

CONSULTAS

Consultas Juridiconotariales

I

COMPRAVENTA CON SALDO DE PRECIO GARANTIZADO CON HIPOTECA.
Facultades del Consejo de Administración de una entidad cooperativa para resolverla per se

DOCTRINA: Si el Consejo de Administración de una entidad cooperativa está facultado estatutariamente para adquirir bienes inmuebles, es válida y eficaz la resolución de aquél aprobando la compra con saldo del precio garantizado con hipoteca. No le alcanza, pues, la normativa del estatuto en cuanto prescribe la autorización previa de la Asamblea para constituir hipotecas sobre bienes inmuebles exclusivamente. El gravamen por saldo de precio no significa por sí un acto independiente, autónomo o separado, sino un acto complementario o accesorio que es una modalidad o estipulación especial - habitual por otra parte- de la compra.

(Dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas sobre la base de un proyecto del escribano Francisco J. del Castillo, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 20 de marzo de 1996.)(Expte. 960-C-1996.)

ANTECEDENTES:

I. CONSULTA

Hechos y antecedentes. Partes. Profesional interviniente

El Consejo de Administración de la "Cooperativa de Servicios Públicos H.P.L.", con la conformidad de la Comisión Fiscalizadora, ha firmado un boleto de compraventa con el señor J.C.S., por el cual adquiere a este último 20 (veinte) has. de tierras en el partido de Escobar, lindantes con la Cooperativa, y por el que se ha pagado a cuenta de precio U\$S 108.000; se pagarán en el acto de la escrituración U\$S 92.000 y quedará un saldo de precio de U\$S 300.000 a pagar en dos cuotas anuales de U\$S 150.000 cada una, con más el 8 % de interés sobre saldos, con vencimientos en los meses de diciembre de 1996 y diciembre de 1997, garantizándose dicho saldo de precio con hipoteca en primer grado a favor del vendedor.

Asimismo en dicho boleto el escribano fue designado para intervenir en la escrituración correspondiente.

El Consejo de Administración tomó la resolución con la presencia del quórum suficiente de consejeros en la sesión del día 23 de diciembre de 1995, con presencia de 4 de los 6 miembros titulares y suplentes de la Comisión Fiscalizadora y sobre esa base se formalizó la operación el día 27 de diciembre de 1995, habiendo tomado posesión de la tierra libre de ocupantes y de bienes el 9 de febrero de 1996. No consideraron necesaria la autorización de la Asamblea de socios en virtud de lo dispuesto en los incs. j) y m) del

art.54 y arts. 1º y 5º del estatuto social y normas de la Ley 20337, ley 19550 y disposiciones del Código Civil correlativas y concordantes.

Críticas a la compra

Algunos socios de la Cooperativa han impugnado la compra.

Entre las críticas formuladas, nos interesa la siguiente y que hace al objeto de la presente consulta.

Se ha dicho que conforme al estatuto, el Consejo de Administración no puede comprar inmuebles ni hipotecarlos, y que se han violado el estatuto, la Ley de Cooperativas y el Código Civil.

Consulta

Por lo tanto, se solicita a este Colegio se sirva emitir su opinión legal acerca de la legitimación o capacidad del Consejo de Administración de la Cooperativa para contratar de la forma en que lo ha hecho o si ha habido una actuación extralimitada; y si el acto cuestionado precisó contar con la aprobación previa por parte de la Asamblea de socios, teniendo en cuenta que en garantía del saldo de precio se hipotecará el inmueble a adquirirse.

II. OPINION

1. Atribuciones del Consejo de Administración para el acto realizado. La operación la realizó el Consejo de Administración en razón de las facultades que le confieren los estatutos sociales, especialmente el inc. j) del art. 54 de los mismos que permite a este organismo comprar bienes inmuebles y también el inc. m) del mismo artículo por el cual se considera y aprueba todo contrato que obligue a la Cooperativa.

Este artículo contiene un principio general de permisión al Consejo de Administración para adquirir, enajenar, gravar bienes muebles e inmuebles.

