



42 Convención Notarial

6, 7 y 8

de septiembre



www.colegio-escribanos.org.ar info@colegio-escribanos.org.ar

INFORME FINAL

Tema I:

Sinceramiento fiscal: circulación y valoración de los títulos.

Coordinador: Esc. Pablo Julián González Mantelli
Coordinador: Esc. Ángel F. Cerávoló
Subcoordinadora novel adjunta: Esc. María Florencia Costa

COMISION REDACTORA

- Esc. Ángel F. Cerávoló
- Esc. Pablo Julián González Mantelli
- Esc. María Florencia Costa
- Esc. Ariel Eugenio Regis
- Esc. Gastón Di Castelnuovo
- Esc. Néstor Lamber

CONCLUSIONES

1. La ley 27.260 tiene una mirada fiscal, tributaria e impositiva. No innova en el sistema de transferencia de la propiedad inmobiliaria.
2. Respecto de inmuebles, a los efectos de cumplir con el requisito del artículo 38 *in fine* de la ley, se requerirá la transmisión del dominio a favor del sincerante, con título y modo suficientes. Respecto del título, un acto jurídico instrumentado en escritura pública, del cual surja en forma expresa o tácita el



42 Convención Notarial

6, 7 y 8
de septiembre

negocio causal, o, en su caso, el reconocimiento de esa titularidad, de haber estado el sincerante en la posesión del inmueble.

3. El relato continente del sinceramiento de la situación jurídica oculta, determinará, al menos entre las partes, el momento de incorporación del activo al patrimonio, o la causa que determine sus efectos temporales. Es especialmente conveniente la relación del o de los negocios jurídicos causales cuando las partes del acto originario simulado no coinciden con el del sincerante actual (p. ej. persona no nacida).
4. En los casos en que sólo se invoque la ley como causa transmisiva, habrá de interpretarse que se está ante el reconocimiento de una simulación en el acto de adquisición previo, o en su caso de una interposición de persona disimulada u oculta. Los efectos temporales de la adquisición del sincerante se retrotraen a aquel momento; ello sin perjuicio de los derechos que los terceros pudieran invocar.
5. La escritura pública que contenga el relato de los negocios subyacentes de la simulación debe guardar adecuada coherencia, y cuantos más elementos existan tendientes a demostrar la verosimilitud de la situación jurídica oculta, más defensas ante eventuales ataques de terceros, tendrá el titular del dominio.
6. El subadquirente tendrá la defensa que brinda el artículo 392 del CCyC, en tanto se den los supuestos de la norma, buena fe y título oneroso. Quedan amparados tanto las acciones de nulidad en general, simulación (artículo 337 del CCyC), como de inoponibilidad por fraude (artículo 340 del CCyC).

Todas las conclusiones fueron aprobadas por unanimidad.

INFORME FINAL

Tema II

*Donaciones en el Código Civil y Comercial:
Acciones de colación y reducción. Análisis de la incidencia del
Art. 2458. Especial referencia a la donación de acciones, cesión
de derechos hereditarios gratuita y donación dineraria para la
compra de un inmueble.*

Coordinadora: Esc. Maritel Brandi Taiana
Coordinador: Esc. Alfonso Gutiérrez Zaldívar
Subcoordinador novel adjunto: Mariano Russo

COMISIÓN REDACTORA

Esc. Néstor Daniel Lamber
Esc. Alfonso Gutiérrez Zaldívar
Esc. Mariano Russo
Esc. Maritel M. Brandi Taiana

El tema 2 de la 42 Convención Notarial del Colegio de Escribanos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se desarrolló en un clima de colaboración e intercambio doctrinario muy enriquecedor. Se pudieron exponer los temas presentados abriéndose luego al debate para finalmente proceder a votar las conclusiones que se transcriben a continuación y a las que se arribó por unanimidad.



42 Convención Notarial

6, 7 y 8

de septiembre

CONCLUSIONES:

El efecto reipersecutorio de la acción de reducción del artículo 2458 CCC no es aplicable a las transmisiones gratuitas de bienes no registrables.

