

COOPERATIVAS DE VIVIENDA. CESIÓN DE CUOTA SOCIAL. CESIÓN DE DERECHOS. DERECHO DE USO Y GOCE. NULIDAD. INOPONIBILIDAD

Resumen

Cesión de partes sociales; validez y eficacia del contrato. La cesión que se realizó fue de los derechos de participación social de la cooperativa. No es un caso de nulidad, sino de inoponibilidad. De haber faltado el consentimiento, podría ampararse en el instituto de la prescripción.

Informes: Cooperativo y Civil

Consulta

2010. *Cesión de derechos.* Se ceden las partes sociales sobre la cooperativa de viviendas XX el 3.3.2010 entre MGG, quien declaró ser divorciada de sus primeras nupcias con MP (parte cedente), y RR, quien declaró ser casado en segundas nupcias con GS (parte cesionaria). La consultante expresa que, estudiando la documentación para realizar la cesión encomendada, realizó las siguientes observaciones.

1. El documento de «cesión de derechos» de 2010 no aclara que lo que se está cediendo son las partes sociales que la Sra. MGG tenía sobre la cooperativa. Por el contrario, se dice que «cede y transfiere en las condiciones que surge de la documentación al Sr. RR, quien en tal concepto adquiere los derechos y obligaciones emergentes en la vivienda antes referida». La redacción le resulta confusa. Recuerda que los artículos 135 y 136 de la ley 18.407 (Ley de Cooperativas, de 24 de octubre de 2008) establecen:

ARTÍCULO 135 (*Documento de uso y goce*). Cuando se trata de unidades de cooperativas de usuarios 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 cumplen con sus obligaciones. El «documento de uso y goce» se otorgará en instrumento público o privado, con certificación notarial de su otorgamiento y suscripción.

ARTÍCULO 136 (*Destino*). Los socios deberán destinar la respectiva vivienda adjudicada para residir con su familia y no podrán arrendarla o cederla —directa o indirectamente—, siendo nulo todo arrendamiento o cesión, salvo lo dispuesto en los artículos siguientes.

Si el socio no destinara la vivienda adjudicada para residencia propia y de sus familiares, será causa suficiente para la pérdida de la calidad de socio.

La cooperativa en cuestión es una cooperativa de propietarios, pero aún no se ha adjudicado la propiedad a sus cooperativistas; por tanto, y de acuerdo con el artículo 146 de la nombrada ley, se registrará por los artículos referidos a las cooperativas de usuarios, por lo que le son aplicables los artículos 135 y 136 recién transcriptos.

Asimismo, la colega expresa que la cesión de 2010 se refiere a la cesión de los derechos de uso y goce sobre la vivienda 206, la que resulta así nula, en virtud de lo que expresa el artículo 136. Debido a que la redacción es dudosa, posee reparos al respecto. La escribana interviniente en dicha cesión entiende que se cedieron partes sociales y que, por lo tanto, dicho acto es totalmente válido; que no existe tal confusión. Tratando de ver la situación de la manera más benévola, se podría aplicar el artículo 1300 del Código Civil y aceptar la validez del acto, entendiendo que lo que se cedió en aquel entonces fueron las partes sociales.

2. La segunda observación realizada por la consultante es respecto al consentimiento de la parte cedente. En 2010, la Sra. MGG declaró ser divorciada del Sr. MP; pero en el libro de registro de socios se expresa que, cuando ingresó, su estado civil era casada. No tuvo a la vista el documento de cesión de partes sociales por el cual ella ingresó a la cooperativa ni certeza de que haya sido socia fundadora, ya que la cooperativa lleva su documentación de forma bastante irregular; por ello, no ha podido contar con dicha información.

Sigue expresando la consultante que las partes sociales de una cooperativa se reputan de naturaleza mueble. En virtud de ello, si la cedente adquirió sus partes sociales siendo casada, debió cederlas también su excónyuge (si es que efectivamente se encontraba divorciada en 2010). Del certificado de Actos Personales no surge dicho divorcio, y está tratando de conseguir la partida de matrimonio para saber si surge de allí. Independientemente de ello, y en el peor de los casos, si la Sra. MGG estuviera efectivamente divorciada en 2010, ambos deberían haber firmado esa cesión. Estaría faltando un consentimiento. Entiende que al ser las partes sociales un bien mueble, entra en juego el instituto de la prescripción; por lo tanto, hoy debe estudiarse la titulación hasta la cesión de 2010 y respecto de los cesionarios. La falta de consentimiento del excónyuge de la cedente no obstaculizaría hoy la cesión de partes sociales.

