

# INFORME SOBRE ADMINISTRACION Y DISOLUCION DE SOCIEDAD CIVIL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA

(Mandato y submandato de los socios administradores a un tercero no socio; ulterior revocación por sólo uno de los otorgantes. Desavenencias entre los socios. Disolución de la sociedad. Adjudicación de inmueble de la sociedad y situación de las obligaciones que ella había contraído. Renta indeterminada pero determinable, en locación de inmueble social). \*

JORGE LOPEZ SANTA MARIA  
Universidad Católica de Valparaíso  
Universidad de Chile (Santiago)

I. Se me pregunta, en primer lugar, si es válido el mandato otorgado por los socios administradores de la sociedad *Inmobiliaria Ekeko Ltda.* a don Roberto Pérez A., delegando algunas facultades de administración; si los otros socios están obligados a respetar dicho mandato; si las facultades de un socio administrador en una sociedad de personas son delegables sin consentimiento de los demás integrantes de la sociedad.

Al constituirse en 1980, la sociedad civil de responsabilidad limitada, *Inmobiliaria Ekeko Limitada*, por escritura pública otorgada ante el notario ..., los cinco socios comparecientes (Pedro Martini, Isabel Andaur, Antonio Cereceda, Carmen Zulueta y Renato Piraino) confiaron la administración y representación de la sociedad y el uso de la razón social, indistintamente a los socios don Pedro Martini y don Antonio Cereceda, quienes podían actuar conjunta o separadamente, con las más amplias facultades, incluidas las que se enumeraron en la cláusula quinta del pacto social. Esta cláusula concluye autorizando expresamente a los socios administradores para *delegar sus facultades, parcialmente, ya sea en una o más personas, conjunta o separadamente y con facultades de subdelegar.*

Al reformarse la sociedad *Inmobiliaria Ekeko Limitada*, por escritura pública de septiembre de 1983, cuyo extracto se inscribió

\* En la individualización de las personas, y para los fines de esta publicación, se han empleado nombres imaginarios.

y se publicó oportunamente, los cinco socios modificaron el pacto social vigente, sólo en cuanto *en adelante la administración, la representación y el uso de la razón social corresponderá a los socios señores Renato Piraino, Pedro Martini y Antonio Cereceda, quienes, para obligar a la sociedad deberán actuar "conjuntamente" y tendrán las facultades indicadas en la cláusula quinta del pacto social (cláusula tercera)*. En lo demás quedó vigente el estatuto social primitivo (cláusula cuarta).

Por escritura pública de octubre de 1983, ante la notario público ..., don Pedro Martini, don Antonio Cereceda y don Renato Piraino, asumiendo en conjunto la administración y el uso de la razón social de *Inmobiliaria Ekeko Limitada*, confirieron poder a don Roberto Pérez A., quien aceptó, para que pueda actuar por la sociedad con las facultades del artículo 2132 del Código Civil. Además los tres primeros delegaron en el último, quien aceptó, varias de las facultades que les confiere el pacto social.

En las sociedades de responsabilidad limitada la administración se rige por lo convenido en la escritura social y, en subsidio, por las reglas establecidas por el legislador para las sociedades colectivas. Así resulta del parco artículo 4, inciso 2, de la ley Nº 3.918, modificada por la ley Nº 6.156 del año 1938.

La ley 3.918, primera sobre sociedades de responsabilidad limitada en nuestro país, tuvo su origen en una moción del Senador don Luis Claro Solar, a la sazón Presidente del Senado de la República, siendo aprobada en el Parlamento luego de una breve discusión. Las reformas que le introdujo la ley 6.156, cuyo origen fue una moción del senador Ureta, estuvieron destinadas fundamentalmente a simplificar las formalidades externas relativas a la constitución de estas sociedades. He revisado cuidadosamente la historia fidedigna del establecimiento de estas dos leyes, pudiendo aseverar que el debate parlamentario nada aporta respecto al tema crucial de la administración de las sociedades de responsabilidad limitada. Queda pues incólume el precepto del artículo 4-2 de la ley, antes referido.

La sociedad *Inmobiliaria Ekeko Limitada* es una sociedad CIVIL de responsabilidad limitada. Así lo expresa la cláusula primera de la escritura de constitución, en armonía con su giro social principal, el cual consiste en realizar inversiones en bienes raíces. Los actos jurídicos sobre inmuebles son civiles y no mercantiles. Los inmuebles quedan fuera de los actos de comercio, enumerados en el artículo 3 del Código del ramo, salvo, y sólo desde una fecha

reciente (al añadirsele el N<sup>o</sup> 20 por el artículo 14 del Decreto Ley 1.953, del año 1977), en lo concerniente a empresas constructoras de inmuebles por adherencia.

Dado el carácter *civil* de la sociedad *Inmobiliaria Ekeko Limitada*, la remisión del artículo 4-2 de la ley N<sup>o</sup> 3.918 a las reglas de las sociedades colectivas, ha de entenderse como un reenvío a las normas sobre sociedades colectivas *civiles*, contempladas en los artículos 2053 a 2115 del Código Civil.

La regla de oro en materia de administración de la sociedad civil es la voluntad de los socios. Lo que éstos hubiesen convenido en la escritura de constitución, mientras no vulnere el orden público ni las buenas costumbres, es ley para las partes, *pacta sunt servanda* según el brocardo acogido en nuestro ordenamiento jurídico por el art. 1545 del Código Civil. Vale decir que las normas de los artículos 2071 y siguientes son supletivas de la voluntad de los socios. De acuerdo con estas reglas, si no se ha concedido la administración a uno o más de los socios, todos administran, entendiéndose que existe un mandato recíproco entre ellos (art. 2081). Pero bien puede concederse la administración a uno o más de los socios. Sea en el contrato de constitución de la sociedad (art. 2072), en cuyo caso el administrador es denominado *gerente estatutario*. Sea mediante un acto posterior a la creación de la sociedad (art. 2074). Además, aunque no se refiere expresa y directamente la ley a esta hipótesis, la administración de la sociedad puede también confiarse a terceros extraños, es decir, a personas que no son socios. Así resulta de la regla de oro predicha. Así lo ha consagrado la práctica. Así lo admiten los tratadistas. La única reserva que, a veces, se formula consiste en que no podría confiarse la administración a un tercero con poderes absolutos. Pero este problema, si el tercero puede reunir omnímodas facultades de administración, aquí es impertinente, ya que no concierne a lo ocurrido en el caso de *Ekeko Ltda.*, ni me ha sido consultado.

