

NOTAS SOBRE UN INTERESANTE EJEMPLO DE PROPIEDAD COLECTIVA: COOPERATIVAS DE VIVIENDA DE USUARIOS EN URUGUAY

**Fernando Delgado Soares Netto
Alberto Raffo Ballesteros**

**II Congreso Continental de
Derecho Cooperativo
16-18 de noviembre 2016
Montevideo -Uruguay**

I) ANTECEDENTES NORMATIVOS Y DISTINTAS MODALIDADES DE COOPERATIVAS

Constitución de la República

Artículo 45.- Todo habitante de la República tiene derecho a gozar de vivienda decorosa. La ley propenderá a asegurar la vivienda higiénica y económica, facilitando su adquisición y estimulando la inversión de capitales privados para ese fin.



I) ANTECEDENTES NORMATIVOS Y DISTINTAS MODALIDADES DE COOPERATIVAS

1) ANTECEDENTE: LEY DE VIVIENDA 13.728

Ley fundamental y emblemática (Año 1968)

Entre otros temas:

- - Derecho a la familia a acceder vivienda adecuada
- - Declara de interés general planes de vivienda
- - Pago de cuotas de préstamos proporcional a los ingresos
- - Define conceptos de vivienda adecuada, económica, número de dormitorios, etc.
- - Régimen de préstamos y subsidios
- - Crea la Unidad Reajutable y el Índice Medio de Salarios

Normas posteriores = Ej. creación de Ministerio de Vivienda (1991)



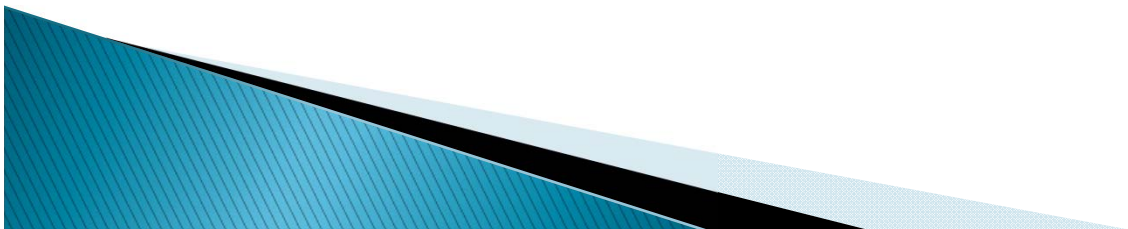
I) ANTECEDENTES NORMATIVOS Y DISTINTAS MODALIDADES DE COOPERATIVAS

2) LEY GENERAL DE COOPERATIVAS 18.407 de octubre 2008 (con modificaciones de Ley 19.181)

Sustituyó la normativa sobre cooperativas (arts.117 a 155) manteniendo en general el contenido de la Ley 13.728

Normativa general sobre las cooperativas y capítulos específicos sobre cada una de las clases cooperativas

Art.117: *Cooperativas de vivienda son aquellas que tienen por objeto principal proveer de alojamiento adecuado y estable a sus socios, mediante la construcción de viviendas por esfuerzo propio, ayuda mutua, administración directa o contratos con 3os y proporcionar servicios complementarios a la vivienda*



I) ANTECEDENTES NORMATIVOS Y DISTINTAS MODALIDADES DE COOPERATIVAS

Tipos de cooperativas

1) Según la modalidad jurídica

1.1.) De propietarios: Atribuyen a los socios la propiedad exclusiva e individual de la vivienda (adjudicación inmediata o diferida)

1.2.) De usuarios: Atribuyen a los socios derecho de uso y goce sobre la vivienda. La propiedad de las viviendas es de la Cooperativa

a) Propiedad colectiva o social

b) Derecho de uso y goce de carácter personal de los socios , ilimitado en el tiempo y heredable.

2) Según el aporte de los socios

2.1.) Ayuda mutua , horas de trabajo de los socios.

