

## COOPERATIVAS DE VIVIENDA. COOPERATIVAS DE USUARIOS. DERECHO DE USO Y GOCE. ARANCEL

### Resumen

*Al no existir estipulación de honorarios para el caso concreto, en la intervención profesional notarial derivada del otorgamiento del documento de uso y goce entre una cooperativa de vivienda y un socio se considera de aplicación el artículo 18 del Arancel Oficial (honorario mínimo de 12 unidades reajustables).*

Informe: Cooperativo

### Consulta

#### I. CONSULTA

A propósito del documento de uso y goce en materia de cooperativas de vivienda, se consulta sobre qué artículo del *Arancel Oficial* aplicar a esta actuación notarial. En los hechos, es variable el valor que aplican los colegas.

#### II. OPINIÓN DEL CONSULTANTE

El consultante entiende que deberían aplicarse los honorarios mínimos (12 unidades reajustables).

### Informe de la Comisión de Derecho Cooperativo

#### I. LEGISLACIÓN APLICABLE

Las cooperativas de vivienda, de acuerdo con la Ley General de Cooperativas (ley 18.407, de 24 de octubre de 2008), tienen por objeto principal *proveer de alojamiento adecuado y estable a sus socios* mediante la construcción de viviendas por esfuerzo propio y la ayuda mutua, así como *proporcionar servicios complementarios a la vivienda*.

Las cooperativas de vivienda de usuarios son aquellas que atribuyen al socio el *derecho de uso y goce sobre las viviendas*, sin limitación en el tiempo, conservando la cooperativa, para sí, la propiedad de estas.

Para ser socio de una cooperativa de vivienda, además de cumplir con los requisitos establecidos legal y estatutariamente, se deberá contar con la aceptación como socio por parte del consejo directivo de la cooperativa. La persona que es aceptada como socio alcanza la calidad de tal cuando

adquiere partes sociales en la cooperativa. Las partes sociales tienen un valor económico que resulta del balance anual de la cooperativa.

Una vez titular de las partes sociales, el socio tiene derecho a que la cooperativa, *en cumplimiento de su objeto*, le otorgue el uso y goce de una vivienda o unidad habitacional. La adquisición de las partes sociales puede documentarse de diversas maneras —integración de capital, cesión de partes sociales, etc.—, según el caso.

En estos documentos se establece el valor económico de dicha participación social.

El artículo 54 de la ley 18.407, en la redacción dada por el artículo 1.º de la ley 19.181, de 29 de diciembre de 2013, establece:

En las cooperativas de vivienda la transferencia del capital social *no supone la cesión directa ni indirecta del derecho de uso y goce*, el que es inherente a la calidad de socio, requiriéndose la previa aceptación del nuevo socio por el Consejo Directivo de la Cooperativa [destacado nuestro].

## Derecho de uso y goce

El derecho de uso y goce que adquiere el socio es *personalísimo*; lo adquiere por su calidad de socio y solo se trasmite, en caso de fallecimiento, a sus herederos. No es un derecho autónomo, sino que deriva de su calidad de socio.

El artículo 135 de la ley 18.407, en la redacción dada por el artículo 1.º de la ley 19.181, establece que «la cooperativa suscribirá, *en ejercicio del acto cooperativo*, con cada uno de los socios adjudicatarios y con carácter previo a la adjudicación de las respectivas viviendas, un documento de uso y goce, que tendrá una duración indefinida mientras las partes cumplan con sus obligaciones» (destacado nuestro). En este documento se regulará el uso y goce de la vivienda, el plazo, el destino de la unidad habitacional, las obligaciones, los derechos y las prohibiciones, entre otros.

El inciso 2.º del citado artículo establece que *se otorgará el documento de uso y goce en instrumento público o privado con certificación notarial de su otorgamiento y suscripción*. La práctica hizo que se otorgue en documento privado con firmas certificadas; no se acostumbra protocolizarlo.

Este documento no está sujeto a publicidad. Desde la vigencia de la ley 19.181, no corresponde su inscripción registral. Solo se inscriben las rescisiones de aquellos documentos de uso y goce —mal llamados «contratos de uso y goce» (del socio saliente)— que ya se encuentren inscriptos.

