

DISOLUCIÓN DE SOCIEDAD COMERCIAL. LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD COMERCIAL. COMPRAVENTA JUDICIAL. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA. POSESIÓN. DERECHO DE PROPIEDAD. PERSONA JURÍDICA. MUERTE. SOCIO. SOCIEDAD COLECTIVA

Resumen

Sobre los razonamientos inductivos que conducen a conclusiones basadas en un grado de probabilidad razonable para tomar decisiones y la posibilidad de que el promitente comprador pueda prescribir.

Sobre los requisitos procesales de la escritura judicial forzada; en este caso, hay modificación de la titular del dominio del bien o promitente vendedor. Una sociedad colectiva adquiere un bien inmueble en el año 1947, a través del tiempo fallecen los socios y los herederos, prometen y ceden dicho bien, hoy se debe realizar una escrituración judicial forzada, en la cual no se dio cumplimiento cabalmente a todos los extremos, y se consulta si se pueden subsanar o no.

Informes: Comercial, Civil y Procesal

Consulta

I. HECHOS

1. El 25.7.1945 se constituye una sociedad colectiva bajo la denominación CIN, por los señores ACBS, casado en únicas nupcias con EEN, APBS y AHBS, estos últimos, solteros, estando el capital social dividido en partes iguales. La sociedad fue inscrita en el Registro Público de Comercio, a cargo del Juzgado Letrado de Primera Instancia en lo Civil de ... Turno. En la cláusula 12 del contrato social, se estableció que, en caso de fallecimiento de cualquiera de los socios, la sociedad se disolvería.

2. El 26.12.1947 la referida sociedad adquiere por título compraventa y modo tradición el bien inmueble padrón ...1, habiendo sido debidamente inscrita la compraventa en el Registro de la Propiedad.

3. El 10.5.1950 fallece uno de los socios (APBS) y, al tramitarse la sucesión de este, se incluye en la relación de bienes la cuota parte del inmueble padrón ...1 que había adquirido la sociedad. Lo mismo sucede en el resto de las sucesiones subsiguientes, así hasta el año 1984, cuando se realiza un compromiso de compraventa (otorgado por los herederos-sucesores de los tres socios de la sociedad colectiva), el cual culmina con otorgamiento de compraventa judicial el 21.9.1999.

4. El título sigue circulando; se realizaron compraventas en los años 2011 y 2015.

II. CONSULTA

La consultante se cuestiona si puede considerarse regularmente transferida la propiedad del inmueble de la sociedad comercial CIN a sus socios, siendo que no tiene constancia de fecha cierta de extinción del pasivo, ni ningún documento emitido por la sociedad con fecha cierta que haga referencia a la transferencia del activo.

III. OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

La consultante opina que, una vez disuelta la sociedad, nace el condominio de pleno derecho y, por ende, no sería necesario nada más que el acaecimiento de hecho del fallecimiento de uno de los socios; sostiene tal opinión basándose en posición sustentada.

Informe de la Comisión de Derecho Comercial

I. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE SOCIEDADES COMERCIALES

A fin de analizar el caso planteado, esbozaremos brevemente las consecuencias de las etapas de disolución y liquidación de las sociedades comerciales en el sistema anterior —Código de Comercio— a la ley 16.060, dado que la disolución en ese caso sucedió en 1950. La disolución es una etapa que pone fin a la relación contractual entre los socios. Esta puede configurarse por las causales establecidas en el contrato social o las que están establecidas expresamente en la ley. Y, de acuerdo al artículo 492¹⁰⁰ del Código de Comercio, la disolución de una sociedad comercial debía inscribirse en el Registro Público de Comercio del lugar en que tiene su asiento y publicarse en un periódico, excepto aquella disolución por expiración de plazo que operaba de pleno derecho.

Una vez configurada la causal de disolución, comienza la etapa de liquidación, que se desarrolla en el curso de un determinado período y a través de una serie de operaciones,¹⁰¹ tendientes a finalizar los negocios sociales pendientes, cancelar las deudas sociales existentes y distribuir el remanente de activos entre los socios. Estando en período de vigencia el Código de Comercio en materia societaria, el artículo 484 preceptuaba, dentro de las causales de disolución anticipada, el *fallecimiento de uno de*

100 Artículo 492 del Código de Comercio: «La disolución de una sociedad de comercio, siempre que proceda de cualquiera otra causa que no sea la expiración del término por el cual se contrajo, no surtirá efecto, en perjuicio de tercero, hasta que se anote en el Registro de Comercio y se publique en el lugar donde tenga la sociedad su domicilio o establecimiento fijo».

