

42° Convención Notarial

Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires

6, 7 y 8 de septiembre de 2017

““TÍTULOS DE PROPIEDAD POR BLANQUEO – LEY 27.260. ¿SOCIEDADES QUE TRANSFIEREN INMUEBLES EN FORMA “NO ONEROSA” Y SE “INSOLVENTAN”? POSIBILIDAD DE MEJORAR EL BLINDAJE PARA LOS ESTUDIOS DE TÍTULOS.”

Autor: Esc. Adrián Carlos Comas

TEL. 4953-6575/7261

escribaniacomas@fibertel.com.arararía

Tema 1. Sinceramiento Fiscal: circulación y valoración de los títulos.

Coordinador 1: Esc. Julián González Mantelli.

Coordinador 2: Esc. Ángel Cerávoló.

Subcoordinadora Novel Adjunta: Esc. María Florencia Costa

Tema 1:

Título: “TÍTULOS DE PROPIEDAD POR BLANQUEO – LEY 27.260. ¿SOCIEDADES QUE TRANSFIEREN INMUEBLES EN FORMA “NO ONEROSA” Y SE “INSOLVENTAN”? POSIBILIDAD DE MEJORAR EL BLINDAJE PARA LOS ESTUDIOS DE TÍTULOS.

Autor: Esc. Adrián Carlos Comas

PONENCIA

Antes de la presentación de la declaración jurada de 2017 (en Abril o Mayo de 2018), se tienen que otorgar las escrituras previstas por el art. 38 de la Ley de sinceramiento, y aún después de dicho plazo, se seguirán otorgando las escrituras previstas por el art. 39.-

En la presente Convención Notarial, se podrían argumentar dos posiciones extremas:

1) Por un lado: Que la causa de la transferencia no onerosa es ÚNICAMENTE el permiso de la ley de sinceramiento fiscal, y los recaudos de la transferencia son SOLO los que exige dicha ley, con el mero cumplimiento de los recaudos generales, o sea la escritura pública, los certificados registrales, y la inscripción registral.-

Y 2) Por el otro lado: Que TODA transferencia de estas operativas son en principio “títulos observables”, por las posibles acciones judiciales por parte de acreedores de la sociedad, o de acreedores o herederos legitimarios de los socios; SALVO que pasen los AÑOS de prescripción (10 años por asimilarlas a las donaciones gratuitas, 5 años de prescripción general, 2 años de oponibilidad por insolvencia o por período de sospecha concursal, etc. etc.).-

Y antes y después, se seguirán otorgando estas “escrituras excepcionales”, algunas con muy pocos recaudos, y otras con más recaudos, (como los que aquí sugerimos, y que aplicamos en las que intervenimos).-

El TIEMPO dirá cuál es el grado de ACEPTACIÓN del notariado de estos títulos de propiedad, y lo será según la redacción del título que se haya otorgado, con una más fácil e inmediata circulación de los inmuebles sincerados, o con el congelamiento, la suspensión y

la espera, hasta que pasen los años de prescripción.-

Consideramos que es cierto que el comprador de estos inmuebles recibidos por transferencia “no onerosa” por parte de sociedades, sin contraprestación alguna, puede no tener la protección legal por no ser realmente comprador “de buena fe-diligencia”, (ya que es “ostensible” del título de su vendedor que podría haber una posible “insolvencia” de la sociedad anterior titular, encuadrada por el artículo 338 del Código Civil y Comercial).-

Recaudos para dar un “BLINDAJE”:

1) Transferir el inmueble únicamente a quienes son los socios de la sociedad (ellos consideran y sinceran como “suyo el inmueble”, porque justamente es “suya la sociedad que es titular del inmueble”; y no disminuye realmente su patrimonio personal; por lo que en definitiva no afecta a los acreedores y a los herederos legitimarios de los socios, y no existe riesgo de reclamos futuros de los mismos, a la sociedad, al sincerante, o al comprador).-

