

MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHOS HUMANOS

SUBSECRETARÍA DE ASUNTOS REGISTRALES

REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL

Disposición Técnico Registral 14/2016

Bs. As., 01/07/2016

VISTO la Ley N° 26994, que introdujo modificaciones a la ley 19550, y

CONSIDERANDO:

Que la “Ley General de Sociedades T.O. 1984” en la Sección IV (arts. 21 y stes.) prevé expresamente que las sociedades que no se constituyan con sujeción a los tipos del Capítulo II, que omitan requisitos esenciales o que incumplan con las formalidades establecidas por la ley, pueden ser titulares de bienes registrables.

Que el art. 23 de la citada ley establece los requisitos que han de cumplirse para la adquisición de bienes registrales a nombre de estas sociedades, entre los que se encuentran la acreditación de su existencia y las facultades de sus representantes mediante el reconocimiento de quienes afirmen ser socios de las mismas, documentado en escritura pública o instrumento privado con firma autenticada por escribano.

Que asimismo, el citado artículo dispone que el bien se inscribirá a nombre de la Sociedad y que debe indicarse la proporción en la que participan los socios, sin establecer expresamente que ello deba ser objeto de publicidad. En ese sentido, tal como indica esa norma, será la sociedad la titular del bien registral, por lo cual la publicidad que compete a este Registro se cumple con la registración de esa titularidad del dominio y no con la de las participaciones que en la sociedad pudieran corresponder a los socios. Además, la mutabilidad que pueda sufrir la integración de los socios que conforman el ente no altera que el dominio pertenezca a la sociedad, por lo cual —más allá de su constancia documental— carece de sentido la toma de razón de sus datos filiatorios y proporción de su participación.

Que también se ha considerado la posibilidad que la sociedad disponga de instrumento constitutivo otorgado con las formalidades e indicaciones que exige el artículo 23 de la ley 19550 para el acto de reconocimiento, en cuyo caso, siempre que aquel no haya sufrido modificaciones, será suficiente la relación de dicho instrumento sin exigirse un nuevo acto de reconocimiento de la existencia de la sociedad.

Que la presente disposición técnico registral se dicta en uso de las facultades establecidas por los artículos 173, inc. a, y 174 del decreto 2080/80 - T.O. s/Dec. 466/1999.

Por ello,

LA DIRECTORA GENERAL DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA CAPITAL FEDERAL

DISPONE:

ARTÍCULO 1° — En los documentos que instrumenten actos por medio de los cuales una sociedad incluida en la Sección IV de la Ley 19550 adquiera el dominio o cualquier otro derecho real, será materia de calificación la acreditación de: la existencia de la sociedad, las facultades de su representante y el nombre y la proporción de quienes afirman ser sus socios.

ARTÍCULO 2° — El reconocimiento exigido por el art. 23 de la Ley General de Sociedades podrá surgir del mismo documento, de la referencia al contrato constitutivo y sus eventuales modificaciones, o a cualquier otro instrumento otorgado con anterioridad que cumpla con los requisitos establecidos en la norma y que permita su identificación.

ARTÍCULO 3° — El asiento se practicará a nombre de la Sociedad, consignándose expresamente que se trata de una sociedad de la sección IV, el número de la CUIT, y los datos relativos al instrumento donde conste el acto de reconocimiento.

ARTÍCULO 4° — Póngase en conocimiento de la Subsecretaría de Asuntos Registrales. Hágase saber al Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, a la Inspección General de Justicia, al Colegio Público de Abogados de la Capital Federal y demás Colegios Profesionales. Notifíquese a las Direcciones de Registros Especiales y Publicidad Indiciaria, de Registros Reales y Publicidad, de Apoyo Técnico y Fiscalización Interna y de Interpretación Normativa y Procedimiento Recursivo y, por su intermedio, a sus respectivos Departamentos y Divisiones.

ARTÍCULO 5° — Publíquese en el Boletín Oficial. Regístrese. Cumplido, archívese. — Esc. M. C. HERRERO DE PRATESI, Directora General, Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal, Ministerio de Justicia y Derechos Humanos.