Tiene una excepción: para vender bienes inmuebles o constituir hipoteca sobre bienes inmuebles exclusivamente, necesita una autorización previa de la Asamblea o puede hacerlo ad referendum de la Asamblea.

Si el Consejo de Administración decide la compra de un bien inmueble destinado al desarrollo de las actividades propias de la entidad e incorporarlo a su activo fijo, puede hacerlo sin consultar a la Asamblea de socios.

El contrato realizado por el Consejo de Administración como acto de disposición, es válido en tanto y en cuanto el contrato se ajusta a las normas estatutarias actuales, a la Ley de Cooperativas 20337 y a la legislación de fondo en materia civil. Los consejeros actuaron dentro del límite de sus atribuciones sin violar el marco estatutario ni el legal y su obrar fue prudente, conforme resulta del acta del Consejo del 23/12/95.

Las disposiciones estatutarias actuales difieren de las prescripciones estatutarias anteriores en cuanto que, estas últimas, tanto para comprar como para vender, como para gravar, requerían siempre la celebración de una Asamblea de socios que previamente aprobara la operación (art. 24. inc. j del estatuto viejo).

En consecuencia y teniendo en cuenta que la celebración de la compra es un acto propio del Consejo de Administración de la entidad y que la cosa adquirida está

comprendida en el plexo normativo que compone su objeto, o sea la actividad que La Cooperativa debe desarrollar, el acto realizado por el Consejo de Administración podríamos considerarlo dentro de su competencia exclusiva.

El inmueble adquirido integrará en conjunto inmobiliario de desarrollo de las actividades propias de la entidad o sean las recreativas y deportivas y también con un propósito de preservar la fauna, la flora y la preservación ecológica de las tierras de su propiedad, tal como resulta del acta celebrada por el Consejo de Administración al disponer la compra.

Por lo tanto, el contrato celebrado se ajustaría a derecho y a las disposiciones normativas de la entidad y no merecería observación alguna, ya que el Consejo de Administración se encuentra legitimada para realizar el contrato de compraventa mencionado al comienzo, con imputación directa al sujeto de derechos.

Sin perjuicio de las facultades que emergen del art. 54, inc. j) del estatuto, están las más genéricas del objeto de la Cooperativa (arts. 1º y 5º) habiéndose indicado antes cómo el contrato celebrado está comprendido en el marco que configura dicho objeto.

Interpretando todo el plexo normativo como un conjunto armónico, el acto no resulta ser notoriamente extraño al objeto de la entidad, estando su Consejo de Administración legitimado para el acto realizado.

Distinto sería el caso de compra de bienes inmuebles que no pudieran ser utilizados para el desarrollo a consumación de su objeto.

Los consejeros han actuado "con la diligencia de un buen hombre de negocios", dentro del límite de sus atribuciones, por lo cual su gestión no podría ser considerada ultra vires.

2. Teoría del Órgano. Si la operación que se estudia se analiza desde el punto de vista de esta teoría, el sustento se encuentra en que la Ley 19550, Capítulo II, Sección V, de la sociedad anónima rige supletoriamente en aquellos supuestos en que sus disposiciones "se concilien" con las de la ley 20337 (art. 118).

Por lo tanto, son aplicables las normas de la ley de sociedades comerciales a todos aquellos casos en que debiera recurrirse a una interpretación complementaria de las disposiciones de la ley de cooperativas o de los estatutos sociales de las mismas, dictados en su consecuencia.

Sabemos que la ley de sociedades comerciales se enroló en la mencionada teoría y, por lo tanto, los órganos de administración tienen las atribuciones de dirección, administración y disposición de los bienes sociales en tanto los estatutos sociales no contuvieran normas prohibitivas.

Ya hemos visto cuáles son las atribuciones del Consejo de Administración (art. 54, inc. j e inc. m) y hemos considerado las facultades de los consejeros para realizar el contrato bajo estudio. Sólo el objeto social y su entorno no notoriamente extraño serán el marco de referencia para la actuación del órgano administrador.

Dentro de esta teoría la actuación de los consejeros se encuentra legitimada y el acto realizado sería válido pues han actuado en el ámbito de su competencia, imputándose el contrato directamente a la entidad. Por ello no sería necesaria la autorización asamblearia.