2) Demostrar que tampoco hay Acreedores de la Sociedad titular que podrían reclamar, armando esta operativa societaria “como si fuera” una REDUCCIÓN DE CAPITAL, con las previas PUBLICACIONES para oposición de acreedores del art. 83 inc. 3 LGS; ya que siempre hay “reducción del patrimonio neto”, (y aún también en el caso de que no hubiera societariamente una “reducción de capital”); para neutralizar o minimizar los alcances del art. 338 del CCyC; y ello tranquiliza y "facilita" que sea aceptado luego dicho título de propiedad por la gran mayoría del notariado.-

TITULOS DE PROPIEDAD POR BLANQUEO – LEY 27.260. ¿SOCIEDADES QUE TRANSFIEREN INMUEBLES EN FORMA “NO ONEROSA” Y SE “INSOLVENTAN”? POSIBILIDAD DE MEJORAR EL BLINDAJE PARA LOS ESTUDIOS DE TITULOS.

El comprador de estos inmuebles recibidos por transferencia “no onerosa” por parte de sociedades, sin contraprestación alguna, puede no tener la protección legal por no ser realmente comprador “de buena fe-diligencia”, (ya que es “ostensible” del título de su vendedor que podría haber una posible “insolvencia” de la sociedad anterior titular, encuadrada por el artículo 338 del Código Civil y Comercial).-

Recaudos para dar un “BLINDAJE”:

1) Transferir el inmueble únicamente a quienes son los socios de la sociedad (ellos consideran y sinceran como “suyo el inmueble”, porque justamente es “suya la sociedad que es titular del inmueble”; y no disminuye realmente su patrimonio personal; por lo que en definitiva no afecta a los acreedores y a los herederos legitimarios de los socios, y no existe riesgo de reclamos futuros de los mismos, a la sociedad, al sincerante, o al comprador).-

2) Demostrar que tampoco hay Acreedores de la Sociedad titular que podrían reclamar, armando esta operativa societaria “como si fuera” una REDUCCION DE CAPITAL, con las previas PUBLICACIONES para oposición de acreedores del art. 83 inc. 3 LGS; ya que siempre hay “reducción del patrimonio neto”, (y aún también en el caso de que no hubiera societariamente una “reducción de capital”); para neutralizar o minimizar los alcances del art. 338 del CCyC; y ello tranquiliza y "facilita" que sea aceptado luego dicho título de propiedad por la gran mayoría del notariado.-

CONSIDERANDOS:

Septiembre de 2017: Ya se presentaron en Julio las DECLARACIONES JURADAS del 31/12/2016, con la INCORPORACIÓN de los INMUEBLES a VALOR de PLAZA en las

declaraciones juradas de los sincerantes; (y en algunos casos, también con la BAJA CONTABLE de los inmuebles en las declaraciones juradas de las sociedades).-

Nos queda encarar la continuación de esta operativa de sinceramiento fiscal, que es formalizar las ESCRITURAS de transferencias de dominio no onerosas de los referidos inmuebles, de las sociedades titulares aparentes, a favor de las personas humanas sincerantes (que es “obligatorio” para los casos previstos en el art. 38 de la ley de sinceramiento, y “muy conveniente” para los casos previstos en el art. 39 de dicha ley).-

Ya se han hecho muchas de esas escrituras, (pero lamentablemente algunas se redactaron con poca fundamentación jurídica, claridad de la causa, trazabilidad, y razonabilidad), y tal es la disparidad de criterios notariales sobre la aceptación como “títulos perfectos” de estos títulos excepcionales por sinceramiento fiscal Ley 27.260, que se ha convocado a la presente “CONVENCIÓN de Escribanos” de todo el país:

Lo importante a evaluar, es si en la posterior venta a terceros de dichos inmuebles sincerados, están o no los “COMPRADORES”, debidamente PROTEGIDOS por la ley, de futuros RECLAMOS como “TERCEROS ADQUIRENTES a título ONEROSO y de BUENA FE”; ya que la dificultad aquí es determinar si se necesita solo la buena fe “CREENCIA” o la buena fe “DILIGENCIA”.-

