

SOCIEDAD ANÓNIMA. DISOLUCIÓN DE SOCIEDAD COMERCIAL.
LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD COMERCIAL.
PROMESA DE COMPRAVENTA. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.
BIEN INMUEBLE. ADJUDICACIÓN DE BIENES. POSESIÓN

Resumen

Liquidación de sociedad anónima; adjudicación en etapa anterior a la ley 16.060. La no comparecencia de la sociedad en la escritura de disolución y adjudicación del año 1982 no afecta la bondad de la titulación en la medida en que el inmueble del que era propietaria la sociedad, por el hecho de la disolución, y suponiendo que no existía pasivo alguno, ingresó de pleno derecho al patrimonio de los socios en estado de indivisión; el mecanismo para poner fin a dicho estado fue la partición otorgada por todos los condóminos, de conformidad con lo previsto en el artículo 510 del Código de Comercio. Del tenor del documento de adjudicación surge que los accionistas presentes eran los únicos que integraban la sociedad.

La cuestión radica en determinar la incidencia de las observaciones realizadas en la escritura de disolución y adjudicación de 1982 y su impacto en el proceso dominial del inmueble.

Informes: Civil y Comercial

Consulta

I. HECHOS

Se otorga un boleto por el cual se reserva para la compra el inmueble padrón ...1. Del estudio de la documentación surge el siguiente proceso dominial.

1.6.1962. *Compraventa.* LM Sociedad Anónima adquiere el 100 % del bien

10.8.1982. *Disolución y adjudicación.* Se resuelve disolver la sociedad LM, adjudicándose el bien a los socios BGQ y MAS, casados entre sí.

11.10.1986. Fallece MAS, casada con BGQ. Se declararon únicos y universales herederos de la causante sus hijos legítimos, MRGS, HSGS y ACGS, sin perjuicio de los derechos del cónyuge supérstite por sus gananciales.

28.3.1990. *Compraventa.* BGQ, viudo de MAS, vende el 50 % del bien.

II. CONSULTA

En la escritura de disolución y adjudicación de fecha 10.8.1982 no comparece LM Sociedad Anónima a efectos de proceder a la adjudicación del bien; solo comparecen los socios BGQ y MAS, pero sin especificar que sean los únicos accionistas de la sociedad. Se consulta:

- a. Si la escritura de disolución y adjudicación es objetable por no comparecer LM Sociedad Anónima, y si esto afecta la transferencia actual del inmueble.
- b. Si en caso de que sea objetable, y que afecte la transferencia del inmueble, ello se subsanaría si pudiera comprobarse que BGQ y MAS eran los únicos accionistas a la fecha de disolución de la sociedad.
- c. Si a pesar de existir dichas objeciones, estas quedarían subsanadas por el instituto de la prescripción adquisitiva, atendiendo a que la escritura de adjudicación se otorgó en 1982.

III. OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

1. Entiende que la escritura de disolución y adjudicación de 10.8.1982 es observable, en virtud de la no comparecencia de LM Sociedad Anónima a efectos de proceder a la adjudicación.

2. Surge del artículo 497 del Código de Comercio (régimen aplicable a dicha disolución):

Disuelta una sociedad, los socios autorizados para administrar durante su existencia deben proceder a la liquidación, bajo la misma firma, con el aditamento «en liquidación», a no ser que hubiere estipulación diversa en el contrato o que por consentimiento unánime de los socios, o a pluralidad de votos, en caso de discordia, se encargue la liquidación a alguno de los otros socios o a personas fuera de la sociedad [énfasis de la consultante].

De la escritura de adjudicación no surge «que hubiere estipulación diversa en el contrato» o que por unanimidad de los socios se hubiere encargado la liquidación a algún otro socio, por lo que la sociedad debería comparecer «con el aditamento “en liquidación”». Y no lo hace.

3. Asimismo, considera que dicha observación podría ser levantada si de la escritura surgiera que los adjudicatarios eran los únicos accionistas, punto que no está consignado en ella.

