

COOPERATIVAS DE VIVIENDA

Resumen

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

Informe: Cooperativo

Consulta

I. HECHOS

21.3.1994. Se constituyó en Maldonado una cooperativa de vivienda de propietarios denominada «Cooperativa de Vivienda XX». Sus estatutos fueron inscriptos en el Registro Público y General de Comercio el 4.4.1994. En el artículo 3.º de estos estatutos se estableció como objeto, entre otros, la adquisición del bien inmueble rural padrón n.º 0000 (en mayor área) de la localidad de Maldonado.

3.3.1998. La sociedad anónima CC enajenó por título compraventa judicial y modo tradición a la cooperativa XX el inmueble referido, según escritura pública cuya primera copia fue autorizada por la Esc. ZZ y debidamente inscripta en el Registro de Traslaciones de Dominio de Maldonado.

Según el consultante, la cooperativa se constituyó *a los solos efectos de poder adquirir el predio*. Nunca hubo ánimo de continuar bajo un régimen cooperativo, por lo que, una vez otorgada dicha escritura, los socios comenzaron a construir en forma totalmente irregular viviendas precarias, con dinero propio, sin plano de fraccionamiento del predio ni amojonamiento de solares, incumpliendo así las disposiciones municipales. Se levantó así un verdadero barrio, el que al día de hoy cuenta con más de doscientas viviendas irregulares, sin habilitación alguna.

Más tarde, la Intendencia de Maldonado, como excepción al régimen general y en busca de regularización parcial del asentamiento que se formó en el citado padrón, levantó un plano de fraccionamiento de 140 solares del terreno en el que se encuentran construidas las referidas viviendas.

II. SITUACIÓN ACTUAL

El padrón rural 0000 (en mayor área) de Maldonado se encuentra fraccionado en 140 solares; en él se levantan más de doscientas construcciones precarias, totalmente irregulares. Los titulares de las construcciones pretenden obtener la propiedad de los terrenos que ocupan, pero no todos ostentan la calidad de socio de la cooperativa.

III. LA CONSULTA

- a. Si es posible disolver la cooperativa y adjudicar a sus ocupantes, en carácter de participación social, el predio que ocupa.
- b. Si esta adjudicación es un título hábil para transferir el dominio.

IV. OPINIÓN DEL CONSULTANTE

El consultante considera que:

- La cooperativa fue constituida *a los solos efectos de regularizar el negocio de compraventa del predio*.
- Debido a las irregularidades en las construcciones, es imposible incorporarlas al régimen de propiedad horizontal.
- Lo más apropiado es disolver la cooperativa, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 71 del estatuto, y una vez disuelta, adjudicar el terreno a sus ocupantes en carácter de pago de su partes sociales.
- Esa enajenación constituiría título hábil para transferir el dominio.

Informe de la Comisión de Derecho Cooperativo

Estamos ante una cooperativa de vivienda de propietarios correctamente constituida, la que hoy se encuentra vigente y es propietaria del bien inmueble padrón rural 0000 (en mayor área) de Maldonado.

De la información aportada por el consultante entendemos que el motivo de la constitución de la cooperativa fue únicamente adquirir el bien inmueble de referencia.

Analizando el planteo presentado, entendemos que, en realidad, nunca hubo ánimo de conformar una cooperativa de vivienda: solo se hizo a los efectos de poder escriturar el bien inmueble.

La ley 18.407 (Ley de Cooperativas, de 24 de octubre de 2008) establece en su artículo 117 que el objeto principal de las cooperativas de vivienda es «proveer de alojamiento adecuado y estable a sus socios». Si bien el objeto principal de la cooperativa es adquirir tierras para construir viviendas, no es correcto establecer en el estatuto, como objeto de la cooperativa, la adquisición de un determinado bien inmueble. De todos modos, de la documentación aportada se desprende que la enajenación se concretó y la respectiva escritura de compraventa se otorgó.

A partir de ese momento, en dicho predio se fueron construyendo viviendas precarias, por parte de los socios e incluso de personas no socias de la cooperativa, conformándose así un asentamiento. La Intendencia, en busca de regularizar el asentamiento, excepciones al régimen general mediante, levantó un plano de fraccionamiento. Pero las construcciones existentes no respetan ese fraccionamiento: en cada solar existe más de una vivienda y hay viviendas que ocupan más de un solar.