101 MEZZERA, p. 203.

los socios.¹⁰² Si bien el Código de Comercio no establecía en forma expresa en qué momento comenzaba la liquidación, se entendía que era una vez inscripta la disolución (art. 497).¹⁰³ Respecto a su finalización y procedimiento, tampoco estaba precisamente determinado, y se omitía toda exigencia de efectiva publicidad, en garantía de terceros. Las etapas más importantes de la liquidación durante la vigencia del Código de Comercio son las siguientes: 1) el inventario y balance del caudal social, que deben hacer los liquidadores dentro de los 15 días de su nombramiento (art. 499, num. 1) o, desde que se hacen cargo de sus funciones; 2) el cobro de los créditos, el pago de las deudas y la disposición de los bienes necesarios a este fin; 3) la comunicación mensual a los socios del estado de liquidación (art. 499, num. 2); 4) la rendición de las cuentas de la liquidación, la propuesta de división y la eventual impugnación de una u otra (art. 504); 5) la partición de los bienes sociales resultantes, una vez satisfechas las obligaciones sociales (art. 499.3).¹⁰⁴

En esa época, la doctrina discutía cuál era el momento de extinción de la personalidad jurídica de la sociedad comercial de una sociedad disuelta, ya que el cuerpo normativo no lo regulaba expresamente. La posición mayoritaria sostenía que la disolución de la sociedad no aparejaba extinción de la personalidad jurídica y que su existencia se conservaba a efectos de realizar la liquidación, basándose en los artículos 484 y 492 del Código de Comercio. Aquella se extinguía una vez cancelado todo el pasivo, quedando el activo en condominio entre los socios, del cual se salía mediante una partición.¹⁰⁵

La principal diferencia en el régimen legal de disolución y liquidación de sociedades comerciales en la ley 16.060 en comparación con el Código de Comercio es que en aquella se mantiene la personalidad jurídica de la sociedad disuelta durante todo el proceso de liquidación, mientras que en el Código de Comercio se llegaba a un punto —motivo de discrepancias

102 Artículo 484 del Código de Comercio: «Las sociedades se disuelven totalmente: 1.º Por expiración del término prefijado en el contrato de sociedad por haberse acabado la empresa que fue objeto especial de su formación. 2.º Por consentimiento de todos los socios. 3.º Por la pérdida entera del capital social. 4.º Por la quiebra de la sociedad o la de cualquiera de los socios. 5.º Por la muerte de uno de los socios, si no contiene la escritura social pacto expreso para que continúen en la sociedad los herederos del socio difunto o que esta subsista entre los socios sobrevivientes. 6.º Por la demencia u otra causa que produzca la inhabilitación de un socio para administrar sus bienes. 7.º Por la simple voluntad de uno de los socios, cuando la sociedad no tenga un plazo o un objeto determinado. En todos los casos, debe continuar la sociedad solamente para finalizar los negocios pendientes, procediéndose a la liquidación de los finalizados».

103 AMADO, Adriana. Asociación de Escribanos del Uruguay. Comisión de Derecho Comercial. «Declaratoria». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 97, n.º 1-6 (ene.-jun. 2011), p. 267.

104 MEZZERA, pp. 207-208.

105 AMADO, Adriana. Asociación de Escribanos del Uruguay. Comisión de Derecho Comercial. «Declaratoria». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 97, n.º 1-6 (ene.-jun. 2011), p. 269.

doctrinarias— en el cual se extinguía la personería jurídica de la sociedad, generándose un condominio de los socios sobre los bienes remanentes.¹⁰⁶ Esta posición fue sostenida por la Comisión de Derecho Comercial de la Asociación de Escribanos del Uruguay en varios informes.

II. ANÁLISIS DEL CASO

En el caso de la consulta, la sociedad colectiva se disolvió por anticipado por el fallecimiento de uno de los socios, conforme a lo establecido en el artículo 12 del contrato social, que, a su vez, se remitía al artículo 484 del Código de Comercio.

La sociedad se extinguía siempre y cuando el pasivo social hubiera sido cancelado totalmente, circunstancia de hecho harto difícil de constatar, dado que la mínima deuda que se acreditare significaba mantenimiento de su existencia. A su vez, el Código de Comercio no preveía ningún tipo de publicidad registral ni por prensa para informar tal circunstancia.¹⁰⁷ Los bienes remanentes se transferían de pleno derecho a los socios, quedando bajo el régimen de condominio. La única forma de poner fin a la indivisión es mediante una partición (C. de Comercio, art. 499, num. 3 y art. 510).¹⁰⁸

III. CONCLUSIONES

Conforme a lo precedentemente expuesto, concluimos:

1. La disolución se configuró en la vía de los hechos por la causal de fallecimiento de uno de los socios.
2. Es complejo emitir un juicio en cuanto a la certeza de la cancelación del pasivo por falta de prueba.
3. Probado ese extremo, habiéndose producido el pasaje de los bienes a los socios, fue pertinente que los bienes se incluyeran en las sucesiones respectivas.
4. Dado que transcurrieron 68 años, corresponde a la Comisión de Derecho Civil determinar si operó la prescripción adquisitiva.

