

COOPERATIVAS DE VIVIENDA

Resumen

Disolución y liquidación de cooperativa de vivienda por imposibilidad de cumplir su objeto.

Informe: Cooperativo

Consulta

HECHOS

1. La cooperativa de vivienda A fue constituida por acta del 19 de noviembre de 1999 e inscrita en el Registro de Personas Jurídicas el 15 de diciembre de 1999. Fue creada como una cooperativa de entrega inmediata por el sistema de ayuda mutua.

2. La cooperativa de vivienda B fue constituida por acta del 29 de diciembre de 1999 e inscrita en el Registro de Personas Jurídicas el 21 de enero de 2000. Fue creada como una cooperativa de entrega inmediata por el sistema de ayuda mutua.

3. El 29 de febrero de 2000 B firmó un contrato de asistencia técnica con el instituto D. Los integrantes de A dicen también haber firmado con el mismo instituto un contrato de asistencia técnica, del cual no tienen copia.

4. Según promesa inscrita el 24 de marzo de 2000 en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria, A y B prometieron comprar en común proindiviso y por partes iguales un solar de terreno.

5. Según compraventa inscrita el 17 de octubre de 2001, A y B adquirieron común proindiviso y por partes iguales un solar de terreno.

6. Ambas cooperativas obtuvieron la aprobación de viabilidad del Banco Hipotecario del Uruguay en el 2000. Dicha aprobación fue para la construcción de 100 viviendas, finalidad que a la postre se tornó inviable por una resolución de la Intendencia Municipal del 2010 —que estableció que por cada vivienda habría 500 metros cuadrados de superficie—, dado que el terreno adquirido era de 1 hectárea y 50 metros cuadrados para construir 100 viviendas.

7. Ninguna de las dos cooperativas (A y B) cuenta con documentación original alguna —ni estatutos, ni libros, ni títulos de propiedad, etc.—. Según informan los integrantes de ambas cooperativas, esa documentación (excepto los títulos de propiedad, que estarían en el BHU) quedó en manos del instituto D, que nunca la devolvió.

8. Fusión con la cooperativa E. Según informan los integrantes de las cooperativas A y B, el instituto D las asesoró para hacer una fusión con la cooperativa E. No existe documentación probatoria de dicha fusión. Si se otorgó algún documento, no fue inscripto en el Registro Nacional de Comercio. Según documentación que se presentó en el MVOTMA en el último padrón, algunos miembros de A y B integran el padrón de socios de la cooperativa E.

9. A y B presentaron una denuncia en el MVOTMA en contra del instituto D, en virtud de las irregularidades que se fueron presentando. La resolución del MVOTMA concordó en que el instituto D hizo un mal manejo en el asesoramiento de estas cooperativas, reconoció que ya contaba con multas por otras cooperativas, que manejó mal los padrones y que no cumplió con los principios del cooperativismo. Actualmente el instituto D está suspendido y no ha sido posible ubicar a ninguno de sus representantes.

10. Las cooperativas estiman que el terreno del cual son propietarias hoy en día habría duplicado su valor, por lo cual nos encontraríamos ante un bien muy costoso.

SITUACIÓN ACTUAL

El préstamo nunca fue otorgado por el BHU ni por ningún otro operador privado que se hubiera contactado con las cooperativas.

Las viviendas nunca se construyeron.

A y B son propietarias del inmueble padrón ...4, según certificado del Registro de la Propiedad Inmobiliaria.

Los integrantes de las cooperativas no tienen la totalidad de la documentación probatoria formal de sus registros de socios, así como tampoco de los aportes que hayan hecho a las cooperativas y al instituto D. El aporte de los socios activos actuales se ha podido reconstruir casi en su totalidad.

Los miembros de las cooperativas siempre se han mantenido en contacto y han llevado un registro no formal de sus actuaciones y sus reuniones.

Se elaboró un acta de asamblea protocolizada convocando a elecciones y se efectuaron las publicaciones correspondientes, ya que no había autoridades vigentes. Se labraron las actas de votación y se realizó un acta protocolizada de la aceptación de los cargos de los miembros elegidos. Al día de hoy se ha hecho un padrón de socios actuales, y las cooperativas cuentan con autoridades vigentes: comisión directiva, comisión fiscal y comisión electoral.