Dicho efecto reipersecutorio se concreta sólo en los casos específicamente previstos por la ley y en los restantes la acción de protección de la legítima sólo tendrá por efecto el reclamo del valor de la porción afectada.

DONACIÓN DE ACCIONES:

No resulta aplicable respecto de las acciones transmitidas a título gratuito por cuanto éstas revisten el carácter de títulos valores (cualquiera sea su clase) y, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 1815 del mismo cuerpo legal éstos no se encuentran comprendidos dentro de la calificación de bienes registrables objeto de la acción.

Las acciones, al ser títulos valores, gozan de las características propias de éstos, entre las cuales se encuentra su autonomía. Dicha autonomía determina que les son inoponibles las defensas o excepciones que pudieran existir respecto de titulares anteriores.

CESIÓN DE HERENCIA

Tampoco es aplicable el efecto reipersecutorio de la acción de reducción en la cesión de derechos hereditarios gratuita en razón de no ser su objeto, la indivisión hereditaria, un bien registrable.

DONACIÓN DE DINERO INVERTIDO EN LA COMPRA DE UN BIEN REGISTRABLE

El dinero no constituye bien registrable y la donación del mismo no está alcanzada por el efecto reipersecutorio previsto en el artículo 2458 CCC

No constituye un caso de subrogación real la compra de un bien registrable con dinero donado.

Tampoco existe efecto reipersecutorio en lo adquirido con dinero donado cuando la donación tiene el cargo de adquirir un bien registrable determinado: el objeto de la donación es, en todo caso, un bien no registrable.

Asimismo, se analizó el alcance del fallo dictado por la Cámara Civil Sala G, en autos "C., A y otro c/ B., E.J. y otros s/ cobro de sumas de dinero (expediente 17.425/15).

Se concluyó que, más allá de que en todo caso un único fallo no supone jurisprudencia ni tiene el peso de tal, el mismo no pone en tela de juicio de forma alguna las donaciones de padres a legitimarios anteriores al Código Civil y Comercial.

Sin perjuicio de lo anterior, se concluyó que, en todo caso, el Código Civil y Comercial, como nueva norma, en modo alguno puede, sin vulnerar valores y derechos constitucionales primarios y elementales de un Estado de Derecho, afectar el patrimonio consolidado y los derechos adquiridos (incorporados a ese patrimonio) y consumidos en el marco de la normativa anterior vigente.

Las donaciones de padres a legitimarios otorgadas con anterioridad a la vigencia del Código Civil y Comercial, han producido la incorporación patrimonial en cabeza de los donatarios de derecho pleno de dominio que no puede verse afectado ni limitado por una norma posterior.

INFORME FINAL

Tema III

Partición:

Su incidencia en el ámbito notarial y registral inmobiliario.

Coordinadora: Esc. Patricia Casal

Coordinador: Esc. Sebastián Grillo

Subcoordinador novel adjunto: Jorge A. Latino

COMISION REDACTORA

Esc. Julián González Mantelli

Esc. Sylvia Verónica Belatti

Esc. Maite G. Martínez Loffler

Esc. Juan Pablo Depaoli

CONCLUSIONES:

1.- El CCCN regula a la "Partición" en el Título VIII del Libro V, estableciendo que la indivisión hereditaria sólo concluye con el acto partitivo. Por la remisión que efectúa al tratar otros institutos jurídicos sus normas, en lo procedente, también son aplicables a la etapa de liquidación de la comunidad de gananciales (indivisión postcomunitaria, art. 481 CCCN) y a la extinción del condominio sin indivisión forzosa (art. 1996 CCCN).

BOLETÍN N° 2

2.- La partición es el acto jurídico por el cual los copartícipes materializan la porción ideal que les corresponde en el todo - universalidad- transformándola en bienes concretos sobre los que se tendrá un derecho exclusivo. Su efecto es declarativo. Cada comunero recibe el o los bienes del causahabiente. Su objeto es declarar lo que ya tenía cada uno desde el inicio de la indivisión y con efecto retroactivo.