Sigue manifestando la escribana que le genera muchas dudas la falta de consentimiento en el proceso dominial. Acostumbra estudiar la totalidad de las cesiones, hasta llegar al cooperativista fundador. Entiende que el instituto de la prescripción, en estos casos, estaría supeditado a saber si efectivamente falta un consentimiento, ya que, si es así, se tendría buena fe y justo título respecto de una parte de los derechos sobre las partes sociales.

3. En tercer lugar, en la cesión de 2010, la cooperativa no se expresó sobre la aprobación de dicha cesión. El artículo 54 de la ley 18.407 establece:

(Partes sociales). Las partes sociales son nominativas, indivisibles, de igual valor y transferibles solamente a las personas que reúnan las condiciones requeridas por el estatuto para ser socios, previa aprobación del Consejo Directivo.

Serán integradas en dinero, en especie o en trabajo, convencionalmente valuados, en la forma prevista en el estatuto y en el plazo que disponga la Asamblea.

En las cooperativas de vivienda, la transferencia del capital social no podrá suponer cesión directa ni indirecta del derecho de uso y goce, el que es inherente a la calidad del socio, requiriéndose la previa aceptación del nuevo socio por el Consejo Directivo de la cooperativa.

Para la escribana que autorizó el documento de cesión, el registro del nuevo socio (RR) en el libro respectivo implica la aprobación de la cesión por parte de la cooperativa.

La escribana consultante entiende que el Consejo Directivo debe, expresamente, aprobar la cesión, compareciendo en ella o a través de una acta previa a ella, como lo establece el artículo recién transcrito.

Igualmente, entiende que la cooperativa aprobó en los hechos la cesión, ya que nadie se opuso ni se opone hoy día a cualquier cesión que se pretenda realizar.

4. En la carta de pago del saldo de precio de la cesión en cuestión se expresa que la cooperativa XX autoriza dicha cesión, pero no se adjunta ningún comprobante; tampoco se dice quiénes eran los representantes de la cooperativa (solo se hace referencia a la cedente que estaba dando carta de pago). La cooperativa no tiene registro de eso, ni la escribana que intervino tiene copia en su carpeta de que se haya exteriorizado de forma escrita dicha autorización. Entiende que una posible solución sería que el Consejo Directivo actual autorice dicha cesión, estableciendo que así se dio en los hechos y que se pretende cumplir con la formalidad no cumplida en su momento.

CONSULTA

1. ¿La cesión de 2010 puede considerarse nula por entenderse que lo que se está cediendo es el derecho de uso y goce de la vivienda y no partes sociales?
2. Para el caso en que se entienda que la cesión antes dicha es válida: ¿la falta de consentimiento del excónyuge de la Sra. MGG puede no ser impedimento para una nueva cesión, en virtud de la prescripción adquisitiva de los bienes muebles? Es decir: ¿la cesión en que me encuentro interviniendo puede otorgarse sin problemas con los cesionarios de 2010, el Sr. RR y la Sra. GS (e incluso solo con el Sr. RR, ya que, al ser un bien mueble, puede ceder solo el cónyuge administrador)?
3. En caso de que se necesite dicho consentimiento para poder concretar el negocio proyectado, ¿cómo se instrumentaría?
4. ¿Cómo podría solucionarse la falta de aprobación expresa y previa de la cesión de 2010 por parte de la cooperativa?

