26 y 27 de agosto de 2026

Tema 1 — Representación voluntaria

Subtema b) Representación orgánica: validez y oponibilidad de cláusulas estatutarias;
análisis de la imputación de actos a la sociedad y otras personas jurídicas

Título del trabajo

**El representante legal dispone de un inmueble social incumpliendo
recaudos estatutarios previos: el acto vale, pero ¿quién responde
“puertas adentro”?**

Coordinadores: Esc. Rocío Ibáñez y Esc. Sebastián Szabo

Autor

Nombre y apellido: Gaston MIRKIN

Teléfono: 11 5348 2075

Correo electrónico: gaston.mirkin@gmail.com

Carácter: escribano matriculado en el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires

PONENCIA

Tema: Tema 1 — Representación voluntaria — Subtema b) Representación orgánica: validez y oponibilidad de cláusulas estatutarias; análisis de la imputación de actos a la sociedad y otras personas jurídicas

Autor: Gaston MIRKIN

Título: El representante legal dispone de un inmueble social incumpliendo recaudos estatutarios previos: el acto vale, pero ¿quién responde “puertas adentro”?

Tesis

El presidente de una sociedad anónima vende un inmueble social a un tercero de buena fe, a título oneroso y a precio de mercado, en un acto que no es notoriamente extraño al objeto social. El estatuto, sin embargo, exigía la aprobación previa de accionistas que representaran el noventa por ciento del capital con derecho a voto, recaudo que el presidente omitió.

Se sostiene que el acto es válido, eficaz e imputable a la sociedad frente al adquirente, porque el art. 58 de la Ley 19.550 consagra un régimen de imputación que torna inoponibles a los terceros las restricciones internas a las facultades del representante orgánico, aun cuando consten en el estatuto, estén inscriptas y el tercero las conozca.¹

La protección del adquirente no deja a la sociedad desprotegida: el desvío se reabsorbe puertas adentro, mediante la responsabilidad personal del representante que actuó violando la cláusula estatutaria (art. 59, Ley 19.550).²

¹BENSEÑOR, N. R. y FAVIER DUBOIS (h.), E. M., “La representación orgánica de las sociedades anónimas (art. 58 de la ley 19550) y el contenido de la calificación notarial”, Revista del Notariado, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, N° 795, mayo-junio 1984, págs. 631 y siguientes. Disponible en: <https://www.colegio-escribanos.org.ar/biblioteca/cgi-bin/ESCRI/ARTICULOS/44925.pdf>

²BENSEÑOR, N. R., “Actuación notarial del representante de la sociedad anónima. Art. 58 Ley 19.550. La previa deliberación del directorio”, Revista del Notariado N° 783, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, 1982. Disponible en: <https://www.colegio-escribanos.org.ar/biblioteca/cgi-bin/ESCRI/ARTICULOS/44318.pdf>.

La solución es coherente con el Proyecto de reforma de la Ley General de Sociedades remitido al Congreso en mayo de 2026 (arts. 91, 93 y 101)³ y con los regímenes de Alemania, España y Uruguay.

Conclusiones

- 1) El art. 58 de la Ley 19.550 establece un régimen general, forzoso e imperativo de imputación de actos a la sociedad: el representante orgánico la obliga por todos los actos que no sean notoriamente extraños al objeto social.
- 2) Las cláusulas estatutarias que subordinan ciertos actos del representante a la aprobación de un órgano social (asamblea, directorio o consejo de vigilancia) son válidas, pero sólo tienen eficacia interna. Son inoponibles al tercero, aun inscriptas y aun conocidas por él, porque el art. 58 sólo dispensa de imputación al supuesto de infracción a la representación plural conocida, y no al de violación de restricciones internas.
- 3) En el supuesto de la ponencia, presidente de una sociedad anónima que vende un inmueble omitiendo la conformidad asamblearia exigida por el estatuto, la venta es válida, eficaz e imputable a la sociedad frente al tercero adquirente de buena fe, a título oneroso, a precio de mercado, tratándose de un acto no notoriamente extraño al objeto social.
- 4) La validez del acto frente al tercero no purga el incumplimiento: quien ejerció la representación orgánica violando la cláusula estatutaria es personal e ilimitadamente responsable frente a la sociedad por los daños causados (arts. 59 y 274, Ley 19.550).
- 5) La eficacia externa del acto (tutela del tercero y del tráfico) y la responsabilidad interna del representante (tutela de la sociedad y de los socios) son planos autónomos que no se neutralizan: el acto vale y, simultáneamente, el representante responde.

³Mensaje N.º 187/2026 y proyecto de Ley General de Sociedades, Expte. PE-193/26, H. Senado de la Nación, ingresado el 29/5/2026 (INLEG-2026-53661873-APN-PTE). Disponible en: <https://www.senado.gob.ar/parlamentario/comisiones/verExp/193.26/PE/PL>

- 6) El Proyecto de reforma de la Ley General de Sociedades de 2026 mantiene y refuerza esta solución: el art. 93 reproduce y amplía la regla del art. 58, los arts. 91 y 101 ordenan la responsabilidad del representante infractor.
- 7) La conclusión es congruente con el derecho alemán, español y uruguayo, que separan idénticamente la inoponibilidad externa de las limitaciones de su eficacia interna.
- 8) Desde la perspectiva notarial, la calificación se agota en la existencia legal de la sociedad, la personería del representante y la vinculación del acto con el objeto social; la exigencia del acta es diligencia cautelar para deslindar responsabilidades internas, no condición de eficacia del acto.