3.- La partición la podemos clasificar o categorizar: a) Según la manera en que se distribuye: *En especie o en dinero*; b) Según los bienes que comprende: *total o parcial*; c) Según el carácter con que se realiza: *provisional o definitiva*; y d) Según quién la decide y cómo se practica: *Privada - extrajudicial- y judicial.-*

a) *En especie o en dinero*: El art. 2374 sienta el principio de partición en especie. Este cede frente a la imposibilidad material o jurídica de la división en especie para la conformación de los lotes, cuando la división convierte en antieconómico el aprovechamiento (art 228 CCCN); la venta es necesaria para el pago de deudas y cargas (art. 1991 y 1992 –condominio- arts. 489, 495 y 502 – comunidad de gananciales) y cuando los comuneros capaces, por unanimidad deciden vender (partición tácita).

b) *Total o parcial*: La partición es parcial (art. 2367) cuando alcanza parte de los bienes quedando subsistente el estado de indivisión con relación a los demás. A veces es necesaria porque ciertos bienes no son susceptibles de partición actual (supuestos de indivisión arts. 2330 a 2333), o porque la división se torna antieconómica (art 2375).- En la partición privada los copartícipes tienen plena libertad para concretarla con una u otra extensión (art. 2369)

42 Convención Notarial

6, 7 y 8

de septiembre

c) *Provisional o definitiva*: La partición definitiva finaliza con el estado de indivisión, cierra con la posibilidad de rever la distribución de los bienes salvo por causa de nulidad (o la posibilidad de solicitar la partición complementaria, su rectificación o atribución de complemento, en lugar de la nulidad. Art. 2408 CCCN). La partición condicional está contemplada en el Art. 2366 - herederos condicionales- precisando quienes, según el tipo de condición, deben prestar garantías para asegurar los derechos respectivos. La partición provisional regulada en el art. 2370 es una atribución de uso y goce de los bienes, no pone fin al estado de indivisión y no obsta a solicitarla en cualquier momento, salvo que sea en el marco de un pacto de indivisión.

d) *Privada - extrajudicial- y judicial*: La partición judicial es aquella que está sujeta al control y aprobación judicial. Implica cumplir una serie de procedimientos que se generan en la necesidad de brindar seguridad a los intereses de la persona incapaz, con capacidad restringida, del ausente, del disconforme o de terceros. (art. 2371 CCCN).

La partición privada la realizan los comuneros sin intervención judicial, requiere para poder efectuarla, que todos los herederos estén de acuerdo, en forma unánime, que estén presentes y que sean mayores y capaces (art. 2369 CCCN).

La denominada "partición mixta" es aquella que se concreta mediante el convenio celebrado por las partes en instrumento privado presentado al juez de la sucesión para su homologación o aprobación. El CCCN no la contempla expresamente.

Con relación a ella existen diversas posturas doctrinarias:

a) Aquellos autores que sostienen que esta práctica, observada bajo la normativa anterior (art. 1184 inciso 2), puede seguir cumpliéndose. En cuanto a la libertad de

formas prevista para la partición privada, el art. 2369 no especifica nada al respecto, y nada obsta a que se presente el convenio al juez de la sucesión a fin de obtener el instrumento público que acceda al registro respectivo.- Parte de estos doctrinarios, sostiene que la denominada partición mixta es un subtipo de la judicial, por la necesaria intervención del juez para su homologación.

Asimismo, se señala que es la muerte la que causa la transmisión de los bienes y que la partición privada, que posee carácter declarativo y no atributivo, no tiene por objeto la adquisición, modificación o extinción de derechos reales sobre inmuebles.- Todo ello, en coincidencia con una interpretación armónica en cuanto a libertad de las formas, que sigue jurisprudencialmente el criterio de la Corte Suprema de exceso ritual manifiesto.

b) Otra corriente de pensamiento entiende que a partir de la entrada en vigencia del CCCN la norma genérica contenida en el artículo 2369 cede ante el principio establecido en el art. 1017 inciso a) que exige escritura pública para los supuestos de partición privada donde estén comprometidos inmuebles, al no reiterarse la excepción contenida en el art 1184 inciso 2 del código derogado.- Aclarando, en caso de adherirse a esta postura, que la aplicación de la ley no podrá ser retroactiva.-

No obstante las posturas disímiles, se concluye por mayoría que no serán observables los títulos provenientes de particiones efectuadas por instrumento privado que incluyan inmuebles, y que hayan sido homologadas judicialmente.