Y ante la posibilidad de que parte del Notariado considere que el comprador de estos inmuebles recibidos por transferencia “no onerosa” por parte de sociedades, NO tiene la protección legal por no ser realmente “de buena fe”, (ya que claramente SABÍA que el título antecedente era una transferencia no onerosa por sinceramiento, ya que eso es “ostensible” y así surge de su título de propiedad, pero que podría ser también una posible “insolvencia” de la sociedad encuadrada por el artículo 338 del Código Civil y Comercial), es que tenemos que PREVER esta posibilidad, y darle al título de propiedad, la máxima protección posible a dicho comprador.-

A esos efectos, es que se sugiere dar un “BLINDAJE” a estos títulos de transferencia no onerosa de inmuebles por parte de sociedades, tanto argentinas como del exterior, de la

siguiente forma:

Por un lado, el transferir el inmueble únicamente a quienes son los socios de la sociedad (ellos consideran y sinceran como “suyo el inmueble”, porque justamente es “suya la sociedad que es titular del inmueble”; y no disminuye realmente su patrimonio personal, porque si bien sus participaciones ya “no valen nada”, esto se “compensa” con el inmueble que se les transfiere en forma no onerosa y se registra a nombre de los mismos; por lo que en definitiva no afecta a los acreedores y a los herederos legitimarios de los socios, y no existe riesgo de reclamos futuros de los mismos, a la sociedad, al sincerante, o al comprador).-

Y por otro lado, demostrar que tampoco hay Acreedores de la Sociedad titular que transfiere el inmueble sin recibir contraprestación, y que puedan reclamar en el futuro a quien sea comprador del inmueble, armando esta operativa societaria “como si fuera” una REDUCCIÓN DE CAPITAL, pero al final en muchos casos sin serlo (ya que solo se reduce el patrimonio neto, pero no el capital inscripto).-

Esto es porque la Ley general de Sociedades número 19.550, PREVIÓ de alguna manera estas “insolvencias” de las sociedades, primero en las reorganizaciones societarias (art. 83 inc. 3 LGS), luego en las reducciones de capital y reforma de estatutos (art. 204), y luego en las adjudicaciones en liquidaciones parciales (art. 107) previas a la liquidación final y cancelación.- Y la IGJ también tomó la misma idea de protección a terceros acreedores, y asimiló dicha operativa a los “Reintegros de aportes irrevocables de efectivo no capitalizados” (art. 315 de las Normas de IGJ, Res. Gral. 7/2015).-

En todos estos casos, la normativa referida CONDICIONÓ la continuación de la operativa, a las PREVIAS PUBLICACIONES por 3 días en el Boletín Oficial y en un Diario de gran circulación, para NOTIFICAR a los acreedores de la sociedad, la DISMINUCIÓN DEL PATRIMONIO NETO aprobado por una asamblea, mencionando el activo, pasivo y patrimonio neto actual, y como queda luego de la reducción.- La ley le otorgó a dichos acreedores sociales el derecho de OPOSICIÓN a continuar con dicha operativa, que debían notificar al domicilio publicado, enviando su oposición durante los siguientes 15 días

contados desde la última publicación.- Y si no hay oposiciones, (o estuvieran debidamente garantizadas), la normativa permite que se continúe con la operativa, (que sería en un caso la reorganización societaria, en otro la reducción y reforma de capital, en otro la adjudicación en liquidación parcial, y en otro la devolución de los aportes irrevocables).-

El utilizar este procedimiento societario en TODOS los casos de reducción del patrimonio neto de las sociedades por la transferencia no onerosa del inmueble, (que en la enorme mayoría de estos casos, el inmueble es el mayor activo no corriente dentro del balance societario), sean sociedades argentinas o extranjeras, es lo que le da el “blindaje” necesario para neutralizar o minimizar los alcances del art. 338 del Código Civil y Comercial de la Nación (que es la “inoponibilidad” a los acreedores sociales por la insolvencia fraudulenta de la sociedad causada por la transferencia del inmueble sin recibir contraprestación alguna); y ello "facilitaría" que sea aceptado luego dicho título de propiedad por la gran mayoría del notariado.-

