

## COOPERATIVAS DE VIVIENDA. EMBARGO. EMBARGO GENÉRICO. DERECHO DE USO Y GOCE

### Resumen

Para satisfacción de un crédito, se pretende ejecutar una de sus unidades de propiedad horizontal de una cooperativa de vivienda de propietarios. Mientras no se le adjudique al socio deudor la propiedad de la unidad de propiedad horizontal, lo que este tiene es un derecho personalísimo de uso y goce sobre la vivienda (ley 18.407, artículo 136), inherente a su calidad de titular de una participación social en la cooperativa; el inmueble es propiedad de la cooperativa. Las partes sociales, en tanto títulos representativos de participación social, pueden ser prendadas o embargadas, pero el acreedor no puede adjudicárselas en pago ni reclamar su venta privada ni judicial. Es improcedente el embargo genérico de las partes sociales del deudor, pues este debe comprender sus bienes registrales (Código General del Proceso, artículo 380.2), y la cesión de partes sociales no es registrable.

Informe: Cooperativo

### Consulta

Con relación al expediente caratulado «JARG c/NP y GL. Proceso de ejecución», IUE .../2019, tramitado ante el Juzgado Letrado de Primera Instancia de Tacuarembó de ... Turno, el señor juez, por auto número .../2023, de fecha 20.10.2023, ordena se remitan las actuaciones a consulta de la AEU. Surge del referido expediente lo siguiente:

1. Se inicia un proceso ejecutivo con un vale incumplido por la suma de USD 20.000. Por decreto .../2019, de fecha 14.6.2019, *se traba embargo genérico* a los deudores NP y GL.

2. Con posterioridad, a efectos de satisfacer el crédito, la parte actora *solicita el embargo específico sobre el bien inmueble padrón 0000/013*, sin acreditar quién es su propietario. Previo a hacer lugar a la solicitud de traba de embargo específico, la Sra. jueza, por auto número .../2019, de 13.12.2019, solicita se acredite la titularidad del bien inmueble citado. La parte actora, en cumplimiento de lo ordenado, agrega un certificado notarial en el que se consigna claramente que la unidad 013 (padrón 0000/013) es de propiedad de la Cooperativa de Vivienda XX, más un certificado emitido por el Registro de la Propiedad Inmobiliaria.

3. Con fecha 22.2.2021 se dicta la sentencia interlocutoria número .../2021, que resuelve la traba del embargo específico sobre el bien inmueble relacionado. Del expediente surge que se libró oficio, pero no consta que fue debidamente inscripto en el Registro correspondiente.

4. Cabe destacar que del certificado emitido por el Registro de la Propiedad Inmobiliaria surge que:
- a. La titularidad de dicho bien inmueble corresponde a la Cooperativa de Vivienda XX, padrón 0000 (padrón común). Compraventa inscrita el 21.8.2009, autorizada por el Esc. CDM el 21.8.2009. Parte adquirente: Cooperativa de Vivienda XX. Parte enajenante: Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MVOT).
  - b. Dicho bien se encuentra hipotecado por escritura otorgada el 21.8.2009 de préstamo hipotecario, inscrita el 21.8.2009. Acreedor hipotecario: MVOT. Deudor hipotecario: Cooperativa de Vivienda XX.
  - c. Y se encuentra bajo el régimen de propiedad horizontal. Se otorgó escritura pública de reglamento de copropiedad el 9.11.2022, inscrita el 12.11.2012 y autorizada por la Esc. AGSR. Otorgante: Cooperativa de Vivienda XX.

## Informe de la Comisión de Derecho Cooperativo

Estudiado el expediente, se deduce que se trata de una cooperativa de vivienda de propietarios de entrega inmediata por el sistema de ayuda mutua denominada «Cooperativa de Vivienda XX». Para satisfacción de un crédito, se pretende ejecutar una de sus unidades de propiedad horizontal.

Cuando estamos frente a una cooperativa de propietarios, lo primero que entendemos es que sus socios, cuando adquieren la calidad de tales, tienen derecho a que la cooperativa, en cumplimiento de su objeto, les adjudique la propiedad sobre las viviendas. No es un concepto equivocado. Lo que se debe tener claro es que la adjudicación en propiedad a los socios de las unidades de propiedad horizontal no se hace en el momento de la entrega de la ocupación de la vivienda. A pesar de que la cooperativa es de *entrega inmediata de la propiedad*, es imposible cumplir con ello debido a que las habilitaciones necesarias tienen una larga demora; son años los transcurridos entre el momento de la ocupación de la vivienda y su adjudicación en propiedad. Es por ello que la ley 18.407 (Ley de Cooperativas, de 24 de octubre de 2008), en su artículo 146, establece que mientras las cooperativas de propietarios no adjudiquen las unidades habitacionales en propiedad a sus socios, se deberán regir por las disposiciones de las cooperativas de usuarios. Por lo tanto, mientras no se les adjudique la propiedad, *lo que el socio tiene es un derecho de uso y goce sobre una vivienda; la cooperativa mantiene la propiedad de todas las unidades*. La gran mayoría de las cooperativas de propietarios aún se encuentran en ese híbrido: son *de propietarios*, pero funcionando como *de usuarios*.