3. Teoría del Mandato. Si analizamos la operación dentro de esta teoría, nos encontramos que la ley 20337 expresa en su art. 68 que el Consejo de Administración

"tiene a su cargo la dirección de las operaciones sociales, dentro de los límites que fije el estatuto, con aplicación supletoria de las formas del mandato".

O sea que aquí la ley está indicando que para realizar y desarrollar las actividades comprendidas en el objeto de la Cooperativa, el Consejo estaría funcionando como un mandatario de la Cooperativa. En el mismo artículo, en su segundo párrafo se establece que "las atribuciones son las explícitamente asignadas por el estatuto y las indicadas para la realización del objeto social".

Y con más claridad continua el artículo que: "A este efecto se consideran facultades implícitas las que la ley o el estatuto no reservaran expresamente a la Asamblea".

Ya hemos señalado lo que el estatuto le ha explicitado al Consejo de Administración como mandatario, o sea, lo que establece el art. 54 en 17 incisos, especialmente aplicables a este caso los incs. j) y m).

Precisamente estos incisos le permiten al Consejo, como mandatario, efectuar compras de bienes inmuebles y obligar a la Cooperativa sin autorización previa de la Asamblea.

Este "mandato" especial es el que se necesita para que el "apoderado" realice los actos que se le han encargado, conforme lo dispone el art. 1881, inc. 7° del Cód. Civil: "Son necesarios poderes especiales: ...7° Para cualquier contrato que tenga por objeto transferir o adquirir el dominio de bienes, raíces, por título oneroso a gratuito;... 15° Para constituir o ceder derechos reales sobre inmuebles".

La Asamblea "constituyente" que efectuó la reforma integral del estatuto social el 6 de agosto de 1994, debidamente aprobado y registrado, confirió al Consejo de Administración ese poder especial expreso para comprar bienes raíces. Y con la misma claridad con que le dio ese apoderamiento, subordinó la venta de bienes raíces a la aprobación de la Asamblea de socios.

Adviértase la precisión con que la Asamblea de socios facultó al Consejo de Administración para realizar contratos como el que se estudia.

Tal como resulta de esta interpretación, no es necesaria la consulta a la Asamblea de socios, puesto que el "poder" se lo ha dado la Cooperativa al Consejo de Administración mediante el estatuto social aprobado por la Asamblea de socios.

Si el objeto de la compra de ese activo fijo se adecua al objeto social, directa o indirectamente, y no constituye un acto "notoriamente extraño" al desarrollo de las actividades de la Cooperativa, el acto será, válido, eficaz y se imputan directamente al poderdante, en este caso la Cooperativa.

4. Resolución del Consejo de Administración. En su reunión del 23 de diciembre de 1995. Acta N° 1195 que se adjunta, punto 15 de la misma, con la presencia de los consejeros y miembros de la Comisión Fiscalizadora que se mencionan en la misma, que constituyen quórum suficiente, resolvió concretar las tratativas de compra del inmueble mencionado en esta consulta, indicando que la fracción a adquirir linda con terrenos de la Cooperativa y considerando que resultaba "de valor absolutamente estratégico para nuestra institución incorporar estas tierras al patrimonio de "H.", que su utilización deberá estar afectada exclusivamente a aumentar las áreas comunes de esparcimiento, como espacios verdes y/o para la práctica de actividades deportivas y sociales", "que sin duda contribuirá a mejorar la densidad poblacional de nuestros espacios físicos", "que el valor unitario por metro cuadrado de U\$S 2,46 al que se concretaría la operación, es

absolutamente razonable para tierras como las que se adquirirían, de acuerdo con las condiciones actuales del mercado inmobiliario, según consultas realizadas y operaciones conocidas" y "que la forma de financiación de la compra es compatible con nuestras disponibilidades de fondos".

Por las razones apuntadas el Consejo de Administración resolvió la compra en las condiciones de precio, forma de pago, plazo y demás modalidades acordadas con el vendedor, incluso con la constitución de hipoteca garantizando el saldo de precio.

