

Machín, Blanca Olmos, Carlos del Campo, Gabriela Bouvier, Silvana Rodríguez González.

Escs. Carlos del Campo, Susana Chao
y Silvana Rodríguez González
Coordinadores

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 2.7.2019, expediente 2164/2019.*

COOPERATIVAS DE VIVIENDA. EMBARGO GENÉRICO. DERECHO DE USO Y GOCE

Resumen

El llamado contrato de uso y goce de una unidad de cooperativa de vivienda no está alcanzado por el embargo genérico. No existe la posibilidad de ceder dicho contrato: debe suscribirse uno nuevo entre el nuevo socio y la cooperativa. El contrato de uso y goce, a partir de la vigencia de la ley 19.181, no es acto inscribible.

Es descartable el embargo genérico por no encontrarse comprendido entre los bienes registrales, contemplados en el artículo 380.2 del Código General del Proceso. El acreedor del cedente no puede ir contra el nuevo socio (cesionario). La única expectativa de satisfacción del crédito por parte del acreedor enterado del negocio jurídico es que podrá reclamar, al momento de reembolso de las partes sociales, orden judicial mediante, que los fondos a ser entregados al socio saliente le sean retenidos y volcados a la satisfacción de su crédito.

Informes: Registral y Cooperativo

Consulta

Estoy estudiando una documentación relativa a una cooperativa de viviendas de uso y goce, puesto que un cliente está interesada en adquirir dichos derechos de uso y goce de una unidad de propiedad horizontal en una cooperativa de ese tipo cuyos edificios ya están terminados desde hace varios años y en perfecto funcionamiento.

El tema que se me plantea, en cuanto a proceder a mi asesoramiento profesional, se me presenta en lo siguiente. Ya existe un usuario de esa unidad con contrato directo entre él y la cooperativa, y ahora esta persona

le cedería a mi cliente sus derechos de uso y goce mediante un documento privado de cesión, con la previa aceptación del cesionario por parte de la cooperativa, y pago de un precio al cedente y de un porcentaje a la cooperativa de acuerdo a sus estatutos (en esto no habría inconveniente). Pero, en este caso, el cedente tiene un embargo desde hace varios años que no va a cancelar porque es de una suma imposible de pagar para él. Por otro lado, según la opinión de su abogado y de los abogados de la cooperativa, ese embargo no afectaría la operación proyectada, dado que, según argumentan, las cuotas sociales de este tipo de cooperativas son inembargables y, por lo tanto, no podrían ejecutarse, así que no habría inconveniente en descartar esa inscripción de embargo y que mi cliente pueda adquirir la cuota tranquila y libremente.

En efecto, estuve estudiando el tema y me surgieron más dudas al respecto, dado que, si bien dichas cuotas son inembargables, de ningún lado surge que no puedan ser pasibles de ejecución por embargos anteriores. De hecho, si el acreedor embargante se entera de que su deudor cedió y recibió un dinero X, podría reclamar por un enriquecimiento de su deudor en perjuicio del acreedor; tal vez incluso también podría llevar a ejecución ese derecho y, en un remate, dejar constatado en el acta de remate si hubo varias ofertas, a efectos de que la cooperativa analice si el primer oferente reúne las condiciones para ser socio de la cooperativa, y si este no las reuniera, podría sí reunir las del segundo o el tercer oferente, y, entonces, el acreedor se haría así del cobro de su deuda total o parcialmente, y no se violaría el requisito de tener que reunir las condiciones para ser socio aceptado por la cooperativa, ya que un adquirente en un remate podría reunir las. Por otra parte, según me dicen los profesionales de la cooperativa, esos contratos de cesiones de derechos de uso y goce no se inscriben en ningún Registro, por lo que, al no tener publicidad registral, se estaría confirmando su carácter de inembargable e inejecutable, por lo que este tipo de operaciones quedan únicamente en la esfera privada de cada socio y de la cooperativa.

Mi consulta a la comisión radica en que no quiero pecar de riguroso al hacer un análisis *de laboratorio* y poner obstáculos a la adquisición de su vivienda por parte de mi cliente, ya que es su única oportunidad de adquirir esa vivienda y realmente lo quiere hacer. Pero, al mismo tiempo, me siento en la obligación y responsabilidad como profesional de brindarle un perfecto asesoramiento y tranquilidad en su operación.

