

Brasil

Las sociedades de propósito específico con patrimonio de afectación no pueden acogerse a la recuperación judicial

Jurisprudencia comparada | Recuperación judicial y patrimonio de afectación



Giovana Freitas

2 de septiembre de 2026 · 2 min lectura

I. Introducción

En una reciente decisión, el Superior Tribunal de Justiça de Brasil consolidó el entendimiento de que las sociedades de propósito específico (SPE) constituidas para desarrollar emprendimientos inmobiliarios sometidos al régimen de patrimonio de afectación no pueden acogerse a la recuperación judicial. La controversia surgió en el marco del procedimiento de recuperación judicial de la incorporadora Rossi Residencial S.A..

En dicho procedimiento se pretendió extender los efectos de la recuperación judicial a determinadas sociedades de propósito específico (SPE) titulares de patrimonios de afectación. El STJ concluyó que esa extensión era incompatible con el régimen jurídico del patrimonio de afectación.

II. Análisis

El caso tuvo origen cuando el juzgado de primera instancia admitió que, además de la incorporadora Rossi Residencial S.A., las sociedades de propósito específico vinculadas a sus emprendimientos integraran el procedimiento recuperacional. Un acreedor impugnó esa decisión, sosteniendo que el régimen del patrimonio de afectación impide que dichas sociedades se sometan a los efectos de la recuperación judicial. El Tribunal de Justicia del Estado de São Paulo acogió la impugnación, criterio que fue posteriormente confirmado por el STJ al resolver conjuntamente los Recursos Especiales nº 2.164.771/SP, 2.185.479/SP, 2.205.476/SP y 2.205.480/SP.

Para el STJ, la incompatibilidad deriva de la propia naturaleza del patrimonio de afectación. Cuando el incorporador opta por ese régimen, todos los bienes, derechos y obligaciones vinculados al emprendimiento permanecen separados del patrimonio general de la sociedad y pasan a integrar un patrimonio autónomo, destinado exclusivamente a la ejecución de la obra, a la entrega de las unidades inmobiliarias y al pago de las obligaciones relacionadas con ese proyecto. En consecuencia, dicho patrimonio no puede responder por deudas ajenas al emprendimiento ni ser utilizado para la reorganización de pasivos de otras sociedades del grupo.

La Corte también destacó que permitir la inclusión de estas SPEs en la recuperación judicial vaciaría de contenido la finalidad del patrimonio de afectación. Ello se debe a que la recuperación judicial supone la reestructuración colectiva de los pasivos mediante la novación de créditos y la aprobación de un plan por los acreedores, mientras que los activos y obligaciones vinculados al patrimonio de afectación permanecen legalmente segregados y son insusceptibles de quedar sujetos a ese régimen.

Además, los adquirentes de las unidades inmobiliarias, principales beneficiarios del patrimonio de afectación, ni siquiera participan en la deliberación del plan de recuperación, lo que evidencia la incompatibilidad entre ambos sistemas.

Con fundamento en esas consideraciones, el STJ reafirmó que las sociedades de propósito específico con patrimonio de afectación no pueden acogerse a la recuperación judicial, ya que la autonomía e incomunicabilidad del patrimonio afectado constituyen elementos esenciales del régimen previsto en la Ley de Incorporaciones.

Solamente una vez extinguido el patrimonio de afectación, y siempre que exista un remanente patrimonial, ese resultado podrá incorporarse al patrimonio general de la incorporadora y quedar sujeto, a partir de ese momento, a las reglas propias de la recuperación judicial.