Luego de las publicaciones y vencido el plazo de oposiciones, se otorga la escritura pública que formaliza la transferencia del inmueble con su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble; pero en la mayoría de los casos, no se debería hacer ningún trámite en el Registro Público de Comercio, (hoy Registro Público para el Código Civil y Comercial de la Nación), si se pacta societariamente en forma expresa, que no hay acto societario inscribible en dicho Registro, por no haber ningún rescate, anulación, y cancelación de las participaciones societarias; (sea porque el patrimonio neto resultante sigue siendo superior al capital inscripto; o porque los socios hacen nuevos aportes de efectivo para la recomposición del capital inscripto, a fin de que el patrimonio neto quede en el mismo monto de dicho capital; o que quede en monto que sea mayor a la mitad del capital inscripto, por lo que no hay reducción legalmente obligatoria; o que igualmente resuelvan no reducir y reformar el capital, porque deciden en la misma asamblea que próximamente formalizarán una nueva asamblea que aprobará la disolución social, nombramiento de liquidador, liquidación, y cancelación registral).-

Y este es el COROLARIO de este ponencia:

a) Para las personas humanas que hicieron el sinceramiento fiscal antes del 31 de Marzo de 2017, y aún no hicieron la escritura de transferencia del inmueble, el explicarles que tienen la posibilidad de tener un “mejor título que las actuales circunstancias permiten”.-

b) Para los que hicieron ya la escritura de transferencia, pero sin haberse tomado todos los recaudos referidos; el explicarles que pueden hacer una escritura complementaria que le otorgue dicha mayor cobertura.-

Y c) Para los que hicieron la escritura de transferencia, y han tenido ya algún “inconveniente” para su posterior venta al plantearse dudas por parte del asesor notarial del posible comprador; el explicarles que pueden hacer formalizar una “escritura complementaria” que le otorgue dicha mayor cobertura, a fin de que su título sea finalmente aceptado sin tantos reparos, y poder concretar la venta del inmueble.-

DESARROLLO:

Para quienes estén interesados en PROFUNDIZAR el conocimiento de los fundamentos y el desarrollo de este corolario, me remito a las partes pertinentes de los TEMAS de la presente Convención, de las PAUTAS que se hicieron circular para las ponencias, y a continuación agrego opiniones DOCTRINARIAS y citas JURISPRUDENCIALES sobre estos temas:

REVISANDO las pautas referidas, encuentro interesante el compartir el siguiente ARTICULO de índole NOTARIAL sobre el ESTUDIO DE TITULOS, ya que en nuestro caso de sinceramiento fiscal, el PROBLEMA DEL TITULO no está en los antecedentes, sino EN EL MISMO TITULO, ya que claramente establece que la sociedad transmitió el inmueble SIN RECIBIR CONTRAPRESTACION, y por lo tanto disminuye en forma casi total su patrimonio, y puede ser atacado por cualquier tercero acreedor de la sociedad, por la INSOLVENCIA FRAUDULENTE del artículo 338 del CCyC, inoponible por DOS AÑOS; y si bien el COMPRADOR del inmueble es un “TERCERO ADQUIRENTE A TITULO ONEROSO” de eso no hay duda, la cuestión es dirimir si es también de “BUENA FE”, como requiere la ley para protegerlo de la acción de terceros, ya que la buena fe

“DILIGENCIA” implica el estudio de títulos, y nadie podría inocentemente argumentar que “no sabía” que la sociedad que le transmitió el inmueble a su ahora vendedor, se podría haber “insolventado” con esta transferencia “no onerosa”:

ARTICULO NOTARIAL DE LA REVISTA DEL NOTARIADO:

Autor: CABULI – Ezequiel / Revista: 924 (abr – jun 2016) / Fecha de publicación: noviembre, 2016 – Sección: Doctrina / Temas: 8-Der. Notarial, Código Civil y Comercial (Ley 26994), Estudio de títulos, Teoría de la apariencia:

“(…) La escasa estadística de observación de títulos en la República Argentina, producto del buen desempeño por parte de los escribanos en todo el país, ha impulsado a los departamentos de legales de los bancos a recapacitar y a percibir que económicamente les era más rentable otorgar más créditos sin demorar ni observar asumiendo la posibilidad (reiteramos escasa) que un título sea observable. La diligencia a la hora de estudiar antecedentes en busca de la buena fe debe tener como límite los derechos adquiridos por los particulares y no provocar un efecto inverso al querido por la norma y los fallos que avalan la realización del estudio de títulos; debemos evitar convertirnos en nuestros propios enemigos.