A la luz de lo anterior, los tres socios administradores, Srs. Renato Piraino, Pedro Martini y Antonio Cereceda, actuando conjuntamente han podido legalmente, en nombre de la sociedad, conferir mandato de simple administración o con las facultades restringidas que señala el artículo 2132 del Código Civil a don Roberto Pérez A., y además delegarle las facultades enumeradas en la cláusula tercera de la escritura pública de octubre de 1983. Los actos jurídicos de que da cuenta este instrumento, el poder y la delegación, son válidos.

Los demás socios, que no comparecieron en el otorgamiento de la escritura pública de poder y delegación, vale decir, doña Isabel Andaur y doña Carmen Zulueta, expresamente autorizaron o consintieron en la delegación, cuando en forma anticipada, en la escritura de constitución de la sociedad "Inmobiliaria Ekeko Limitada" (cláusula quinta letra o) confirieron a los socios administradores la facultad de delegar sus atribuciones parcialmente. Esta facultad se mantuvo en la reforma social del año 1983 (cláusula cuarta). Por lo tanto, ellas están obligadas a respetar el mandato y delegación al señor Pérez, mientras esté legamente vigente.

El mandato y la delegación en favor de don Roberto Pérez A., le confieren a éste facultades limitadas. Las del mandato de simple administración, más las atribuciones especificadas en las letras a) hasta h) de la cláusula tercera de la escritura de octubre de 1983. El señor Pérez carece de la facultad para comprar, vender, enajenar o dar en hipoteca bienes raíces. Don Roberto Pérez carece de las amplias atribuciones de un mandatario general, entres las que figuran las que según la ley requieren poder especial (2132-2 en relación, por ejemplo, con artículos 2139, 2142 y 2143 del Código Civil).

2. Se me pregunta, en segundo lugar, si es válida la revocación de mayo de 1985, por la cual unilateralmente don Pedro Martini dejó sin valor el poder y delegación conferido a don Roberto Pérez A. Si deben revocar en conjunto todos los otorgantes del mandato o si puede revocar uno solo de ellos. Si después de la revocación efectuada, el tercero administrador reúne todavía la voluntad de los tres socios administradores de la sociedad. Si la revocación referida produce efectos.

2.1. La revocación del poder y delegación en favor del Sr. Roberto Pérez, que don Pedro Martini efectuó por escritura pública de mayo de 1985, ante la notario ..., es inválida y no produce efecto directo alguno.

Evidentemente que el mandante de don Roberto Pérez es la sociedad *Inmobiliaria Ekeko Limitada*. El mandato se lo confirió ésta, en octubre de 1983, actuando representada por los tres socios administradores, los que en conformidad a la reforma social de septiembre de 1983, *deben actuar conjuntamente*.

Como se ha dicho, la voluntad de los socios es la regla de oro en la administración. Todos los cinco socios, al reformar la sociedad convinieron que "en adelante la administración, la representa-

ción y el uso de la razón social corresponderá a los socios señores Renato Piraino, Pedro Martini y Antonio Cereceda, quienes *para obligar a la sociedad deberán actuar conjuntamente* y tendrán más facultades indicadas en la cláusula quinta del pacto señalado más arriba" (sic, cláusula tercera de la escritura de septiembre de 1983).

A partir de octubre de 1983, es decir desde la fecha de la publicación en el Diario Oficial del extracto de la reforma de *Inmobiliaria Ekeko Limitada*, la voluntad de esta sociedad es lo que manifiesten conjuntamente los tres socios señalados. Ellos tienen que actuar POR UNANIMIDAD, ya que según el Diccionario de la Lengua Española *conjuntamente* significa *juntamente*, y este último vocablo, en su única acepción aplicable, significa *unánimemente*.

De acuerdo al artículo 2054 del Código Civil, inciso segundo, la unanimidad exigida en el contrato social prima por sobre la regla que sólo exige la mayoría de votos en las deliberaciones de los socios.

Es aplicable, en la especie, el aforismo según el cual en Derecho las cosas se deshacen de la misma manera como se hacen. El mandato de la sociedad en favor del Sr. Roberto Pérez A., precisó de la voluntad unánime de los tres socios administradores, sin la cual no habría podido otorgarse. La revocación del mandato en favor del Sr. Pérez también precisaría de la voluntad unánime de los tres socios administradores. De consiguiente, don Pedro Martini no puede, él solo, deshacer lo hecho por los tres administradores.

Tampoco puede don Pedro Martini, a título personal, pretender revocar un mandato que otorgara jurídicamente otra persona distinta, a saber la sociedad *Inmobiliaria Ekeko Limitada*, representada por sus tres administradores. Pues el mandante del Sr. Pérez no es ni ha sido el Sr. Martini sino que la sociedad *Inmobiliaria Ekeko Limitada*.

Por otra parte, es importante tener presente que *los tres socios administradores* de la sociedad Ekeko Ltda. tienen el carácter de *mandatarios de la sociedad*. Por eso el artículo 2074 del Código Civil dice que *la administración conferida por acto posterior al contrato de sociedad, puede renunciarse por el socio administrador y revocarse por la mayoría de los consocios, SEGUN LAS REGLAS DEL MANDATO ORDINARIO*. Y el 2076 agrega que *si la administración es conferida, por el contrato de sociedad o por convención posterior, a dos o más de los socios, cada uno de los administradores podrá ejecutar por sí solo cualquier acto administrativo, salvo que se haya ordenado otra cosa en el título de su MANDATO. Si se les*

*prohíbe obrar separadamente, no podrán hacerlo ni aún a pretexto de urgencia.* Otras normas legales confirman que los socios administradores son mandatarios de la sociedad. V. gr.: arts. 2075 y 2077 del Código Civil.