Escs. Mayra Llanes y Dayanna Vaz
Informantes

106 CURI MILIA, Gabriel. Asociación de Escribanos del Uruguay. Comisión de Derecho Comercial. «Disolución de sociedad comercial». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 98, n.º 1-12 (ene.-dic. 2012), pp. 403-407.

107 SCHWARTZ, Julio. Asociación de Escribanos del Uruguay. Comisión de Derecho Comercial. «Sociedad anónima». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 81, n.º 7-12, (jul.-dic. 1995), pp. 475-481.

108 Artículo 510 del Código de Comercio. «Son aplicables a las particiones entre socios las reglas relativas a la partición de herencia, la forma de la partición y las obligaciones que de ellas resultan a los herederos».

La Comisión de Derecho Comercial, integrada por los Escs. Adriana Azofra, Reina Gatti, Gabriela Fernández, Soledad Cappetta, Florencia Manfredi, César Coll, María Eugenia Guichón, Osvaldo Rocca, Marcelo Lasowski, Jacqueline Reymunde, Paola Igoa, Mayra Llanes, Dayanna Vaz, Adriana Amado y Daniella Cianciarulo, aprueba el informe que antecede.

Escs. Adriana Amado
y Daniella Cianciarulo
Coordinadoras

Informe de la Comisión de Derecho Civil

Se formularon observaciones a la titulación y se consulta:

1. Si puede considerarse regularmente transferida la propiedad del inmueble de la sociedad comercial a sus socios, siendo que no se tiene constancia de fecha cierta de extinción del pasivo ni documento emitido por la sociedad con fecha cierta que haga referencia a la transferencia del activo.
2. Si afecta actualmente la bondad de la titulación el hecho de que, en el proceso de escrituración judicial forzada de las promesas de 1984 y 1986, se omitió notificar del proceso a la cesionaria de los derechos hereditarios X S. A., quien adquirió sus derechos con posterioridad al pago total del precio establecido en la promesa.
3. Si las situaciones descritas se encuentran saneadas por el paso del tiempo sin tener que realizar acción alguna o si se requiere la tramitación de un proceso de prescripción adquisitiva del bien.

PRIMERA PARTE: CONSIDERACIONES GENERALES

1. Desde la estructura lógica del razonamiento utilizado en el estudio de títulos hasta su finalidad de obtener respuestas con un grado de probabilidad razonable

El estudio de títulos es una actividad técnica que tiene por finalidad determinar quién es el propietario de un bien, quién puede disponer de este, en qué estado jurídico se encuentra y si existe algún tipo de acción pendiente que pueda afectar al eventual adquirente. Esta actividad es realizada por el escribano a través de razonamientos, que, de acuerdo a la lógica formal, serían *razonamientos silogísticos subjuntivos*. La estructura lógica de este tipo de razonamientos se compone de una premisa mayor, una premisa menor y una inferencia que conduce a una conclusión. La premisa mayor es la disposición

normativa que rige en el caso concreto; la premisa menor son los hechos ocurridos, y la inferencia es la relación entre las premisas que conduce a la conclusión de si los hechos se adecuaron o no a las exigencias normativas.

Para realizar ese razonamiento, el escribano debe, en primer lugar, interpretar los hechos que surgen de los documentos (títulos) y así determinar la premisa fáctica; luego, interpretar la normativa aplicable y así determinar la premisa normativa, y, por último, controlar que los hechos se hayan adecuado a las exigencias normativas para que se haya producido la trasmisión dominial. Se trata del mismo razonamiento que realiza el juez cuando desarrolla la actividad judicial. Con relación a esta, GASCÓN ABELLÁN¹⁰⁹ ha expresado que el razonamiento judicial

es el *iter* que conduce a una decisión a partir de una norma (la norma aplicable) y unos hechos (los hechos que configuran el caso y que han sido probados) y que la decisión o fallo judicial se presenta como «la conclusión de un silogismo cuya premisa menor es una relación de hechos probados (H) y cuya premisa mayor es una norma que atribuye a esa clase de hechos (H) una consecuencia jurídica (C)».