ÍNDICE

Ponencia

Índice

I. Fundamentos

1. El supuesto de hecho y las preguntas que ordenan el análisis
2. El régimen general de imputación del art. 58 de la Ley 19.550
3. La inoponibilidad de las cláusulas estatutarias: validez interna, ineficacia externa
4. La seguridad del tráfico y la apariencia jurídica como sustento sistémico
5. La responsabilidad interna del representante infractor

II. El Proyecto de reforma de la Ley General de Sociedades de 2026

III. Derecho comparado: Alemania, España y Uruguay

1. Alemania
2. España
3. Uruguay

IV. Conclusiones

Bibliografía

Doctrina

Legislación

Jurisprudencia y resoluciones administrativas

I. Fundamentos

1. El supuesto de hecho y las preguntas que ordenan el análisis

Tomemos el caso que la práctica notarial enfrenta a diario. Una sociedad anónima cuyo objeto incluye la compraventa de inmuebles es titular de un bien que el presidente, representante legal designado conforme al art. 268 de la Ley 19.550, vende a un tercero. El adquirente actúa de buena fe, paga el precio de mercado y el acto no es notoriamente extraño al objeto social. El estatuto, no obstante, contiene una cláusula que reza: “*Para enajenar inmuebles se requiere la aprobación previa de accionistas que representen el noventa por ciento (90%) del capital social con derecho a voto*”. El presidente firmó la escritura sin esa conformidad.

Tres preguntas ordenan el desarrollo que sigue:

- . *¿La venta es válida e imputable a la sociedad, o el tercero corre la suerte de ver caer el acto?*
- . *¿Cambia la respuesta si el tercero conocía la cláusula estatutaria, máxime estando inscripta?*
- . *Y, si el acto es válido, ¿queda la sociedad sin remedio frente al desvío de su presidente?*

Adelantamos las respuestas: la venta es válida e imputable a la sociedad; ese resultado no se altera porque el tercero conociera la cláusula; y la sociedad no queda sin remedio, sino que su tutela se desplaza del plano de la validez del acto al de la responsabilidad personal del representante. Desarrollaremos cada una asumiendo que el adquirente es de buena fe, que adquirió a título oneroso y a precio de mercado, y que el acto no es notoriamente extraño al objeto social.⁴

⁴La buena fe que se asume es la doble buena fe que exige la doctrina notarial: buena fe-probidad y buena fe-diligencia. Cfr. CESARETTI, M. y CESARETTI, O. D., “La representación societaria y la apariencia jurídica. Los directores electos en asambleas irregularmente celebradas”, Revista del Notariado, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, N° 916, abril- junio 2014, Conclusión número 1 del trabajo. Disponible en: <https://www.revista-notariado.org.ar/index.php/2014/11/la-representacion-societaria-y-la-apariencia-juridica-los-directores-electos-en-asambleas-irregularmente-celebradas/>

2. El régimen general de imputación del art. 58 de la Ley 19.550

La teoría del órgano desplazó hace décadas a las reglas del mandato como técnica de explicación de la actuación societaria. No hay un tercero que actúa en nombre de la sociedad: es la sociedad misma la que obra a través de su órgano.⁵ El art. 58 traduce esa concepción en una regla de imputación: *“El administrador o el representante que de acuerdo con el contrato o por disposición de la ley tenga la representación de la sociedad obliga a ésta por todos los actos que no sean notoriamente extraños al objeto social”*.

La norma distingue dos esferas independientes: la administración —tarea interna de formar la voluntad del ente, a cargo del directorio (art. 255)— y la representación —transmisión de esas decisiones a los terceros, a cargo del presidente (art. 268)—. Para que exista vinculación válida de la sociedad con el tercero basta la actuación externa del representante legitimado; el único parámetro de medida es el objeto social. El régimen es, además, forzoso: no existe en la ley otra norma de imputación, de modo que la aplicación del art. 58 “cabe efectuarla imperativamente frente a cualquier situación en que se produzca la contratación de la sociedad frente a terceros”.⁶

Este mecanismo de imputación, lejos de ser una construcción doctrinaria aislada, ha sido reafirmado por la propia autoridad de contralor societario (la Inspección General de Justicia),

⁵BENSEÑOR, N. R. y FAVIER DUBOIS (h.), E. M., ob. cit.: “... el órgano ... no se conceptúa como un mandatario sino como un verdadero funcionario de la sociedad; es la sociedad quien actúa y no un tercero en nombre de ella...”. La reforma del art. 43 del Código Civil por la ley 17.711 de 1968 selló el abandono de la tesis contractualista. El nuevo texto de dicho artículo disponía: *“Las personas jurídicas responden por los daños que causen quienes las dirijan o administren, en ejercicio o con ocasión de sus funciones. Responden también por los daños que causen sus dependientes o las cosas, en las condiciones establecidas en el título 'De las obligaciones que nacen de los hechos ilícitos que no son delitos'”*. Se produjo así el hito normativo en que la teoría del órgano desplaza a las reglas del mandato en materia de representación societaria. La incompatibilidad era manifiesta: bajo la concepción contractual del mandato, la comisión de ilícitos excede por sí el cumplimiento del mandato, de modo que la sociedad nunca respondería. El nuevo art. 43 hizo imposible sostener esa construcción, y anticipó en cuatro años la solución orgánica que la ley 19.550 (1972) consagraría en el art. 58. Hoy la regla se continúa —con matices— en el art. 1763 CCyC: *“La persona jurídica responde por los daños que causen quienes las dirigen o administran en ejercicio o con ocasión de sus funciones”*.

⁶BENSEÑOR, N. R. y WEISVEIN, M. J., “La representación orgánica en el ámbito notarial”, *La Ley*, t. 1988-E, p. 1086 (la cita transcrita, en p. 1087).

que lo describe como un eficaz mecanismo de imputación de conductas, derechos y obligaciones a la persona jurídica.⁷

3. La inoponibilidad de las cláusulas estatutarias: validez interna, ineficacia externa

¿Puede el estatuto recortar la competencia del representante de modo oponible al tercero?