Conforme dice Francisco Junyent Vélez en La Cooperativa, Ed. Ediar, al analizar el art. 68 de la ley 20337, pág. 162, el Consejo de Administración como órgano ejecutivo tiene todas las funciones y atribuciones necesarias para la dirección de la Cooperativa dentro de los límites estatutarios, con aplicación de las normas del mandato. Y agrega que tendrá las atribuciones que en forma explícita le atribuya el estatuto e implícitamente todas aquellas que la ley o el estatuto no hubieran reservado expresamente a la Asamblea.

Ya hemos señalado antes, cuáles han sido las atribuciones que expresamente la Asamblea de socios confirió al Consejo de Administración y cuáles se reservó expresamente (art. 54. inc. j).

5. La constitución de hipoteca por saldo de precio. La compra de esta fracción en las condiciones pactadas es un acto complejo, pero es sólo un acto. Intervienen sólo dos partes, vendedor y comprador.

Se compra un inmueble con precio que se paga parte al contado y parte en dos cuotas, difiriendo su ejecución en el tiempo, habiendo requerido el vendedor como garantía para el pago del saldo de precio que se constituya a su favor una hipoteca, operación habitual en el mercado inmobiliario.

El acto dispositivo del Consejo constituye un acrecentamiento del patrimonio de la entidad, un bien que se incorpora al activo fijo y que, como hemos visto, se destinará al desarrollo de las actividades propias y específicas de la Cooperativa (arts. 1º y 5º del estatuto social y acta del consejo de Administración del 23/12/95).

Lo que se hará no es constituir una hipoteca independiente sobre un bien de la Cooperativa, afectando entonces si directamente el patrimonio como un acto de disposición aislado.

Va de suyo que, por lo ya expuesto, esta hipoteca necesariamente hubiera requerido la autorización previa de la Asamblea.

De igual manera, sería necesaria la autorización previa de la Asamblea, si para hacer la compra se tomara un préstamo de un terreno dándole en garantía una hipoteca sobre el mismo bien. Ello así por cuanto no obstante ingresar un bien al patrimonio social, la Cooperativa, al no tener fondos suficientes para la compra, los recibiría de un tercero a favor del cual se afectaría el inmueble, en un acto aislado, independiente, separado de la compra.

Nítidamente se observa que en este último caso hay tres actos: la compra, la toma del préstamo de dinero y la constitución de hipoteca a favor del prestamista.

Intervienen tres partes: en la compraventa (vendedor y comprador); en el préstamo del tercero (deudor y acreedor) y en la hipoteca (el hipotecante y el acreedor hipotecario).

la Cooperativa produciría tres actos dispositivos bien separados y distinguidos uno del otro: uno, la compra; otro, tomar el préstamo; y otro, constituir la hipoteca.

La compra y la toma de un préstamo puede hacerlos el Consejo de Administración por sí mismo conforme art. 54 incs. j) y m) del estatuto social, sin autorización de la Asamblea de socios. Pero, para constituir la hipoteca a favor del prestamista, necesitará el Consejo de Administración la autorización asamblearia para celebrar este acto dispositivo, como acto independiente, aislado y separado de la compra.

No es el caso de esta compraventa, cuyas modalidades hemos descripto antes.

El Consejo de Administración ha convenido una forma de pago que no afecta las disponibilidades de mediano plazo de la entidad. Ha adquirido el compromiso de pagarlo hasta diciembre de 1997 contando para ello con el estudio proyectado del flujo de fondos de sus ingresos, tal como lo dice el propio Consejo en el acta del 23 de diciembre de 1995: "La forma de financiación es compatible con nuestras disponibilidades de fondos ". Es decir que, actuando como "un buen hombre de negocios" o como "un administrador de la cosa propia", han considerado que la forma de pago concertada no afectará la evolución económica financiera de la entidad. La toma de esta decisión está convalidada con el art. 54, inc. m) del estatuto social, donde el Consejo tiene atribución para "considerar y aprobar todo documento o contrato que obligue a la Cooperativa".

Es un acto propia que será analizado en su debido tiempo cuando la Asamblea de socios considere el resultado del ejercicio.