Los Srs. Pedro Martini, Antonio Cereceda y Renato Piraimo, en su calidad de administradores mandatarios de *Inmobiliaria Ekeko Limitada* confirieron el poder que se ha comentado a don Roberto Pérez A. Habiéndoseles prohibido a los tres primeros obrar por separado, en la escritura de reforma social de septiembre de 1983, es ineficaz la revocación del mandato efectuada en mayo de 1985 por don Pedro Martini actuando por sí solo. Corroboran esta conclusión los artículos 2131 y 2127 del Código Civil. Según el primero: *el mandatario se ceñirá "rigurosamente" a los términos del mandato...* De acuerdo al segundo: *"Si se constituyen dos o más mandatarios (en la especie tres mandatarios o socios administradores), y el mandante no ha dividido la gestión, podrán dividirla entre sí los mandatarios, pero si se les ha prohibido obrar separadamente (lo que ocurre en la especie, en virtud de la cláusula tercera de la escritura de modificación del pacto social), lo que hicieren de este modo será NULO.*

2.2. Aunque igual se llega a la conclusión de la ineficacia de la revocación de mayo en 1985, es posible distinguir en el mandato y delegación al señor Pérez *dos actos jurídicos de diversa naturaleza.* En la escritura de octubre de 1983, por una parte los tres socios administradores, asumiendo expresamente la representación de *Inmobiliaria Ekeko Limitada,* confirieron poder a don Roberto Pérez, para actuar en nombre de ella con las facultades del artículo 2132 del Código Civil. He aquí el mandato de la sociedad al señor Pérez ya analizado, que no pudo revocarse del modo contemplado en la escritura de mayo de 1985.

En la escritura de octubre de 1983, por otra parte, a título personal los tres socios administradores delegaron al señor Pérez las facultades especificadas en la cláusula tercera. Bajo este respecto no hay mandato de la sociedad a don Roberto Pérez, sino que submandato de los tres administradores en favor de él.

La delegación del mandato sólo habría configurado un mandato de la sociedad al señor Pérez, si ella hubiera autorizado la delegación con expresa indicación de la identidad del delegado. Pero esto no ocurrió, pues si bien en la escritura social primitiva de 1980, que ha seguido vigente después de la reforma de septiembre de 1982,

se permitió a los socios administradores delegar algunas de sus atribuciones, no se especificó en quién.

No concurre, por lo tanto, el supuesto de hecho del artículo 2137 del Código Civil: que el mandante (es decir la Sociedad) junto con permitir la delegación por el mandatario (los socios administradores), hubiera fijado la persona del delegado. Por lo mismo no existe un nuevo mandato entre el mandante (la sociedad) y el delegado (Sr. Pérez). Antes bien, se produce la situación prevista en el artículo 2135 -2 del mismo Código: los socios administradores (mandatarios) responden ante la sociedad (mandante) de los hechos del delegado (Sr. Pérez), si éste fuere incapaz o insolvente.

En la delegación que tuvo lugar se configuró u operó un *subcontrato*.

El subcontrato es un nuevo contrato derivado y dependiente de otro contrato previo de la misma naturaleza. La figura del subcontrato a veces es imprescindible para concretar tarea de gran envergadura económica o de acusado refinamiento tecnológico. En esta perspectiva los subcontratos proliferan en los últimos veinte años. En lugar de que un mismo empresario asuma la elaboración de todos los componentes del producto que debe suministrar, a veces es preferible subcontratar con otros empresarios la fabricación de determinadas piezas. Así se logra disminuir los costos y/o una mejor calidad del producto terminal. La literatura jurídica chilena y comparada se ha enriquecido, recientemente, con numerosas obras sobre el subcontrato.

Concluido un contrato que permite la subcontratación, el contratante intermediario, en lugar de cumplir él la prestación debida, la subcontrata con otra persona.

Desde un *punto de vista subjetivo*, la subcontratación se caracteriza por la presencia de tres partes. El primer contratante sólo es parte en el contrato base o contrato inicial. El segundo contratante o intermediario es parte en ambos contratos, es decir, en el contrato base y en el subcontrato. El tercer contratante, ajeno al contrato base, celebra el subcontrato con el intermediario. De modo que el fenómeno global de la subcontratación presupone tres partes, aunque naturalmente sólo hay dos partes en cada uno de los eslabones de la cadena. Desde un *punto de vista objetivo* aparece la dependencia al contrato base del subcontrato. Este último nace modelado y limitado por el contrato base. El intermediario debe actuar exclu-

sivamente con los derechos y obligaciones que el contrato base le otorga. Por eso las prestaciones a las cuales se obligan el segundo y el tercer contratantes han de ser de igual naturaleza que las derivadas del primer contrato. Esta misma ligazón entre contrato base y subcontrato explica extinguido aquél, por efecto reflejo se extingue éste.

El Código Civil chileno explícitamente sólo contempla dos especies de subcontratos: el subarrendamiento (arts. 1946, 1963, 1973) y el submandato o delegación del mandato (arts. 2135, 2136 y 2138). Implícitamente reconoce otras hipótesis, como la subconstrucción en el caso del artículo 2003 N° 5.

De manera que en el caso concreto sobre el cual se me consulta, la delegación de los tres socios administradores es un submandato: un nuevo mandato de ellos al Sr. Pérez, quien aceptó. Los tres mandantes tenían un interés común y esta circunstancia les impide revocar el submandato individualmente. En palabras de don David Stitckin Branover, principal especialista chileno en materia de mandato: *Habiendo varios mandantes que no tienen un interés común en la realización del negocio por medio del mandatario designado por ellos en un mismo acto, cada uno puede revocar a su arbitrio. En tal caso, el mandatario continuará obrando legítimamente por los demás mandantes que no han revocado. "Si los varios mandantes tienen un interés común" en cuanto han querido o previsto que el negocio se ejecute precisamente por el mandatario elegido, "ninguno de ellos podrá revocar el encargo sin el consentimiento de los demás".* ("El Mandato Civil". Editorial Jurídica de Chile. 3a. edición, 1975, N° 227).