De la misma manera, entiendo que el razonamiento notarial en el estudio de títulos es el camino que transita el escribano y que conduce a una conclusión a partir de la interpretación de las disposiciones normativas y de los hechos que resultan probados por la documentación, y el razonamiento utilizado tiene la forma referida.

Dentro del razonamiento silogístico, se distingue el *deductivo* y el *inductivo* según la inferencia sea necesaria o probable. Explica ATIENZA¹¹⁰ que en las deducciones, si las premisas son verdaderas, la conclusión necesariamente también lo es; en cambio, en las inducciones, es probable (en un grado mayor o menor) que si los enunciados fácticos son verdaderos (o las normas, válidas o correctas), entonces, lo sea también la conclusión. El estudio de títulos se compone de razonamientos deductivos e inductivos. Un ejemplo de razonamiento deductivo es el siguiente:

Premisa normativa: La compraventa de inmueble para ser válida debe otorgarse en escritura pública (C. Civil, art. 1664).

Premisa fáctica: Surge de la titulación que la compraventa de inmueble se otorgó en escritura pública.

Inferencia deductiva: No existe nulidad por falta de solemnidad.

Como se puede apreciar, si las premisas son verdaderas, la conclusión también lo es.

Un ejemplo de razonamiento inductivo es el siguiente:

Premisa normativa: la prescripción extraordinaria de inmuebles requiere de la posesión con determinadas características por el plazo de 30 años.

109 GASCÓN ABELLAN, Marina y GARCÍA FIGUEROA, Alfonso J. *La argumentación en el derecho: algunas cuestiones fundamentales*. Lima: Palestra Editores, 2016, p. 93.

110 ATIENZA, Manuel. *Curso de argumentación jurídica*. Madrid: Trotta, 2016, p. 177.

Premisa fáctica: se adjunta titulación de un terreno baldío por el plazo de 30 años.

Inferencia inductiva: el escribano desconoce si la persona que vendió hace más de 30 años era propietaria o no del inmueble, pero ante la eventualidad de que no lo sea y se inicie algún tipo de acción al respecto, existe un grado de probabilidad razonable de que el actual titular puede oponer con éxito la prescripción adquisitiva como excepción.

Esta inferencia es inductiva porque, al no surgir de la documentación el acto material de la posesión, no es posible tener la total certeza de que el actual titular podría oponer la excepción de prescripción, pero lo razonable es que sí pueda hacerlo.

El hecho de que el estudio de títulos se realiza a través de razonamientos deductivos e inductivos conduce a que las conclusiones que obtiene el escribano al estudiar la documentación sean, en parte, seguras y, en parte, basadas en un grado de probabilidad razonable. Lo mismo ocurre en materia judicial. El juez, como vimos, para decidir un caso también debe determinar una premisa normativa, una premisa fáctica y realizar una inferencia para llegar a una conclusión. Esa inferencia es, en algunos casos, deductiva y, en otros, inductiva, y esta última posibilidad surge del propio artículo 140 del Código General del Proceso, al establecer como principio que las pruebas se apreciarán de acuerdo con las reglas de la *sana crítica*. Dicho sistema consiste en que el juez debe valorar la prueba conforme a la razonabilidad que indica la lógica y la experiencia, y su aplicación se efectiviza a través de la utilización de razonamientos inductivos. De la misma manera que un juez, cuando aplica el sistema de la sana crítica, no llega a una conclusión necesaria, sino a una conclusión probable, el escribano, cuando en determinadas situaciones debe realizar razonamientos inductivos, no obtiene conclusiones necesarias, sino conclusiones basadas en un grado de probabilidad razonable de acuerdo con los criterios que indican la lógica y la experiencia. Por ello, comparto las siguientes expresiones de CIBILS HAMILTON:¹¹¹

En nuestro sistema legal no hay ningún título que pueda llamarse perfecto, si por ello se entiende uno que dé la seguridad absoluta de propiedad. Dice muy bien el Dr. Juan Pedro Castro (*Obras jurídicas*, p. 149): «Esos ejemplos demuestran que la bondad de un título es una cuestión de probabilidades, nada más, y que anda muy engañado el escribano que crea que con prolijidad puede librar en absoluto de todo riesgo a su cliente, garantizándole un dominio indiscutible; el celo del escribano aumenta las probabilidades y nada más».