Informe de la Comisión de Derecho Cooperativo

1. En primer lugar, como criterio general, se deja constancia de que no surge de la documentación aportada que la cooperativa referida haya adecuado sus estatutos a la ley 18.407, de acuerdo con el artículo 221 de dicha ley. De ser así, la cooperativa se encuentra en situación irregular y de incumplimiento de la normativa aplicable, por lo que puede ser posible la suspensión de su personería jurídica por parte del Instituto Nacional del Cooperativismo o del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

2. En segundo lugar, en cuanto a la consulta formulada, se expresa:

- Asiste razón a la escribana consultante, de acuerdo con la documentación aportada, de que el contrato de referencia no tiene debidamente consignado su objeto. Debería haber establecido claramente la cesión de la participación social o partes sociales en forma expresa. De todas formas, por aplicación del artículo 1300 del Código Civil, se podría dar por aceptado.
- A su vez, tampoco surge acreditado que la socia en cuestión, MGG, ingresó a la cooperativa siendo divorciada. Dicho contrato podría adolecer de falta de consentimiento, ya que la naturaleza de la participación o parte social es ganancial. En dicho caso, asiste razón a la

consultante en que el contrato estaría viciado de nulidad, y sería imprescindible en este caso obtener el consentimiento del excónyuge. Con respecto a la prescripción, se comparte lo expresado. Es discutible la prescripción de diez años sobre la totalidad de la cesión de partes sociales en cuanto a la falta de consentimiento de uno de los cedentes.

- En cuanto a la no aprobación expresa por parte del Consejo Directivo de dicha cesión, esta se solucionaría con una ratificación de los referidos actos y actuaciones por parte de la Asamblea General, que validaría lo actuado. También debería autorizar al Consejo Directivo a otorgar carta de pago y una declaratoria de que no tendría nada más que reclamar al respecto, y sanear así la situación.
- Se comparte todo lo expresado por la escribana consultante en cuanto a la desprolijidad de la documentación existente en la cooperativa. A nuestro juicio, la solución sería ratificar dichas cesiones por parte de la cooperativa y los socios, y, a los efectos de evitar posibles reclamaciones a futuro, efectuar una declaratoria de que nada tienen que reclamarse recíprocamente.
- A su vez, es fundamental, en la situación presentada, que se aclare, con la documentación acreditante —sentencia de divorcio—, el estado civil de la socia cedente en 2010; de lo contrario, la cesión sería totalmente nula.

Esc. Annaly Grande
Informante

La Comisión de Derecho Cooperativo, integrada por los Escs. María Inés Parentini, Wanda Baldassari, Analía Rodríguez, Mónica Bustamante, Carmen Taborda, Silvana Avondet, Silvia Hernández, Adriana Perotti, Silvana Bertoni, Graciela Fernández, Carmen Pereyra y Annaly Grande, aprueba el informe que antecede, elaborado por la Esc. Annaly Grande.

Escs. Annaly Grande
y Graciela Fernández
Coordinadoras

Informe de la Comisión de Derecho Civil

I. CONSIDERACIONES PREVIAS

En lo que refiere a la cooperativa —constitución, regularidades, cesión de cuotas, etc.—, se estará a lo ya informado por la Comisión de Derecho Cooperativo. Serán tratados aquí únicamente los aspectos que involucran al derecho civil.

En primer lugar, nos referiremos brevemente a qué se entiende por *interpretación* y, más específicamente, a la contractual. Luego, y a efectos de contar con herramientas que nos permitan brindar solución a una de las interrogantes planteadas, nos referiremos al *principio de conservación del acto jurídico*

y su aplicación al caso objeto de consulta. Posteriormente, abordaremos la *prescripción* y su incidencia en el caso que nos ocupa.

RODRÍGUEZ RUSSO (2021) manifiesta que la expresión *interpretación* es una palabra polivalente, comprensiva tanto de la actividad como de su resultado, y que corresponde, por tanto, distinguir la interpretación en uno y otro nivel. En cuanto al objeto de la interpretación, el proceso hermenéutico es una actividad plenamente dirigida y planeada a la obtención del sentido de la norma creada, significado que debe el intérprete obtener de las reglas que el propio sistema predispone al efecto; sería lo que él denomina *interpretación como actividad*. Para ello, nos ceñimos a las reglas establecidas en los artículos 1297 a 1307 del Código Civil. Una vez obtenido el resultado, se califica el contrato —*interpretación como resultado*—, se individualiza el régimen aplicable, se analiza la existencia, validez y eficacia del tipo contractual y, eventualmente, en caso de vacío, se procede a la integración.