Por lo expuesto, mis preguntas son las siguientes:

1. ¿Ese embargo del cedente del derecho de uso y goce a una unidad de propiedad horizontal en la cooperativa sería o no oponible al cesionario?
2. ¿Se podría descartar esa inscripción de un embargo anterior por no afectar la cesión de este tipo de bienes?
3. ¿Es cierto que no se inscriben? Porque las leyes 13.728 y 18.719 hablan de una inscripción que no sé si, en la práctica, funciona o no.

Informe de la Comisión de Derecho Registral

Se consulta sobre 1) si el embargo del actual titular (cedente del derecho, conforme la consultante) es o no oponible al cesionario (o sea, el nuevo titular del derecho de uso y goce si reúne la calidad necesaria para ser socio de la cooperativa); 2) el descarte de la inscripción de ese embargo, y 3) la inscripción de la cesión. La consultante expone los hechos, no aporta su opinión e indica que ha recabado opiniones de otros profesionales del derecho sobre el alcance del embargo del cedente.

La normativa aplicable es la ley 19.181, de 29 de diciembre de 2013, artículo 1, que da nueva redacción a los artículos 135 y 215 de la ley 18.407 (modificativa de la ley 13.728).

I. Conforme al artículo 381, numeral 6, del Código General del Proceso (redacción dada por ley 19.090), «los derechos cuyo ejercicio es meramente personal, como los de uso y habitación» son bienes inembargables.

II. El embargo genérico del cedente no está comprendido en el inciso 4 del artículo 380.2 del Código General del Proceso (redacción dada por ley 19.090), por cuanto el derecho de uso y goce no es registrable. El artículo 380, en su nueva redacción, consagra la solución de que el embargo de todos los bienes registrables se crea (decreto) y traba mediante la resolución o providencia del tribunal, y se efectiviza mediante la inscripción en el Registro que corresponda. El derecho de uso y goce se concreta en un contrato entre la cooperativa y el socio adjudicatario de la unidad de vivienda. Conforme al artículo 150 de la ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968, dicho contrato debía inscribirse en el entonces Registro de Arrendamientos de la Dirección General de Registros. En el año 2008, mediante el artículo 135 de la ley 18.407 se previó la inscripción de dicho contrato en el Registro de Personas Jurídicas, sección Registro Nacional de Cooperativas (creado por el art. 215 de la misma ley). Dicha norma no fue reglamentada por el Poder Ejecutivo, por lo que la Dirección General de Registros, mediante resolución 188/2009, de 14.7.2009, dispuso que «hasta tanto no se reglamentara la ley 18.407 [...]. b) los contratos de uso y goce continúen inscribiéndose en el Registro de la Propiedad, sección Inmobiliaria, del lugar de ubicación del inmueble asiento de la cooperativa». Posteriormente se dictó, el 29 de diciembre de 2013, la ley 19.181, que *no previó inscripción registral para dicho contrato* conforme al artículo 1, que sustituyó los artículos 135 y 215 de la ley 18.407.

III. En la averiguación de bienes registrables prevista en artículo 379 del Código General del Proceso, el juez solo «podrá dirigirse a los *organismos y registros públicos pertinentes*» para obtener la relación de bienes o derechos patrimoniales del ejecutado (en el caso, del cedente), entre los que no están comprendidos los derechos de uso y goce.

IV. El contrato vigente entre la cooperativa y el cedente será rescindido previa o simultáneamente con el otorgamiento del nuevo contrato de uso y goce con el cesionario (o sea, con el nuevo socio de la cooperativa).

CONCLUSIÓN

La cesión prevista por la consultante permanece en la esfera privada de los otorgantes y será presentada ante la comisión directiva de la cooperativa. Esta, en la órbita de sus competencias legales y estatutarias, determinará la viabilidad del cesionario para ser nuevo socio y, como tal, otorgar un nuevo contrato de uso y goce de la unidad objeto de la cesión.

El embargo genérico no afecta el derecho del usuario, ya que no está comprendido en el artículo 380.2 del Código General del Proceso y puede descartarse.