A mayor abundamiento, dice el profesor Stitckin que la regla del artículo 241 del Código de Comercio, según la cual el comitente no puede revocar a su arbitrio la comisión aceptada, cuando su ejecución interesa al comisionista o a terceros, sienta un principio de orden general aplicable a cualquier mandato. *"He aquí una norma de derecho común que excede los límites de la legislación mercantil y rige para todo mandato (ob. cit. N° 223).*

En resumen, la revocación, tanto del mandato cuanto de la delegación o submandato, efectuada en mayo de 1985, es ineficaz. Para que la revocación surtiere efectos deberían efectuarla juntamente los tres socios administradores. A la sazón debe jurídicamente entenderse que el Sr. Roberto Pérez mantiene la voluntad de la sociedad como mandante, y la de los socios administrador como delegantes o submandantes.



3. Se me pregunta, en tercer lugar, si la falta de acuerdo de los socios de una sociedad de responsabilidad limitada en cuanto a nombrar un nuevo administrador o administrar en conjunto es causal de *disolución de la sociedad*, directa o indirectamente.

Al tenor de esta pregunta y de las escrituras en mi poder, en especial la de revocación, de mayo de 1985, y de lo que verbalmente se me explicara, don Pedro Martini y su cónyuge, la socia doña Isabel Andaur, han solicitado a los restantes tres socios, a los Srs. Renato Piraino, Antonio Cereceda, y a doña Carmen Zulueta, que se proceda a designar otro administrador diverso al Sr. Roberto Pérez, o bien que los propios socios asuman la administración y el uso de la razón social de "Inmobiliaria Ekeko Limitada". Los tres socios últimamente indicados han desestimado tal solicitud, y prefieren que prosiga administrando el tercero, no socio, don Roberto Pérez A.

Existe, pues, una *grave desavenencia entre los socios*, relativa a un aspecto decisivo en toda persona jurídica, cual es a quién se confía la administración. Incluso la desavenencia ha redundado en la desaparición o pérdida de la *affectio societatis*, lo que significa que la empresa *Inmobiliaria Ekeko Limitada* está tambaleando, pues se halla en tela de juicio uno de los fundamentos que llevaron a constituir esta sociedad, en 1980.

A mi entender, luego de analizadas las escrituras sociales y las normas reguladoras de la disolución de la sociedad, hay dos caminos que conducirían a la expiración de la empresa de responsabilidad limitada.

3.1. En conformidad al artículo 2072 del Código Civil, incisos primero y tercero, el socio a quien se ha confiado la administración *por el acto constitutivo de la sociedad*, no puede renunciar a su cargo, sino por causa prevista en el acto constitutivo o unánimemente aceptada por los consocios. Si su renuncia no hubiera sido prevista en el pacto social, como ocurre en la especie, ni fuere unánimemente aceptada, *la renuncia pone fin a la sociedad*.

En el acto constitutivo de *Inmobiliaria Ekeko Limitada* se confió la administración indistintamente a don Pedro Martini y a don Antonio Cereceda, quienes quedaron facultados para actuar separadamente (cláusula quinta de la escritura de septiembre de 1980). Esta cláusula es FISCAL en la sociedad Ekeko Ltda. Así resulta del artículo 2071 del Código: *La administración de la sociedad colectiva puede confiarse a uno o más de los socios, sea "por el*

*contrato de sociedad*", sea por acto posterior unánimemente acordado. En el primer caso las "facultades administrativas del socio o socios forman parte de las CONDICIONES ESPECIALES de la sociedad", a menos de expresarse otra cosa en el mismo contrato.

Como dice el profesor Julio Olavarría: *Se considera que el nombramiento de los socios administradores es cláusula esencial de la sociedad, de acuerdo con el artículo 2071, inciso 2º del Código Civil, cuando se ha hecho al momento de suscribir la escritura social y que esta circunstancia es la que ha llevado a los otros a celebrar el contrato* ("Manual de Derecho Comercial", Edit. Jurídica de Chile. Tomo II. 2a. ed. 1956, Nº 200). En igual sentido se pronuncia el profesor Gabriel Palma Rogers: *En este caso el nombramiento y facultades que se conceden al administrador forman parte de las "cosas que la ley llama de la esencia del contrato". Se entiende que se ha celebrado el contrato en atención a la administración que va a hacer la persona que se ha designado en él. Por consiguiente, si termina esta administración, "esto es causal de disolución de la sociedad ..."* ("Derecho Comercial", Apuntes de clases por Roberto Belmar y Pedro Gandulfo, 2a. ed., pág. 192). Comparten el carácter esencial señalado todos los autores nacionales que he examinado, v. gr. Ricardo Sandoval López ("Manual de Derecho Comercial", Edit. Jurídica de Chile. Tomo I, 1981, Nº 272).

Ahora bien, a la luz del artículo 1444 del Código Civil, que distingue en los contratos las cosas que son de su esencia, las que son de su naturaleza y las puramente accidentales, las esenciales son las que no pueden faltar, aquéllas sin las cuales el contrato *o no produce efecto alguno, o degenera en otro contrato diferente*.

Lo prescrito en los artículos 1444, 2071 y 2072, unido a la doctrina de los autores, obligan a interpretar de una particular manera la reforma social de Ekeko Limitada, que tuvo lugar en septiembre de 1983. En efecto, entonces se convino que "EN ADELANTE", la administración, la representación y el uso de la razón social corresponderá a los mismos dos socios estatutarios designados en el pacto social primitivo, más don Renato Piraino, quienes deberán actuar conjuntamente, quedando en todo lo demás vigente el pacto social de 1980. Esto significaría que se mantienen como socios estatutarios a don Pedro Martini y a don Antonio Cereceda, con la sola salvedad que en lo sucesivo ya no pueden administrar cada uno de ellos por separado, sino que deberán hacerlo juntos, ellos dos con don Renato Piraino. De este modo se mantiene lo esencial del pacto

primitivo, que de acuerdo al artículo 1444 no puede faltar, vale decir, el carácter de socios estatutarios de las dos personas referidas, modificándose en algo que no es esencial, respecto a cómo administrarán en adelante: por unanimidad, ellos con el señor Piraino.

