

SOCIEDAD ANÓNIMA. DISOLUCIÓN DE SOCIEDAD COMERCIAL.
LIQUIDACIÓN DE SOCIEDAD COMERCIAL. ACCIONES AL PORTADOR.
COMPRAVENTA. VALIDEZ DE LOS CONTRATOS.
BIEN INMUEBLE RURAL

Resumen

Se coincide con la opinión de la escribana consultante en cuanto a la aplicabilidad del régimen prohibitivo al caso concreto. Se remite a la opinión de la comisión que corresponda en cuanto al fondo del asunto, esto es, la capacidad de una sociedad anónima de enajenar sus bienes durante la etapa de liquidación.

Informes: Agrario y Comercial

Consulta

RELACIÓN DE HECHOS

2005. Por escritura pública autorizada el 11.4.2005, EF enajenó por título compraventa y modo tradición a X S.A., en cumplimiento de un compromiso de compraventa otorgado el 29.4.2004, una fracción de campo con construcciones y demás mejoras ubicado en zona rural. La primera copia fue inscrita en el Registro el 22.4.2005. El capital de la referida sociedad estaba representado en acciones al portador.

2015. Por escritura pública autorizada el 18.11.2015, X S.A. enajenó por título compraventa y modo tradición a AB, casada, la referida fracción de campo. La primera copia fue inscrita en el Registro el 25.11.2015. En dicha escritura se deja constancia, por parte de la escribana autorizante, de que la sociedad posee acciones al portador y que se efectuó la comunicación al Banco Central del Uruguay, según comunicación del 31.4.2013 (no existen modificaciones posteriores a ella).

CONSULTA

Se consulta sobre la validez de la compraventa otorgada en 2015, en mérito a que fue observada por el escribano de la parte futura compradora, en el entendido que dicha sociedad se encontraba a ese momento disuelta de pleno derecho por no haberse adecuado a lo dispuesto por la ley 18092, en la redacción dada por la ley 18172, artículo 349, de 31.8.2007, y no surgir de ella que no realizaba ninguna de las actividades comprendidas en el artículo 3.º de la ley 17777.

OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

1. La ley 17124 derogó todas las disposiciones anteriores con relación a la tenencia de inmuebles rurales, por lo cual, al momento de la adquisición

por X S.A. del inmueble objeto de la presente consulta, no había ninguna prohibición.

2. El 7.1.2007 fue sancionada la ley 18092, cuyos artículos fueron sustituidos por el artículo 349 de la ley 18172, la cual declaró de interés general que los titulares del derecho de propiedad sobre inmuebles rurales y explotaciones agropecuarias estén en manos de personas físicas o jurídicas, cuyo capital, a su vez, esté en manos de personas físicas; también prohibió su titularidad, entre otras, a sociedades anónimas cuyo capital esté representado en acciones al portador, salvo las excepciones establecidas en la ley.

3. Las sociedades que se encontraban en la prohibición prevista por la citada ley disponían de un plazo de dos años a contar de su promulgación para adecuar su capital (art. 2.º).

4. Ante la no adecuación dentro del plazo previsto, la consecuencia establecida por la ley es que las sociedades quedan disueltas de pleno derecho a todos los efectos legales, no siendo de aplicación la norma de interpretación contenida en el artículo 165 de la ley 16060, que establece que en caso de duda sobre la existencia de una causal de disolución, se estará en favor de la subsistencia de la sociedad. Dicho plazo venció el 30.6.2011, como consecuencia de sucesivas prórrogas. En virtud de lo expuesto, cuando X S.A. enajenó el inmueble objeto de la presente consulta, se encontraba disuelta de pleno derecho porque su capital estaba representado en acciones al portador, era titular de un inmueble rural y se desconoce qué tipo de actividad realizaba en él.

5. Las sociedades disueltas en el marco de esta ley tenían —y tienen— diferentes caminos para adecuarse a ella en caso de no resolver su liquidación, como por ejemplo, transformarse en otro tipo social, modificar sus acciones del portador a nominativas o escriturales cuyos titulares sean personas físicas o enajenar los inmuebles rurales si encuadran dentro de la prohibición legal; pero luego de adecuarse, pueden resolver su reactivación (art. 166 ley 16060) y continuar con el desarrollo de su objeto social.

6. Producida una causal de disolución, como ocurrió en el caso en consulta, la sociedad ingresa en la etapa de liquidación, la cual se va a regir por lo establecido en el contrato social, y en ausencia de previsión contractual, por lo dispuesto en la subsección III de la sección XIII del capítulo I de la ley 16060. Es importante señalar que durante esta etapa, la sociedad continúa siendo persona jurídica a los efectos de su liquidación (art. 168 ley 16060), personería que se mantiene mientras exista en su patrimonio activo o pasivo.

7. La liquidación de una sociedad es un proceso tendiente a la extinción de la persona jurídica, y en el marco de ese proceso, los administradores, en caso de no haberse designado liquidadores, serán quienes lo llevarán adelante.

8. Por lo tanto, si bien X S.A. estaba disuelta de pleno derecho, continuaba siendo persona jurídica, en cuanto en su patrimonio había bienes. Para

finalizar su proceso de liquidación —si esa hubiera sido su intención— o para adecuarse a la ley, debía desprenderse de ellos.

