

Adquisición de inmuebles por sociedades del exterior bajo la actual interpretación de la Inspección General de Justicia

La Ley de Sociedades Comerciales N° 19.550 (la "LSC"), en su art. 118, establece que las sociedades constituidas en el extranjero se hallan habilitadas para realizar en el país actos aislados, debiendo, para el ejercicio habitual de actos comprendidos en su objeto social, establecer sucursal, asiento o cualquier otra especie de representación permanente. Por su parte, el art. 124 de la LSC dispone que la sociedad extranjera que tenga su sede en la República Argentina o su principal objeto esté destinado a cumplirse en la misma, será considerada como sociedad local a los efectos del cumplimiento de las formalidades de constitución o de su reforma y contralor de funcionamiento. Por tanto, las sociedades extranjeras que queden encuadradas dentro de este precepto están obligadas a adecuar sus estatutos a la ley argentina e inscribirse ante el registro respectivo bajo alguno de los tipos previstos en la LSC.

La Resolución N° 8/03 emitida por la Inspección General de Justicia ("IGJ"), organismo de contralor de las sociedades constituidas en jurisdicción de la Ciudad de Buenos Aires, ha dispuesto la creación del Registro de Actos Aislados de Sociedades Constituidas en el Extranjero (el "Registro"). El Registro se formará con las constancias de actos inscriptos relativos a bienes inmuebles sitios en la Ciudad de Buenos Aires, cuyo objeto sea la constitución, adquisición, transmisión o cancelación de derechos reales sobre los mismos, en los cuales hayan participado sociedades constituidas en el extranjero que el Registro de la Propiedad Inmueble de la jurisdicción mencionada informe a la IGJ como realizados bajo la calificación de actos aislados, accidentales, circunstanciales, esporádicos o similar. La IGJ analizará la información obrante en el Registro, a los fines de determinar aquellos supuestos en los cuales, por la reiteración de los actos, su significación económica, destino de los bienes u otras circunstancias relativas a su celebración, sea posible advertir elementos característicos de una actuación habitual o principal de parte de la sociedad constituida en el extranjero que participó en los mismos. A esos fines, la IGJ podrá requerir información adicional relacionada con los actos a quienes, en representación de la sociedad del exterior, hayan intervenido en el acto o actos calificados de "aislados" o similarmente, al escribano actuante, al vendedor del inmueble, etc.

Si como resultado del análisis efectuado la IGJ determinase que la situación de la sociedad del exterior reviste condiciones de habitualidad y, consiguientemente, que queda encuadrada dentro del artículo 118 de la LSC, podrá intimar a la sociedad a cumplir con las inscripciones que corresponden por aplicación de las normas antes citadas, observando en el primero de dichos supuestos lo dispuesto por la Resolución General IGJ N° 7/05¹. La intimación contendrá el apercibimiento de solicitar judicialmente la liquidación de los bienes y operaciones de la sociedad en el primer supuesto y la disolución y liquidación de la misma en el segundo.

Expresamente, la resolución que comentamos prevé que la IGJ podrá hacer extensivo el régimen arriba descrito a actos relativos a bienes inscriptos o que se inscriban en otros registros nacionales o locales, coordinando al efecto con las autoridades respectivas las fórmulas necesarias para la recepción de la información y su incorporación al Registro.

En línea con el dictado de la resolución referida, recientes pronunciamientos tanto administrativos como judiciales han adoptado criterio restrictivo -hasta hace poco

¹ Cabe destacar que la IGJ podría también determinar que resulta de aplicación el art. 124 de la LSC.

tiempo minoritario- que sostiene que no corresponde calificar de acto aislado a la actuación de una sociedad extranjera que implique un determinado grado de permanencia en Argentina, como lo es la adquisición de inmuebles, máxime cuando la compra no es efectuada con el propósito de reventa inmediata. Incluso, en algunos supuestos, nuestros tribunales han admitido la excepción de inhabilidad de título interpuesta por el deudor en un procedimiento de ejecución hipotecaria² o declarado la inoponibilidad de ciertos actos³, por no encontrarse la sociedad del exterior inscripta como sucursal conforme lo establecido por el art. 118 LSC.

Dentro de este contexto normativo, la mayor dificultad para las sociedades del exterior se ha presentado al momento de procurar aquéllas vender el inmueble adquirido, oportunidad en la cual, en varios casos recientes, la IGJ cursó a las sociedades de exterior las intimaciones para su inscripción o adecuación de sus estatutos al derecho local.

² Rolyfar S.A. c/ Confecciones Poza SACIFI s/ Ejecución Hipotecaria.

³ Cinelli, Nicolasa c/ Dispan S.A. s/ Nulidad de Acto Jurídico.