Aquí está el corazón de la ponencia, y la respuesta es negativa. El art. 58 consagra dos inoponibilidades: (i) las infracciones a la organización plural (que rige para las obligaciones contraídas mediante títulos valores, por contratos entre ausentes, de adhesión o concluidos mediante formularios, salvo que el tercero tenga conocimiento efectivo de la infracción) y (ii) la de cualquier restricción interna a las facultades legales de los administradores o representantes respecto de terceros.

La asimetría es decisiva: el legislador previó una dispensa de imputación por el conocimiento del tercero únicamente en el caso de la representación plural, y no la previó para la violación de restricciones internas.

De allí se sigue la consecuencia que aquí se sostiene: aun cuando el tercero conociera efectivamente que las facultades del representante estaban sometidas a restricciones estatutarias —y dejando a salvo la connivencia dolosa entre tercero y representante—, ese conocimiento no impide que la sociedad quede obligada, “porque precisamente no existe

⁷En los considerandos de la Resolución General N° 2/2024 de la Inspección General de Justicia, al fundar el régimen del objeto social, el organismo recuerda que, conforme al art. 58 de la Ley 19.550, quien representa a la sociedad la obliga por todos los actos que no sean notoriamente extraños al objeto, “*Consecuentemente, los representantes societarios obligarán a la persona jurídica privada —sociedad— por todos aquellos actos que no sean notoriamente extraños a las diversas categorías de actos jurídicos incluidos en el objeto social previsto en el contrato o estatuto, asegurando un eficaz mecanismo de imputación de conductas, derechos y obligaciones —véase Cabanellas de las Cuevas, Guillermo, “Derecho Societario. Parte General. El Contrato de Sociedad, Heliasta, 1994; Lind Petrovic, Norberto, El objeto social, alcances de la representación de los administradores y los actos ultra vires, en Tratado de Derecho Mercantil, Derecho Societario, Tomo I, Lima, Gaceta Jurídica, 2003; Sáenz García de Albizu, Juan Carlos, El Objeto Social en la Sociedad Anónima, Madrid, Civitas, 1990; Ferrero Díez Canseco, Alfredo. La función e importancia del objeto social en las sociedades mercantiles. En: ius et veritas. Número 13, 1996”*. Disponible en: <https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/302228/20240131>.

sobre este particular ninguna dispensa expresa”.⁸ Tampoco altera el resultado la inscripción de la cláusula, pues la ley quiso dar relevancia excluyente al objeto social por sobre otras convenciones inscriptas. Conviene precisarlo: el mero conocimiento de la cláusula no excluye por sí la buena fe del tercero —precisamente porque la restricción es legalmente inoponible—; la mala fe relevante es la connivencia dolosa con el representante.

La jurisprudencia comercial lo ha sostenido con claridad: conforme al art. 58, al que remite el art. 268, “se crea para terceros la certeza de que los actos realizados son imputables a la sociedad, aun cuando sean violatorios de dispositivos internos del ente o sean realizados sin autorización del directorio”.⁹

En sede inmobiliaria, la justicia civil cordobesa resolvió que el art. 58 consagra, “en exclusiva protección de terceros, una suerte de convalidación legal de los actos que [el representante] lleva a cabo sin la debida autorización”, quedando “vedado para la sociedad (...) desconocer eficacia a los vínculos negociales (...) so pretexto de violación a su régimen decisorio interno”.¹⁰

⁸BENSEÑOR, N. R. y FAVIER DUBOIS (h.), E. M., ob. cit. El ejemplo que los autores ofrecen es exactamente el de la ponencia: “... *el caso de que se establezca en los estatutos la necesidad de contar con la aprobación del directorio o de otros órganos para la realización de ciertos actos. Si el representante orgánico celebrara algún acto comprendido en la restricción, y el mismo no fuera notoriamente extraño al objeto social, la sociedad quedaría igualmente obligada, aun cuando el tercero tuviere conocimiento efectivo de la restricción impuesta ...*”.

⁹CNCom., Sala B, 11/3/1988, “Vitivinícola Andina SA c/ Industrias Frigoríficas Recreo SA” (cit. por CESARETTI, M. y CESARETTI, O. D., ob. cit.). En igual sentido, CNCom., Sala E, 31/8/1993, “Nogaret S.A. c/ Sereni S.R.L.”, donde se reconoció la validez del poder y del acto otorgados por el representante orgánico sin acreditar decisión del directorio, sin perjuicio de la responsabilidad interna (cit. por FAVIER DUBOIS (h.), E. M., “La representación por apoderado en la sociedad anónima”, en *Negocios societarios. Libro en homenaje a Max Mauricio Sandler*, Ediciones Ad-Hoc, Buenos Aires, 1998, y por la doctrina notarial registrada en la biblioteca digital del Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, artículo 42873, Revista del Notariado N° 879). Cfr. también CNCom., Sala C, “Carrano, Mario c/ Catequil SA”, Jurisprudencia Argentina, t. 12, p. 576, citado a su vez por BENSEÑOR, N. R., “Actuación notarial del representante de la sociedad anónima. Art. 58 Ley 19.550. La previa deliberación del directorio”, ob. cit.