Podemos apreciar un buen ejemplo de razonamiento inductivo que conduce a una conclusión basada en un grado de probabilidad razonable en

111 CIBILS HAMILTON, Federico. «Prueba del dominio y la posesión en los bienes raíces». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 33, n.º 6 (jun. 1947), p. 267.

casos como el planteado, en el que nos encontramos con una disolución de una sociedad comercial ocurrida en 1950. De acuerdo a la posición que ha sostenido la AEU desde hace ya muchos años y que ha sido ratificada por el informe realizado por la Comisión de Derecho Comercial con motivo de la presente consulta, la normativa anterior a la ley 16.060 determinaba que, una vez extinguido el pasivo social, los bienes sociales se transferían de pleno derecho a sus socios. En este tipo de situaciones no suele haber un documento que pruebe con total certeza que no existen deudas; sin embargo, el paso del tiempo, sin que de la información registral resulten acciones impetradas por acreedores, puede ser un factor importante para concluir, con un grado de probabilidad razonable, que el pasivo social se extinguió y el inmueble pasó de pleno derecho a sus socios.

En definitiva, en ocasiones surgen de la titulación aspectos que el escribano no puede asegurar y su decisión se basará en un razonamiento inductivo cuya conclusión alcance un grado de probabilidad razonable.

2. De la posesión del promitente comprador y la posibilidad de adquirir por prescripción

Otro aspecto importante a considerar en el caso concreto es el cambio de la postura predominante que ha ocurrido en la doctrina y la jurisprudencia respecto a la determinación de si el promitente comprador es poseedor o no del inmueble y, por lo tanto, si es posible considerar su tiempo de posesión a los efectos de oponer la prescripción adquisitiva.

Una primera posición sobre el tema era la que consideraba que el promitente comprador que ocupaba un inmueble lo hacía en calidad de mero tenedor, porque reconocía que el dueño era el promitente vendedor (ver al respecto *La Justicia Uruguaya*, tomo 82, caso 9425). De acuerdo con esta posición, el promitente comprador no era poseedor porque carecía de ánimo de dueño. A su vez, se argumentaba que, en virtud de que está prohibido el pacto de reserva de dominio, el promitente vendedor no podía entregarle la posesión al promitente comprador y reservarse el dominio, por lo tanto, solo podía entregarle la tenencia. En términos prácticos, esta posición conducía a que, en los hechos, existieran casos de notoria injusticia: cuando se le negaba la posibilidad de prescribir a un promitente comprador que había ocupado el bien durante más de 30 años, mientras que se le permitía a aquel que simplemente había comenzado a ocupar el bien en calidad de usurpador.

Un punto de inflexión en la temática analizada se produce a través de la jurisprudencia, fundamentalmente a raíz de un dictamen realizado por el fiscal PIAGGIO SOTO y una sentencia redactada por el magistrado ALONSO DE MARCO,¹¹² que sostuvo que, una vez cumplido el contrato de promesa y

112 TAC 4, sentencia número 102, de 20.8.1990, Alonso de Marco (r), Perera, Van Rompaey, Burella (discordo), en *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XXI, c. 788, p. 278.

agotadas o prescriptas las obligaciones del adquirente más la conducta y fama de dueño que habitualmente asume el ocupante, se produce la interversión del título y puede considerarse a los ocupantes con posesión hábil para adquirir el dominio. Por su parte, en materia doctrinaria, CAFARO, según cita YGLESÍAS,¹¹³ sostenía que la prescripción del promitente comprador corre en tanto que haya pagado el precio. Esta línea de pensamiento tuvo dos variables: *a*) la que sostenía que a partir de que se pagaba todo el precio el promitente comprador comenzaba a poseer sin retroactividad al momento de la ocupación; *b*) la que consideraba que a partir de que se pagaba todo el precio el promitente comprador comenzaba a poseer, pero con retroactividad al momento de la ocupación del inmueble (sentencia en *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, XXIX, caso 506, p. 191).

Con posterioridad y a partir de los estudios realizados por Arturo YGLESÍAS, surge una nueva postura que consiste en que el promitente adquirente es poseedor desde la ocupación (aunque no haya pagado todo el precio) y puede adquirir el dominio por prescripción. El argumento fundamental de esta postura radica en que el ánimo de dueño consiste en tener una causa de posesión, y se tiene una causa de posesión siempre que se tenga la cosa sin una causa de mera tenencia o, dicho en otros términos, es poseedor todo aquel que tiene la cosa sin la obligación de devolverla. El promitente comprador es poseedor desde el momento de la ocupación (con independencia de la terminología que se haya utilizado en la redacción del contrato: tenencia, ocupación, posesión) porque tiene la cosa por una causa posesoria, es decir, sin tener la obligación de devolverla. Esta última posición es la que predomina, en la actualidad, en doctrina y jurisprudencia.¹¹⁴

De seguirse esta posición o la que sostiene que la posesión comienza desde que el promitente comprador pagó todo el precio, en casos como el planteado, es posible anexar al tiempo de posesión de los sucesivos adquirentes el que tuvo el promitente comprador en calidad de tal y, así, completar los 30 años para oponer con éxito la prescripción adquisitiva como excepción.

