

RESOLUCION GENERAL I.G.J. 22/20
Buenos Aires, 5 de mayo de 2020
B.O.: 6/5/20
Vigencia: 6/5/20

Sociedades por Acciones Simplificadas (SAS). Capital social. Aportes. Límites. Obtención de información sobre operaciones de constitución de derechos reales sobre inmuebles por parte de la Inspección General de Justicia.

VISTO: el régimen legal y reglamentario de las Sociedades por Acciones Simplificadas; y

CONSIDERANDO:

Que a partir de la Ley 27.349 denominada de apoyo al capital emprendedor, esta Inspección General de Justicia dictó en ejercicio de sus facultades diversas normas reglamentarias de la constitución y funcionamiento de las Sociedades por Acciones Simplificadas.

Que la primera de ellas, a saber, la Res. Gral. I.G.J. 6/17, expresó que este organismo ejercía mediante la misma una competencia limitada a su función de autoridad a cargo del Registro Público con jurisdicción territorial sobre la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, la cual le fue otorgada por la Ley 22.316, el art. 4 y cs. de la Ley 22.315 y disposiciones de su Dto. reglamentario 1.493/82 (Considerando cuarto y art. 2 de la Res. Gral. I.G.J. 6/17).

Que sin embargo, con apoyo en el art. 21 de la Ley 22.315, dicha resolución tradujo a través de algunos de sus preceptos e interpretaciones –con no explicitados fundamentos– acerca de normas del derecho de fondo (Leyes 19.550 y 27.349), las cuales esta Inspección General de Justicia tiene atribuido efectuar conforme al art. 21, inc. b), de la Ley 22.315.

Que las mismas estuvieron por caso referidas a la carencia de toda fiscalización de este organismo (art. 2), al contenido de la publicidad edictal del capital social (art. 13), a la no aplicabilidad de límites cuantitativos de participación en el capital de la Sociedad por Acciones Simplificada por parte de otra sociedad ni de restricciones a la capacidad para constituir las fundadas en el tipo social de la participante (arg. art. 15 inc. 1 a contrario “sensu”), a la improcedencia de incluir los términos “Argentina” o “Mercosur” en la denominación de las sociedades (art. 18), a la clase de aportes admisibles y la forma de acreditar su integración supeditadas al monto inicial del capital social –art. 25 inc. d)–, a la no exigibilidad –en ningún caso– de establecer un órgano de fiscalización (art. 30), a la no exigibilidad de garantías a los administradores sociales (art. 31) y a la impertinencia de la presentación de estados contables a la autoridad de control (art. 46).

Que lo dispuesto sobre dichos tópicos visiblemente excedió el ejercicio en sí mismo considerado de la función registral en tanto comportó interpretación –efectuada al cabo en sentido negativo– acerca de la aplicabilidad o no de algunas normas de la Ley 19.550 con consideración a la

conciliabilidad de las mismas con los fines de la Ley 27.349, e incluso acerca del alcances de algunas de las normas de esta última, por lo que no es válido sostener que la reglamentación plasmada en la Res. Gral. I.G.J. 6/17 haya sido únicamente de alcance registral, como fuera predicado por este organismo.

Que por cierto no ha sido ni es objetable el ejercicio en sí de la atribución de interpretación –pues resulta incuestionable que el art. 21, inc. b), de la Ley 22.315 la otorga– sino el resultado de la misma positivamente expresado por la arriba citada resolución.

Que por ello y por los fundamentos en cada caso expuestos, ejerciendo esa misma atribución algunos de los puntos objeto de su anterior interpretación fueron dejados de lado y establecidos normativamente en sentido contrario en las Res. Grales. I.G.J. 3/20 y 9/20, respectivamente.

Que las citadas resoluciones así como también la Res. Gral. I.G.J. 5/20, han entrañado interpretaciones normativas del régimen de las Sociedades por Acciones Simplificadas que diferencian considerablemente las reglamentaciones aplicables en jurisdicción de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de las dictadas en otras, principalmente circunscriptas al cumplimiento de la manda del art. 38 último párrafo de la Ley 27.349, de aprobar modelos tipo de instrumentos constitutivos para facilitar la inscripción registral.