Sus pares (en las cooperativas sólo pueden ser miembros del Consejo de Administración los socios), en esa oportunidad, analizarán la gestión y la calificarán.

La jurisprudencia, en fallo (Cám. Nac. Civ., Sala F, 18/10/73. LL, 154-663 que también está en JA, 974-2215 y ED, 5/206), ha sostenido que cuando la compra se efectúa con "precio aplazado, garantizado con hipoteca ", "... se da un acto complejo - venta con hipoteca y no una venta y una hipoteca- en el que esta última no puede elevarse a la categoría del acto dispositivo desde que no tiene eficacia independiente como negocio autónomo, sino que es sólo un medio útil para llegar al fin del acto jurídico principal que es la adquisición del inmueble".

Este fallo es referido al tema de si es necesario o no el consentimiento conyugal en el caso de la hipoteca por saldo de precio. La jurisprudencia en

forma reiterada ha sostenido que no lo es por las razones que este fallo menciona.

Consideramos que es aplicable al caso en estudio.

La jurisprudencia también ha dicho: "la modalidad de los contratos de compraventa en los cuales al escriturar se constituye una hipoteca por el saldo de precio, no importa la novación de dicho contrato en otro de diferente naturaleza, o sea préstamo, sino tan solo que la obligación de transferir la propiedad del inmueble queda cumplida, proyectándose en el tiempo la de pagar el saldo de precio, perdurando la causa fuente de la obligación que es la de compraventa" (CNCiv., Sala C. noviembre 24 de 1983 -ED, 107-631-).

Este fallo nos dice con mucha claridad cuál es la especie de este tipo de contratos de compraventa, y que continua siendo una compraventa aun cuando se garantice el pago del saldo de precio con la hipoteca. No hay novación, el contrato de compraventa con pago diferido no cambia en su especie por el hecho de la garantía hipotecaria que se constituya.

No hay una transformación de su obligación en otra.

Está muy claro que el patrimonio social no queda afectado por tener una hipoteca sobre el inmueble para garantizar el pago del saldo de precio al vendedor.

No existiendo la hipoteca, si se produjera el incumplimiento en la forma de pago por parte de la Cooperativa, la situación del inmueble sería la misma, ya que el vendedor

podría demandar judicialmente el pago del saldo del precio, ejerciendo sus derechos de acreedor privilegiado por saldo de precio, con la única diferencia para él en su contra que concurriría con otros acreedores de igual rango.

Con esto queremos significar que con hipoteca o sin ella el compromiso de la Cooperativa es el mismo, a sea, tendrá que cumplir el contrato de compraventa con todas las obligaciones que nacen del mismo, incluso las del pago diferido.

La hipoteca no ocasiona un daño, ni perjuicio, ni afecta más la situación patrimonial de la Cooperativa, que adquirió el bien con esas facilidades de pago.

Por el contrario, con la garantía hipotecaria el interés del capital adeudado por saldo de precio es menor que en el supuesto de que el saldo se garantizara con pagarés o con un aval bancario a con otra clase de garantía que no ofreciera tanta seguridad para el vendedor, por la cual se reduce la tasa de interés. A mayor garantía menor interés. Por lo tanto, la constitución del gravamen, lejos de perjudicarla, beneficia a la Cooperativa.

Esta compraventa configura un solo contrato inescindible, con una modalidad de garantía de pago del saldo de precio que consiste en la hipoteca accesoria del acto, y que es habitual en este tipo de operaciones, como dijimos antes.

La hipoteca que se va a constituir no es un acto independiente, autónomo o separado. Al contrario, complementa el acto central y único de la compra.

El estatuto social, en su art. 54, inc. j), explícitamente advierte que la constitución de hipoteca debe ser un acto que el órgano de administración adopte "exclusivamente" a sea en forma independiente, autónomo o separado de otros actos o contratos y para el cual necesitaría de la autorización del órgano de gobierno (Asamblea).

6. La palabra "exclusivamente" del art. 54, inc. j. Interpretemos a qué se refiere.

Los que redactaron este artículo debieron tener en mente muy claramente que la limitación para constituir hipoteca solamente alcanzaba a la prohibición de constitución de hipoteca en un acto independiente.