113 YGLESÍAS, Arturo. «Posesión del promitente comprador». En *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XXI, p. 528.

114 Al respecto, en materia doctrinal, puede leerse: YGLESÍAS, Arturo. *Derecho de las cosas*, tomo II, vol. 2. Montevideo: FCU, 2008, p. 129 y ss.; GAMARRA, Jorge; *et al.* *Tratado de derecho civil uruguayo*, tomo IV (5.ª ed. act.). Montevideo: FCU, 2006, p. 147 y ss.; HOWARD, Walter. *Modos de adquirir*. Montevideo: Universidad de Montevideo, 2015, p. 562 y ss. Con relación a la jurisprudencia, siguen esta postura, a vía de ejemplo: TAC 3, OPERTTI (r), ALONSO FLUMINI, KELLAND, sentencia número 173, de 22.11.2017, en *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XLVIII, p. 388; TAF 2.º Turno, CAVALLI ASOLE, MARTÍNEZ CALADRIA, PERA RODRÍGUEZ, BJN, ficha 440-560/2015, sentencia 02/2017; TAC 4, GATTI SANTANA (r), MAGGI SILVA, TURELL ARAQUISTAN, sentencia 69/2013, de 8.5.2013, en *Doctrina y jurisprudencia de derecho civil*, tomo II, p. 484; TAC 4, GATTI (r), TURELL, MAGGI, sentencia 173, de 8.5.2013, en *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XLIV, p. 395.

SEGUNDA PARTE: APLICACIÓN DE LO EXPUESTO AL CASO CONCRETO

De acuerdo a la posición que ha sostenido la AEU desde hace ya muchos años y que ha sido ratificada por el informe realizado por la Comisión de Derecho Comercial con motivo de la presente consulta, la normativa anterior a la ley 16.060 determinaba que, una vez extinguido el pasivo social, los bienes sociales se transferían de pleno derecho a sus socios. En el caso concreto, el hecho de que la sociedad se haya disuelto en el año 1950 y que no surja de la información registral acciones impetradas por acreedores, conduce a inferir, con un grado de probabilidad razonable y suficiente para tomar una decisión respecto a la bondad de la titulación, que la sociedad ya no tenía pasivo al momento en que los herederos de los socios enajenaron el inmueble y, por lo tanto, ya eran propietarios del inmueble. Luego continuó derivándose el derecho de propiedad sin necesidad de acudir al modo originario usucapión.

En contra de lo expuesto, podría alegarse que un eventual pasivo de la sociedad pudo no haberse pagado y permanecer vigente por una imaginaria interrupción de la prescripción extintiva y, como consecuencia, que el inmueble continuó en el patrimonio de la sociedad, no se transfirió de pleno derecho a sus socios y las enajenaciones posteriores fueron de cosa ajena. Esta situación, si bien es posible en términos teóricos, es extraña a la lógica de lo razonable que debe guiar al intérprete en la ciencia jurídica. Pero, aun ante dicho alegato, es oportuno considerar que, de acuerdo con la doctrina y la jurisprudencia predominantes en la actualidad, es posible sumar el tiempo de posesión del promitente comprador. Por lo tanto, el actual titular del bien se encontraría en condiciones de oponer la prescripción adquisitiva del inmueble como excepción, ante cualquier acción que impetrara ese imaginario acreedor.

Por último, se observó que en el proceso judicial se omitió la notificación a un cesionario de derechos hereditarios que adquirió sus derechos luego de que el precio de la compraventa prometida había sido totalmente integrado. Surge de las promesas de compraventa de los años 1984 y 1986 que las respectivas partes vendedoras pactaron domicilios especiales a todos los efectos judiciales a que pudiera dar lugar el contrato, por lo tanto, las notificaciones allí realizadas producen plenos efectos. La cesión de derechos hereditarios por sí sola no es suficiente para modificar dicha situación en virtud de lo dispuesto por el artículo 1292 del Código Civil. De todos modos, el hecho carece de relevancia en la actualidad desde que, como se expresó, el último titular podría ampararse en el instituto de la prescripción como excepción.