4. Sin embargo, y aun cuando dichas objeciones sean de recibo, atendiendo a que la escritura de disolución y adjudicación fue otorgada en 1982, la titulación quedaría subsanada por el instituto de la prescripción adquisitiva, ya que han transcurrido más de treinta años desde que los cónyuges BGQ y MAS adquirieron el referido inmueble por adjudicación.

Informe de la Comisión de Derecho Comercial

A efectos de dilucidar el caso planteado, debemos analizar el instituto de la disolución y liquidación. La disolución de la sociedad del caso en consulta operó vigente el régimen del Código de Comercio, título III del libro II (arts. 481 a 510), hoy derogado por la ley 16.060, que entró en vigencia el 5 de enero de 1990. De conformidad con el artículo 497 del referido código:

Disuelta la sociedad, los socios autorizados para administrar durante su existencia deben proceder a la liquidación, bajo la misma firma, con el aditamento «en liquidación», a no ser que hubiere estipulación diversa en el contrato o que por consentimiento unánime de los socios, o a pluralidad de votos, en caso de discordia, se encargue la liquidación a alguno de los otros socios o a personas fuera de la sociedad.

En dicha época, la personalidad jurídica de la sociedad comercial disuelta permanecía a efectos de realizar la liquidación y se extinguía una vez que se había cancelado el pasivo social; el activo quedaba luego en condominio entre los socios, del cual se salía mediante partición:⁴¹

En el régimen del Código de Comercio, la transmisión de los bienes de la sociedad disuelta a los socios operaba por imperio de la ley (C. de Comercio, art. 510).

Por lo tanto, una vez cancelado el pasivo social, se extinguía la sociedad; los bienes remanentes de la sociedad pasaban de pleno derecho a los socios, quedando en condominio entre ellos, del cual se salía mediante una partición (arts. 499, inc. 3.º, 504, 509 y 510).

El régimen de disolución y liquidación vigente del Código de Comercio está analizado en forma exhaustiva por esta comisión en consulta técnica de la Comisión de Derecho Comercial del año 2011, a la que nos remitimos.⁴² En las conclusiones de dicha consulta se expresa: «b) Al extinguirse la sociedad, los bienes pasan de pleno derecho al patrimonio de los socios, quienes están en condiciones de otorgar la partición, a los efectos de dar por terminado el condominio existente entre ellos».⁴³

En mérito a lo expuesto, resulta que la no comparecencia de la sociedad en la escritura de disolución y adjudicación del año 1982 no afecta la bondad de la titulación, en la medida en que el inmueble del que era propietaria, por el hecho de la disolución, y suponiendo que no existía pasivo alguno, ingresó de pleno derecho al patrimonio de los socios, quedando en estado de indivisión; el mecanismo para poner fin a dicho estado fue la partición otorgada por todos los condóminos, de conformidad con lo previsto en el artículo 510 referido.

Otra objeción planteada por la consultante es la de que en la escritura de adjudicación de 1982 no se consigna que los accionistas comparecientes sean «los únicos accionistas» de la sociedad; por lo tanto, la ausencia de la palabra «únicos» podría hacer observable la titulación. A los efectos de

41 ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, COMISIÓN DE DERECHO COMERCIAL (informante: Adriana AMADO): «Disolución de sociedad comercial. Liquidación de sociedad comercial. Adjudicación de bienes. Persona jurídica. Asamblea de accionistas. Declaratoria». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 97, n.º 1-6 (ene.-jun. 2011), p. 269.

42 ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, COMISIÓN DE DERECHO COMERCIAL (informante: Adriana AMADO): «Disolución de sociedad comercial...» cit., pp. 265-270.