Al reformar el artículo del estatuto viejo y ampliar las facultades del Consejo, sólo reservaron la autorización de la Asamblea de socios para cuando en forma "exclusiva" se constituyera una hipoteca.

El haber pasado de un régimen prohibitivo para el Consejo de Administración a un régimen de mayor libertad de acción para el Consejo, induce a una interpretación amplia, no restrictiva. La sola comparación de la versión del art. 24, inc. j) del estatuto viejo con el art. 54, inc. j) del nuevo estatuto nos lleva de la mano a esta lógica interpretación.

Es más. La línea de pensamiento de los socios que aprobaron el nuevo estatuto fue dar un amplio margen de maniobra al Consejo de Administración, salvo en lo que fuera:

1. Enajenar bienes raíces
2. Constituir hipoteca.

Carecería de sentido autorizar libremente la compra y, cuando este contrato incluyera una hipoteca por saldo precio, obligar al Consejo de Administración a solicitar autorización a una Asamblea de socios, pues esto sería prácticamente vedar el poder de comprar bienes raíces con este tipo de facilidades o, al menos, limitarle su margen de maniobra dispositiva y de negociación, teniendo en cuenta que la hipoteca por saldo de precio, además, no constituye un acto independiente, sino un acto complementario y accesorio que es una modalidad o estipulación especial en la compra.

Por lo tanto, entendemos que el Consejo de Administración puede realizar la compra de la manera pactada, si tenemos en cuenta incluso que la redacción del art. 54, inc. j) como está en el nuevo estatuto, le permite al Consejo la compra sin límite de precio ni de cantidad de cosas, salvo las genéricas del objeto social o lo que resultare notoriamente extraño al mismo.

La redacción de este artículo modificó en 180 grados la versión del estatuto viejo, y es en esa dirección que debe interpretarse el mismo.

Otro argumento en favor de esta interpretación es que las prohibiciones tienen que ser expresas y no implícitas. El artículo en estudio determina con precisión cuáles son los dos actos que el Consejo de Administración no puede realizar por sí mismo.

Por lo tanto, no podemos extender la prohibición a otros actos que no fueran los allí mencionados.

Estas son las reglas más sanas de la hermenéutica jurídica.

Una interpretación correcta de las restricciones que tiene el Consejo de Administración, sería:

*Para vender exclusivamente (acto único), hace falta autorización de la Asamblea.

* Para hipotecar exclusivamente (acto único), hace falta autorización de la Asamblea.

Estas son las precisas limitaciones de las atribuciones del Consejo de Administración. No otras.

7. Conclusión. La celebración del contrato de compraventa por el Consejo de Administración produce la imputación del mismo a la Cooperativa, sea que se analice dentro de la Teoría del Órgano como dentro de la Teoría del Mandato.

El contrato analizado resulta directamente vinculado a todas las disposiciones del estatuto social, de la ley 20337 y supletoriamente de la ley 19550 y del Código Civil en lo que fuera correlativo y concordante, siendo un acto válido y eficaz y sin que los consejeros hubieran violado disposición legal alguna, ya que han actuado debidamente legitimados en su accionar. En cuanto a la constitución de la hipoteca por saldo de precio, interpretamos que no constituyendo por sí un acto independiente, autónomo o separado, no resulta necesario que una Asamblea de socios lo autorice previamente, considerando que la sola actuación del Consejo de Administración convalida el acto sin menoscabo alguno de su eficacia y validez, confiriendo al vendedor-acreedor un título perfecto de su crédito hipotecario.

II

PORCENTAJES DE DOMINIO ENTRE CONDOMINIOS.

Observabilidad de título

DOCTRINA: Conforme a los principios aceptados por la ciencia matemática el 33,33 %. Número periódico, equivale a un tercio.

(Dictamen de la Comisión Asesora de Consultas Jurídicas sobre la base de un proyecto del escribano Horacio M. Vaccarelli, aprobado por el Consejo Directivo en sesión de 27 de marzo 1996) (expte. 1140-M-1996)