9. No existe fundamento para sostener que esa compraventa no es válida. Por el contrario, es válida y eficaz; los administradores estaban facultados para representar a la sociedad, la que una vez desprendida del bien que la hizo ingresar en causal de disolución, y habiendo cumplido con la comunicación dispuesta por la ley 18930, pudo reactivarse y continuar con su actividad.

10. No consideramos necesario que la sociedad, para poder desprenderse de ese bien, hubiera tenido que previamente modificar sus acciones ni demostrar que no estaba comprendida en el artículo 3.º de la ley 17777, dado que uno de los caminos que tenía para su adecuación al régimen legal vigente era la simple enajenación del inmueble.

Por todo lo expuesto, no consideramos que el título sea observable: es válido y eficaz, y la actual propietaria puede disponer de él.

Informe de la Comisión de Derecho Agrario

Debemos comenzar por expresar que el fondo de la consulta, en cuanto se refiere a la validez de la enajenación realizada por una sociedad durante la etapa de liquidación, es materia ajena a la agraria; por ende, esta comisión se remite a lo que en tal sentido exprese la comisión correspondiente.

Sin embargo, esta comisión entiende pertinente su intervención a los efectos de emitir su opinión en cuanto a la aplicabilidad del régimen mencionado al caso concreto, como lo ha hecho en otras consultas de similar tenor.

La opinión de esta comisión coincide con lo expresado por la escribana consultante en cuanto a que en el caso concreto en estudio, sería aplicable el régimen previsto por la ley 18092, modificativas y decretos reglamentarios, en virtud de que el artículo 2.º de dicha norma establece expresamente en su inciso primero que

las actuales sociedades anónimas [...] cuyo capital social estuviere representado por acciones al portador y que fueren titulares de inmuebles rurales [...] dispondrán del término de dos años, a contar de la promulgación de la presente ley, para adecuar el capital social de acuerdo con lo dispuesto por el inciso tercero del artículo 1.º.

Y el inciso segundo indica que «vencido dicho plazo sin haber sustituido la totalidad de su capital accionario por acciones nominativas, las sociedades se considerarán disueltas de pleno derecho a todos los efectos legales».

Cabe aclarar que durante la etapa de liquidación, la sociedad mantiene su personalidad jurídica.

El plazo de dos años antes referido se extendió hasta el 30.6.2011, en virtud del artículo 1.º de la ley 18461, de 8.1.2009, en la redacción dada por la ley 18638, de 28.12.2009.

La norma no menciona en este artículo otras formas de adecuarse a la ley que no sea mediante la «sustitución del capital accionario por acciones nominativas». Sin embargo, la adecuación al régimen podría darse de diversas formas; por ejemplo, mediante la enajenación de los inmuebles rurales que la hicieron ingresar al régimen, la transformación en otro tipo social que no esté alcanzado por la prohibición o la obtención de la autorización del Poder Ejecutivo prevista en el inciso 4.º del artículo 1.º de la ley 18092. En tal sentido se han manifestado WONSIAK,¹⁶⁵ GUERRA¹⁶⁶ y esta comisión,¹⁶⁷ entre otros.

Esc. Tabaré Rodríguez de Almeida
Informante

La Comisión de Derecho Agrario, integrada por los Escs. Fernando Camadini López, Fernando Núñez, Laura Nikitzuk, Marcelo Pérez Pastorini, Pablo López Ferreira, Ihara Sosa Pereira, Victoria Ubillos, José Carlos Pérez Ferrari, Gustavo Acevedo Fagúndez, Juan Pablo Carrau, Graciela Cabella, Claudia Gadea, Betty Varela, Carmelo Curbelo Soria y Tabaré Rodríguez de Almeida, aprueba el informe que antecede.

Esc. Carmelo Curbelo Soria
Coordinador

Informe de la Comisión de Derecho Comercial

La Comisión de Derecho Comercial, integrada por los Escs. Daniella Cianciarulo, Inés Cobas, Soledad Cappetta, Dayanna Vaz, Cecilia Silvestri, Osvaldo Rocca, Paola Igoa, Stefanía Della Mea, Marcelo Lasowski, César Coll, Carmen López, Mayra Llanes y Adriana Amado, comparte lo expresado por la consultante.

Esc. Adriana Amado
Coordinadora alterna

Informes aprobados por la Comisión Directiva Nacional de la AEU el 9.10.2018, expediente 1975/2018.

165 WONSIAK, María, y CIANCIARULO, Daniella, «Ley 18092 relativa a la propiedad de inmuebles rurales por parte de sociedades anónimas, con especial énfasis en la parte práctica del trámite administrativo», Montevideo: AEU, 17.º Ciclo de Encuentros Técnicos Regionales, Encuentro Técnico Regional de Cardona (26 may. 2007), p. 24.

166 GUERRA DANERI, Enrique, *Derecho agrario: asociaciones y sociedades agrarias*, Montevideo: FCU, tomo 2, 2016, p. 333.

167 RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, Tabaré (informante), ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, COMISIÓN DE DERECHO AGRARIO, «Bien inmueble rural. Sociedad anónima. Disolución de sociedad anónima. Acciones nominativas. Persona jurídica», *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 100, n.º 1-12 (ene.-dic. 2014), pp. 214 y ss.