La cesión no es acto inscribible, como tampoco lo son la rescisión del contrato de uso y goce anterior y el nuevo contrato a celebrar entre la cooperativa y el nuevo socio, conforme a la redacción dada a los artículos 135 y 215 de la ley 18.407 por el artículo 1 de la ley 19.181.

Esc. Enrique Marna
Informante

Aprobado por la Comisión de Derecho Registral, integrada por los Escs. Inés Rodríguez Sarmiento, Carlos del Campo, Mercedes Azar, María Cristina Anzuela, Álvaro Garbarino, Karin Perdomo, Susana Cambiasso y Kry-sia Suárez.

Escs. Mercedes Azar
y Álvaro Garbarino
Coordinadores

Informe de la Comisión de Derecho Cooperativo

Se consulta lo siguiente:

1. ¿El embargo del cedente titular del derecho de uso y goce de una unidad de propiedad horizontal de una cooperativa es oponible al cesionario?
2. ¿Se puede descartar la inscripción de un embargo anterior por no afectar la cesión de este tipo de bienes?
3. ¿Se continúan inscribiendo los documentos de uso y goce, o la cesión de esos derechos?

La consulta se realiza de manera confusa y con errores en los términos que emplea con respecto a los contratos jurídicos a otorgar y no da su opinión sobre el alcance del embargo. Se refiere a la adquisición, por parte del cliente de la escribana consultante, de los derechos de uso y goce de una unidad de propiedad horizontal, cuyo titular se encuentra embargado.

Esta comisión entiende que la consultante se refiere a:

1. Una cooperativa de vivienda de propietarios que aún se encuentra bajo el régimen de usuarios.
2. Una cesión de partes sociales de una cooperativa de vivienda y no a una cesión de derechos de uso y goce de una vivienda.
3. Si el embargo del socio saliente afecta los derechos de su cliente.

ALGUNAS PRECISIONES PREVIAS

Las cooperativas de vivienda se clasifican en:

- a. *Cooperativas de propietarios*, en las que el socio aspira a que la cooperativa, en cumplimiento de su objeto, le adjudique la propiedad de una unidad de propiedad horizontal;
- b. *Cooperativas de usuarios*, en las que la propietaria de las viviendas es la cooperativa y solo le atribuye a cada socio, por su calidad de tal, un derecho de uso y goce sobre la vivienda.

La ley 18.407, en su artículo 146.2, establece que las cooperativas de propietarios, mientras no efectúen las novaciones, se regirán por las disposiciones que regulan a las cooperativas de usuarios. Consideramos que esta cooperativa se encuentra en esta situación y en ese sentido evacuamos la consulta.

Con respecto al uso y goce a que se refiere la consultante, entendemos que lo que debe otorgarse es una cesión de partes sociales y no una cesión de uso y goce. El derecho de uso y goce no es pasible de cesión, es un derecho personalísimo y la ley 18.407, en su artículo 136, establece expresamente que es nula la cesión de la vivienda, siendo causa suficiente para la pérdida de la calidad de socio. Por el solo hecho de corresponderle al socio la titularidad de una participación social dentro de la cooperativa, le corresponde el derecho al uso y goce de una vivienda. Lo que se cede son las partes sociales y no el derecho de uso y goce.

Con respecto a si el embargo del cedente afectaría a su cliente si adquiere las partes sociales, podemos decir que:

1. Las partes sociales —en tanto títulos representativos de la participación social— podrán ser gravadas (prendadas o embargadas).
2. Si bien se trata de un contrato entre particulares y que permanece en la órbita privada de las partes, estarían alcanzadas por el embargo, pero el acreedor no podrá adjudicárselas en pago, ni reclamar su venta privada ni judicial, dado su carácter *intuitu personae*.
3. La cesión de partes sociales conlleva un precio, un crédito a favor del cedente (deudor embargado) y ese precio se vería alcanzado por el embargo. Sin embargo, el Código General del Proceso, en su artículo 380.2, establece que el embargo genérico comprende los bienes registrales del deudor.

Con respecto a la inscripción, tampoco es clara la consulta. Si entendemos que se refiere a la inscripción de la cesión de partes sociales, podemos

aclarar que esta no se inscribe y nunca fue registrable en Registro alguno. Si se refiere a la inscripción del documento de uso y goce que se otorga entre la cooperativa y el socio, podemos decir que, bajo las disposiciones de la ley 13.728, se inscribían en el Registro de Arrendamiento y hasta el año 2013 eran objeto de registración.