43 ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, COMISIÓN DE DERECHO COMERCIAL (informante: Adriana AMADO): «Disolución de sociedad comercial...» cit., p. 270.

brindar una respuesta, es menester analizar en forma exhaustiva la escritura cuestionada. Del análisis de la escritura del año 1982 resulta que:

- Comparecieron los cónyuges BGQ y MAS, casados entre sí en únicas nupcias.
- En la cláusula segunda de la citada escritura dice: «Según acta número 11 de 31.3.1980, en el escritorio de la calle ..., piso 4, escritorio 7, se reunieron los accionistas de LM S. A. en asamblea general extraordinaria asentada en el libro de actas de asambleas, certificado con el número ... al folio ... del libro ... el veintiocho de marzo de mil novecientos sesenta y dos, se resolvió: 1) *disolución de la sociedad y adjudicación de bienes*; 2) designación de un accionista para firmar el acta. Los accionistas presentes, asentados a fojas ... de dicho libro, fueron: señor BGQ, con acciones por valor nominal de nuevos pesos treinta y siete con cincuenta centésimos, y la señora MAS, con acciones por valor nominal de nuevos pesos treinta y siete, con cincuenta centésimos, con derecho a trescientos setenta y cinco votos cada uno» (destacados nuestros).
- En la cláusula tercera se expresa: «*Adjudicación*. Se resolvió por unanimidad, en el acta referida, adjudicar el inmueble en común y proindiviso a ambos socios y disolver la sociedad, tomando a su cargo en igual forma la totalidad de las deudas de la sociedad de cualquier naturaleza. *Activo y pasivo*. En caso de existir deudas de la sociedad no documentadas, lo asumen pagar ambos socios por mitades».

Del tenor del texto transcrito puede deducirse que los accionistas comparecientes son los únicos accionistas de la sociedad, porque justamente se consigna la expresión «los accionistas»; o sea, no dice «ciertos accionistas» o «algunos accionistas». Ellos decidieron disolver la sociedad, adjudicarse el inmueble en común, proindiviso, por partes iguales, y como argumento mayor, asumir la totalidad del pasivo. Si bien hubiese sido más claro —y quizás de buena técnica— utilizar la palabra «únicos» para referirse a los accionistas comparecientes, no puede deducirse que por no decirlo, no lo sean. El escribano autorizante empleó la expresión «los accionistas» y puede presumirse que dicha expresión comprende a todos.

Otro argumento importante que permite sostener que los comparecientes eran los únicos accionistas es el hecho de que ellos se adjudican la totalidad del pasivo y aun el pasivo oculto. El documento tiene que interpretarse en su conjunto y armónicamente, y esa adjudicación de todo el pasivo de la sociedad a ambos socios está en congruencia absoluta con que ellos eran los únicos accionistas.

También debe atenderse al tiempo transcurrido sin que haya existido ningún reclamo por tercera persona; al menos, ello no se expresa en la consulta.

La interpretación referida se ve reforzada con la declaratoria que otorgó el Esc. JCRM el 26.1.2022 —escribano que fue el autorizante de la escritura observada—, en la que manifiesta que resulta de su conocimiento perso-

nal, y en virtud de la documentación que tuvo a la vista, que los únicos accionistas de la sociedad LM, tanto al momento de la celebración de la asamblea general extraordinaria de accionistas como de la escritura de disolución y adjudicación, eran los dos socios adjudicatarios, BGQ y MAS. Si bien el Esc. JCRM, por estar jubilado, no está en condiciones de dar fe pública, es un testigo calificado, por ser quien autorizó la escritura de adjudicación en 1982. Este es otro elemento probatorio que confirma la interpretación realizada de la escritura en cuestión.

CONCLUSIÓN

Luego de un estudio exhaustivo de la documentación proporcionada, en función de los elementos que hemos analizado y del contexto de la escritura, encontramos varios elementos que sirven de indicio para concluir que el título no es observable. En opinión de esta comisión, dado que el título no es observable, no sería necesario el planteo de si opera el instituto de la prescripción adquisitiva.

Escs. Nicolás Dos Reis y Paola Pólito
Informantes

La Comisión de Derecho Comercial, integrada por los Escs. Adriana Amado, Sandra Aquines, Magdalena Caorsi, Soledad Cappetta, Javier Carneiro, Mariana Cerrutti, Daniella Cianciarulo, César Coll, Stefanía Della Mea, Patricia Doglio, Nicolás Dos Reis, M.^a del Rosario Esponda, Sandra Etcheverry, M.^a Lorena Falcone, Camila Fernández, Ana Irabedra, Ema Klaczko, Natalia López, Florencia Manfredi, Patricia Meléndez, Virginia Oddone, Alicia Pampillón, Paola Pólito, Jacqueline Reymunde, Marithza Rivas, Carolina Rodríguez, Fanny Rodríguez y Adriana Tuzman, aprueba el informe que antecede.