Siendo así, o sea prosiguiendo en vigor después de la reforma social el carácter de socios estatutarios de don Pedro Martini y de don Antonio Cereceda, lo que por ser esencial era y es inmodificable en el contrato, subsiste la consecuencia legal que va aneja a dicho carácter: no pueden renunciar a su cargo de socios administradores, a menos que la renuncia les fuere aceptada, a uno o a ambos, por todos los demás socios.

Si el señor Martini o el señor Cereceda renuncia a su calidad de socio administrador y la renuncia no le fuere aceptada por la unanimidad de los socios, de acuerdo al artículo 2072 inciso final, *la renuncia pone fin a la sociedad.*

En esta hipótesis de expiración de *Inmobiliaria Ekeko Ltda.*, si la renuncia a la calidad de socio administrador designado en el pacto social, irrogare daños o perjuicios a terceros, tendrían que ser reparados en conformidad al Derecho común, debiendo acreditarse en el correspondiente juicio cognoscitivo la reprochabilidad, la envergadura del daño y la relación de causalidad.

La jurisprudencia chilena sobre el artículo 2072 del Código Civil se limita al caso en que el socio administrador es removido de su cargo por causa grave, que lo haga indigno de confianza o incapaz de administrar útilmente. La he analizado en mi sentencia arbitral de 17 de agosto de 1981, considerando 13º (publicada en la *Revista Chilena de Derecho*, editada por la Pontificia Universidad Católica de Chile, vol. septiembre - diciembre 1982, págs. 623 a 639). Según mi información, no existe jurisprudencia publicada sobre la renuncia del socio estatutario a sus funciones de administrador.

3.2. Otra posibilidad de terminación de *Inmobiliaria Ekeko I limitada* es por renuncia de uno de los socios a la sociedad (no a la calidad o cargo de administrador).

Tratándose de una sociedad pactada por el plazo fijo de quince años, la renuncia sólo es procedente por GRAVE MOTIVO, el cual tendría que ser así declarado por el juzgado de compromiso.

El artículo 2108 del Código Civil establece: *La sociedad puede expirar también por la renuncia de uno de los socios. Sin embargo, cuando la sociedad se ha contratado por tiempo fijo, o para un*

*negocio de duración limitada, no tendrá efecto la renuncia, si por el contrato de sociedad no se hubiere dado la facultad de hacerla, o si no hubiere GRAVE MOTIVO, como la inejecución de las obligaciones de otro socio, la pérdida de un administrador inteligente que no pueda reemplazarse entre los socios, enfermedad habitual del renunciante que le inhabilite para las funciones sociales, mal estado de sus negocios por circunstancias imprevistas, u OTROS de igual importancia.*

A su turno, en la cláusula decimoprimera de los estatutos de *Inmobiliaria Ekeko Limitada* se estipuló: toda dificultad que pueda surgir durante el funcionamiento, disolución o liquidación de la sociedad, ya sea de los socios entre sí, de éstos con la sociedad o sus cuerpos directivos, se resolverá por un árbitro de derecho. Designaron las partes desde luego, en tal carácter, a don Roberto Pérez A. Si faltare dicho árbitro y si las partes no pudieren ponerse de acuerdo sobre la persona de otro árbitro, tocará a la Justicia Ordinaria designarlo.

Para el evento de iniciarse el juicio arbitral, en el cual se pediría que se califique el grave motivo de la renuncia y, consecuentemente, que se declare disuelta la sociedad, falta don Roberto Pérez. Posiblemente él mismo se declararía inhabilitado. Si no, habría que recurrir a los artículos 243 y 194 y siguientes del Código Orgánico de Tribunales. En definitiva el árbitro debería ser nombrado en virtud de un futuro común acuerdo de los socios o por los Tribunales Ordinarios, conforme el artículo 232 de este último Código, en relación con el 646 y el 414 del Código de Procedimiento Civil.

La causal de expiración de la sociedad en razón de la renuncia de uno de los socios, por grave motivo, la tomó el legislador patrio del Código Napoleón. Así lo afirma con razón el profesor de la Universidad de Concepción, Ricardo Sandoval López: *Esta enumeración del artículo 2108 del Código Civil sigue el modelo del Código Civil francés, artículo 1871. En el derecho francés se considera también justo motivo de disolución la falta de entendimiento entre los asociados ("La Mésintelligence") que sería contraria a la affectio societatis que debe reinar entre ellos (ob. cit. No 297).*

En términos casi iguales al posterior artículo 2108 nuestro, el artículo 1871 del Código francés de 1804 expresaba: *La disolución de las sociedades a plazo no puede demandarse por uno de los socios antes del vencimiento del término convenido, salvo que haya "justos motivos", como si un asociado falta a sus obligaciones, o*

*una enfermedad habitual lo indispone para los asuntos de la sociedad, u otros casos parecidos, cuya legitimidad y gravedad quedan al arbitrio de los jueces.*

Es, pues, oportuno considerar aquí la exposición de la doctrina gala sobre esta causal de disolución de las sociedades, que en Francia está íntimamente vinculada con la *affectio societatis*.

