2. No compartimos que en dicho negocio haya existido error en la manifestación de voluntad de los copartientes.

Escs. Miguel Burdin y Ana Lucía Realini
Informantes

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. María Jesús Almandoz, Fernando Alonso, Sandra Bochard, Miguel Burdín, María del Carmen Cabrera, Analía Cánepa, María Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, Nicolás García Rodríguez, Adriana Goldberg, Carlos Groisman, Adriana Inciarte, María del Rosario Marchese, Roque Molla, Laura Parnás, Margarita Puertollano, Ana Lucía Realini, Diego Sèré, Adriana Silva, Horacio Varoli y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

Aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la AEU el 27.12.2016, expediente 1285/2016.

COOPERATIVAS DE VIVIENDA. CESIÓN DE CUOTA SOCIAL. COOPERATIVAS DE PROPIETARIOS. COOPERATIVAS DE USUARIOS

Resumen

En una cooperativa de vivienda de propietarios, un socio que se retira viene a ceder sus partes sociales. Se otorga entre este socio y el aspirante a socio una reserva de cesión de derecho de partes sociales. La escribana actuante consulta qué documentación se debe otorgar en virtud del régimen de propietarios en que se encuentra la cooperativa.

Informe: Cooperativo

Consulta

Relación de hechos

Documentación

De la cooperativa

1. La cooperativa C se constituye bajo el régimen de usuarios. Con fecha 26.11.1992 se reforman los estatutos y se cambia al régimen al de propietarios. Los representantes de la cooperativa de viviendas C suscriben dicha reforma de estatutos en documento privado, cuyas firmas certifica la

Esc. ML. Se protocoliza y expide primer testimonio, el que es debidamente inscripto en el Registro Nacional de Comercio.

2. Con fecha 22.1.1997, por escritura pública que autoriza la Esc. VX, cuya primera copia es debidamente inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble, la cooperativa otorga reglamento de copropiedad al amparo de lo dispuesto por el capítulo III de la ley 14261.

De las partes

1. El 5.5.2004, el socio HB cede los derechos de participación social correspondiente a la unidad 104, padrón …1/104, a SZ, cuyas firmas certifica el Esc. PB. Del documento se desprende que se pagó el precio y se otorgó carta de pago. La cooperativa no comparece a consentir la cesión.

2. Con fecha 13.9.2016, SZ reserva para ceder los derechos sociales adquiridos a CR. Actúa como profesional la escribana consultante.

Consulta

Se consulta a la Comisión de Derecho Cooperativo si el documento adjunto de cesión de participación de cuota social es pertinente o si, en su defecto, corresponde realizar un contrato de uso y goce con la cooperativa, o debería hacerse otro documento ajustado a la calidad de cooperativa de propietarios.

Opinión de la consultante

La escribana consultante opina que, de conformidad con lo establecido por la ley 18407, su decreto reglamentario y la consulta al trabajo del Esc. Bruno Coppola «Cooperativas de propietarios», de los antecedentes surgen anteriores cesiones de participación social, pero no se realiza promesa o novación porque no se cuenta con habilitación final del edificio, y asimismo no se ajusta al contrato de uso y goce como correspondería hacer en el régimen de cooperativas de usuarios.

Informe de la Comisión de Derecho Cooperativo

La cooperativa se constituye bajo el régimen de usuarios y posteriormente, con fecha 26.11.1992, cambia al régimen de propietarios.

Con fecha 2.1.1997 se otorga el reglamento de copropiedad, el que es debidamente inscripto.

Esta cooperativa de propietarios, mientras no tenga la habilitación final del edificio, no podrá hacer las adjudicaciones de las viviendas ni la novación del préstamo a los socios. El art. 146, inc. 2, de la ley 18407 establece que, en estos casos, la cooperativa se mantendrá bajo el régimen de usuarios.

El socio, cuando ingresa a la cooperativa, integra partes sociales. Por su calidad de socio, es titular de una participación social dentro de la cooperativa, la que le da derecho al uso y goce de una vivienda por tiempo indefinido. La cooperativa, en cumplimiento de su objeto social, da al socio el uso y goce sobre una unidad de vivienda, y otorga simultáneamente, con cada uno de los socios, el documento de uso y goce. Cuando este socio presenta renuncia a su calidad de tal, hace nacer el derecho de reembolso de partes sociales. Cede esa participación social a un nuevo socio, que la cooperativa previamente ha aceptado.