Para VILLAR (2020), la actividad interpretativa en los contratos sirve para atribuir significado a la disposición normativa que surge del acuerdo formado entre las partes; el resultado de la interpretación será la norma jurídica creada o, si se prefiere, el significado normativo del negocio. Según el autor, para atribuir significado a la disposición normativa contractual debe partirse de lo declarado (C. Civil, art. 1297), ubicar las palabras en contexto interno y externo al texto para intentar explicar la intención de las partes según el contexto general (C. Civil, arts. 1299 y 1301) y, en caso de que exista más de un significado posible, preferir aquel que sea el más ajustado a la común intención (C. Civil, art. 1298).

II. PRINCIPIO DE CONSERVACIÓN DEL ACTO JURÍDICO

Este principio se encuentra regulado en el artículo 1300 del Código Civil (*favor contractus*):

Las cláusulas susceptibles de dos sentidos, del uno de los cuales resultare la validez y del otro la nulidad del acto, deben entenderse en el primero.

Si ambos dieren igualmente validez al acto, deben tomarse en el sentido que más convenga a la naturaleza del contrato y a las reglas de la equidad.

Como sostiene RODRÍGUEZ RUSSO (2021: 324 y ss.), se trata de una norma de interpretación objetiva cuya subsidiaria aplicación presupone que el previo recurso a los criterios de interpretación subjetiva no sea suficiente para eliminar la ambigüedad, pues persiste la duda sobre el significado a atribuirse a la declaración, es decir, sobre el significado de la regla que contiene y expresa. Dicha norma presupone que debe optarse por el resultado interpretativo que conduzca a la validez del acto jurídico. El citado autor expresa que parte de la doctrina ha señalado que en el radio de aplicación del principio están contemplados dos supuestos distintos: un significado útil y otro inútil. Cuando el intérprete se encuentra frente a dos declaraciones en dos sentidos, debe dar prevalencia al significado útil. Pero, ante declaraciones plurívocas, puede suceder que entre posibles significados más de uno sea inútil y uno solo resulte útil, o a la inversa. En la primera situación, en que solo uno sea útil, el intérprete debe optar por esa opción. En la segunda, las posiciones están divididas. Así, indica RODRÍGUEZ RUSSO, con un criterio restringido, se considera que el principio de conservación opera ante declaraciones con dos sentidos: uno positivo, que conduce a la producción de efectos, y otro que, negativo, lo vuelve improductivo de efecto alguno. Para la solución del problema planteado, habrá que acudir a los otros criterios de interpretación objetiva; la

norma no consiente atribuir al acto el mayor efecto entre aquellos posibles. Continúa expresando el autor que otra corriente considera que no debe interpretarse restrictivamente la norma, sino que, en la duda, siendo más de uno el significado que permite la obtención de un efecto útil, debe darse prevalencia al resultado interpretativo que conduzca a la obtención del máximo efecto o resultado útil.

En nuestro sistema, manifiesta RODRÍGUEZ RUSSO en opinión que compartimos, la solución debe extraerse del inciso 2.º del artículo 1300 del Código Civil: si en la aplicación de las reglas de interpretación subjetiva los resultados interpretativos a los que arribe el intérprete son más de dos, deben descartarse aquellos que conduzcan a la invalidez y priorizarse los que permitan concluir en la validez del negocio, aun cuando estos sean varios (en dicho caso, prevalecerá aquel que sea conforme a la naturaleza del tipo contractual y a las reglas de la equidad).

III. APLICACIÓN DE LO EXPUESTO AL CASO DE CONSULTA

Con relación a la primera interrogante, del documento de cesión de derechos de 3.3.2010 se desprende que: *a)* de la cláusula primera (antecedentes), «MGG es titular de los derechos de la vivienda número 206 [...]»; *b)* de la cláusula segunda (objeto), «MGG cede y transfiere en las condiciones que surgen de la documentación a RR, quien en tal concepto adquiere los derechos y obligaciones emergentes de la vivienda referida en la cláusula primera». Por lo tanto, el resultado interpretativo extraído de lo referido, y en base a lo expuesto respecto al artículo 1300 del Código Civil, nos lleva a concluir que lo que quiso MGG fue transferir los derechos de participación social de la cooperativa: uso y goce sobre la vivienda 206 (nótese que en la cláusula segunda, la referencia es clara a los derechos de participación social, que se materializan en el derecho uso y goce sobre la referida vivienda).