Que constancias del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal dan cuenta de la existencia de operaciones en moneda extranjera –generalmente por valores elevados– de adquisición de inmuebles por parte de Sociedades por Acciones Simplificadas constituidas poco tiempo antes de dichas operaciones, con capitales sumamente reducidos y sin haber previamente incorporado financiamiento trazable a través del sistema bancario ni a través de alguno de los canales de financiación de la Ley 27.349 como el Fondo Fiduciario para el Desarrollo de Capital Emprendedor (FONDCE) o el sistema de financiamiento colectivo (arts. 14 y ss. y 22 y ss. de la Ley 27.349) –que al menos respecto de las Sociedades por Acciones Simplificadas se hallan virtualmente carentes de funcionalidad, lo mismo que el del denominado “Fondo Semilla” (art. 63, Ley 27.349), cuyas normas de aplicación han prácticamente fracasado y previeron fondos relativamente exigüos para impulsar iniciativas basadas en la innovación–, o haberse aumentado el capital social tras la inscripción de la constitución de la sociedad mediante nuevos y efectivos aportes del socio o socios.

Que circunstancias como las expresadas revelarían la carencia de capacidad económica de las sociedades –inverosímil por otra parte por la data de constitución de las mismas, seguramente insuficiente para que haya sido posible la generación de un giro económico propio, si hipotéticamente éste hubiese tenido lugar– para efectuar las adquisiciones o hacerse titulares de otros derechos reales, e incluso sugieren la posibilidad de que en las operaciones se hayan canalizado fondos de origen extrasocial no legitimado, anomalía que exhibe enorme relevancia en casos de compra de grandes inmuebles.

Que no puede pasar desapercibida la desvirtuación y quebrantamiento del esquema causal de una figura jurídica concebida para emprendedores sin capital y con ideas innovadoras y el respaldo de mecanismos de captación de inversiones que prácticamente no funcionaron, lo que justifica las investigaciones tendientes a restablecer, siempre que a sus resultados y las de otros elementos de apreciación corresponda, el ordenamiento jurídico violado, con tanta mayor relevancia en

hipótesis, entre otras, como adquisiciones de inmuebles de elevado valor, carteras de créditos prendarios aptas para armar a bajo costo –si se liberasen las ejecuciones prendarias hoy suspendidas hasta el 30 de setiembre– una agencia de venta de autos usados, yates y aviones privados no afectados a otra actividad que la de transportar o pasear a su verdadero dueño.

Que asimismo, si bien el análisis de la cuestión deberá ser oportunamente profundizado por vía de informes y a través del Departamento Asuntos Judiciales de este organismo, “prima facie” se habrían producido en el marco de procesos de concurso preventivo sustanciados en el fuero comercial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, adquisiciones de créditos verificados efectuadas por Sociedades por Acciones Simplificadas en condiciones económicas no declaradas previo a prestar las adquirentes conformidad a propuestas de acuerdos preventivos presentadas por las personas humanas o jurídicas concursadas; operatoria que relacionada a las quitas, esperas y financiamiento a bajo interés que suelen caracterizar a las propuestas referidas, se presenta como carente de normalidad negocial; constituye una alternativa de inversión de fondos de calidad notoriamente inferior a prácticamente cualquier otra, resulta ajena al giro económico empresarial que bajo las reglas de la experiencia es dable esperar sea intentado por una sociedad para obtener lucros, y –sin agotarse aquí las posibilidades de explicación– supone la posibilidad de fraude concursal por la emisión de voto o conformidad en connivencia con la persona concursada, o bien a través de la interposición misma de una controlada o pantalla de la propia concursada o de su accionista de control, o bien un voto de complacencia en perjuicio de otros acreedores, u otras situaciones jurídicas abusivas en desmedro de la masa concursal, máxime en la hipótesis en la que la conformidad del cesionario del crédito posibilite la aprobación de propuestas cercanas a los lindes de la abusividad.

Que han podido advertirse casos de constitución por un mismo fundador de numerosas Sociedades por Acciones Simplificadas en intervalo de pocos meses bajo iguales cláusulas, plural objeto social y exiguo capital, lo que es analogable al recordado leading case registral “Macoa S.A. y Otros” (C.N.Com., Sala C, 21/5/79, LL 1979-C-285 y ss., con voto del Dr. Jaime L. Anaya) en la medida en que, siendo que las empresas industriales y comerciales exigen con frecuencia capitales que no pueden ser suministrados por una sola persona y los socios buscan a quienes habitualmente colocan fondos con destino determinado y están dispuestos a correr los riesgos de la empresa (cfr. RIPERT, Georges, Tratado Elemental de Derecho Comercial, Ed. T.E.A., Bs. As., 1954, T. 2, pág. 1), las reglas de la experiencia corriente no explican racionalmente esa pluralidad de actos constitutivos, si luego de realizárselos con capitales cuya cifra insignificante no puede racionalmente entenderse más que para acreditar formalmente un recaudo legal y facilitar la rápida constitución de la sociedad –y de ahí que a la Sociedad por Acciones Simplificada se adosen mecanismos de financiamiento de su operación previstos en la propia Ley 27.349 y normas reglamentarias, que hoy no evidencian funcionamiento para la capitalización real de este tipo de sociedades–, no se aprecia a continuación la existencia de proyectos y planes de negocios diferenciados y para actividades diferentes tendientes a aislar el riesgo a ser en cada caso asumido.