Escs. Adriana Amado
y Daniella Cianciarulo
Coordinadoras

Informe de la Comisión de Derecho Civil

I. RELACIÓN DE HECHOS (AMPLIACIÓN)

1962. LM Sociedad Anónima adquirió el padrón ...1 de Montevideo por título compraventa y modo tradición de MJIS, viuda de EI; JESI, y MCS, según escritura que el 1.º de junio, en Montevideo, autorizó el Esc. FG y cuya primera copia fue debidamente inscrita en el Registro correspondiente.

1982. Según escritura que el 10 de agosto, en la ciudad de Montevideo, autorizó el Esc. JCRM, cuya primera copia fue debidamente inscrita en el Registro correspondiente, se resolvió disolver la sociedad LM, adjudicándose el padrón ...1 de Montevideo a los socios BGQ y MAS, casados entre sí en únicas nupcias.

1986. El 11 de octubre fallece intestada MAS, de estado civil casada en únicas nupcias con BGQ. Se declaran únicos y universales herederos de la causante MAS a sus hijos legítimos, MRGS, HSGS y ACGS, sin perjuicio de los derechos del cónyuge supérstite, BGQ, por su mitad de gananciales. Se tuvo presentada la relación de bienes formulada, con inclusión del padrón ...1 de Montevideo.

1990. BGQ enajenó la mitad indivisa del padrón ...1 de Montevideo, por título compraventa y modo tradición, a C Sociedad Anónima, según escritura que el día 28 de marzo, en Montevideo, autorizó el Esc. JERC, cuya primera copia fue debidamente inscrita en el Registro correspondiente.

Hoy, un cliente de la consultante ha otorgado un «boleto de reserva» por el cual «reserva para la compra» el inmueble padrón ...1. Se han formulado una serie de observaciones a la documentación que serán mencionadas a continuación.

II. CONSULTA INICIAL Y POSTERIOR PRESENTACIÓN DE DECLARATORIA

Relata la consultante que en la escritura de disolución y adjudicación de fecha 10.8.1982 no comparece LM Sociedad Anónima a efectos de proceder a la adjudicación del bien; solo comparecen los socios BGQ y MAS, pero sin especificar que sean los únicos accionistas de la sociedad. Consulta a la Asociación de Escribanos del Uruguay por los siguientes puntos: 1) si la escritura de disolución y adjudicación es observable por no comparecer LM Sociedad Anónima, y si ello afecta la transferencia actual del inmueble; 2) si en caso de que sea observable y afecte la transferencia del inmueble, si ello se subsanaría comprobándose que BGQ y MAS eran los únicos accionistas a la fecha de disolución de la sociedad, y 3) si a pesar de existir dichas objeciones, estas quedarían subsanadas por el instituto de la prescripción adquisitiva, atendiendo a que la escritura de disolución y adjudicación se otorgó en 1982.

Con posterioridad a la formulación original de la consulta a esta comisión, la consultante presentó, a los efectos de ser considerada dentro de la documentación disponible, una declaratoria con firma certificada por el Esc. EC, otorgada en Montevideo el 26.1.2022 por JCRM —escribano autorizante de la escritura de adjudicación y disolución de LM Sociedad Anónima, hoy jubilado—, donde manifiesta que LM tenía como únicos socios, al momento de su disolución, a BGQ y MAS; que omitió consignarlo en la referida escritura, por lo que expresa en la mencionada declaratoria

del corriente año que dicho punto resulta de su conocimiento personal y directo, y de los documentos que tuvo a la vista al autorizar la referida escritura de disolución y adjudicación.

III. OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

Se da por reproducida la opinión de la consultante.

IV. NUESTRO INFORME

Lo relativo a los numerales 1 y 2 de la consulta formulada ha sido oportunamente informado por la Comisión de Derecho Comercial, por lo que esta comisión abordará únicamente el punto 3.