¹⁰Cám. Civ. y Com. 4ª Córdoba, 22/12/2005, “Mercado, Camila Alejandra c/ CACI SA s/ ordinario-escrituración”, transcripto por CESARETTI, M. y CESARETTI, O. D., ob. cit. El tribunal añadió que, tratándose de una sociedad inmobiliaria, “la compraventa de inmuebles constituye un acto de administración”

La doctrina más caracterizada concuerda en que los actos del representante que exceden los límites internos —e incluso el objeto social, cuando no son notoriamente extraños— no pueden afectar al tercero de buena fe, generando sólo responsabilidad.¹¹ La propia jurisprudencia comercial ha resguardado, además, la integridad de la representación orgánica unipersonal del presidente frente a intentos de subordinarla a la actuación de otros órganos.¹²

4. La seguridad del tráfico y la apariencia jurídica como sustento sistémico

La regla no es un capricho técnico: responde a la subordinación de la realidad a la apariencia que caracteriza al derecho mercantil. El tercero que contrata con quien aparece investido como presidente, conforme a una designación inscripta (art. 60), tiene derecho a presumir que se han cumplido las regulaciones internas y no puede ser perturbado más tarde en el ejercicio de ese derecho.

La Corte Suprema lo recogió tempranamente al advertir que no puede exigirse a los terceros de buena fe “un constante examen sobre los antecedentes relativos a la forma de elegirse las autoridades”.¹³ El notario, por lo demás, es también tercero a los efectos del art. 58 y ejerce

comprendido en el objeto social, y que el tercero queda protegido por la apariencia de facultades de representación.

¹¹En sentido concordante, MANÓVIL, R. M., “Actos que exceden el objeto social en el derecho argentino”, Revista del Derecho Comercial y de las Obligaciones (RDCO), 1978, p. 1052: el objeto opera como mecanismo de imputación y los actos del representante que excedan los límites internos no perjudican al tercero de buena fe, generando sólo responsabilidad; citado por BENSEÑOR, N. R., “Legitimación del representante societario en actos extraordinarios o exorbitantes al objeto social”, Revista del Notariado N° 894, 2008, nota 12. Disponible en: <https://www.colegio-escribanos.org.ar/biblioteca/cgi-bin/ESCRI/ARTICULOS/53664.pdf>.

¹²Se ha establecido que no puede cercenarse la representación unipersonal del presidente de la sociedad anónima (art. 268, primera parte, Ley 19.550), criterio confirmado en sede judicial: CNCom., Sala C, “Mileva S.A.”, 14/3/1975, y “El Ranchito S.A.”, 21/6/1975 (La Ley, t. 1976-A, p. 152); citado por MAZZUCCO BARTHE, E., “La representación de la sociedad y el artículo 60 de la Ley de Sociedades”, Revista Notarial del Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba, N° 49 (1985-1), p. 6, nota 8. Disponible en: <https://escribanos.org.ar/rnotarial/wp-content/uploads/2015/09/RNCba-49-1985-03-Doctrina.pdf>

¹³CSJN, 4/12/1968, “Frigorífico Setti SACIA s/ convocatoria, hoy quiebra”, Revista del Derecho Comercial y las Obligaciones, 1970, p. 239: “no puede perderse de vista el fundamento relativo a la necesidad de tener en cuenta los imperativos de la seguridad jurídica y contemplar el interés de terceros de buena fe (...) a quienes no puede exigirse un constante examen sobre los antecedentes relativos a la forma de elegirse las autoridades de la sociedad anónima” (cit. por CESARETTI, M. y CESARETTI, O. D., ob. cit.). En el mismo sentido: CNCiv., Sala E, 22/8/1984, “Lens, Ricardo E. c/ Alproar SA y otro”, donde se resolvió que “el tercero que contrata con

control de legalidad sobre el acto que instrumenta, no control de legitimidad sobre la actuación interna de la sociedad, que sólo compete a la sindicatura (art. 294). Su calificación se agota en verificar la existencia legal de la sociedad, la personería del representante y la vinculación del acto con el objeto social.^{14,15}

5. La responsabilidad interna del representante infractor

Que el acto valga no significa que el desvío quede impune. El art. 59 de la Ley 19.550 impone al administrador y al representante obrar con lealtad y con la diligencia de un buen hombre de negocios, y responder ilimitada y solidariamente por los daños derivados de su acción u omisión en violación de la ley, el estatuto o el reglamento.

El presidente que vendió el inmueble sin la conformidad asamblearia requerida incumplió una cláusula estatutaria: ese incumplimiento, inocuo frente al tercero, es plenamente eficaz puertas adentro y genera su responsabilidad personal frente a la sociedad (arts. 59, 274 y concordantes).¹⁶

la sociedad tiene derecho a presumir que se han cumplido todas las regulaciones internas y que los actos de sus administradores o representantes gozan de presunción de legitimidad” (cit. por BENSEÑOR, N. R., “Actuación notarial del representante de la sociedad anónima. Art. 58 Ley 19.550”, Revista del Notariado N° 783, 1982).

¹⁴BENSEÑOR, N. R. y FAVIER DUBOIS (h.), E. M., ob. cit. Los autores precisan que los documentos habilitantes que el notario debe requerir (art. 1003 del Código Civil derogado; hoy art. 307 CCyC) son sólo aquellos donde consta el título que legitima la representación, no las instrucciones ni la deliberación social previa.

¹⁵ La postura predominante reitera que el poder otorgado por el representante dentro de los límites del objeto es “plenamente válido y eficaz, no obstante no acreditarse la existencia de instrucciones expresas del órgano de administración” (CERÁVOLO, Á. F., dictamen “Representante legal. Artículo 58 de la Ley de Sociedades. Alcance de sus facultades”, Revista del Notariado N° 879, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, biblioteca digital, artículo 42873 – Disponible en: <https://www.colegio-escribanos.org.ar/biblioteca/cgi-bin/ESCR/ARTICULOS/42873.pdf>).

¹⁶La doctrina lo formula con nitidez: las limitaciones estatutarias a la representación del presidente “sólo genera[n] responsabilidad” (BENSEÑOR, N. R. y FAVIER DUBOIS (h.), E. M., ob. cit.: “los terceros no deben preocuparse de la regularidad de las decisiones de los órganos sociales, ni de las limitaciones estatutarias a la representación del presidente que sólo genera responsabilidad”). Los mismos autores concluyen que “la actuación del presidente, sin la decisión del directorio que la fundamente, obliga a la sociedad siempre que se trate de un acto que no sea notoriamente extraño al objeto social, y sin perjuicio de su responsabilidad interna”.