Que si bien la finalidad central de la Ley 27.349 de permitir que rápidamente verdaderos emprendedores accedan con pocos recursos a un instrumento sencillo de captación de inversiones para sus proyectos, el contexto económico frustró esos fines y la constitución de las Sociedades por Acciones Simplificadas viró a otras finalidades que no parecen alineadas con las finalidades de un verdadero desarrollo del emprendedurismo –ni menos aún con el de innovaciones en la producción de bienes y servicios que a éste deben distinguir–, sino más bien al logro de un instrumento de

opacidad funcional susceptible de afectar derechos de terceros y también derechos individuales e irrenunciables de determinados socios cuando éstos no tengan una posición que les permita influir en la gestión de las sociedades.

Que sin perjuicio de las Sociedades por Acciones Simplificadas constituidas bajo la reglamentación dada por la Res. Gral. I.G.J. 6/17, las posteriores resoluciones generales dictadas en esta gestión relativas a dicho tipo societario a que se hizo referencia en considerandos anteriores, tornan previsible la continuación y posible acentuación de un fenómeno consistente en el recurso –en aprovechamiento del carácter local del Registro Público– a una suerte de forum shopping registral más amigable para las sociedades que se formarán en jurisdicciones posiblemente más afines –por omisión reglamentaria– a las injustificadas liberalidades y opacidades permitidas por la Res. Gral. I.G.J. 6/17 y que ha sido preciso remover, siquiera hasta ahora en parte, jurisdicciones con las cuales sin embargo dichas sociedades, dada la finalidad perseguida, carecerán por lo común de contacto significativo.

Que en mérito a las consideraciones efectuadas, resulta necesario coordinar la obtención de información y realización de medidas conducentes a determinar la situación de desenvolvimiento empresarial de las Sociedades por Acciones Simplificadas inscriptas en registros públicos de jurisdicciones provinciales, en relación con la titularidad en cabeza de ellas de derechos reales sobre bienes inmuebles sitos en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a efectos de determinar si la misma es ajena a fines societarios y disponer en su caso los cursos de acción que den respuesta a ello.

Que el ordenamiento jurídico no puede reconocer a una sociedad constituida al sólo fin de crear un instrumento técnico totalmente vaciado de contenido, pues ello se opone a los principios que configuran la personalidad jurídica, con evidente abuso de lo dispuesto en el art. 2 de la Ley 19.550 (C.N.Com., Sala C, 21/5/79, “Macoa S.A. y Otros”, LL 1979-C-285 y ss.).

Que tal se configura, entre otros casos, en aquellos casos en los cuales las sociedades exhiben una finalidad extrasocietaria al carecer de actividad destinada a la producción o intercambio de bienes o servicios y tener sin embargo en su patrimonio bienes no afectados a la misma.

Que el régimen de la personalidad no puede utilizarse en contra de los intereses superiores de la sociedad ni de los derechos de los terceros (C.S.J.N., caso “Swift”, Fallo del 4/9/73). El mismo constituye materia de orden público, surgiendo de los arts. 2 y 54 de la Ley 19.550 que reconocen la personalidad jurídica como medio el medio técnico para el fin lícito propuesto por los socios (Ley 19.550 “Exposición de motivos”, Sección 1, pto. 2).

Que esta Inspección General de Justicia tiene atribuido solicitar en forma directa a los agentes fiscales el ejercicio de las acciones judiciales pertinentes, en los casos de violación o incumplimiento de las disposiciones en las que esté interesado el orden público –art. 6, inc. d), Ley 22.315–.