Como bien dice el informe de la Comisión de Derecho Registral, la ley 18.407 estableció que se debía inscribir en el Registro de Personas Jurídicas, lo que nunca se hizo debido a la resolución de la Dirección General de Registros, citada en dicho informe, que establece que debían continuar inscribiéndose en el Registro de la Propiedad, sección Inmobiliaria, del lugar de ubicación del inmueble asiento de la cooperativa. Luego, con la ley 19.181, se derogó la obligación de inscribir los documentos de uso y goce, lo que permanece sin cambios al día de hoy. El único acto inscribible en el último Registro nombrado son las rescisiones de aquellos documentos de uso y goce que tienen asiento registral.

CONCLUSIONES

Los documentos a otorgar entre las partes (cooperativa y socios, saliente y entrante) son los siguientes:

1. Cesión de partes sociales y no cesión de derecho de uso y goce.
2. Documento de uso y goce entre la cooperativa, en cumplimiento de su objeto social, y el socio que ingresa a la cooperativa y como consecuencia de ello.
3. Rescisión de documento de uso y goce entre la cooperativa y el socio saliente. Este último sería objeto de inscripción si el documento de uso y goce estuviera inscripto.

Entendemos que es descartable el embargo genérico, por no encontrarse comprendido entre los bienes registrales, contemplados en el artículo 380.2 del Código General del Proceso. El acreedor del cedente no puede ir contra el nuevo socio (cesionario). La única expectativa de satisfacción del crédito por parte del acreedor enterado del negocio jurídico es que podrá reclamar, al momento del reembolso de las partes sociales, orden judicial mediante, que los fondos a ser entregados al socio saliente le sean retenidos y volcados a la satisfacción de su crédito.

Escs. M.^a de los Milagros Gómez Lassaga
y Carmen P. Taborda Cuadro
Informantes

La Comisión de Derecho Cooperativo, integrada por los Escs. Wanda Baldassari, Gabriela Bertazzi, Paola Bottinelli, Vanessa Dufour, Silvia Hernández, Adriana Perotti, María de los Milagros Gómez Lassaga, An-

naly Grande, Graciela Fernández Parada, Laura Bertini, Marcelo Silva y Beatriz Bidondo, aprueba el informe elaborado por las Escs. María de los Milagros Gómez Lassaga y Carmen Taborda Cuadro, que antecede.

Escs. Graciela Fernández Parada
y Annaly Grande
Coordinadoras

*Informes aprobados por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 23.7.2019, expediente 1608/2017.*

SALDO DE PRECIO. PAGA. PROMESA DE COMPRAVENTA.
EJECUCIÓN DE PRENDA. DERECHOS DEL PROMITENTE COMPRADOR.
PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO

Resumen

No es necesaria la acreditación del pago del total del precio estipulado en el compromiso de compraventa para la ejecución de prenda sin desplazamiento sobre derechos de promitente comprador.

Informe: Civil

Consulta

I. RELACIÓN DE HECHOS

2009. *Compromiso de compraventa.* Según documento privado cuyas firmas certificó y protocolizó el Esc. HLWP en la ciudad de Montevideo, el 30.7.2009, primer testimonio debidamente inscripto, los cónyuges entre sí en segundas y primeras nupcias, respectivamente, MASB y MCFF prometieron vender a la señora MCAF, casada en segundas nupcias con CMVV, la propiedad y posesión del solar baldío sito en el departamento de Canelones, localidad catastral Ciudad de la Costa, empadronado con el número ...1. El precio total de la referida promesa de compraventa se fijó en la suma de USD 33.000, que se abonarían de la siguiente forma: a) la suma de USD 8.000 en efectivo simultáneamente a dicho otorgamiento, suma por la cual se otorgó carta de pago; b) 59 cuotas iguales, mensuales y consecutivas de USD 416 cada una, la primera de ellas con vencimiento el 2.9.2009, y c) el saldo, esto es, la suma de USD 456, sería abonado al otorgamiento de la escritura definitiva de compraventa. Las partes pac-