La fórmula es clásica en nuestra doctrina: las irregularidades en la decisión del órgano de administración repercuten sobre la responsabilidad de los administradores, pero no sobre la validez de los actos frente a los terceros de buena fe, recayendo sobre quien impugna el acto la prueba de la mala fe del tercero.¹⁷

La sociedad, además, dispone de remedios adicionales según las circunstancias: la remoción del administrador, la acción social de responsabilidad (arts. 276 y ss.) y, si hubiera mediado connivencia dolosa entre el representante y el tercero —hipótesis expresamente excluida en nuestro supuesto—, la posibilidad de atacar el acto mismo, que entonces sí podría caer.

La arquitectura es coherente: el sistema sacrifica el control interno frente al tercero para sostener la seguridad del tráfico, y reabsorbe el desvío trasladándolo a quien tenía el deber de respetar la cláusula. El tercero no debe soportar el costo de un conflicto que es ajeno y que la sociedad pudo prevenir eligiendo y vigilando a su representante.

II. El Proyecto de reforma de la Ley General de Sociedades de 2026

El Poder Ejecutivo remitió al Congreso, el 29 de mayo de 2026, el Proyecto de reforma de la Ley General de Sociedades (Mensaje N° 187/2026). ¿Confirma o desmiente la tesis de esta ponencia? La confirma, y con mayor energía que el texto vigente.

El art. 93 del Proyecto (“Representación. Régimen”) es el sucesor directo del art. 58 y refuerza la regla de imputación: *“El administrador que, de acuerdo con el estatuto o por disposición de la ley, tiene la representación de la sociedad, obliga a ésta por todos los actos que no sean notoriamente extraños al objeto social, aun cuando su actuación haya sido en exceso de sus competencias y funciones”*.

¹⁷ OTAEGUI, J. C., “Invalidez de actos societarios”, Ed. Ábaco de Rodolfo Depalma, Buenos Aires, 1978, p. 384; citado por MAZZUCCO BARTHE, E., “La representación de la sociedad y el artículo 60 de la Ley de Sociedades”, Revista Notarial del Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba, N° 49 (1985-1), p. 14, nota 21. Disponible en: <https://escribanos.org.ar/rnotarial/wp-content/uploads/2015/09/RNCba-49-1985-03-Doctrina.pdf>.

La frase agregada —“aun cuando su actuación haya sido en exceso de sus competencias y funciones”— positiviza precisamente el supuesto de la ponencia: el exceso respecto de los límites internos no enerva la imputación.¹⁸

El mismo art. 93 disipa toda duda sobre el destino de las cláusulas estatutarias bajo el epígrafe “Eficacia interna de las limitaciones”: *“Estas facultades legales de los administradores o representantes respecto de los terceros no afectan la validez interna de las restricciones contractuales y la responsabilidad por su infracción”*, y añade que *“El representante legal es responsable por su actuación en exceso de su competencia y funciones”*.¹⁹ El Proyecto codifica así, en una sola norma, los dos planos que esta ponencia distingue: el acto vale frente al tercero y, a la vez, el representante responde frente a la sociedad.

El mismo art. 93 cierra el sistema en su último párrafo (“Facultad del órgano de gobierno”) que exige la autorización o convalidación del órgano de gobierno —con la mayoría necesaria para modificar el estatuto— únicamente para los actos o negocios notoriamente extraños al objeto social. A contrario, para los actos comprendidos en el objeto, como la venta del supuesto de esta ponencia, ninguna intervención asamblearia condiciona la eficacia externa.

El art. 91 del Proyecto reproduce el estándar de conducta del actual art. 59 —lealtad y diligencia del buen hombre de negocios, primacía del interés social— remitiendo, para la responsabilidad, al art. 101.²⁰

¹⁸Proyecto de Ley General de Sociedades remitido por Mensaje N° 187/2026 (29/5/2026), art. 93, primer párrafo. El texto conserva la salvedad para la infracción a la representación plural “salvo cuando el tercero tenga conocimiento efectivo de que el acto se celebra en infracción de la representación plural” —única dispensa por conocimiento—, lo que ratifica, a contrario, que el conocimiento de las restricciones internas no dispensa.

¹⁹Proyecto cit., art. 93, párrafos “Eficacia interna de las limitaciones” y siguiente. La fórmula es prácticamente idéntica a la del art. 79 de la Ley uruguaya 16.060 (“inoponibles a los terceros, pero tendrán eficacia interna”), lo que delata la matriz comparada común. El último párrafo del artículo (“Facultad del órgano de gobierno”) exige la autorización o convalidación del órgano de gobierno, con la mayoría necesaria para modificar el estatuto, únicamente para los actos o negocios notoriamente extraños al objeto social.

²⁰Proyecto cit., art. 91 (“Deberes”). Su correlato uruguayo es el art. 83 de la Ley 16.060 y su fuente histórica el art. 59 de la Ley 19.550.

El art. 101, a su turno, define una responsabilidad subjetiva, individual y fundada en el daño con relación causal adecuada, ponderando “especialmente el hecho de que el estatuto, el reglamento o la decisión del órgano de gobierno hubiesen atribuido funciones específicas”.²¹

La exposición de motivos lo refuerza: “*Respecto de la representación, se conserva la protección del tráfico negocial y de los terceros de buena fe*”, y agrega que “se dispone que la sociedad queda obligada por los actos realizados por sus representantes dentro del marco legal y estatutario aplicable”, solución que “refuerza la seguridad jurídica en las relaciones con terceros”.