4.- Derecho Real de Habitación del cónyuge supérstite y del Conviviente.

El derecho regulado en el art. 2383 CCCN tiene finalidad asistencial. Asegura, al supérstite, frente a eventuales requerimientos de herederos o legatarios, el derecho

42 Convención Notarial

6, 7 y 8
de septiembre

de seguir habitando el inmueble de propiedad del causante, siempre que no se encuentre en condominio, y que haya sido la última sede del hogar conyugal a la fecha del fallecimiento del consorte.- Es inoponible a los acreedores del causante.

El supérstite puede ejercer este derecho tanto sobre el inmueble ganancial de titularidad del causante como de titularidad del supérstite (cónyuges en régimen de ganancialidad), los bienes propios del causante (comunidad de gananciales) y los personales (régimen de separación de bienes).

Sobre este tema se plantean dos posturas doctrinarias:

- 1) Que consiste en un supuesto de indivisión forzosa que obsta a la partición.
- 2) Que no impide la partición ya que puede adjudicarse la nuda propiedad, no siendo objeto de partición el derecho real de habitación.

Al respecto, se pronuncia por unanimidad que el derecho real de habitación del cónyuge supérstite no obsta a la partición, es decir, no es un supuesto de indivisión.

5.- Indivisión.- La forma requerida para la celebración de los convenios de indivisión de la comunidad hereditaria es la escritura pública.- Por su parte, el convenio de indivisión del condominio, requiere formalizarse por escritura pública únicamente cuando tiene por objeto bienes inmuebles, permitiéndose en el resto de los casos la libertad de las formas.

Debe distinguirse entre el ámbito y los efectos de las restricciones a la partición, de las cláusulas de inenajenabilidad.

Tanto el objeto como la extensión y el tiempo de todas las causales de indivisión pueden limitarse.

INFORME FINAL

Tema IV

La nueva sociedad por acciones simplificada, un nuevo tipo social.

Coordinadora: Esc. Pilar M. Rodríguez Acquarone

Coordinador: Esc. Agustín Ceriani Cernadas

Subcoordinadora novel adjunta: Esc. María del Rosario Stoppani

COMISION REDACTORA

Esc. Pilar M. Rodríguez Acquarone

Esc. Agustín Ceriani Cernadas

Esc. María del Rosario Stoppani

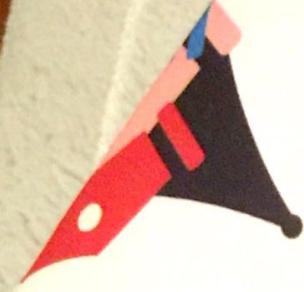
Esc. Solonge Jure Ramos

Esc. Gastón Ariel Mirkin

PONENCIAS APROBADAS POR UNANIMIDAD

La Ley 27.349 consagra un nuevo tipo legal de sociedad, por fuera del régimen de la Ley 19.550, denominado Sociedad por Acciones Simplificadas (o SAS), el cual está conformado por elementos propios de las sociedades por acciones y de las sociedades de responsabilidad limitada.

Esta ley propone un marco normativo más dinámico, menos rígido, donde se impone la autonomía de la voluntad a fin de consagrar una estructura simple y de rápida puesta en marcha para fomentar los emprendimientos de capital emprendedor. Nos encontramos ante un cambio político-legislativo de gran envergadura, ya que la normativa de la SAS escapa a la tipología social de corte imperativo y rígido de nuestra Ley General de Sociedades.



