

SOCIEDAD COMERCIAL. REPRESENTACIÓN. MANDATO.
CONSENTIMIENTO. CÓNYUGE. ADMINISTRADOR DE SOCIEDAD
COMERCIAL. COMPRAVENTA

Informe: Comercial y civil

RESUMEN

Con relación a la autorización prevista por el artículo 84 de la ley 16060 y siguiendo el criterio de esta comisión en dictámenes anteriores,⁹⁷ se entiende que en el caso se ha cumplido con la autorización previa de los socios exigida por la referida norma, atento a que los dos únicos socios de la sociedad concurrieron al otorgamiento de la correspondiente escritura de compraventa, por lo que su otorgamiento presupone el previo conocimiento y consentimiento. Sin perjuicio de ello, no se advierte en el caso que se haya configurado la hipótesis prevista en el artículo 2070 del Código Civil.

Consulta

RELACIÓN DE HECHOS

Año 1983. Los cónyuges LT y MF venden a M SA el inmueble padrón ...5, según escritura autorizada el 23 de agosto.

Año 1996. Declaratoria otorgada el 26 de marzo, de donde surge que M SA Se transformó en limitada (integrada solamente por los cónyuges T-F).

Año 1998. Compraventa. M Limitada, representada por MF, según mandato, vende a su esposo, LT, en escritura autorizada el 16 de noviembre. En el poder no tiene la autorización del artículo 2070 del Código Civil. Asimismo, el esposo es socio administrador de M (artículo 84 de la ley 16060). M Limitada está constituida por los cónyuges LT y MF.

Año 2010. M Limitada volvió a transformarse en sociedad anónima y el presidente es LT.

En síntesis, tenemos:

1. Una SRL integrada por dos socios (matrimonio) es titular de un inmueble.

2. La SRL le dio poder para enajenar el inmueble a la socia, quien lo enajenó a su marido, que es a su vez administrador de la sociedad. Faltaría la autorización del artículo 2070.

3. No existe aprobación expresa de la sociedad para que la mandataria enajene a su esposo, con quien se encuentra en régimen de sociedad conyugal.

97 ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY. COMISIÓN DE DERECHO COMERCIAL. «Consentimiento». *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, jul.-dic. 2011, tomo 97, n.º 2, p. 557.

4. Tampoco existe constancia de la autorización previa de los socios de la SRL para que el administrador adquiriera un inmueble de esta.

OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

La falta de autorización del artículo 2070 en el poder se subsanaría con una ratificación dada por la actual M SA (antes M SRL), ya que lo único que cambió es la naturaleza jurídica.

Situación diferente plantea el artículo 84 de la ley 16060 para el caso de la adquisición realizada por el administrador de la sociedad (cónyuge de la mandataria), pues dicha norma señala en su parte final que los actos celebrados en violación de dicho artículo serán absolutamente nulos y ello trae como consecuencia:

- a. que no serán subsanables;
- b. que si el negocio es absolutamente nulo será ineficaz la tradición realizada con causa en él, por lo que el bien en cuestión seguiría en el patrimonio de la sociedad y solo esta podría enajenarlo.

Asimismo, los que deberían haber aprobado la venta son los únicos socios (el matrimonio) que intervienen en el negocio. Dicha autorización del artículo 84 podría considerarse implícita en la compraventa.

CONCLUSIONES

Para solucionar el problema, M SA (antes M SRL) debería otorgar una ratificación para subsanar la falta de autorización del artículo 2070 en el poder.

Con relación a la falta de autorización del artículo 84 de la ley 16060, al consultante se le plantea la siguiente disyuntiva: a) vendería el actual titular registral y M SA ratificaría dicha venta y haría también la tradición, o b) consideraría que la autorización fue dada implícitamente en la compraventa ya que comparecieron los dos únicos integrantes de la SRL.

¿Son viables estas opciones a los efectos de lograr que la titulación quede subsanada? Si no lo son, ¿existe alguna otra?

Informe de la Comisión de Derecho Comercial

Corresponde a esta comisión pronunciarse únicamente respecto de los aspectos comerciales consultados (falta de autorización del artículo 84 de la ley 16060), dado que los aspectos civiles serán informados por la comisión correspondiente. Sin perjuicio de ello, no se advierte en el caso que se haya configurado la hipótesis prevista en el artículo 2070 del Código Civil.