2.2.) Ahorro previo: Aportes previos de los socios en dinero, más allá del control en la gestión de la obra



II) EL VÍNCULO DE LA COOPERATIVA CON LOS SOCIOS

- ▶ **Cooperativas de viviendas de usuarios:** Régimen de propiedad colectiva que reside en la persona jurídica “cooperativa”
- ▶ Vínculo de la Cooperativa con los socios:
- ▶ 1) CONTRATO DE USO Y GOCE (Ley 13.728)
- ▶ Artículo 150
- ▶ - Con carácter previo a la adjudicación de la vivienda
- ▶ -Duración indefinida
- ▶ *Opiniones doctrinarias nacionales*
- ▶ - Difusión de la figura (González Chiappara)
- ▶ - Ubicación en tipología negocial
- ▶ - Acto cooperativo (Machado y Malel)



II) EL VÍNCULO DE LA COOPERATIVA CON LOS SOCIOS

2) DOCUMENTO DE USO Y GOCE (Ley 18.407)

a) Pasa a denominarse como “documento de uso y goce” (art.135)

b) Se le da a texto expreso el carácter de “acto cooperativo”

Debate si es *acto cooperativo de cumplimiento u obligacional*

c) Consensual

d) Documento público o privado con certificación notarial de otorgamiento y suscripción

e) No requiere inscripción registral (Ley 19.181)

Sin embargo= Ley y Decreto reglamentario No.198/2012 reproducen la normativa anterior



III) NATURALEZA JURÍDICA DEL DERECHO DE USO Y GOCE

- 1) CARACTERES GENERALES DEL DERECHO
- 2) a) Derivado de la calidad de socio de la Cooperativa. No es posible que una persona sea titular de uso y goce sin ser socio
- 3) b) No debe confundirse con la participación social
- 4) c) No puede ser ejercido por dos o más personas, sino únicamente por el socio titular
- 5) d) Derecho personal, no es desmembramiento del dominio
- 6) e) Por tiempo ilimitado
- 7) f) Es transmisible a herederos (art.141 Ley 18.407)



III) NATURALEZA JURÍDICA DEL DERECHO DE USO Y GOCE

DERECHO DE USUFRUCTO DEL CÓDIGO CIVIL

- 1) Limitado en el tiempo, luego se c
Consolida con la propiedad
- 2) Puede constituirse bajo condición
y plazo
- 3) Se constituye por ley por acto entre
vivos, por última voluntad y
prescripción
- 4) Real (desmembramiento del
dominio)


DERECHO DE USO Y HABITACIÓN
Intransmisible a herederos

DERECHO DE USO Y GOCE COOPERATIVO

- 1) Ilimitado
- 2) No se ejerce bajo condición , sin
plazo
- 3) No se genera por prescripción, ni
por última voluntad (sin perjuicio
art.141 Ley)
- 4) Personal

Transmisible

IV) ALGUNOS PROBLEMAS PRÁCTICOS

- ▶ 1) Especialidad y peculiaridad de la normativa hace que la misma sea desconocida por los operadores jurídicos lo que lleva a confusiones y complejidades a la hora del asesoramiento
 - ▶ 2) Sistema atípico inserto en régimen de propiedad privada individual clásico sujeto a las leyes del mercado (“compro” , “vendo” , la casa)
 - ▶ 3) Juicio por rescisión de documento de uso y goce por incumplimiento grave del socio diferente de la existencia de deudas (art.140 Ley)
 - ▶ a) Procesos judiciales tortuosos e interminables,
 - ▶ b) Problemas serios de convivencia(el socio sigue viviendo mientras se desarrolla el juicio).
 - ▶ c) Cierta incomprensión de parte de la jurisprudencia del fenómeno cooperativo
 - ▶ d) No es la rescisión de un contrato civil o comercial común
- 

Muchas gracias

ferdel@adinet.com.uy