Jean Escarra, Edouard Escarra y Jean Rault, en su famoso Tratado Teórico y Práctico de Derecho Comercial, dicen: *El contrato de sociedad implica una comunidad de intereses. Supone la búsqueda de un beneficio. Estas dos características esenciales engendran en los socios un particular estado de espíritu que se llama "affectio societatis". Esta no se confunde con la voluntad de constituir la sociedad. El consentimiento es una condición de validez de los contratos en general. La "affectio societatis" es un elemento de validez propio del contrato de sociedad. Puede definirse como la voluntad de colaboración activa en vistas de la realización del objeto social. Es una manifestación de espíritu de equipo. Es un elemento psicológico o intencional para fines económicos o lucrativos. Es la base de los aportes que se ponen en común. Es el instrumento de la realización del objeto social. Es más intensa en las sociedades de personas que en las sociedades de capitales ... Engendra una estima recíproca entre los socios que verdaderamente permite hablar de "affectio societatis".*

*La disolución anticipada de la sociedad, basada en el artículo 1871, debe pronunciarse cuando las circunstancias son tales que la realización del objeto social ha devenido si no imposible, al menos muy difícil ... De una manera general, toda circunstancia que obstaculice la explotación de la sociedad constituye causa de la disolución. Así ocurre, en especial, con las desavenencias que reinan entre los asociados, a condición que provoquen graves dificultades en la explotación. De lo que se colige que sólo la desavenencia entre los socios administradores constituye causa de disolución (Tomo I. "Les Sociétés Commerciales" Ed. Sirey, Paris, 1950, Nº 132 y Nº 265).*

Georges Ripert, examinando la disolución de las sociedades de personas, basada en los justos motivos que aduce el socio que renuncia, expresa: *La disolución por justos motivos se funda en la idea que el "ius fraternitatis" impide mantener una sociedad en la cual los asociados ya no pueden o ya no quieren conducirse*

como tales. Entre los justos motivos destaca la discordia o desavenencia entre los socios. Este motivo trae a colación las ideas de "affectio societatis" y de "ius fraternitatis". La discordia (mé-sintelligence) sólo es causa de disolución si hace imposible la colaboración. Los tribunales a veces consideran, a este respecto, hechos por completo externo a la vida social ("Traité Élémentaire de Droit Commercial", tomo 1, 6a. edición por René Roblot, Ed. L G D J, París, 1968, Nos. 792 y 793).

René Rodière y Roger Houin, también insignes privatistas franceses, señalan: Por una parte, sin "affectio societatis" en todos los asociados no hay sociedad. Por otra parte, las decisiones de una sociedad correctamente constituida, que desconocieren la "affectio societatis", serían nulas. Analizando las consecuencias de la affectio societatis, agregan: El "ius fraternitatis" puede desaparecer y dejar su lugar a la desavenencia. Si la sociedad se celebró a plazo, el artículo 1871 prevé el recurso a la Justicia. Uno de los socios demandará la disolución haciendo valer sus razones: tal asociado falta a sus obligaciones; la enfermedad de otro lo hace inhábil; "el desacuerdo persistente entre los socios entraba el funcionamiento de la sociedad". Es la disolución por justos motivos, cuya legitimidad y gravedad se dejan a la apreciación del juez. La regla es que la disolución se pronuncie, si los justos motivos invocados ponen en peligro a la sociedad ... Los anales de jurisprudencia muestran que las acciones para la disolución, fundadas en este texto, son numerosas. Y que se intentan en todo tipo de sociedades. La disolución se pronuncia por el tribunal, y recuerda la resolución de los contratos bilaterales por incumplimiento de uno de los contratantes (1184 del Código Civil francés: 1489 del nuestro). La facultad de entablar esta acción es de orden público, por lo que no puede restringirse en los estatutos sociales ("Droit Commercial", tomo 1, 6a. edición, Ed. Dalloz, París, 1970, N<sup>o</sup> 338 y 337).

La E. Corte Suprema de nuestro país, ha decidido que cuando la sociedad se ha contratado por un tiempo fijo y no se ha dado facultad a los socios para renunciar, la renuncia sólo tiene efecto si existe un motivo grave, o sea, no produce la disolución sin una previa calificación de los motivos que la fundarían y que siendo ellos suficientes autorizarían la expiración del contrato (3 agosto 1955, en Revista de Derecho y Jurisprudencia, tomo 52, sec. 1, pág. 211).

En resumen, es también posible que don Pedro Martini demande

la disolución de la sociedad, renunciando a *Inmobiliaria Ekeko Limitada* por grave motivo, invocando el artículo 2108-2 del Código Civil, cuyos antecedentes en el primitivo artículo 1871 del Código francés son irredargüibles.

4. En cuarto lugar se me pregunta por los efectos de la disolución de la sociedad y de la adjudicación de un inmueble a uno de los socios. ¿Desde cuándo se entiende que el socio que se adjudica un bien raíz es dueño? ¿Está obligado a respetar un arriendo pactado por la sociedad?

4.1. Efecto fundamental y característico de la disolución de la sociedad es su liquidación. Hay que proceder a efectuar las operaciones que en conjunto constituyen la liquidación de la sociedad civil de responsabilidad limitada. Es aplicable el artículo 2115 del Código Civil: *Disuelta la sociedad se procederá a la división de los objetos que componen su haber. "Las reglas relativas a la partición de los bienes hereditarios y a las obligaciones entre los coherederos, se aplican a la división del caudal social y a las obligaciones entre los miembros de la sociedad disuelta". Salvo en cuanto se opongan a las disposiciones de este título.* Rigen, por lo tanto, los artículos 1317 y siguientes del Código Civil.

La liquidación o partición de los bienes de la sociedad puede efectuarse de común acuerdo por los cinco socios, como por lo demás está previsto en la cláusula décima de la escritura de constitución de *Inmobiliaria Ekeko Limitada*, o, a falta de acuerdo unánime, tendría que realizarse en un juicio arbitral de partición de bienes, según lo ordenado por el artículo 227 N° 2 del Código Orgánico de Tribunales.

En ambos casos, vale decir, incluso si hubiere arbitraje para la partición de los bienes de la sociedad, el criterio fundamental para distribuir los haberes es lo que acuerden juntamente todos los socios. Así resulta del artículo 1325-1 del Código Civil, respecto a la partición extrajudicial; y del artículo 1334 respecto a la partición judicial. Así se ha fallado por la Corte Suprema. Por ejemplo, en sentencia del 2 de noviembre de 1970 (*en Fallos del Mes*, N° 144, pág. 271), en que no obstante anularse todo lo obrado por el árbitro en la partición, a partir de una fecha determinada, ello es "con excepción de los acuerdos unánimemente adoptados por las partes". Y en sentencia de 25 de mayo de 1982 (*en Fallos del Mes*, N° 282,

pág. 129, considerando 10<sup>o</sup>): “Que en el juicio particional la voluntad de las partes es la norma rectora básica para el partidor, y los interesados en la sucesión pueden legítima y unánimemente revocar los acuerdos anteriores ...”