(…) Fundamentos de la legalidad y validez del estudio de títulos:

No obstante las opiniones que puedan derivar de esta histórica discusión, en la actualidad, y conforme a la evolución de la doctrina y jurisprudencia a partir de la Ley 17711, y la modificación del artículo 1051 del antiguo Código Civil y su recepción mejorada por el nuevo CCCN en los artículos 1138 y 392, resulta impensado otorgar una escritura traslativa de dominio sin realizar el estudio de antecedentes.

Conforme la interpretación doctrinaria y jurisprudencial que se ha afianzado a partir de la reforma del artículo 1051 por la Ley 17711 (ahora 392 CCCN), la buena fe exigida al tercero adquirente no es la mera fe-creencia, sino la buena fe-diligencia o “buena fe, que consiste en la impecable convicción de estar obrando con arreglo a derecho”, que deriva de una situación aparente, y la apariencia solo justifica la protección de los terceros en la medida en que se produce su error excusable.

Es entonces necesario que el adquirente pruebe haber obrado con la debida diligencia que le impone la adquisición del derecho. Esa diligencia refiere al estudio de los antecedentes a fin de poder determinar si existen vicios manifiestos que invaliden o lesionen el íter de la

concatenación dominial.

Una diligencia razonable aconseja un estudio de títulos cuidadoso, que pueda determinar la bondad o revelar la existencia de vicios en la cadena de transmisiones, pues aún cuando no exista norma expresa que lo imponga, la prudencia surge de ponderar que nuestro régimen jurídico no recoge el principio de la fe pública registral. La jurisprudencia ha considerado al estudio de títulos como una operación esencial para configurar la buena fe del adquirente en los términos del artículo 1051 del Código Civil anterior y 392 del actual. Obligatoriedad del estudio de títulos. La importancia de la buena fe:

La doctrina se ha referido a la importancia de realizar el estudio de títulos para determinar la buena fe requerida por el artículo 1051 del Código Civil derogado y el 392 del CCCN.

Con la entrada en vigencia del CCCN, el artículo 392 contiene los preceptos esenciales del antiguo 1051 del Código Civil velezano.

Consideramos que se encuentra vigente la doctrina que emana de los fallos antes mencionados; por lo tanto, resulta trascendental estudiar los antecedentes:

“No se configura la buena fe del artículo 1051 del Código Civil si no se realiza el estudio de títulos, a menos que se demuestre que tal examen no hubiera permitido conocer el vicio” (CNCiv., Sala D, 18/5/1994, “Quiroga M. c/ Inversiones Inmobiliarias SA y otros s/ Simulación” [Jurisprudencia Argentina, 1069906]).

“Si la invalidez proviene del antecedente por un vicio susceptible de ser conocido al realizarse el estudio de títulos, no efectuando dicho examen el tercero, tampoco puede pretextar buena fe. Le son aplicables los principios establecidos en el artículo 902 Código Civil, y que un grado de diligencia razonable les hace necesario efectuar un estudio de títulos para que se configure la buena fe creencia, que consiste en la impecable convicción de estar obrando con arreglo a derecho y que constituye presupuesto indispensable para obtener la protección legal” (CSJN, 11/12/1986, “Inverfin Compañía Financiera S.A. c/ Provincia de Buenos Aires” [La Ley, t. 1987-C, p. 144]).