Asiste razón al escribano consultante cuando considera que es inviable incorporar el predio a propiedad horizontal. Es un predio rural cuyas construcciones, por ser totalmente irregulares, no se adecuan a tal régimen.

Esta comisión considera que, ante esta compleja situación, la solución más adecuada es *disolver la cooperativa*, tal como sostiene el escribano consultante.

No asiste razón al consultante en cuanto considera que, una vez aprobada la disolución por los ocupantes del predio, se les adjudique una fracción del terreno a cada uno, en pago de sus partes sociales. No todos quienes ocupan el predio tienen potestad para disolver la cooperativa; solo la tienen los *socios*, sin importar si ocupan el predio o no. Tampoco es correcto afirmar que, al disolverse la cooperativa, debe adjudicársele a cada socio una fracción de terreno en pago de sus partes sociales.

El artículo 139 de la Ley de Cooperativas, en la redacción dada por la ley 19.591, publicada el 9 de enero de 2018, establece que las partes sociales se integran con el aporte inicial, la ayuda mutua o la autoconstrucción o ahorro previo, y lo abonado por concepto de amortización del préstamo hipotecario, si lo hubiere.

Surge del artículo 30 del estatuto que cada uno de los socios fundadores aportó inicialmente dos unidades reajustables. No surge de la documentación que se haya hipotecado el bien inmueble como garantía de un préstamo hipotecario.

La ayuda mutua y la autoconstrucción pueden acreditarse con las mejoras precarias que hicieron los socios de la cooperativa.

Las construcciones realizadas por los ocupantes que no ostentan la calidad de socio se consideran de propiedad de la cooperativa, por el principio de accesión.

El artículo 94 y siguientes de la Ley de Cooperativas establecen que cuando se disuelve una cooperativa, debe procederse inmediatamente a su liquidación, *realizando el activo y cancelando el pasivo*. Una vez abonadas las deudas y *devuelto el valor de las partes sociales a los socios, el remanente que resultare será entregado al Instituto Nacional del Cooperativismo (Inacoop)*. *En ningún caso se deberá repartir entre los socios*.

ACLARACIONES

1. Si bien el estatuto de la cooperativa no está adecuado a la legislación vigente, ello no sería obstáculo para la disolución; la legislación vigente prima sobre el estatuto, y el Registro de Personas Jurídicas no exige la adecuación del estatuto a la Ley de Cooperativas cuando se procede a la cancelación de la personería jurídica.
2. Las causales de disolución de las cooperativas están establecidas en los artículos 93 y 125 —este último, específico para cooperativas de vivienda— de la Ley de Cooperativas.
3. Para disolver la cooperativa se requerirá contar con las mayorías legalmente establecidas. No todos quienes ocupan el predio ostentan la calidad de socio de la cooperativa. Es necesario, por un lado, determinar quiénes son socios fundadores, quiénes adquirieron la calidad de socio mediante la adquisición de partes sociales a otro socio, quiénes son meros ocupantes del predio, etcétera. Es decir, es necesario *actualizar el padrón social*.

RECOMENDACIONES

Para saber si es posible que los socios ocupantes del predio puedan hacerse de su titularidad una vez disuelta la cooperativa, el procedimiento a seguir debería ser:

1. *Confección del padrón social actualizado*. Quiénes, entre los ocupantes del predio, revisten la calidad de socio.

2. Inmediatamente posterior a ello, realizar una asamblea en la que se proceda a nombrar nuevas autoridades o ratificar quienes estén ocupando cargos de dirección y administración de la cooperativa.

3. *Confección del balance* correspondiente al cierre del último período anual. De este balance deberá resultar, en forma actualizada, el valor de las partes sociales correspondientes a cada socio y las deudas de la cooperativa. Consideramos que entre estas últimas deben constar las sumas que los socios adelantaron en calidad de préstamo a la cooperativa: *a)* para la adquisición del predio; *b)* para la autoconstrucción o la ayuda mutua, y *c)* para las demás mejoras que se hubieren realizado en el predio (contratación de servicios de UTE y OSE, trazado de calles y plazas, etc.). Los mismos importes se deberán tener en cuenta con respecto a quienes no son socios pero puedan demostrar un crédito contra la cooperativa, los que podrán presentarse en la liquidación como acreedores.

