

# Una nueva forma de tenencia colectiva de la propiedad

Alberto Raffo\*

\* Alberto Raffo es abogado, cooperativista de "Complejo Bulevar", y ha sido asesor jurídico de las federaciones de cooperativas de ahorro previo, FECOVI, y de ayuda mutua, FUCVAM, así como de diversas unidades cooperativas. Ha integrado, asimismo, el Consejo Directivo de FECOVI.

La ley N° 13.728 estableció disposiciones de carácter innovador para el cooperativismo de vivienda, alentando y promoviendo el desarrollo de esta modalidad. Como es obvio, dicho marco legal reguló las disposiciones referentes a los principios, tipos, constitución, etc. del cooperativismo, pero además creó, entre otras, una nueva figura de tenencia de la vivienda, de carácter novedoso y diríamos esencial para el desarrollo del movimiento, a saber: las cooperativas de usuarios

La ley regula el derecho de uso y goce, que permite que la cooperativa otorgue y adjudique a sus socios las viviendas en carácter de usuarios:

“Art. 144. Las unidades cooperativas de usuarios sólo atribuyen a los socios cooperadores, derecho de uso y goce sobre las viviendas. Derecho que se concederá sin limitación en el tiempo, que se transmitirá a los herederos y aún podrán cederse por acto entre vivos, pero

sujeto a las limitaciones que se establecen en la presente ley.”

Este artículo fue derogado por el art. 224 de la Ley N° 18.407, de 2008 (Ley General de Cooperativas), que hizo lo mismo con todo el capítulo X, referido a Cooperativas, de la Ley N° 13.728, al incorporar al cooperativismo de vivienda, creado por una ley específica, la 13.728, dentro del régimen general.

En la Ley N° 18.407 el tema está recogido en el Artículo 129, que establece “(Unidades cooperativas de usuarios). Las unidades cooperativas de usuarios sólo atribuyen a los socios el derecho de uso y goce sobre las viviendas sin limitación de tiempo.”

El *derecho de uso y goce* en las cooperativas de vivienda es diferente al concepto de uso regulado por el Código Civil, en lo referente al usufructo y

el derecho de uso y habitación, adaptándolo a las necesidades de las cooperativas.

En efecto, a diferencia de lo establecido en el Código Civil, este derecho se transmite a los herederos del socio y es ilimitado en el tiempo; siempre, además, deriva el derecho de la condición de socio de la Cooperativa (tiene el derecho por ser socio; si deja de serlo, también deja de tener el derecho) y el socio no puede arrendar ni ceder el derecho de uso de la vivienda, necesitando preceptivamente el aval de la cooperativa.

Este derecho asimismo es inembargable, no así las partes sociales, las cuales se devuelven al retiro del socio.

Este régimen de adjudicación de la vivienda transformó la mentalidad propietarista imperante en la sociedad uruguaya en los aspirantes a una vivienda social: a partir de él, la vivienda pasa

a entenderse como un derecho y no como una mercadería o bien corriente. Por ello, en una publicación oficial de la época<sup>1</sup> se destaca que un especialista chileno, el doctor Carlos Bur, denominaba a las cooperativas de usuarios, por oposición a las de propietarios, como “genuinas”.

También debe mencionarse una consecuencia social muy importante: las cooperativas de usuarios obligan a la capacitación y el trabajo colectivo de los socios, previo a la adjudicación, y a la administración de las mismas, previo y luego de la ocupación de las viviendas.

En un informe elaborado para FUCVAM, el Dr. Miguel González Chiappara destacaba, entre otras ventajas del sistema de cooperativas de usuarios, las siguientes:

“-Se ajusta estrictamente a los principios cooperativos: en efecto, el literal B) del art. 131 de la Ley 13.728 (en su redacción original), establecía

<sup>1</sup> “Régimen jurídico de una política de vivienda”, publicación de la Secretaría de la Presidencia de la República, Montevideo, 1972.

que el propósito de las cooperativas de vivienda debía ser “de servicio y no de lucro”. La falta de ánimo de lucro, hace que el socio saliente reciba lo aportado, reajustado o actualizado. Todo aporte, en dinero o trabajo, se convierte a Unidades Reajustables y ello se devuelve al ex socio saliente. Éste ha sido uno de los aspectos de mayor cuestionamiento, porque, en algunos casos, el precio de mercado supera el valor de las partes sociales. Sin embargo, en épocas de aguda depresión económica, este criterio permitió defender el valor de lo aportado (...).

-El art. 158 de la Ley 13.728 consagra una forma solidaria de mantenimiento y conservación de las viviendas cooperativas. (...) (Ésta) fue la forma de evitar que desperfectos costosos impidieran al socio a continuar morando en la finca. Para el mantenimiento se puede emplear el sistema de ayuda mutua y no en el régimen de propiedad horizontal.

-La asistencia económica solidaria al socio: si bien la Ley ha regulado al fondo de subsidio, no siempre el Estado aceptó, pacíficamente, su

existencia y aun así, el mismo cubre dificultades permanentes de la familia. Las dificultades transitorias, sólo estarían cubiertas por el “Fondo de Socorro” instituto que existe, nada más que en las cooperativas de usuarios.

-La Administración: el manejo por los órganos sociales (de la cooperativa) (...) asegura un funcionamiento absolutamente democrático del grupo social ocupante.

-Tratándose, la cooperativa, de un deudor único, puede, sola o federada, oponer al acreedor hipotecario una lucha más firme que el deudor individual (prueba de ello lo son la inconstitucionalidad del Decreto-Ley 15501<sup>2</sup> y la oposición a los pedidos de remate, por el BHU de 1987.

-Si bien se discute aún, en la doctrina nacional la posición dominante o mayoritaria, sostiene que las viviendas adjudicadas en uso y goce, no

<sup>2</sup> Resistido por las cooperativas recolectando firmas en febrero de 1984 para someter esa norma a plebiscito derogatorio, y mediante la presentación de un recurso de inconstitucionalidad, al que años después dio razón la Suprema Corte de Justicia.

pueden ser rematadas por deudas del socio con particulares, lo que no sucede con unidades de propiedad horizontal.

-Tiende a afincar la familia, ya que los retiros injustificados, son gravados con retención de parte de la suma a reintegrar.

-La parte social de un usuario no sirve para garantizar hipotecariamente deudas de terceros (familiares, amigos, etc.) que a la larga no pagan y dejan sin vivienda al fiador.

-Permite la rotación en las viviendas a medida que varíe el núcleo familiar y tal operación no genera impuestos, y al no requerir escrituración es de costo menor.”

En conclusión, en el sistema cooperativo de usuarios la cooperativa, propietaria de las viviendas, y el socio adjudicatario de las mismas y administrador forzoso *son un todo indivisible* que en su accionar y desarrollo transforman el concepto de propiedad privada y dan nacimiento a una forma de tenencia colectiva de la propiedad.

# Década de los '70

Promoción Privada



## Parque Posadas

Consortio de cinco empresas, liderado por Pérez Noble S.A.  
Montevideo  
2054 viviendas  
Foto: VIVIENDA POPULAR



## Complejo Millán

Empresa COBLUMA (Arq. Muracciole). Prefabricación pesada  
Montevideo  
1216 viviendas  
Foto: Google Maps



• **Parque Jardín Flamengo**

Empresa SADEING  
Montevideo  
Foto: VIVIENDA POPULAR

• **Conjunto IBIA VI**

Empresa IBIA (Arq. Jacobo Loy)  
Montevideo  
Foto: Google Maps