La alusión al “marco legal y estatutario aplicable” no autoriza a sostener la oponibilidad de las limitaciones estatutarias: lo que se sanciona es el articulado, y el art. 93 imputa a la sociedad aun los actos celebrados “en exceso de sus competencias y funciones”, bajo el epígrafe expreso de la eficacia interna de las restricciones.²² En síntesis: existe en el Proyecto una norma análoga al art. 58 (el art. 93) y otra análoga al art. 59 (el art. 91, con el art. 101), y ambas robustecen la tesis sostenida.

III. Derecho comparado: Alemania, España y Uruguay

La separación entre inoponibilidad externa de las limitaciones y eficacia interna con responsabilidad del representante no es una singularidad argentina: es un estándar compartido por los ordenamientos de derecho comparado que tomamos como referencia.

1. Alemania

El derecho alemán es, quizás, el más categórico. El § 82 de la Aktiengesetz – AktG (Ley de Sociedades Anónimas) dispone, en su apartado primero, que “*la facultad de representación del directorio no puede ser limitada*”. El apartado segundo traslada las limitaciones al plano

²¹Proyecto cit., art. 101 (“Responsabilidad”). Incorpora la regla de protección de la discrecionalidad empresarial (*business judgment rule*), que ampara la decisión de negocios adoptada de buena fe, sin conflicto de interés, con información suficiente y procedimiento adecuado. Esta regla no alcanza al representante que viola una cláusula estatutaria expresa: violar el estatuto no es “decisión estratégica sujeta a discrecionalidad” sino conducta antijurídica.

²²Mensaje N° 187/2026, exposición de motivos, acápite sobre el capital social: “se desplaza la tutela de terceros hacia la esfera de preservación del patrimonio social, de la solvencia, de la liquidez, de la responsabilidad de administradores y socios en supuestos de abuso y de las reglas que impiden distribuciones indebidas”. La lógica —tutela desplazada del control previo hacia la responsabilidad— coincide con la de esta ponencia.

interno: en la relación de los miembros del directorio con la sociedad, aquéllos están obligados a observar las restricciones que hayan fijado el estatuto, el consejo de vigilancia, la asamblea general y los reglamentos internos.²³

La misma técnica rige para la sociedad de responsabilidad limitada: el § 37 de la GmbH-Gesetz (Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada) establece, en su apartado segundo, que “*frente a terceros, una limitación de la facultad de los gerentes de representar a la sociedad no tiene ningún efecto jurídico*”, y precisa que ello vale “especialmente” cuando se exige la conformidad de los socios o de un órgano de la sociedad para determinados negocios; el apartado primero confina esas restricciones al deber interno del gerente.²⁴

2. España

La Ley de Sociedades de Capital española (Real Decreto Legislativo 1/2010) es, si cabe, aún más explícita en cuanto a la inscripción. Su art. 234.1 establece que “*la representación se extenderá a todos los actos comprendidos en el objeto social delimitado en los estatutos*” y agrega que “*cualquier limitación de las facultades representativas de los administradores, aunque se halle inscrita en el Registro Mercantil, será ineficaz frente a terceros*”. El art. 234.2 añade que la sociedad queda obligada frente al tercero de buena fe y sin culpa grave incluso cuando el acto exceda el objeto social inscripto.²⁵

El Tribunal Supremo ha aplicado este criterio incluso a la enajenación de la totalidad de los activos sociales sin acuerdo de la junta general, haciendo prevalecer la protección del tercero de buena fe y la seguridad del tráfico por sobre el control interno omitido.²⁶

²³El texto en inglés de la Aktiengesetz – AktG (Ley de Sociedades Anónimas) está disponible en: https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_aktg/.

²⁴El texto en inglés de la GmbH-Gesetz (Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada) está disponible en: https://www.gesetze-im-internet.de/englisch_gmbhg/englisch_gmbhg.html#p0203.

²⁵Art. 234.1 y 234.2, Ley de Sociedades de Capital (RDL 1/2010), texto oficial disponible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2010-10544>. La cláusula “aunque se halle inscrita en el Registro Mercantil” resuelve expresamente el punto que en nuestro derecho se deriva por interpretación del art. 58.

²⁶STS (Sala 1ª, de lo Civil) núm. 285/2008, de 17 de abril (RJ 2008/3521). Disponible en: <https://vlex.es/vid/administracion-concesiones-s-38999158>. En dicha sentencia, la Sala Primera del Tribunal Supremo, analizó la conducta de los consejeros-delegados de una sociedad anónima que enajenaron, sin autorización de la junta general, la totalidad de los activos a través de los que se desarrollaba el objeto social.

La doctrina registral más reciente confirma que ni siquiera la competencia legal de la junta general sobre los “activos esenciales” (art. 160.f de la Ley de Sociedades de Capital, introducido por la Ley 31/2014) altera este esquema.

En su Resolución de 6 de noviembre de 2024, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública —al revocar una calificación registral que exigía el acuerdo de junta para la venta de un inmueble por una sociedad dedicada, precisamente, a la compraventa inmobiliaria— sostuvo que “no puede hacerse recaer en el tercero la carga de investigar la conexión entre el acto que va a realizar y el carácter de los activos a los que se refiere”; que el art. 160 “no ha derogado el artículo 234.2 del mismo texto legal, por lo que la sociedad queda obligada frente a los terceros que hayan obrado de buena fe y sin culpa grave”; y que ello es así “sin perjuicio de la legitimación de la sociedad para exigir al administrador o apoderado la responsabilidad procedente”.