Con relación a la autorización prevista por el artículo 84 de la ley 16060, y siguiendo el criterio de esta comisión en dictámenes anteriores,⁹⁸ se entiende que en el caso se ha cumplido con la autorización previa de los socios exigida por la referida norma, atento a que los dos únicos socios de la sociedad concurren al otorgamiento de la correspondiente escritura de compraventa, por lo que ese otorgamiento presupone el previo conocimiento y consentimiento.

Si bien MF comparece como mandataria, está presente en el acto, por lo cual no podría decir que desconoce el otorgamiento y no lo autorizó. En consecuencia, la autorización expresa en calidad de socia no es necesaria.

Téngase presente que la autorización previa no sería exigible en caso de que los administradores o representantes celebren con la sociedad contratos que se relacionen con su actividad normal en las mismas condiciones que los terceros, lo que deberían comunicar a los socios. En el caso, esto no ha sido planteado por la consultante.

Esc. Marcelo Lasowski
Informante

Montevideo, 29 de junio de 2015. La Comisión de Derecho Comercial, integrada por los escribanos Adriana Amado, Gabriel Curi, Cesar Coll, Reina Gatti, Sandra Aquines, Carmen López, Jacqueline Reymunde, Stefania Della Mea, Paola Igoa, Daniella Cianciarulo y Marcelo Lasowski, aprueban el informe que antecede.

Esc. Daniella Cianciarulo
Coordinadora

Informe de la Comisión de Derecho Civil

Montevideo, 1.º de setiembre de 2015. La Comisión de Derecho Civil, integrada por los escribanos María Jesús Almandoz, Fernando Alonso, María del Carmen Cabrera, María Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, Stefania Della Mea, Gustavo Echavarría, Alicia González Bilche, María Paola Igoa, Adriana Inciarte, Mónica Jover, María del Rosario Marchese, Maximiliano Mauri, Roque Molla, Laura Parnás, Adriana Pereyra, Margarita Puertollano, María Ritacco, Virginia Rodríguez Zabala, Estela Sarachu, Diego Seré, Adriana Silva, Verónica Ubillos y María Beatriz Vázquez de León, comparte las consideraciones formuladas por la Comisión de Derecho Comercial en informe.

98 ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY. COMISIÓN DE DERECHO COMERCIAL. «Consentimiento». *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, jul.-dic. 2011, tomo 97, n.º 2, p. 557.

El escribano Juan Pablo Villar, si bien comparte la decisión de la Comisión de Derecho Civil de que la titulación no es observable, disiente en los argumentos.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

*Aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la AEU
el 22 de septiembre de 2015. Expediente 817/2015.*

COMPRAVENTA. PAGA. PRECIO. NOVACIÓN

Informe: Civil

RESUMEN

Eficacia de la cláusula de precio en cuanto a la extinción de la obligación de pagar el precio de la compraventa, teniendo en cuenta lo dispuesto por la cláusula aditiva en dicha escritura.

La carta de pago extinguió la obligación de pagar el precio. Operó la novación, según el escribano Roque Molla, por sustitución de causa, y al operar la novación no se puede ejercer la acción causal.

De la consulta no surge que el girado haya pagado las letras de cambio. Se presume que así lo ha hecho. En caso contrario, el tenedor de estas estaría en condiciones de ejercitar la acción cambiaria. Podría estar en condiciones de ejercitar la acción cambiaria, pero no la acción causal, por haberse ya extinguido. Así, el título no es observable en cuanto al punto consultado.

Consulta

RELACIÓN DE HECHOS

Según escritura autorizada en 2013, la sociedad Y vendió a la sociedad B un bien inmueble, con la siguiente cláusula de precio:

El precio de la presente compraventa asciende a la suma de dólares estadounidenses ciento cuarenta mil (USD 140.000) que la parte compradora paga en este acto a la parte vendedora, por lo que ésta le otorga a aquélla total, formal y eficaz carta de pago por el precio convenido.

En dicha escritura, por cláusula aditiva se expresa:

En este estado se hace constar que: El precio se abonó con letras de cambio serie ... número ...1 por la suma de USD 126.000 y número...2 por la suma de USD 14.000, ambas emitidas por el banco T. Se lee y otorga este agregado.