42 Convención Notarial

6, 7 y 8

de septiembre

Es de destacar que este nuevo tipo social se crea junto con otras medidas de apoyo al capital emprendedor, de manera que nace a partir del fomento de la actividad emprendedora, como una herramienta más dentro de un cúmulo de medidas de incentivo al capital emprendedor.

La propuesta de dotar a los emprendedores y empresarios de una herramienta ágil y dúctil mediante la creación de la SAS nos acerca un cambio de paradigma ya que introduce la autonomía de la voluntad en relación con la tipología societaria, en contraposición con las normas imperativas de la ley 19.550.

La norma bajo análisis ha dado respuesta a varias inquietudes de este nuevo perfil empresarial. Se han establecido beneficios impositivos para favorecer e incentivar el financiamiento de emprendedores y se ha creado el Fondo Fiduciario para el Desarrollo de Capital Emprendedor (FONDCE), destinado a financiar emprendimientos e instituciones de capital emprendedor registrados como tales. Además, se implementa el sistema de financiamiento colectivo como régimen especial de promoción para fomentar la industria de capital emprendedor. Se establece como autoridad de control a la Comisión Nacional de Valores, implicando necesariamente futuras reformas en nuestra normativa de Mercado de Capitales.

La SAS está diseñada para ser una herramienta ágil y flexible. Se la ha dotado con algunas características híbridas de las sociedades anónimas, ya que el capital social se divide en partes denominadas acciones y de las sociedades de responsabilidad limitada, ya que se le aplican sus normas en forma supletoria para la organización, gobierno y fiscalización. Este esquema dinámico, libre y rápido es ideal para la pequeña y mediana empresa, pero no lo limita a ella.

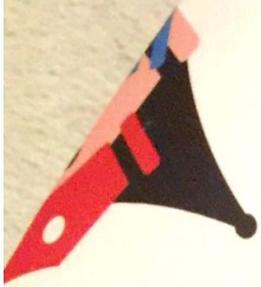
Como puede observarse, la norma intenta responder a las distintas demandas de este nuevo sector de la economía que cobra impulso, acompañando de manera más ágil y dinámica las cuestiones legales e impositivas, que actualmente funcionan como un desincentivo para el capital emprendedor, que se traduce generalmente en demoras y altos costos operativos.

El objetivo del legislador fue acortar los procedimientos para su constitución y reducir costos a través de su constitución por medios digitales dentro del plazo de 24 horas, destacando entre sus principales características:

- a) la constitución por una o más personas por instrumento público o privado y por medios digitales con firma digital;
- b) contar con un capital mínimo equivalente a dos veces el salario mínimo, vital y móvil, dividido en acciones;
- c) la opción de mantener por el plazo de 24 meses, desde la fecha de aceptación, los aportes irrevocables a cuenta de futura emisión de acciones;
- d) la celebración de reuniones del órgano de administración y del órgano de gobierno a distancia, mediante medios que permitan a sus socios y participantes comunicarse en forma simultánea;
- e) registros societarios y contables digitales;
- f) otorgamiento de poderes, estatutos y modificaciones con firma digital del autorizante;
- g) apertura de cuenta corriente y obtención de la Clave Única de Identificación Tributaria (CUIT) en plazos cortos, sin necesidad de prueba de domicilio.

La ley 27.349 en su art. 33 y la Resolución General 6/2017 de la Inspección General de Justicia establecen que esta figura se sujeta al ordenamiento previsto en dicha ley y, supletoriamente, a las disposiciones de la Ley General de Sociedades N° 19.550 en cuanto se concilien con dicha ley.

La ley 27.349 no requiere la conformidad administrativa del instrumento constitutivo de la SAS y su contralor durante su funcionamiento, disolución y liquidación. En el ámbito de la Capital Federal, tampoco tendrá fiscalización estatal permanente ni aún en los casos en que el capital social supere lo previsto en el artículo 299 inc. 2 de la LGS (art. 2 Resol. Gral 6/2017 IGJ).