Es, exactamente, la arquitectura de esta ponencia: tercero protegido, desvío reabsorbido en responsabilidad interna.²⁷

Esta regulación traspone el art. 9 de la Directiva (UE) 2017/1132 —antes art. 10 de la Directiva 2009/101/CE y art. 9 de la Primera Directiva 68/151/CEE—, de modo que la solución es común al conjunto del derecho societario europeo.²⁸

La doctrina mercantilista española coincide en que tales limitaciones tienen una eficacia meramente interna en la relación entre la sociedad y el administrador y jamás resultan oponibles al tercero que contrató con la sociedad, con independencia de su inscripción.²⁹

El tribunal afirma que excede del tráfico normal de la empresa dejarla sin sus activos, sin autorización de la Junta General, pero no casa la sentencia recurrida porque prevalece la protección de terceros de buena fe y sin culpa grave ante el abuso de exceso de poderes de los Consejeros-Delegados.

²⁷Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (antes Dirección General de los Registros y del Notariado —DGRN—), Resolución de 6/11/2024, publicada como BOE-A-2024-24431, fundamentos de derecho 3 y 4. Disponible en: https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2024-24431.

²⁸Directiva (UE) 2017/1132 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14/6/2017, art. 9. Disponible en: <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/ES/TXT/?uri=CELEX:32017L1132>.

²⁹La doctrina mercantilista española es conteste: las limitaciones a las facultades representativas tienen “una mera eficacia interna” entre la sociedad y el administrador y nunca pueden oponerse al tercero que contrató con la sociedad, estén o no inscritas en el Registro Mercantil. Cfr. DE OLARAN BERRAONDO, A. y CALBACHO LOSADA, F., “La inscripción de cláusulas estatutarias o acuerdos sociales que limitan las

En la misma línea, la doctrina registral ha reiterado que, para los actos comprendidos en el objeto social, las limitaciones a las facultades representativas son ineficaces frente a terceros aunque se hallen inscriptas, y que, aun para los actos ajenos al objeto, la sociedad queda obligada frente al tercero de buena fe.³⁰

El correlato interno es idéntico al nuestro: las limitaciones tienen “efectos puramente internos” y comprometen la responsabilidad del administrador infractor.

3. Uruguay

La Ley uruguaya N° 16.060 de Sociedades Comerciales ofrece el paralelo más cercano al texto argentino, hasta el punto de que su art. 79 podría leerse como una glosa del art. 58. Tras incluir expresamente dentro de los actos de gestión “el arrendamiento, el gravamen y la enajenación de bienes sociales”, dispone que “los representantes de la sociedad la obligarán por todos los actos que no sean notoriamente extraños al objeto social” y, a continuación, agrega: “Las restricciones a las facultades de los administradores y representantes establecidas en el contrato o en el acto de designación serán inoponibles a los terceros, pero tendrán eficacia interna”.³¹

El plano de la responsabilidad interna del administrador infractor ha sido objeto de desarrollo doctrinario en términos coincidentes con la solución argentina.³² El deber de conducta del representante se ordena en el art. 83 de la misma ley —lealtad y diligencia del buen hombre

facultades de los administradores”, Foro de Actualidad – España, Actualidad Jurídica Uría Menéndez. Disponible en: https://www.uria.com/documentos/publicaciones/7631/documento/foro_esp_05.pdf?id=12525&forceDownload=true.

³⁰CARUANA, I., “Prohibición de inscribir limitaciones estatutarias a las facultades de gestión de los administradores”, Post jurídico | Junio 2019 de CMS Albiñana & Suárez de Lezo. Disponible en: <https://cms.law/es/esp/publication/prohibicion-de-inscribir-limitaciones-estatutarias-a-las-facultades-de-gestion-de-los-administradores>.

³¹Art. 79, Ley N° 16.060 (Uruguay). La inclusión expresa de la enajenación de bienes sociales despeja toda duda sobre la venta de inmuebles. Disponible en: <https://www.impo.com.uy/bases/leyes/16060-1989/79>.

³²VALLARINO BERRETTA, C., “Principales modificaciones en el proyecto de reforma de la ley 16.060 en materia de responsabilidad de los administradores de las sociedades comerciales”. Revista de Derecho de la Universidad de Montevideo, Uruguay, Año XXIII (Diciembre 2024), N° 46, pp. 1-24. Disponible en: <https://revistas.um.edu.uy/index.php/revistaderecho/article/view/1405/1780>.

de negocios, primacía del interés social—, espejo del art. 59 argentino y del art. 91 del Proyecto.³³

Los tres ordenamientos, con técnicas distintas, llegan al mismo puerto: el acto del representante vincula a la sociedad frente al tercero, y la transgresión de los límites se resuelve en responsabilidad interna.

IV. Conclusiones

- a) El art. 58 de la Ley 19.550 imputa a la sociedad todo acto del representante orgánico que no sea notoriamente extraño al objeto social, y torna inoponibles a los terceros las restricciones internas a sus facultades, aun estatutarias, aun inscriptas y aun conocidas por el tercero, salvo connivencia dolosa.
- b) En el supuesto de la ponencia, la venta del inmueble por el presidente — pese a la omisión de la conformidad asamblearia del noventa por ciento del capital exigida por el estatuto— es válida, eficaz e imputable a la sociedad frente al tercero adquirente de buena fe, a título oneroso, a precio de mercado, por tratarse de un acto no notoriamente extraño al objeto social.
- c) La validez del acto frente al tercero y la responsabilidad del representante frente a la sociedad son planos autónomos que coexisten: el representante que violó la cláusula estatutaria responde personal e ilimitadamente por los daños causados (arts. 59 y 274, Ley 19.550), sin que ello afecte la suerte del adquirente.
- d) El Proyecto de reforma de la Ley General de Sociedades de 2026 confirma y refuerza esta solución: el art. 93 amplía la regla de imputación (“aun cuando su actuación haya sido en exceso de sus competencias y funciones”) y consagra la “eficacia interna de las limitaciones”, mientras los arts. 91 y 101 disciplinan la responsabilidad del infractor.
- e) La conclusión es congruente con el derecho alemán, español y uruguayo, que separan idénticamente la inoponibilidad externa de las limitaciones de su eficacia interna con responsabilidad del representante.