A falta de acuerdo de las partes en el juicio de partición, el árbitro deberá distribuir los bienes en conformidad a las reglas supletivas del Título X del Libro III del Código Civil, entre las que destacan las de los artículos 1337 al 1339.

El artículo 1344 del Código Civil consagra el *efecto declarativo o retroactivo de la partición*, en cuya virtud cada socio se reputará haber sucedido inmediata y exclusivamente a la sociedad en todos los bienes que le hubieren cabido, y no haber tenido jamás parte alguna en los otros efectos sociales. En materia posesoria, el artículo 718 corrobora este principio.

Contestando, entonces, la pregunta relativa a la fecha desde la cual el socio adjudicatario de un bien raíz es dueño del mismo, hay que decir que es poseedor del inmueble desde el día de la disolución de la sociedad. Los efectos de las adjudicaciones, en las liquidaciones de la sociedad colectiva civil o de la sociedad civil de responsabilidad limitada, se retrotraen hasta la fecha de su disolución. Ahora, determinar si el poseedor es dueño del bien raíz se convierte básicamente en un problema de prueba del dominio. Esta prueba, como es sabido, en Chile normalmente se efectúa acudiendo a la usucapión o prescripción adquisitiva extraordinaria. Si el poseedor acredita tener título inscrito desde hace diez años, pudiendo para computarlos sumar a su posesión la de sus antecesores, según las reglas de la accesión de posesiones de los artículos 717 y 2500 del Código Civil, en principio puede estar seguro de que es dueño. Digo en principio, pues la llamada teoría de la posesión inscrita está salpicada de situaciones anómalas, como los casos de dobles inscripciones o inscripciones paralelas de un mismo inmueble, cuya solución no corresponde exponerla en esta sede.

De manera que con las adjudicaciones en la participación de los bienes hereditarios y en la liquidación de una sociedad civil de responsabilidad limitada ocurre lo mismo. En ambos casos se retrotraen los efectos de las adjudicaciones a la fecha de la muerte: de la muerte del *de cuius* o de la muerte o disolución de la sociedad. Hay solución de continuidad, reputándose por el ordenamiento jurídico que los bienes pasan directamente, sin que se produzca intervalo alguno de tiempo, del causante (el difunto o la sociedad) al causahabiente (los asignatarios *mortis causa* o los socios).



4.2. El socio adjudicatario de un bien raíz que era de la sociedad disuelta está obligado a respetar el arrendamiento celebrado por la sociedad. La persona natural adjudicataria del inmueble pasa a ocupar idéntico lugar jurídico al que tenía la sociedad. Esto, pues la situación del socio se asimila a la del heredero. Esto, por aplicación de las normas del Libro III del Código Civil, sobre sucesión por causa de muerte (más el artículo 2306), antes que en virtud de las reglas del Libro IV sobre el contrato de arrendamiento. Todo lo cual me parece inconcuso, en razón del precepto del artículo 2115 inciso 2. Tal como quien contrata para sí lo hace también para sus herederos o causahabientes *mortis causa* (salvo los casos excepcionales de obligaciones intrasmisibles), cuando la sociedad civil de responsabilidad limitada contrata, lo hace también para sus causahabientes *inter vivos*.

En el evento de que fuere aplicable el artículo 1962 del Código Civil, esta norma vendría a confirmar la conclusión de que el socio a quien se adjudique el inmueble dado en arriendo por la sociedad, debe respetarlo. Pero estimo que no rige aquí esta disposición, ya que discurre a partir del supuesto de una "transferencia" y la adjudicación carece de este carácter.

Las obligaciones que tenía el difunto se dividen *ipso iure* entre sus herederos, a prorrata de las cuotas hereditarias de cada uno de éstos (art. 1354). Las obligaciones que había contraído la sociedad durante su vigencia corren igual suerte, dividiéndose entre los socios en proporción a la participación de cada uno en el haber social.

Al igual que los herederos, durante la liquidación los socios pueden convenir una distribución diferente de las deudas. Pero lo que ellos pacten es *res inter alios acta* para el acreedor; o sea que es inoponible al cocontratante de la sociedad. El principio del efecto relativo o de la relatividad de la fuerza obligatoria de las convenciones impide que el acuerdo entre los indivisarios (herederos o socios) automáticamente sea ley para el tercero que no concurre a su celebración. Varias normas del Código Civil respaldan esta situación: 1340, 1358, 1359, 1526 N° 4 inciso 1. Si el tercero que contrató con la sociedad lo desea, aceptará la distribución de las deudas convenida entre los socios, pero podría optar por exigir a cada socio su parte en la deuda.

Lo normal es que en la liquidación de *Inmobiliaria Ekeko Limitada*, por acuerdo unánime se adjudique el inmueble arrendado a uno de los cinco socios, con la obligación de que respete el contrato de

arrendamiento vigente, que la sociedad había celebrado. Lo normal es que el cocontratante de la sociedad no ponga obstáculos y que el arrendamiento siga su curso hasta la fecha en él prevista. Pero si se desea quedar completamente a resguardo de cualesquiera reclamaciones de dicho cocontratante, habría que invitarlo a suscribir el acuerdo pertinente, que los socios adoptarían en la liquidación o partición de Ekeko Limitada.

En el muy improbable evento que el arrendatario de la sociedad, frente a alguna contingencia concreta que sobrevenga, exigiere que asuman las obligaciones de la parte arrendadora todos los socios a prorrata de sus cuotas, ello daría lugar a una dificultad en el plano de la obligación a la deuda (de todos los socios frente al arrendatario), mas en el ámbito de la contribución a la deuda (de los socios entre sí) procedería cumplir literalmente con lo acordado por los indivisarios, o con lo dispuesto por el árbitro durante la liquidación de *Inmobiliaria Ekeko Limitada*.