De estas actuaciones se deduce gran confusión con respecto a los derechos que se discuten por parte de la actora al momento de pretender hacer efectivo el cobro de su crédito y, a veces, de la oficina actuaria. Entendemos que:

1. Con respecto al *embargo genérico* trabado, no tenemos nada que observar.

2. En cuanto al *embargo específico sobre la unidad de propiedad horizontal*, esta es propiedad de la cooperativa. La socia, hoy demandada, tiene sobre el bien mueble un derecho de uso y goce, derecho personalísimo (ley 18.407, art. 136), inherente a su calidad de socia por ser titular de una participación social dentro de la cooperativa. El bien inmueble es propiedad de la cooperativa, tal como lo acreditó la

parte actora mediante certificado notarial y certificado registral. Por lo tanto, no es procedente el embargo específico sobre la unidad de propiedad horizontal padrón 0000/013, por no ser dicha unidad propiedad de la demandada.

3. Con referencia al *embargo de partes sociales* que la actora solicita, debemos acotar que las partes sociales, en tanto títulos representativos de la participación social, pueden ser gravadas —prendadas o embargadas—, pero el acreedor no podrá adjudicárselas en pago *ni reclamar su venta privada ni judicial* (carácter *intuitu personae*). El Código General del Proceso, en su artículo 380.2, establece que el embargo genérico comprende los bienes registrales del deudor. La cesión de partes sociales no se inscribe en ningún Registro (no es registrable). La única expectativa de satisfacción del crédito con respecto al valor de las partes sociales —su titular es la deudora— por parte del acreedor es que cuando la deudora egrese de la cooperativa —es decir, al momento del reembolso de las partes sociales— podrá reclamar, orden judicial mediante, que los fondos a ser entregados a la demandada le sean retenidos y sean volcados a la satisfacción de su crédito.

4. Existe confusión por parte de la actora en cuanto al concepto que tiene de las partes sociales, del derecho de propiedad, del derecho de uso y goce, etcétera. También cuando, al momento de solicitar el embargo específico, solicita «se trabe embargo de las partes sociales y los derechos específicos de la participación» (destacado nuestro). Parecería que entiende que ser titular de las partes sociales implica, de hecho, tener un derecho de propiedad sobre la vivienda. Los derechos que surgen de la titularidad de las partes sociales no son derechos de propiedad, aunque se trate de una cooperativa de vivienda de propietarios. Para que ese derecho de propiedad se haga efectivo, la cooperativa tiene que adjudicarle al socio la propiedad de la unidad de propiedad horizontal *mediante escritura pública de adjudicación*, la que se inscribe en el Registro de la Propiedad respectivo. Por tanto, mal solicitada está la ejecución de la unidad de la que la demandada solo ostenta un derecho de uso y goce. Cabe destacar que en el supuesto caso de que la Sra. jueza hubiese hecho lugar al petitorio y hubiese decretado el embargo y posterior ejecución, la parte actora no hubiese podido satisfacer su crédito, debido a que esa unidad de propiedad horizontal —y todas las demás unidades de la cooperativa— se encuentra gravada con primera hipoteca a favor del MVOT, tal como surge de la información registral agregada en autos por la misma parte actora. Es decir, si se hubiese efectivizado el remate —mal decretado—, quien tiene mejor derecho para percibir lo producido es el citado ministerio, por ser el primer acreedor hipotecario.

5. También se padece error cuando la parte actora, a efectos de solicitar la ejecución del bien inmueble referido, solicita a la sede intima a la cooperativa que adjunte los títulos de propiedad. Cabe recordar que estando gravado el inmueble con hipoteca a favor del MVOT, los títulos se encuentran, como garantía hipotecaria, en el archivo del Banco Hipotecario del Uruguay.

6. Es importante tener en cuenta que el estatuto que se adjunta no se adecua a la legislación vigente, y que de encontrarse en trámite la reforma de estos, no es a los efectos de un cambio de régimen a propiedad horizontal, como se consigna por error en el certificado que luce en el expediente. La cooperativa se encuentra en régimen de propiedad horizontal desde que se otorgó el reglamento de copropiedad, en 2012. No se comprende cómo se pretendería ejecutar la unidad 013 —de ser posible esa ejecución— si no se tuvo en cuenta que se encontraba en régimen de propiedad horizontal.

7. Por último, la cooperativa debió otorgar a la demandada —futura propietaria de la unidad— el documento de uso y goce correspondiente a su calidad de socia, en cumplimiento *preliminar* de su objeto, según lo dispuesto en el artículo 146 de la ley 18.407.

Esc. Carmen Taborda  
Miembro informante

La Comisión de Derecho Cooperativo aprueba el informe que antecede con el voto conforme de los Escs. Silvia Hernández, Analía Rodríguez Alvira, Alicia Moretto, Alba Martínez Mayol, Annaly Grande, Graciela Fernández Parada, Carmen Taborda, Tatiana Pérez Figuerón, Wanda Baldassari, Lorena Borghi, Sergio Reyes Lavega, Adriana Perotti y Silvana Avondet.

Escs. Graciela Fernández Parada  
y Annaly Grande  
Coordinadoras

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional  
de la AEU el 19.12.2023, expediente 2916/2023.*