Por ello, y lo dispuesto en los arts. 4, inc. a), 6, 11 y 21 de la Ley 22.315,

EL INSPECTOR GENERAL DE JUSTICIA
RESUELVE:

Art. 1 – La Inspección General de Justicia coordinará con el Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal la obtención de información sobre la existencia de operaciones de constitución de derechos reales sobre inmuebles, tales como adquisiciones de dominio y constitución o cesión de hipotecas, en las cuales los adquirentes, acreedores o cesionarios, a título pleno o fiduciario, sean Sociedades por Acciones Simplificadas inscriptas en el Registro Público de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o en cualquier Registro Público de jurisdicción provincial.

Art. 2 – A los fines de lo dispuesto en el artículo anterior, la información deberá comprender:

1. La individualización del instrumento inscripto (tipo, fecha y número) y en su caso del escribano público que lo haya autorizado.
2. Los datos de las partes, incluyendo, respecto de la Sociedad por Acciones Simplificada su sede social los datos personales del representante que intervino, el domicilio del mismo y en su caso el constituido a los efectos del acto.
3. La naturaleza del acto.
4. La identificación completa del bien o derecho sobre el cual haya recaído.
5. El monto económico que resulte, las condiciones de pago del mismo y, de ser posible la información, si el mismo fue abonado con anterioridad.
6. La oportunidad de entrega de la posesión del bien a la sociedad adquirente, en caso de que sea posible tal información, especificándose a su respecto si la adquirente ya se hallaba en la misma desde antes de la escritura traslativa de dominio.

Si al tiempo de brindarse por primera vez la información, constare la inscripción de otro u otros actos en los que participó la misma sociedad, la información se hará extensiva a ellos en la misma oportunidad o dentro del plazo prudencial que Registro de la Propiedad Inmueble estime necesario.

La Inspección General de Justicia coordinará con el Registro de la Propiedad Inmueble la elaboración de las fórmulas necesarias para el suministro de la información prevista en este artículo, de modo de simplificar su procesamiento e incorporación a la base de datos que se formará para su manejo.

Art. 3 – La Inspección General de Justicia podrá si lo considerare necesario adoptar otras medidas, entre ellas y sin carácter taxativo:

1. Requerir información adicional a la obtenida conforme al artículo anterior, recabándola de quien en representación de la sociedad adquirente haya comparecido al acto y/o del escribano autorizante y/o de quienes por sí o por representante aparezcan como enajenantes de los bienes o deudores por obligación con garantía hipotecaria o cedentes de derechos hipotecarios según el caso, y/o de la administración del consorcio de copropietarios a que corresponda el inmueble y/o del encargado del edificio donde funcione el mismo.
2. Realizar por sí o en coordinación con otros organismos, inspecciones sobre los bienes inmuebles, con el objeto de establecer su destino y condiciones o situación de utilización económica por parte

de la sociedad adquirente y, en su caso, la ubicación de la sede efectiva de la dirección o administración de la misma.

3. Requerir de organismos de control y registro de jurisdicción provincial, direcciones de comercio interior o similares, su colaboración mediante diligencias tendientes a conocer la situación empresarial de la sociedad en dicha jurisdicción.

Art. 4 – Si de resultados de las medidas y diligencias cumplidas se determina que los bienes registrables a que se refiere el art. 1 no se hallan afectados al desarrollo o financiamiento de una actividad económica organizada de producción de bienes y servicios destinados al mercado y desarrollada profesionalmente a su riesgo por la sociedad, y destinada al mercado, la Inspección General de Justicia promoverá o encomendará la promoción a través del Ministerio Público o los agentes fiscales, según el caso, de las acciones judiciales necesarias para que, según corresponda, se declare la inoponibilidad de la personalidad jurídica de la sociedad y los bienes o derechos de que ésta fuere titular contemplados en el art. 1, se imputen al socio o socios controlantes que hicieron posible su adquisición, o bien se disponga la disolución y liquidación de la sociedad.

Art. 5 – Las previsiones contenidas en los artículos anteriores podrán hacerse extensivas en lo pertinente a actos relativos a bienes inscriptos o que se inscriban en otros registros, coordinando al efecto con las autoridades respectivas las medidas o diligencias necesarias; así como también a actuaciones en procesos concursales de las sociedades consideradas en la presente resolución.

Art. 6 – Esta resolución entrará en vigencia el día de su publicación en el Boletín Oficial.

Art. 7 – La Inspección General de Justicia no inscribirá actos societarios emanados de las Sociedades por Acciones Simplificadas constituidas en esta jurisdicción que tiendan a desvirtuar o frustrar los fines de la presente resolución.

Art. 8 – De forma.