“Se debe advertir al requirente que la ley no cubre la negligencia del comprador o acreedor que no se preocupa por verificar las condiciones del título, de inquirir su bondad, y la mejor prueba de tal preocupación consistirá en la realización del estudio de los antecedentes dominiales del inmueble” (CNCiv., Sala F, 8/8/1994, “Frantini, Vladimiro

c/ Demetrio, Alicia s/ C.S.D.” [Jurisprudencia Argentina, 1434471].”¹

OTRO AUTOR NOTARIAL, analiza la jurisprudencia al respecto:

De Hoz, Marcelo, “El estudio de títulos desde la óptica jurisprudencial: tendencias y análisis de los casos más trascendentes”, trabajo presentado en el LXVI Seminario Laureano Moreira, noviembre 2008; en Revista del Notariado, N° 897, 2009, pp. 75-97.

El estudio de títulos desde la óptica jurisprudencial: tendencias y análisis de los casos más trascendentes – Marcelo de Hoz.

“(…) En segundo lugar, analicemos las posturas de cada sujeto en cuanto a sus reclamos y pretensiones:

A querrá recuperar la cosa de la que se ha desprendido en base a un acto nulo o anulable, independientemente en manos de quién se halle, dando cumplimiento a los efectos normales del régimen de nulidades de nuestro derecho civil.

Por otra parte C intentará retener la cosa inmueble por la que pagó un precio (título oneroso) y que pese a las diligencias realizadas no pudo descubrir los vicios que aquejaban a la transmisión anterior (buena fe). Aquí tenemos dos bienes jurídicos en juego, la seguridad a favor de A de recuperar la cosa transmitida en virtud de un acto nulo o anulable y la circulación de bienes dentro del tráfico jurídico inmobiliario que beneficiaría al actual poseedor, es decir a C en nuestro esquema, lo que algunos denominaron: seguridad jurídica vs. tráfico inmobiliario.

A los efectos de la protección del tercero, carece de relevancia la calificación abstracta de acto nulo o anulable con relación al acto antecedente de su adquisición. Es de mayor relevancia el ANALISIS de la “OSTENSIBILIDAD” del vicio que afecta al acto, que la calificación del acto en sí, en miras a lo que en definitiva determinará su protección, es decir el análisis de su buena fe. Por lo tanto, sería más útil a estos efectos ANALIZAR si estamos ante un VICIO OSTENSIBLE o no para el TERCERO, que calificar al acto de nulo o anulable.”^{2 3}

1 CABULI, Ezequiel / Revista: 924 (abr – jun 2016) / Fecha de publicación: noviembre, 2016 – Sección: Doctrina / Temas: 8-Der. Notarial, Código Civil y Comercial (Ley 26994), Estudio de títulos, Teoría de la apariencia.

2 De Hoz, Marcelo, “El estudio de títulos desde la óptica jurisprudencial: tendencias y análisis de los casos más trascendentes”, trabajo presentado en el LXVI Seminario Laureano Moreira, noviembre 2008; en Revista del Notariado, N° 897, 2009, pp. 75-97.

3 El resaltado es nuestro.

Y HACE MAS DE DIEZ AÑOS, una AUTORA Y DOCENTE NOTARIAL escribió:

Abella, Adriana N., “Estudio de títulos. Observaciones frecuentes. Formas de saneamiento”, en Revista del Notariado, N° 881, 2005, pp. 59-87.

“(…) La buena fe exigida al tercero adquirente no es la mera fe-creencia del hombre de la calle, sino la buena fe-diligencia o “buena fe-creencia que consiste en la impecable convicción de estar obrando con arreglo a derecho, que deriva de una situación aparente...”, la apariencia sólo justifica la protección de los terceros en la medida en que se produce su error excusable. Una diligencia razonable aconseja un estudio de títulos cuidadoso, que pueda determinar la bondad o revelar la existencia de vicios en la cadena de transmisiones, pues aun cuando no exista norma expresa que lo imponga, la prudencia surge de conjugar lo dispuesto en los arts. 512, 902, 909 y 1198 del Cód. Civil, ponderando que nuestro régimen jurídico no recoge el principio de la fe pública registral. Si la invalidez proviene del antecedente por un vicio susceptible de ser conocido al realizarse el estudio de títulos, no EFECTUADO dicho EXAMEN, el TERCERO tampoco puede pretextar buena fe.”^{4 5}