42 Convención Notarial

6, 7 y 8

de septiembre

Este nuevo tipo societario puede constituirse por instrumento público o privado, con firma certificada notarial, judicial, bancaria o por autoridad competente ante el Registro Público respectivo. También, dice la ley, puede constituirse por medios digitales con firma digital. En estos supuestos, el instrumento deberá ser remitido a los fines de su inscripción al Registro Público correspondiente en el formato de archivo digital.

El objeto social, según el art. 36 inc.4, podrá ser plural y deberá enunciar en forma clara y precisa las actividades principales que constituyen el mismo, las que podrán o no guardar conexidad o relación entre ellas. Esto implica una gran diferencia en relación con el objeto "preciso y determinado" del Art. 11 inciso 3 L.G.S., con las interpretaciones posteriores de la IGJ.

La SAS puede ser constituida o integrada por un único socio, con vocación pluripersonal o viceversa, sin requerir ninguna reforma del estatuto, ni inscripción registral de tal circunstancia, es decir que es simplemente flexible y reversible en cuanto a la unipersonalidad o pluripersonalidad.

En la SAS unipersonal, el único socio puede ejercer las funciones de los distintos órganos de la sociedad, en cuanto sean compatibles, lo cual otorga una importante ventaja económica y de practicidad al único socio por no verse obligado a contratar otras personas que desarrollen por ejemplo las actividades de administración de la sociedad.

Rige plenamente lo establecido por el artículo 266 de la L.G.S. que establece el principio por el cual el cargo de administrador es personal e indelegable. En consecuencia, resulta fundamental la persona humana que forma parte del órgano de administración ya que es este órgano el encargado de determinar el contenido y formación de la voluntad social, independientemente de la función de representación que ejerce el representante legal.

La autonomía de la voluntad se encuentra por ejemplo en normas que permiten a los socios pactar distintas limitaciones a la transferencia de acciones, o de alguna clase de ellas, entre otras la prohibición de su transferencia por 10 años como plazo máximo - prorrogable por períodos sucesivos de hasta diez años, por unanimidad, resultando las

limitaciones oponibles a los sucesivos adquirentes y terceros cuando consten en el instrumento constitutivo, tachando de nulidad las transferencias efectuadas en infracción.

La posibilidad que tienen los socios de la SAS de establecer la prohibición a la transmisibilidad de las acciones por el plazo máximo que determina la ley, le impone un mayor grado personalista a este tipo societario de gran importancia para las sociedades cerradas o de familia.

Pareciera ser riesgoso para los socios incorporar una cláusula de prohibición de transferencia en el instrumento constitutivo sin prever en detalle qué sucederá con la incorporación (o no) de los herederos del socio en caso de fallecimiento durante el plazo de vigencia de dicha prohibición de transferencia. Sería altamente recomendable que en los instrumentos constitutivos de la SAS se prevea con precisión los efectos que se producirán para los socios y los herederos del socio ante el fallecimiento del titular de las acciones con esta prohibición para transferir.

Asimismo, el instrumento constitutivo podrá establecer las formas de reunirse y adoptar resoluciones sociales, receptando la posibilidad de celebrar las reuniones a distancia y la citación por medios electrónicos. Tanto el órgano de administración como de gobierno podrán autoconvocarse. En este supuesto las decisiones que se tomen serán válidas si cuenta con quorum del 100 por ciento en ambos casos, exigiéndose unanimidad para resolver en el caso del órgano de gobierno. Resulta suficiente que la decisión se tome por la mayoría contractual exigida en el órgano de administración.

En relación con las prestaciones accesorias se debatieron dos posturas opuestas. Por un lado, quienes entienden que las mismas no pueden equipararse al aporte y, por lo tanto, no forman parte del capital social pero sí del patrimonio. Esta postura es la que sostiene la IGJ en el art.27 de la Resolución 06/17. Por otra parte, en virtud de la ambigua redacción del art. 42 de la Ley 27.349, hay quienes entienden que las prestaciones accesorias pueden formar parte del capital social.

Las prestaciones accesorias pactadas con administradores y proveedores resultan una opción de financiación externa para la SAS.