El otorgamiento del uso y goce es un acto cooperativo entre la cooperativa y el socio. No es un contrato; no hay partes contrapuestas, no hay oposición de intereses. No se establece precio o valor de las partes sociales. La función económica del acto es la ayuda mutua.

Debido a que en el documento de uso y goce no corresponde establecer monto alguno —es decir, no tiene precio—, los honorarios que se acostumbra percibir por parte del escribano actuante son 12 unidades reajusta-

bles, en aplicación del artículo 18 del *Arancel Oficial* de la Asociación de Escribanos del Uruguay (AEU). En ese sentido, se comparte la opinión del consultante.

Tratándose de una relación jurídica fundada en la solidaridad y la ayuda mutua, la obligación de la cooperativa está dirigida a satisfacer la necesidad concreta del socio a través de la prestación del servicio. La obligación del socio no es realizar una contraprestación: consiste en el cumplimiento de sus derechos y obligaciones establecidos estatutariamente.

## II. ACTO COOPERATIVO: ARTÍCULO 9.º DE LA LEY 18.407

El acto cooperativo no nace con la ley 18.407; lo que hace esta norma es reconocerlo jurídicamente. Diferencia el concepto de *acto cooperativo* del de otros actos jurídicos, como los de naturaleza civil o comercial, con los que comúnmente se confundía.

El acto cooperativo tiene elementos que lo caracterizan: 1) necesidades individuales comunes; 2) propósito de obrar conjuntamente; 3) solidaridad; 4) servicios sin finalidad de lucro, y 5) bienestar.<sup>279</sup>

En la legislación comparada se consideran actos cooperativos los que celebran las cooperativas con sus socios o los que celebran las cooperativas entre sí.

Nuestra legislación (ley 18.407, art. 9.º) define el *acto cooperativo*. En esa definición incluye, además de los actos mencionados, *los actos que realizan las cooperativas y los socios de sus cooperativas socias*. Los incisos 2.º y 3.º del artículo 9.º de la ley 18.407 establecen:

[Los actos cooperativos] constituyen negocios jurídicos específicos cuya función económica es la ayuda mutua [no son contratos de cambio], quedan sometidos al derecho cooperativo y para su interpretación se entenderán integrados por las estipulaciones del Estatuto Social.

Tendrán por objeto la creación, modificación o extinción de obligaciones, negocios dispositivos en sentido amplio o en sentido estricto.

El concepto *amplio* se sitúa en la constitución de la cooperativa, desde el otorgamiento del acta fundacional y la aprobación de los estatutos. Este sería el acto cooperativo fundamental. Es en el estatuto donde se plasma la voluntad de asociarse, el objeto para el cual fue creada la cooperativa, las actividades que se desarrollarán para satisfacer las necesidades de los socios, las obligaciones de los socios, la solidaridad, el esfuerzo propio y la ayuda mutua.

El alcance *estricto* refiere a todos los actos que se realizan en cumplimiento del objeto social. Dentro de ellos, en la cooperativa de vivienda de usuarios, el otorgamiento del documento de uso y goce es el acto cooperativo por excelencia; en él, la cooperativa le da al socio el uso y goce de una vivienda.

279 Carta Jurídica de San Juan. Segundo Congreso Continental Cooperativo, 1976.

### III. CONCLUSIONES

- El documento de uso y goce es un acto cooperativo entre la cooperativa y el socio.
- El documento de uso y goce no es un contrato: no hay partes contrapuestas ni oposición de intereses.
- En el documento de uso y goce no se establece precio o monto alguno. El socio ya integró las partes sociales, lo que se documentó por separado.
- La función económica del acto es la ayuda mutua.
- La cooperativa, en cumplimiento de su objeto social, le otorga al socio el uso y goce de una unidad habitacional con una duración indefinida, mientras las partes cumplan con sus obligaciones.
- En este documento solo se establecen los derechos y obligaciones del socio y de la cooperativa.
- Se comparte la opinión del consultante: se considera de aplicación el artículo 18 del arancel oficial de la AEU, por carecer de estipulación para el caso concreto.

Escs. Carmen Taborda, Annaly Grande  
y Graciela Fernández  
Comisión de Derecho Cooperativo

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional  
de la AEU el 19.12.2022, expediente 2736/2022.*