NUESTRA EXPERIENCIA EN ESTOS SINCERAMIENTOS:

En base a todas estas inquietudes, es que en todas las escrituras de transferencias no onerosas de inmuebles de sociedades, incluimos en las mismas las “previas publicaciones” para demostrar la falta de oposición de terceros acreedores de la sociedad que disminuye la casi totalidad de su patrimonio neto por la transferencia del inmueble, y agregamos para la posterior aceptación del título, diversas CONSIDERACIONES SOBRE EL TITULO de transferencia “no onerosa” por sinceramiento, argumentando la CAUSA, y TRAZABILIDAD de las participaciones societarias, que daban origen al sinceramiento fiscal, al considerar los actuales socios como SUYO el inmueble que estaba a nombre de SU sociedad (artículos 1929 y 504 CC; y artículos 1321 y 1027 CCyC: mandato gratuito sin representación, y estipulación a favor de terceros); y agregamos párrafos como “técnica notarial de Bonificación de Título”: El mandato sin representación realizado por los socios originales a su sociedad, para que incorporara el inmueble a nombre propio de la sociedad,

4 Abella, Adriana N., “Estudio de títulos. Observaciones frecuentes. Formas de saneamiento”, en Revista del Notariado, N° 881, 2005, pp. 59-87.

5 El resaltado es nuestro.

pero en interés de los socios originales como mandantes sin representación; el derecho económico de éstos para exigir la rendición de cuentas a la sociedad mandataria como titular aparente; y la posibilidad de transmitir luego dichas participaciones societarias por causa de muerte o por actos entre vivos, a título gratuito u oneroso; y que los nuevos titulares de dichas participaciones recibían por lo tanto también el derecho económico de exigir la rendición de cuentas actual a la sociedad mandataria titular aparente, (artículo 372 incisos d y f, CCyC); mencionando las causas de dicha transferencia como rendición de cuentas (artículos 281 y 726 CCyC), (artículos 372 inciso f, y 1324 inciso f, CCyC); y que con las publicaciones previas se demuestra que esta transferencia de inmueble de la sociedad a los socios no es un título observable, (de la misma manera que no son títulos observables las transferencias de inmuebles con motivo de reducción de capital y adjudicación a los socios, por la protección legal a terceros que otorgan las publicaciones previas y la verificación de ausencia de oposiciones); demostrándose que no hay acreedores sociales por inoponibilidad (art. 338 CCyC); y que tampoco hay acreedores de los socios o herederos legitimarios de los mismos, que puedan reclamar, por no haber disminución en el patrimonio de los socios.-

EN RESUMEN:

Antes de la presentación de la declaración jurada de 2017 (en Abril o Mayo de 2018), se tienen que otorgar las escrituras previstas por el art. 38 de la Ley de sinceramiento, y aún después de dicho plazo, se seguirán otorgando las escrituras previstas por el art. 39.-

En la presente Convención Notarial, se podrían argumentar dos posiciones extremas:

1) Por un lado: Que la causa de la transferencia no onerosa es ÚNICAMENTE el permiso de la ley de sinceramiento fiscal, y los recaudos de la transferencia son SOLO los que exige dicha ley, con el mero cumplimiento de los recaudos generales, o sea la escritura pública, los certificados registrales, y la inscripción registral.-

Y 2) Por el otro lado: Que TODA transferencia de estas operativas son en principio “títulos observables”, por las posibles acciones judiciales por parte de acreedores de la sociedad, o

de acreedores o herederos legitimarios de los socios; SALVO que pasen los AÑOS de prescripción (10 años por asimilarlas a las donaciones gratuitas, 5 años de prescripción general, 2 años de oponibilidad por insolvencia o por período de sospecha concursal, etc. etc.).-

Y antes y después, se seguirán otorgando estas “escrituras excepcionales”, algunas con muy pocos recaudos, y otras con más recaudos, (como los que aquí sugerimos, y que aplicamos en las que intervenimos).-