TERCERA PARTE: RESPUESTA A LA CONSULTA PLANTEADA

1. ¿Puede considerarse regularmente transferida la propiedad del inmueble de la sociedad comercial a sus socios, siendo que no se tiene constancia de

fecha cierta de extinción del pasivo ni documento emitido por la sociedad con fecha cierta que haga referencia a la transferencia del activo?

En virtud de lo expuesto, se considera que existe un grado de probabilidad razonable y suficiente para sostener que, al momento en que los herederos de los socios enajenaron el inmueble, ya eran propietarios del inmueble, porque un eventual pasivo de la sociedad que hubiera existido ya se habría extinguido. Luego, continuó derivándose el derecho de propiedad sin necesidad de acudir al modo originario usucapión.

2. En el proceso de escrituración judicial forzada de las promesas de 1984 y 1986, se omitió notificar del proceso para que ejerciera su derecho de defensa a la cesionaria de los derechos hereditarios X S. A. ¿Afecta dicha situación a la titulación?

Surge de las promesas de compraventa de los años 1984 y 1986 que las respectivas partes vendedoras pactaron domicilios especiales a todos los efectos judiciales a que pudiera dar lugar el contrato, por lo cual las notificaciones allí realizadas producen plenos efectos. La cesión de derechos hereditarios por sí sola no es suficiente para modificar dicha situación en virtud de lo dispuesto por el artículo 1292 del Código Civil. De todos modos, el hecho carece de relevancia en la actualidad desde que, como se expresó, el último titular podría ampararse en el instituto de la prescripción como excepción.

3. ¿Las situaciones descriptas se encuentran saneadas por el paso del tiempo sin tener que realizar acción alguna o se requiere la tramitación de un proceso de prescripción adquisitiva del bien?

La conclusión razonable es que la sociedad no tenía pasivo al momento en que los herederos de los socios enajenaron el inmueble, habiendo estos transferido el derecho de propiedad por modo derivado y, luego, continuaron las sucesivas transmisiones. Por lo tanto, el actual titular es propietario por modo derivado y no por usucapión. Pero, si nos ubicamos en el caso excepcionalísimo de que el pasivo de la sociedad todavía subsistiera, el actual titular del bien se encontraría en condiciones de oponer la prescripción adquisitiva del inmueble como excepción, ante cualquier acción que impetrara ese imaginario acreedor, sin necesidad de realizar trámite alguno.

Esc. Juan Pablo Villar
Informante

El Esc. Carlos Groisman agrega que una eventual interrupción a una supuesta deuda social que no resultare de la información registral sería inoponible a los terceros adquirentes.

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. María Marcela Aldana, Miguel Burdín, Daniella Cianciarulo, Nicolás García Rodríguez, Alicia González Bilche, Mariana González Bonaudi, Carlos Groisman,

María Paola Igoa, María del Rosario Marchese, Francisco Mastropierro, Ana Lía Méndez, María Alejandra Portillo, María del Pilar Ramírez, Diego Séré y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede, elaborado por el Esc. Juan Pablo Villar.

Escs. Juan Pablo Villar y Roque Molla
Coordinadores

Informe de la Comisión de Técnica Notarial Procesal

I. RELACIÓN DE HECHOS A LOS EFECTOS DE ESTE INFORME

En 1945 se constituye una sociedad colectiva, integrada por tres hermanos, ACBS, casado con EEN, APBS y AHBS, ambos solteros. En el artículo 12 de sus estatutos se establece que, ante el fallecimiento de uno de sus socios, aquella se disuelve. Se cumple con los requisitos legales de inscripción.

En 1947 la sociedad CIN adquiere por título compraventa y modo tradición debidamente inscripto en padrón ...1 sito en Montevideo, calle ... y ..., se observa que el precio no está integrado en su totalidad: se entrega una parte y el saldo se pacta en pago en 240 cuotas mensuales consecutivas de 151 pesos nacionales, cada una por capital e interés pactado. Constancia de pago y cancelación de hipoteca el 16.10.1968.

El 10.5.1950 fallece APBS, soltero. Son declarados herederos sus padres legítimos, GB y JS, se incluye en la declaración de bienes el padrón ...1, un tercio de este; no se menciona nada del saldo de precio.

El 2.1.1964 fallece GB. Se declara herederos a sus hijos legítimos, ACBS, AHBS, MTBS. Sin perjuicio de los derechos de la cónyuge, JS, por sus gananciales. Se incluye la sexta parte del padrón ...1. Por certificado se establece que cada heredero recibe una dieciochoava parte y la sexta parte corresponde a JS por su mitad de gananciales.