³³Art. 83, Ley N° 16.060 (Uruguay). Disponible en: <https://www.impo.com.uy/bases/leyes/16060-1989/83>.

- f) Desde la perspectiva notarial, la calificación se agota en la existencia legal de la sociedad, la personería del representante y la vinculación del acto con el objeto social. La eventual exigencia del acta o de la conformidad asamblearia es una diligencia cautelar útil para deslindar responsabilidades internas, pero no constituye condición de eficacia del acto.

BIBLIOGRAFÍA

Doctrina

- BENSEÑOR, N. R., “Actuación notarial del representante de la sociedad anónima. Art. 58 Ley 19.550”, Revista del Notariado N° 783, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, 1982.
- BENSEÑOR, N. R., “Legitimación del representante societario en actos extraordinarios o exorbitantes al objeto social”, Revista del Notariado N° 894, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, 2008.
- BENSEÑOR, N. R. y FAVIER DUBOIS (h.), E. M., “La representación orgánica de las sociedades anónimas (art. 58 de la ley 19.550) y el contenido de la calificación notarial”, Revista del Notariado N° 795, Colegio de Escribanos de la Capital Federal, mayo-junio de 1984.
- BENSEÑOR, N. R. y WEISVEIN, M. J., “La representación orgánica en el ámbito notarial”, La Ley, t. 1988-E, p. 1086.
- CABANELLAS DE LAS CUEVAS, G., Derecho societario. Parte general. El contrato de sociedad, Heliasta, Buenos Aires, 1994.
- CARUANA, I., “Prohibición de inscribir limitaciones estatutarias a las facultades de gestión de los administradores”, CMS Albiñana & Suárez de Lezo, junio de 2019.
- CERÁVOLO, Á. F., dictamen “Representante legal. Artículo 58 de la Ley de Sociedades. Alcance de sus facultades”, Revista del Notariado N° 879, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.
- CESARETTI, M. y CESARETTI, O. D., “La representación societaria y la apariencia jurídica. Los directores electos en asambleas irregularmente celebradas”, Revista del Notariado N° 916, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, abril-junio de 2014.
- DE OLARAN BERRAONDO, A. y CALBACHO LOSADA, F., “La inscripción de cláusulas estatutarias o acuerdos sociales que limitan las facultades de los administradores”, Foro de Actualidad – España, Actualidad Jurídica Uría Menéndez.
- FAVIER DUBOIS (h.), E. M., “La representación por apoderado en la sociedad anónima”, en Negocios societarios. Libro en homenaje a Max Mauricio Sandler, Ediciones Ad-Hoc, Buenos Aires, 1998.

MANÓVIL, R. M., “Actos que exceden el objeto social en el derecho argentino”, Revista del Derecho Comercial y de las Obligaciones (RDCO), 1978.

MAZZUCCO BARTHE, E., “La representación de la sociedad y el artículo 60 de la Ley de Sociedades”, Revista Notarial del Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba, N° 49 (1985-1).

OTAEGUI, J. C., Invalidez de actos societarios, Ábaco de Rodolfo Depalma, Buenos Aires, 1978.

VALLARINO BERRETTA, C., “Principales modificaciones en el proyecto de reforma de la ley 16.060 en materia de responsabilidad de los administradores de las sociedades comerciales”, Revista de Derecho de la Universidad de Montevideo, Año XXIII, N° 46, diciembre de 2024, pp. 1-24.

Legislación

Argentina — Ley General de Sociedades N° 19.550 (t.o. 1984), en especial arts. 58, 59, 255, 268, 274, 276 y 294.

Argentina — Código Civil y Comercial de la Nación, arts. 307 y 1763; Código Civil derogado, art. 43 (texto según ley 17.711).

Argentina — Proyecto de Ley General de Sociedades, remitido por Mensaje N° 187/2026 (29/5/2026, INLEG-2026-53661873-APN-PTE), arts. 91, 93 y 101, y exposición de motivos.

Argentina — Inspección General de Justicia, Resolución General N° 2/2024.

Alemania — Aktiengesetz (AktG), § 82.

Alemania — Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung (GmbHG), § 37.

España — Ley de Sociedades de Capital (Real Decreto Legislativo 1/2010), art. 234, y Ley 31/2014 (art. 160.f).

Unión Europea — Directiva (UE) 2017/1132, art. 9.

Uruguay — Ley N° 16.060 de Sociedades Comerciales, arts. 79 y 83.

Jurisprudencia y resoluciones administrativas

CSJN, 4/12/1968, “Frigorífico Setti SACIA s/ convocatoria, hoy quiebra”.

CNCom., Sala C, “Mileva S.A.” (14/3/1975) y “El Ranchito S.A.” (21/6/1975).

CNCiv., Sala E, 22/8/1984, “Lens, Ricardo E. c/ Alproar SA y otro”.

CNCom., Sala B, 11/3/1988, “Vitivinícola Andina SA c/ Industrias Frigoríficas Recreo SA”.

CNCom., Sala E, 31/8/1993, “Nogaret S.A. c/ Sereni S.R.L.”.

CNCom., Sala C, “Carrano, Mario c/ Catequil SA”, Jurisprudencia Argentina, t. 12, p. 576.

Cámara Civil y Comercial de 4ª Nominación de Córdoba, 22/12/2005, “Mercado, Camila Alejandra c/ CACI SA s/ ordinario-escrituración”.

España: STS (Sala 1ª) núm. 285/2008, de 17 de abril (RJ 2008/3521).

España: Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6/11/2024 (BOE-A-2024-24431).