El presente informe contará con tres capítulos. Comenzaremos con una breve síntesis sobre el panorama doctrinario y jurisprudencial de qué se entiende por *posesión*, requisitos para que esta sea apta para usucapir y cuestiones relativas a la prueba de la adquisición por prescripción; acto seguido, procederemos a la aplicación al caso concreto de lo desarrollado inicialmente, y finalizaremos con la conclusión a la que se ha arribado, con sustento en la doctrina y la jurisprudencia analizadas.

I. Consideraciones generales sobre la posesión, requisitos para que esta sea apta para usucapir y cuestiones relativas a la prueba de la adquisición por prescripción

a. *La posesión*

El artículo 646 del Código Civil uruguayo establece que «posesión es la tenencia de una cosa o el goce de un derecho por nosotros mismos con ánimo de dueños o por otro en nombre nuestro». La doctrina especializada se encarga de destacar los aspectos a resaltar de la definición antes transcrita, los que trataremos de exponer de manera sucinta.

YGLESIAS⁴⁴ manifiesta que al hablar de la «tenencia de una cosa» o el «gocce de un derecho», le está dando a la expresión «cosa» un sentido más restringido que el que le da el artículo 460 del mismo cuerpo normativo. En el artículo 646, la expresión «cosa» aparece reducida a la idea de bien corporal, comprendiendo también la *cuasiposesión* o derechos reales menores o limitados de goce. Agrega el referido autor que la idea de posesión solo puede ser referida a los derechos de goce y no a los de garantía, como hipoteca o prenda, ni de derecho de adquisición, como el derecho hereditario o el derecho de promitente comprador. «Por nosotros mismos o por representante», habilita que se pueda ejercer la posesión a través de otra

44 YGLESIAS, Arturo. *Derecho de las cosas*, tomo II («La posesión y sus circunstancias»), vol. 1, 2.^a ed. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria, 2008, pp. 74 y ss.

persona que actúe como representante. Y agrega el artículo referido: «con ánimo de dueño»; este no es definido en ninguna parte de la ley, por lo que es menester recurrir al contexto de la ley y doctrinas más recibidas (el tema es ampliamente abordado por la doctrina y la jurisprudencia, a las que remitimos; el desarrollo del tópico excede el objeto del presente informe).

b. Características de la posesión apta para usucapir

De la lectura del artículo 1196 se infieren los requisitos con los que se adquiere el dominio de un bien inmueble por prescripción. Se requiere una posesión *continua y no interrumpida, pacífica, pública, no equívoca y en concepto de propietario*:

- *Continua*. Significa encontrarnos ante una conducta del poseedor que se traduzca en el ejercicio regular de actos posesorios sobre el bien que está poseyendo, la actuación material de la cosa y la realización de los actos reglados en el artículo 666 *ejusdem*, tal como lo haría el dueño de ella. La continuidad o discontinuidad, a diferencia de la interrupción, se debe a una conducta del poseedor.
- *Pacífica o tranquila*. Se entiende que la posesión, para ser apta para usucapir, no debe depender de la fuerza o de la violencia para mantenerse (por todo el período usucapional).
- *Pública*. Implica la potencialidad tal que les permita a las personas poder enterarse de ella. La exigencia tiene como finalidad que quien pueda verse perjudicado por la posesión ajena tome conocimiento de la situación a efectos de emplear las acciones judiciales pertinentes.
- *No equívoca*. Resulta de la conducta del poseedor de manera notoria, concluyente e indubitable que tiene un fin determinado: la adquisición del dominio u otro derecho real de goce de manera exclusiva para su titular.
- *En concepto de propietario*. Debe actuarse materialmente sobre la cosa como lo haría un propietario medio.⁴⁵

Tales requisitos son estudiados por la doctrina especializada, multicitada por nuestros tribunales.⁴⁶

45 Sentencia 276/2012 cit.; sentencia 8/2010, mismo colegiado. HOWARD, Walter. *Modos de adquirir*. Montevideo: Universidad de Montevideo, 2002, pp. 391 y ss.

