

REMATE. COOPERATIVAS DE VIVIENDA. DERECHO DE USO Y GOCE

Resumen

Remate de los derechos de uso y goce de una cooperativa de vivienda.

Informe: Cooperativo

Consulta

El Juzgado Letrado de Familia de ... Turno consulta si es posible sacar a remate los derechos de uso y goce de una cooperativa de vivienda.

Informe de la Comisión de Derecho Cooperativo

De acuerdo a la documentación que obra en autos, XX es una cooperativa de viviendas cuya modalidad es de usuarios y por la que sus socios ostentan los derechos de uso y goce de la vivienda adjudicada. De conformidad a lo dispuesto por el artículo 129 de la ley 18407, este tipo social otorga a sus socios el derecho de uso y goce de las viviendas, sin limitación en el tiempo, manteniendo la cooperativa —persona jurídica— la propiedad de estas.

El socio es titular de una participación social que le otorga el derecho a usar y gozar de una vivienda. Dicho derecho se materializa mediante la suscripción de un documento de uso y goce entre la cooperativa y el socio titular, en ejercicio de lo que se ha dado en llamar el *acto cooperativo*. Este derecho es de tipo personalísimo, diferente del derecho real de uso y habitación previsto en el Código Civil.

En este tipo social «cooperativa de vivienda», el socio debe reunir determinadas características contempladas en disposiciones legales y reglamentarias en la materia, con aprobación del consejo directivo, lo que lo hace diferente a otros tipos sociales, como las sociedades anónimas o las de responsabilidad limitada. Y como dice MALEL,¹³³ la adjudicación de un derecho de uso y goce «genera una relación de tipo crediticio-personal que no tiene fecha límite y que dura por todo el tiempo del cumplimiento del socio, e incluso se transmite por herencia».

En virtud de lo expresado y de la normativa vigente, esta comisión concluye que no es admisible el remate de una vivienda en una cooperativa de usuarios. En el caso detallado en autos, la cooperativa XX, persona

133 MALEL, Enrique, «Es contrario a derecho el remate de las partes sociales de una cooperativa», *Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay*, tomo 97, n.º 7-12 (jul.-dic. 2011), p. 378.

jurídica hábil, mantiene la propiedad de todas las viviendas que integran el complejo cooperativo como parte de su patrimonio; en ningún caso pasa al patrimonio de cada socio. En todo caso, estos, en forma individual, son titulares de partes sociales, las que sí tienen contenido económico, con carácter de bien mueble y sujetas a las acciones de los acreedores (art. 78 ley 16060).

Escs. M.^a de los Milagros Gómez,
Adriana Perotti, Wanda Baldassari
y Carmen Taborda
Informantes

La Comisión de Derecho Cooperativo, integrada por las Escs. Annalys Grande, Graciela Fernández, Alicia Moretto, Silvia Hernández, Gabriela Bertazzi, Vanessa Dufour, Elicelda Cabrera, Silvana Bertoni, Laura Bertini y Lorena Sánchez, aprueba el informe que antecede.

Esc. Graciela Fernández
Coordinadora

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 9.10.2018, expediente 1789/2018.*