El TIEMPO dirá cual es el grado de ACEPTACIÓN del notariado de estos títulos de propiedad, y lo será según la redacción del título que se haya otorgado, con una más fácil e inmediata circulación de los inmuebles sincerados, o con el congelamiento, la suspensión y la espera, hasta que pasen los años de prescripción.-

BIBLIOGRAFIA

ARTICULOS NOTARIALES DE LA REVISTA DEL NOTARIADO:

- Abella, Adriana N., “Estudio de títulos. Observaciones frecuentes. Formas de saneamiento”, en Revista del Notariado, N° 881, 2005, pp. 59-87.
- CABULI, Ezequiel, / Revista: 924 (abr – jun 2016) / Fecha de publicación: noviembre, 2016 – Sección: Doctrina / Temas: 8-Der. Notarial, Código Civil y Comercial (Ley 26994), Estudio de títulos, Teoría de la apariencia.
- De Hoz, Marcelo, “El estudio de títulos desde la óptica jurisprudencial: tendencias y análisis de los casos más trascendentes”, trabajo presentado en el LXVI Seminario Laureano Moreira, noviembre 2008; en Revista del Notariado, N° 897, 2009, pp. 75-97.

BIBLIGRAFIA CONSULTADA:

- Adrogué, Manuel, García Cuerva, Gutiérrez Zaldívar, Alvaro. Temas de Derechos Reales (Civil y Comercial), 1984, Editorial Plus Ultra.
- Benseñor, Norberto, Cerávoló Angel, Cursak, Eduardo. Derecho Societario. Academia Nacional del Notariado. 2013. Editorial Di Lalla.
- Cáceres, Néstor, Burghinli, Leopoldo. El blanqueo por personas humanas de bienes en sociedades. Doctrina Tributaria Errepar. enero 2017.
- Clusellas, Eduardo Gabriel, coordinador: Código civil y comercial comentado, anotado y concordado. Editorial Astrea, Editora notarial FEN, Buenos Aires 2015, primera edición.
- Comas, Adrián Carlos. Disculpe, pero no me especializo en sociedades..., o Ha llegado usted al lugar indicado. Revista Enfoques, Abril 2011. Nro. 4.
- Comas, Adrián Carlos. Este es el momento de sacar los inmuebles ubicados en nuestro país de las sociedades argentintas o del exterior. Revista Enfoques, Marzo 2017, No. 3. Temas de Contabilidad y Auditoría. Thomson Reuters, Checkpoint. Editorial La Ley.

- D'Alessio, Carlos, Acquarone, María, Benseñor, Norberto, Casabe, Eleonora. Teoría y Técnica de los Contratos, Instrumentos Públicos y Privados. 2da. edición. Thomson Reuters. La Ley.
- Diez, Humberto P.: Régimen de sinceramiento fiscal, análisis integral. primera edición, Buenos Aires, 2016, Editorial La ley.
- Favier Dubois, Eduardo, Parciavalle, Marcelo. Documentación y Dictámenes ante la IGJ. 2da. edición. 2003. Editorial Errepar.
- Gattari, Carlos María. Sinceramiento Patrimonial y Fiscal de Negocios Jurídicos Simulados. 2016. Editorial Di Lalla.
- García Cuerva, Héctor. Reducción de Capital y la protección de los acreedores sociales. Revista del Derecho Comercial y de las Obligaciones. 2014. p. 679.
- Parciavalle, Marcelo. Resolución General IGJ 7/2015. Comentada. 1era edición. Editorial Erreiis.
- Parciavalle, Marcelo. Ley de Sociedades Comerciales comentada. 2009. Editorial Errepar.
- Temas de Contabilidad y Auditoría. Thomson Reuters, Checkpoint. Editorial La Ley.
- Villafañe, Fernando, Fizzani, Pedro. Los actos societarios y su inscripción en el Registro Público de Comercio. 1989. Buenos Aires. Edición de Autor.
- Verón, Alberto. Tratado de los conflictos societarios. 2006. Editorial La Ley.
- Zunino, Jorge Osvaldo. Régimen de Sociedades, Ley general 19.550, 26 edición, Editorial Astrea.