IV. SOBRE LA EVENTUAL OMISIÓN DE UN CONSENTIMIENTO Y LA PRESCRIPCIÓN

En el caso de marras, y respecto a la segunda consulta planteada, la conclusión sobre si faltó o no un consentimiento dependerá de si las cuotas eran propias o gananciales y, en este último caso, si la sociedad conyugal estaba vigente o no, lo cual, de la documentación presentada, no resulta probado.

Si las cuotas sociales tenían naturaleza propia o ganancial con sociedad conyugal vigente, la cesión se produce con el consentimiento del titular de las cuotas, sin necesidad del consentimiento de su cónyuge no administrador. Por el contrario, si las cuotas eran gananciales y se había disuelto la sociedad conyugal, dichas cuotas se encontraban en indivisión posganancial, con un régimen de administración conjunta; en tal situación, la omisión del consentimiento del cónyuge no titular no provoca la nulidad del acto, pero su eficacia queda sometida al resultado de la partición.

No obstante, ante la eventualidad de un reclamo, el titular de los derechos —o quien lo suceda— podrá ampararse en el instituto de la prescripción, en vía de excepción, ya que del documento referido resulta que se encuentra en posesión de la totalidad de las partes sociales, que le proporcionan el derecho de uso y goce a la vivienda 206 desde hace más de seis años.

El inciso 1.º del artículo 1214 del Código Civil uruguayo reza: «El poseedor de un bien mueble por seis años no interrumpidos prescribe la propiedad, sin necesidad de presentar título y sin que pueda oponérsele su mala fe». Si bien la acción reivindicatoria no prescribe, el derecho de propiedad es

perpetuo, sin perjuicio del derecho de otro de adquirir por prescripción. Ello tiene su razón de ser, ya que la adquisición de la propiedad por prescripción tiene como efecto la pérdida de ese derecho por el anterior titular y, como consecuencia de esa pérdida, la extinción de la acción para reclamarlo.

V. CONCLUSIONES

1. Lo que se transfirió fue la totalidad de los derechos de participación en la cooperativa (uso y goce sobre la vivienda 206). La nulidad aplicaría al caso de la cesión de uso y goce de cooperativas, no para la cesión de participación social.
2. La conclusión sobre si faltó o no un consentimiento en la cesión de cuota social dependerá de si las cuotas eran propias o gananciales, y en este último caso, si la sociedad conyugal estaba vigente o no, lo que no resulta probado de la documentación presentada.
3. No obstante, en caso de reclamación, el titular del derecho —o quien lo suceda en él— podrá ampararse en el instituto de la prescripción, por vía de excepción, ya que hace más de seis años que se encuentra en posesión de la totalidad de los derechos de participación de la cooperativa, lo que se traducen en los derechos de uso y goce de la vivienda.

Esc. Francisco Mastropierro
Informante

BIBLIOGRAFÍA REFERIDA

RODRÍGUEZ RUSSO, Jorge (2021). *La interpretación del contrato*, 3.ª ed. rev., act. y ampl. Montevideo: Fundación de Cultura Universitaria.

VILLAR, Juan Pablo (2020). *Introducción a la argumentación jurídica notarial*, 1.ª ed. Montevideo: Asociación de Escribanos del Uruguay.

La Comisión de Derecho Civil, integrada por los Escs. Juan Pablo Alonso, Analía Cánepa, Mariana Capel, M.ª Inés Casatroja, Daniella Cianciarulo, Marcela de los Santos, Gustavo Echavarría, Nicolás García Rodríguez, Adriana Goldberg, Carlos Groisman, Rossana Ivanier, Mónica Jover, M.ª de Lourdes Mainé, Florencia Manfredi, M.ª del Rosario Marchese, Francisco Mastropierro, Roque Molla, Javier Parga, Laura Parnás, M.ª del Pilar Ramírez, Ana Realini, Patricia Rivas, Diego Séré, Adriana Silva, Mariella Spagnolo, Verónica Ubillos, M.ª Beatriz Vázquez, M.ª Carolina Vercellino y Juan Pablo Villar, aprueba el informe que antecede.

Escs. Roque Molla y Juan Pablo Villar
Coordinadores

*Informes aprobados por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 5.9.2023, expediente 2696/2022.*