

SOCIEDAD ANÓNIMA. REPRESENTACIÓN. COMPRAVENTA. CONTROLES NOTARIALES

Informe: Comercial

Consulta

I. RELACIÓN DE HECHOS

2010. Por escritura de compraventa que el 14.12.2010 autorizó la Esc. CA, cuya primera copia fue inscrita en el Registro respectivo, los cónyuges FF y CC enajenaron por compraventa tradición a «EE Sociedad Anónima» el bien inmueble padrón 0000 de Canelones. En dicha escritura, la sociedad compareció por poder especial para adquirir el bien inmueble citado, otorgado el mismo día por CC y FF, quienes, según dicho poder, poseían los cargos de presidente y vicepresidente del directorio de la sociedad adquirente. Conforme surge del informe de la escribana actuante en dicha compraventa, las acciones, al momento del otorgamiento de la compraventa y del poder, eran al portador; pasarían a ser nominativas en el año 2012.

2023. Hoy se observa, por parte del escribano interviniente, que en la compraventa relacionada debieron controlarse los extremos relacionados y exigidos en los artículos 388 y 84 de la ley 16.060, de sociedades comerciales. La escribana actuante en la compraventa de 2010 propone subsanar la omisión citada mediante la solicitud de certificado notarial que acredite que los señores CC y FF eran los únicos accionistas y únicos integrantes del directorio social al momento del otorgamiento.

II. CONSULTA

Se requiere el dictamen de la AEU con relación a la eficacia de dicho certificado notarial y, asimismo, se consulta si existe otra solución al respecto.

III. OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

Conforme a la opinión del consultante, el acta de asamblea social para cumplir con los extremos solicitados por los artículos 84 y 388 de la ley 16.060 es obligatoria y debió realizarse. Con el fin de cumplir con el principio de conservación de los contratos, la profesional señala que dicha omisión podría subsanarse mediante certificado notarial —de la escribana actuante en la compraventa de 2010 y según su conocimiento— que acredite que tanto CC como FF eran los únicos accionistas sociales y tenían los cargos de presidente y vicepresidente de la sociedad (únicos directores).

Informe de la Comisión de Derecho Comercial

En lo que refiere a la Comisión de Derecho Comercial, la consulta versa sobre el no cumplimiento de los artículos 84 y 388 de la ley 16.060 en la compraventa de 2010, por la que la sociedad anónima adquirió de quienes ocupaban el cargo de presidente y vicepresidente del directorio social, sin el control de los extremos previstos por dichos artículos. En este sentido, pueden darse dos situaciones, conforme al artículo 84 de la ley citada, a saber: *a)* haber controlado un acta de asamblea social, como bien dice la consultante, o *b)* haber controlado que la sociedad cumple con los extremos previstos en el inciso 1.º del mismo artículo, en cuyo caso, no se requiere dicha autorización.

En el caso que nos ocupa, *no se controló en la compraventa ninguno de los extremos citados*. En este sentido, nos remitimos a una consulta informada (ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY, 2012), que nos ilustra de forma clara sobre estos aspectos. Como se señaló en dicha consulta, si bien la obligatoriedad de cumplir con los extremos de los artículos 84 y 388 de la ley 16.060 existe y en la compraventa de 2010 no se cumplió con tal obligación, *la voluntad de los contratantes —y únicos accionistas— sería indiscutible*.

Sin perjuicio de ello, hay que tener en cuenta que al momento de otorgarse la compraventa, las acciones eran al portador; por tanto, es más difícil tener la certeza de quiénes eran los titulares de las acciones. En consecuencia, todo se reduce a una cuestión de prueba: si la escribana que autorizó dicha escritura lo certifica en base a su conocimiento o si se realiza la compulsa y se verifica lo expuesto.

CONCLUSIONES

Si los supuestos señalados por el artículo 84 de la ley 16.060 no surgen controlados en los antecedentes dominiales —dicho control debe corresponder al escribano actuante en la referida compraventa—, se podrá dar solución al caso planteado de las siguientes maneras:

1. que el escribano interviniente en la compraventa de 2010 certifique notarialmente que la totalidad del paquete accionario de la sociedad se encontraba, a la fecha de la compraventa, en manos de los mismos contratantes por la parte vendedora;
2. que el escribano actuante en dicho otorgamiento certifique que el acto cuestionado se relacionó con la actividad normal de la sociedad y que se contrató en mismas condiciones que terceros (ley 16.060, art. 84, inc. 1.º), o
3. mediante la debida compulsa del libro «Registro de Asistencia a Asambleas», del que surja que los vendedores eran los únicos accionistas de la sociedad al momento del otorgamiento.

Esc. Estela Baum
Informante

BIBLIOGRAFÍA REFERIDA

ASOCIACIÓN DE ESCRIBANOS DEL URUGUAY (2012). Comisiones de Derecho Civil y de Derecho Comercial (informante: Osvaldo ROCCA). «Título de propiedad. Bien inmueble. Sociedad anónima. Directorio de sociedad anónima. Mutuo disenso. Acciones nominativas». En *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 98, n.º 1-12 (ene.-dic.), pp. 262-268.

La Comisión de Derecho Comercial aprueba el informe que antecede con el voto conforme de los Escs. Fanny Rodríguez, Valentín Pérez, Analía García, M.^a Eugenia Guichón, Priscila Ferreira, Marcelo Lasowski, Graciela Torres, Paola Pólito, Alicia Pampillón, Estela Baum y Adriana Amado.

Esc. Adriana Amado
Coordinadora

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 14.11.2023, expediente 2902/2023.*