Paralelo a ello, teniendo en cuenta el fraccionamiento ya levantado por la Intendencia, se hará necesario proceder a la *tasación* de las construcciones, para lo que se deberá contratar profesionales (agrimensor, arquitecto, tasador, etc.). Es decir, deberán asumirse todos los costos de trámites y de regularización, así como los correspondientes honorarios profesionales. Esto también se haría en calidad de préstamo a la cooperativa.

4. Una vez actualizado el padrón social y confeccionado el balance, el consejo directivo deberá convocar a asamblea general ordinaria para tratar los temas previstos en la convocatoria, de acuerdo con lo establecido en el artículo 27 de la Ley de Cooperativas.

5. Aprobado el balance y cumplidos los demás cometidos, el consejo directivo deberá convocar a asamblea general extraordinaria, con el debido orden del día, para tratar la *disolución y liquidación de la cooperativa*. con los créditos a favor de los socios y de los otros acreedores que se presenten. En esta asamblea deberá *aprobarse la disolución* de la cooperativa por una mayoría de dos tercios de socios habilitados; se preverá la causal de finalidad o de imposibilidad de cumplir con el objeto para el cual fue creada la cooperativa (consideramos que esta es la causal que se adecua a la situación planteada).

6. Una vez resuelta la disolución, en la misma asamblea deberá *nombrarse un órgano liquidador*, el que a partir de ese momento será el órgano representante de la cooperativa, encargado de realizar el activo, abonar las partes sociales a cada socio y cancelar el resto del pasivo. Consideramos que, siendo el bien inmueble de referencia el único activo que tiene la cooperativa, para cancelar el pasivo con sus socios debería adjudicar en pago de las deudas una fracción de terreno a cada acreedor, de acuerdo con el crédito que cada uno tenga con la cooperativa, según el citado balance; tal adjudicación podrá documentarse mediante escritura pública de *dación en pago*.

7. Si, luego de abonadas todas las deudas, quedara un remanente, este deberá ser destinado al Inacoop, tal como lo establece el artículo 97 de la Ley de Cooperativas. Por el contrario, si el activo no fuera suficiente para cancelar las deudas, se le abonará a cada uno a prorrata de sus créditos; los socios quedarían en propiedad indivisa del predio y deberán otorgarle carta de pago a la cooperativa. Este sería

su título hábil para transmitir el dominio; cada uno ostentaría la calidad de propietario de una cuota parte indivisa del predio (a no ser que en un posible fraccionamiento se otorgue un número de padrón a cada solar y pueda adjudicarse a cada socio un solar).

8. Liquidado todo el patrimonio, deberá otorgarse la cancelación de la cooperativa, la que ha de inscribirse en el Registro de Personas Jurídicas.

Entendemos que esta sería la única forma de disolver la cooperativa y de que los socios devengan titulares del predio, obteniendo así un título hábil para transmitir el dominio.

Si no fuera posible demostrar que el dinero adelantado por los socios para la compra del bien inmueble, el aporte de las partes sociales —integradas con ayuda mutua o autoconstrucción—, la contratación de los servicios y demás costos y costas fue en calidad de préstamo a la cooperativa, los socios nunca podrían adquirir la propiedad del bien inmueble: solo tendrían derecho a percibir el monto de las partes sociales integradas, y los demás ocupantes que realizaron obras tampoco podrían alcanzar la propiedad del terreno, el que debería ser entregado al Inacoop.

Esc. Carmen Paulina Taborda Cuadro
Informante

La Comisión de Derecho Cooperativo aprueba el informe que antecede con los votos conformes de los Escs. Silvana Avondet, Paola Lobato, Lorena Sánchez, Nahara Balderramos, Wanda Baldassari, Natalia Bruzzese, Judith Blanco, Tatiana Pérez Figueron, Graciela Fernández Parada, Vanessa Dufour, Verónica Viega, Andrea Arieta, Silvana Bertoni, Mónica Bustamante, Annaly Grande, Analía Rodríguez Alvira, Sergio Reyes, Cecilia Erhardt y Silvia Hernández.

Escs. Graciela Fernández Parada
y Annaly Grande
Coordinadoras

*Informe aprobado por la Comisión Directiva Nacional
de la AEU el 1.10.2024, expediente 2989/2024.*