46 Por ejemplo: sentencia 276/2012, de 3.02.2012, SUPREMA CORTE DE JUSTICIA; sentencia 237/2013, de 23.12.2013, TRIBUNAL DE APELACIONES EN LO CIVIL DE 1.º TURNO; sentencia 66/2013, de 2.10.2013, JUZGADO LETRADO DE PRIMERA INSTANCIA EN LO CIVIL DE 19.º TURNO.

c. *La prueba de la adquisición por prescripción*

La adquisición por prescripción se produce por más que no se haya tramitado en vía judicial. Tal como expresa la Suprema Corte de Justicia en la sentencia 64 de 17.7.1991, no es necesaria la existencia de una declaración previa de la adquisición del dominio en calidad de título cuando el reivindicante prueba en juicio la posesión por el tiempo y los atributos requeridos para prescribir. COUTURE manifestaba que el proceso declarativo de prescripción adquisitiva tiene un propósito documental o instrumental: «La propiedad existe, lo que falta es su prueba».⁴⁷

La jurisprudencia se ha inclinado por admitir que los efectos de la excepción de prescripción se limitan a paralizar la acción reivindicatoria *incidenter tantum*; no conlleva reconocer la calidad de propietario de la demandada en el juicio de reivindicación con carácter general, validez y eficacia entre partes y frente a terceros, *erga omnes*, efecto que se puede adquirir mediante la acción judicial correspondiente. Esta ha sido la posición del TRIBUNAL DE APELACIONES CIVIL DE PRIMER TURNO, en el fallo número 813, de 14.12.2011.⁴⁸

II. Aplicación al caso concreto

Es menester señalar que el punto analizado por la presente comisión dependía de lo que oportunamente informara la Comisión de Derecho Comercial, en el sentido de que si las objeciones postuladas en los dos puntos por ellos analizados pudieran ser subsanadas, la prescripción sería un instituto que tendrá una función subsidiaria, como sucede con carácter general con la documentación que estudiamos en el quehacer notarial diario.

Para el caso de que dichos dos primeros puntos llevaran a la conclusión de que la sociedad debió comparecer, o de que todos los socios deberían haber estado presentes, cobraría mayor relevancia el análisis del punto que nos convoca. Del informe de la Comisión de Derecho Comercial se desprende que el documento del año 1982 no resulta observable, en virtud de los argumentos analizados por la referida comisión y a los que nos remitimos.

47 Cit. por sentencia 14 de 6.3.1991, del TRIBUNAL DE APELACIONES EN LO CIVIL DE 7.º TURNO.

48 En igual sentido: sentencia 38/1984, en *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XV, c. 582, p. 223 (mismo tribunal con otra conformación); TRIBUNAL DE APELACIONES EN LO CIVIL DE 5.º TURNO, en *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XXVII, c. 599, p. 223; TRIBUNAL DE APELACIONES EN LO CIVIL DE 7.º TURNO, sentencia 76/2007, en *Anuario de Derecho Civil Uruguayo*, tomo XXXIV, c. 23, p. 23.

III. Conclusiones

De estar en regla toda la documentación del padrón objeto de la presente consulta, y al haber sido desestimadas por la Comisión de Derecho Comercial las observaciones de los dos primeros puntos, sobre los que se informó —la escritura de 1982 no sería observable—, la prescripción adquisitiva descansará en la subsidiariedad de su empleo.

Esc. Nicolás García Rodríguez
Informante

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. M.^a Marcela Aldana, Américo Bianchi, Karen Bonner, Mariana Capel, M.^a Inés Casatroja, M.^a Magdalena Crucci, Marcela de los Santos, Stefanía Della Mea, Agustina Ferreira, Nicolás García Rodríguez, Alicia González Bilche, Inés Lueiro, M.^a del Rosario Marchese, Francisco Mastropierro, Patricia Méndez, Roque Molla, Laura Parnás, Margarita Puertollano, M.^a del Pilar Ramírez, Ana Realini, Patricia Rivas, Diego Séré, Adriana Silva, Verónica Ubillos, M.^a Beatriz Vázquez y M.^a Carolina Vercellino, aprueba el informe que antecede.

Esc. Roque Molla
Coordinador

*Informes aprobados por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 23.5.2022, expediente 2568/2021.*