El 27.9.1973 fallece JS. Por certificado de ampliación de relación de bienes, se incluye la sexta parte del padrón ...1. Y se declara herederos a sus hijos legítimos, ACBS, AHBS, MTBS.

El 30.4.1979 fallece MTBS. Se declara herederos a sus cinco hijos legítimos, MCTCB, AGBCB, HGTCB, JRMACB y CMRCB. Se incluye en la relación de bienes la novena parte del padrón ...1.

El 30.7.1980 fallece EEN, esposa de ACBS. Se declara herederos a sus hijos legítimos GABN, DTBN, JEBN, CABN, MABN y APBN, sin perjuicio de los derechos del cónyuge supérstite. Por ampliación, se incluye la sexta parte del padrón ...1.

El 8.12.1981 AHBS, *cede* sus derechos hereditarios a HACM, el 20 % que le corresponde en la sucesión de sus padres, GB y JS.

Propietarios del padrón ...1 serían ACBS, MCTCB, AGBCB, HGTCB, JRMACB, CMRCB (hijos de MTBS), GABN, DTBN, JEBN, CABN, MABN, APBN (hijos de ACBS y EEN) y HACM (cesión de AHBS).

En 1.11.1984 *promesa* de compraventa de la 31/36 avas partes del padrón ...1 (no prometen los hijos de MTBS) a GABN.

El 20.6.1986 MCTCB *promete* a GABN, las 45 avas partes del padrón ...1.

En 6.9.1986 fallece AHBS. Se declara herederos a sus hijos legítimos VBG y LMGB, sin perjuicio de los derechos de la cónyuge supérstite, MGR, se incluye la octava parte del padrón ...1.

El 30.8.1990 *cede* MABN y APBN, copropietarios del inmueble, el 20 % de los derechos en la sucesión de su madre EEN a C S. A. (los socios son MABN y APBN).

El 21.9.1999 *se escritura* judicialmente en cumplimiento de las promesas de fechas 1984 y 1986. ACBS, CABN, MABN, APBN, DTBN, VBG, LMBG, HACM, BABA prometen vender a GABN 31/36 avas partes en 1984; en 1986, MCTCB promete vender a GABN 45 avas partes. Adquiere las 53/60 avas partes.

El 18.5.2006 *fallece* GABN. Se declaran herederos a sus hijos legítimos MGSB y ASB, se incluyen del padrón ...1 las 36 avas partes por la sucesión de EEN, más 53/60 avas partes por la escrituración judicial.

El 16.6.2011, *promesa de compraventa* por ASB y MGSB por sí y en nombre y representación de HGTCB, AGBCB, JRMACB, CMRCB a P S. A.

En agosto de 2011, *compraventa* en cumplimiento de promesa, MGSB y ASB, y por poder de HGTCB, AGBCB, JRMACB, CMRCB, venden a P S. A. padrón ...1.

El 4.11.2015 P S. A. *vende* a D S. A.

II. CONSIDERACIONES DE ESTA COMISIÓN

En lo referente al ámbito de la consulta, respecto del proceso de escrituración judicial forzada, competente de esta comisión, se considera: nos situamos en un caso de modificación en la titularidad de parte del dominio del bien o, lo que es lo mismo, la modificación en la parte del promitente vendedor, al adquirir un porcentaje de los derechos de promitente vendedor, mediante título cesión de derechos hereditarios y modo tradición, C S. A., con fecha 30.8.1990, el cual es previo al inicio del proceso de escrituración judicial en el año 1995. En virtud de lo expuesto, se omitió citar excepciones a uno de los titulares del dominio del bien, C S. A. Asimismo, y en consecuencia, la sede no lo representó al momento de otorgar la escrituración judicial en cumplimiento de las promesas inscriptas (ley 8.733, art. 31 y C. Civil, art. 770).

III. CONCLUSIÓN

Procesalmente, si al día de hoy se llegara a alegar una indefensión (CGP, art. 110) por parte de C S. A., única legitimada para deducir esta acción (CGP, art. 111.2). Tratándose de una acción personal, esta prescribiría a los 20 años contados a partir de la escrituración judicial, que, por su naturaleza, es un acto procesal más dentro del proceso monitorio de escrituración forzada.

Transcurrido dicho lapso, el título del inmueble no sería observable por esta causa.

Esc. Verónica López Fernández
Informante

Los Escs. Claudia Medina Figueroa, Beatriz Morales Bosch y Martín Sosa Valerio aprueban por unanimidad el informe que antecede.

Escs. Beatriz Morales Bosch
y Martín Sosa Valerio
Coordinadores

*Informes aprobados por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 27.8.2019, expediente 1934/2018.*