5. En cuanto a la última pregunta, que concierne al contrato de arrendamiento celebrado por escritura pública de septiembre de 1983, a mi entender, a la luz de los antecedentes que se me proporcionaron, no hay causales de nulidad en este acto jurídico, ya que se cumplieron las exigencias legales para la formación del contrato.

Si bien asumió la representación de la sociedad arrendadora exclusivamente don Pedro Martini, en circunstancias que el mismo día y en la misma notaría se extendió la escritura de reforma de Inmobiliaria Ekeko Limitada, modificándose el pacto social primitivo y confiándose, en adelante, la administración, la representación y el uso de la razón social a los socios Renato Piraino, Antonio Cereceda y Pedro Martini *quienes deberán actuar conjuntamente*, esta reforma social no entró en vigor sino una vez inscrito el extracto de la escritura en el Registro de Comercio y una vez publicado en el Diario Oficial (lo que se produjo en octubre de 1983). De manera que no hay objeciones a la personería del Sr. Martini, al actuar solo, por la sociedad arrendadora, en septiembre de 1983.

En especial, *respecto al canon de arrendamiento*, la arrendadora, Sociedad Inmobiliaria Ekeko Limitada, y la locataria, Sociedad Anónima Supermercados Euromarket, en la cláusula sexta del contrato textualmente estipularon: *La renta mensual del arrendamiento será el equivalente al uno punto cinco por ciento de las ventas ne-*

*tas mensuales que la arrendataria realice en el local de Supermercado que funciona en el inmueble arrendado. Dicha renta deberá pagarse por la arrendataria en el domicilio de la arrendadora, dentro de los primeros diez días del mes siguiente al vencimiento de cada mensualidad y conjuntamente con el pago deberá acompañarse una relación total de las ventas efectuadas por cada local, en el mes inmediatamente anterior. Se entiende por renta neta, el total de las ventas brutas menos el impuesto al valor agregado IVA que deba pagarse por ellas.* En la cláusula segunda se excluyeron del arrendamiento los seis locales comerciales construidos en el deslinde poniente del inmueble, *los que son conocidos de las partes.* En la cláusula décima se dejó constancia de un crédito preexistente de la arrendataria contra la arrendadora, y de la facultad de aquélla de imputar las rentas de arrendamiento, a medida que se devenguen, al pago de dicho crédito.

Luego de la cláusula decimotercera y final de la convención, se agregó: *Antes de firmar, las partes dejan constancia que cuando en el contrato se habla del uno punto cinco por ciento de las ventas netas mensuales, se refieren a todas las que se hagan en el complejo comercial que funciona en el inmueble arrendado. Además se establece que Inmobiliaria Ekeko Limitada podrá inspeccionar la contabilidad de la arrendataria para verificar el total de las ventas netas.*

El artículo 1915 del Código Civil, al definir el arrendamiento exige que el precio o renta sea determinado. Y el artículo 1918 añade que el precio podrá determinarse de los mismos modos que en el contrato de venta, lo que implica una remisión a los artículos 1808, 1809, y 1461 del mismo Código.

Si bien el precio debe ser determinado, lo cual es requisito *sine qua non* de la obligación esencial del arrendatario consistente en pagar el canon, la ley admite que el objeto de esta obligación de dar, que contrae el locatario, sea *determinable*. *La cantidad puede ser incierta con tal que el acto o contrato fije reglas o contenga datos que sirvan para determinarla* (artículo 1461-2). *Podrá hacerse esta determinación por cualesquiera medios o indicaciones que lo fijen* (artículo 1808-2).

Así se ha fallado. Por ejemplo por la Corte de Apelaciones de Valparaíso, al señalar que no hay ley que disponga que el precio debe

ser designado numéricamente, pues lo único que se exige es que haya precio y éste sea verdadero, *determinado o determinable* (Revista de Derecho y Jurisprudencia, tomo 19, sec. 1, pág. 273, considerando 4º). La Corte Suprema, en sentencia de 22 de diciembre de 1954, declaró que, en conformidad al artículo 1808 aplicable a los contratos de arrendamiento, *el precio debe ser determinado o, al menos, determinable*. No es necesario que el precio sea conocido desde el día de la celebración del contrato; se requiere sólo que su fijación escape al capricho de las partes o de una de ellas. *Los elementos de su determinación deben estar explícita y claramente especificados en el texto del contrato* y no quedar subordinados a la voluntad de una de las partes, *de modo que con ayuda de esos elementos sea determinable* (Revista de Derecho y Jurisprudencia, tomo 51, sec. 1, pág. 622).

A mi entender, en el caso consultado la renta de arrendamiento se encuentra legalmente fijada. Es perfectamente determinable con los elementos especificados en el texto del contrato celebrado en septiembre de 1983.

No queda tampoco entregada la determinación de la renta a la sola voluntad de la parte arrendataria, por el hecho de consistir en un porcentaje de las ventas netas efectuadas en el mes anterior en el Supermercado que funciona en el inmueble arrendado. Es obvio que la arrendataria no buscaría disminuir las ventas a fin que la renta fuere más baja, pues ésta sólo asciende al 1,50% de aquéllas. Una merma de las ventas le acarrearía a la sociedad arrendataria desventajas económicas mucho más significativas o graves que lo que podría ahorrar al tener que pagar un canon inferior. Por lo demás, la hipótesis de negativa de venta al público por un Supermercado es inadmisibles, pues constituye incluso un ilícito penal.

Cualquiera duda que pudiese subsistir respecto a la determinación concreta de la renta, sería susceptible de solucionarse por la vía de la interpretación del contrato, regulada por el legislador chileno en los artículos 1560 y siguientes del Código Civil. No cabe, de consiguiente, plantear la nulidad del contrato por falta o indeterminación del objeto de la obligación del arrendatario, pues el monto de la renta ha sido válidamente estipulado.

Es todo cuanto tengo el agrado de informarle, al tenor de sus preguntas y de los antecedentes que me proporcionara.