Lo que ambas cooperativas desean es vender el inmueble del que son propietarias, recuperar la inversión hecha a lo largo de todos estos años y desligarse jurídicamente de las cooperativas.

SE CONSULTA

- En qué condiciones jurídicas pueden estas cooperativas vender el inmueble de su propiedad, ya que legalmente (ley 18407 y su decreto reglamentario) tal facultad no se encuentra en su objeto, y disolverse por no haberse cumplido su objeto, que era la construcción de las viviendas.
- Dado que las cooperativas, si bien no han cumplido con su objeto social, han actuado como comunidad, como grupo, ¿se pueden considerar una *sociedad de hecho*?

OPINIÓN DE LA CONSULTANTE

El camino que marcan la ley 18407 y su decreto reglamentario para estos casos es la disolución y liquidación de ambas cooperativas por no haberse cumplido con su objeto, que era la construcción de las viviendas.

Informe de la Comisión de Derecho Cooperativo

Asiste razón a la escribana consultante, de acuerdo con la documentación aportada, en que corresponde en este caso la disolución y liquidación de ambas cooperativas por no haberse cumplido su objeto, que era la construcción de viviendas

Entendemos que, si bien lo realizado por las cooperativas y debidamente documentado por la escribana consultante en cuanto al cumplimiento de los aspectos estatutarios de las cooperativas (realización de asamblea y acto eleccionario) es correcto, a los efectos de proceder a la disolución y liquidación de las cooperativas y nombrar una comisión liquidadora para la futura enajenación de los bienes *debe realizarse un emplazamiento mediante publicaciones a todos los socios y demás personas (físicas y/o jurídicas) que pudieran tener intereses en la cooperativa, a los efectos de que se presenten a deducir sus posibles derechos, bajo apercibimiento de pérdida de estos*. Sería conveniente que se realizara en el *Diario Oficial*, en un diario de Montevideo y en el diario de la zona de ubicación de los inmuebles.

Es importante también establecer un domicilio y un teléfono de contacto en la referida publicación a los efectos de precaver cualquier posible acción y/o demanda que se presente por socios o exsocios, dado que existen irregularidades en el registro de los socios y demás documentos de las cooperativas.

Una vez realizado dicho emplazamiento, las cooperativas podrán llevar a cabo su asamblea de disolución y nombrar la comisión liquidadora, a los efectos de enajenar el inmueble y con el producido de este abonar lo que corresponda por partes sociales y demás deudas. Si existiera remanente,

según la normativa vigente (ley 18407 y modificativas), deberá ser entregado a INACOOOP.

Por último, corresponde que la cooperativa realice su liquidación final sin que exista activo ni pasivo, y que inscriba la correspondiente acta de disolución y liquidación en el Registro de Personas Jurídicas a los efectos de la publicidad correspondiente.

Esc. Annaly Grande
Informante

Montevideo, 12 de diciembre de 2014. La Comisión de Derecho Cooperativo, con presencia de los escribanos Jorge Machado Giachero, Magalí Mauad, María Inés Parentini, Gabriela Bertazzi, Milagros Gómez Lassaga, Lorena Sánchez Pais, Richard Alejandro Rameau, Carmen Taborda, Graciela Fernández Parada, Wanda Baldassari, Silvana Bertoni, Alicia Moretto y María José Silva, aprueba por unanimidad el informe que antecede.

Escs. Graciela Fernández Parada
y Jorge Machado Giachero
Coordinadores

*Aprobado por la Comisión Directiva Nacional de la AEU
el 3 de marzo de 2015. Expediente 649/2014.*

TIERRAS PÚBLICAS Y FISCALES. BIENES FISCALES. BIENES PÚBLICOS. TIERRAS MUNICIPALES. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA

Resumen

El bien que motiva la consulta integra el dominio privado del Gobierno Departamental de Maldonado, sin perjuicio de estar dadas las condiciones para pretenderse por un particular la declaración de adquisición por prescripción adquisitiva, de acuerdo con lo dispuesto por las leyes 4272 y 13892.

Informes: Público y civil

Consulta

La presente consulta refiere a la calidad de *bien municipal, departamental o nacional* del terreno que se pretende adquirir, ubicado en el balneario ...,