La cesión de partes sociales del 5.5.2004 se ajusta a derecho. Entendemos que, si bien la cooperativa no comparece a efectos de consentirla, hay aceptación tácita, en virtud de lo establecido en la cláusula 8.ª del documento de cesión relacionado y al tiempo transcurrido. Por ello, la cesión desplegó todos sus efectos y el socio hizo uso de los derechos de uso y goce que derivan de su calidad de tal.

Documentación a otorgarse mientras la cooperativa se encuentre bajo el régimen de propietarios, pero sin tener la habilitación final

1. Entre las partes: la cesión de participación social como modo de transferencia de los derechos, previa aprobación del Consejo Directivo (de acuerdo con lo establecido en el art. 54 de la ley 18408, en la redacción dada por la ley 19181).
2. Entre la cooperativa y el socio: en cumplimiento del acto cooperativo, el documento de uso y goce de duración ilimitada, de acuerdo con lo establecido en el art. 135 de la ley 18407 y la ley 19181, y el art. 66 del decreto reglamentario 198/2012.

El negocio de cesión implica al menos dos voluntades que concretan un negocio jurídico válido, eficaz y oponible entre ellos, que sirve de título para transferir las cuotas sociales de uno y el consentimiento de la cooperativa actúa como cedido, con lo que adquiere eficacia el efecto traslativo de la tradición y los derechos ingresan desde ese momento al patrimonio del cesionario.

La cesión de partes sociales es admitida por el derecho a partir de la Ley del Plan Nacional de Vivienda, 13728, que fue objeto de debate durante su vigencia. Hoy, vigente la ley 18407 y su decreto reglamentario, no cabe duda alguna al respecto.

Corresponde aclarar que el informe del Esc. Cóppola citado por la consultante fue realizado bajo las disposiciones de la ley 13728, hoy derogada en lo que refiere a cooperativas. Es aplicable el régimen de la ley 18407, del decreto reglamentario 198/012 y la ley 19181.

Escs. Wanda Baldassari,
María de los Milagros Gómez
y Carmen Taborda
Informantes

La Comisión de Derecho Cooperativo, integrada por los Escs. Wanda Baldassari, Beatriz Bidondo, Paola Bottinelli, Virginia Cabrera, Graciela Fernández Parada, María de los Milagros Gómez, Annaly Grande, Silvia Hernández, Jorge Machado, Enrique Malel, Adriana Perotti, Lorena Sánchez y Carmen Taborda, aprueba el informe que antecede.

Escs. Graciela Fernández Parada
y Jorge Machado
Coordinadores

Aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la AEU el 27.12.2016, expediente 1278/2016.

SEPARACIÓN DE BIENES. DISOLUCIÓN DE LA SOCIEDAD CONYUGAL. PUBLICIDAD REGISTRAL. PARTICIÓN. INOPONIBILIDAD

Resumen

Aunque no se hayan realizado las publicaciones dispuestas por el art. 1985 del CC, la partición de la indivisión posganancial es oponible a los acreedores sociales salvo que se hayan opuesto, según lo establecido en el art. 1149 del CC.
Al no existir embargo inscripto, la compraventa-tradición que otorgue el adjudicatario a favor de un tercero será oponible al acreedor social.

Informe: Civil

Consulta

Se disuelve una sociedad conyugal por separación judicial de bienes y no se realizan las publicaciones requeridas por el art. 1985 CC. Los cónyuges otorgan partición de los bienes quedados a la disolución y hoy el adjudicatario pretende enajenar un bien. Ante dicha situación se consulta:

1. ¿Se pueden enajenar los bienes adquiridos en la partición solamente con la firma del adjudicatario o es necesaria la firma de los dos cónyuges porque no hay publicaciones?
2. ¿Es necesario publicar la separación de bienes si ya hubo partición y se adjudicaron bienes a ambos?

Informe de la Comisión de Derecho Civil

Se dividirá este informe en cuatro partes: a) momento a partir del cual la disolución comienza a producir efectos entre los cónyuges; b) oponibilidad de la disolución a terceros; c) función de las publicaciones de edictos citando a