

Ley de Cooperativas de Vivienda: Un proyecto trascendente

Miguel Ibarlucía (*)

En los últimos veinte años el cooperativismo de vivienda ha sido, probablemente la rama del movimiento que más ha contribuido a enriquecer el derecho cooperativo. En efecto, diversos fallos judiciales entre los que se destacan “STOLARZ, Mario e. COOP. FLORESTA” de la Cámara Nacional Civil, Sala C, “STANISLAVSKY, Ricardo y otro e. COOP. FALUCHO” de la Cámara Federal Civil y Comercial de Buenos Aires, sala II, “DUSINI, Jorge e. COOP. FALUCHO” de la Cámara Civil y Comercial de Azul y varios otros, han sentado jurisprudencia de acuerdo a la doctrina nacional y a los principios cooperativos establecidos en los congresos internacionales de la Alianza Cooperativa Internacional.

La particular naturaleza del servicio que prestan estas entidades, caracterizado por una relación jurídica continua y prolongada en el tiempo, con diversos riesgos como los mayores costos de la obra, el atraso en los plazos de entrega de las viviendas y de la escrituración, el retiro de asociados que no pueden seguir pagando y su reemplazo por otros, el régimen de prehorizontalidad, etc., ha ido generando toda una problemática que con seguridad se irá enriqueciendo en los años venideros con otros fallos que se dictarán en los procesos que hoy se hallan en trámite.

Paralelamente, una constante actividad legislativa - en sentido material- ha enriquecido la materia. En primer lugar el dictado por la ex Secretaria de Acción Cooperativa de la Res. 56/87 en plena época en que las cooperativas operaban intensamente con el Banco Hipotecario Nacional a fin de garantizar el reintegro de aportes a los asociados egresantes de los planes de vivienda. Posteriormente la sanción de un reglamento tipo por Res. SAC 693/87.

En el Congreso Nacional el Dip. Héctor Polino presenta en 1995 un proyecto de Ley Nacional de Vivienda que contiene todo un capítulo destinado a normar las cooperativas y mutuales de vivienda. Finalmente, al Cierre de las sesiones ordinarias de 1997 la Cámara de Diputados otorga media sanción a una Ley de Cooperativas de Vivienda presentada por el Dip. Floreal Gorini con el acompañamiento entre otros de Héctor Polino, Emilio Martínez Garbino, Juan Carlos Cabirón y otros. Esta ley recoge los antecedentes que surgen del Proyecto Polino fundamentalmente y de la Res. SAC 56/87.

Transparencia y seguridad

¿ Cuáles son los objetivos de la ley? De una simple lectura de la misma y evaluando el conjunto de exigencias que la norma proyectada impone a las cooperativas del sector, se advierte claramente que el propósito fundamental es dotar a las mismas de mayor transparencia y seguridad en las operatorías que lleven adelante.

(*) *Abogado. Asesor legal de la Confederación de Entidades Cooperativas de Vivienda de la República Argentina CECOVIRA Ltda. de la Unión de Cooperativas de Vivienda UNICOOP Ltda. y diversas cooperativas de primer grado del país. Es autor de "Las Cooperativas de Vivienda". Editorial Intercoop. 1995.*

Eso surge de una serie de disposiciones

- 1) la obligación de inscribir un reglamento general con todas las condiciones de los planes de vivienda, especificando el proyecto en forma detallada el contenido necesario del mismo;
- 2) la obligación de inscribir también las condiciones particulares de cada plan de vivienda en un registro especial;
- 3) la obligación de presentar en el órgano local competente el proyecto técnico constructivo de cada plan;
- 4) la misma obligación en relación a un dictamen de viabilidad económico- financiera
- 5) la misma obligación en relación a la aprobación provincial o municipal del proyecto;
- 6) la obligación de incluir en la memoria anual un detalle de los apoyos técnicos o financieros recibidos;
- 7) la obligación de realizar las asambleas en la sede de la obra o en un lugar próximo a ella;
- 8) la obligación de constituir distritos electorales con cada plan de vivienda de forma tal de posibilitar la toma de decisiones relativas a ese plan.

En relación al punto 5), si bien el proyecto no aclara a qué aprobación se refiere, es dable entender que alude a los planos de obra. Como frecuentemente los municipios demoran arbitrariamente esas aprobaciones el proyecto admite presentar un compromiso de seguimiento del trámite, exigencia bastante laxa por cierto.

El lugar de realización de las asambleas no es un detalle menor. En otros tiempos se cometieron abusos con cooperativas con sede en Buenos Aires que construían en Ushuaia y ante la paralización de las obras los asociados se veían impedidos de efectuar una asamblea que resolviera el camino a seguir.

El conjunto de disposiciones, más otros detalles que la ley prevé, resultan reveladores de un propósito de desbrozar el campo, de forma tal que no se repitan ciertas malas experiencias habidas con algunas cooperativas que no pudieron llevar a cabo sus planes de vivienda dejando un tendal de damnificados. Sí bien toda exigencia dificulta la ejecución y aumenta el costo, si contribuye a dar mayor seguridad y transparencia a los ojos del público seguramente terminará beneficiando al cooperativismo de vivienda.

Reintegro de aportes

Otras disposiciones del proyecto mejoran las normas que sobre reintegro de aportes estableció hace ya once años la Res. SAC 56/ 87, dejando sentado que la devolución de los mismos se llevará a cabo <de acuerdo a las posibilidades financieras que brinden los aportes de nuevos asociados>. De esta forma se busca proteger a la entidad frente a los reclamos de reintegro que pueden llevar a la Cooperativa a un estado de cesación de pagos en caso de que se interrumpiera el normal flujo de reemplazo de asociados egresantes e ingresantes.

Reafirmación doctrinaria

Otra novedad de la ley son el conjunto de disposiciones que reafirman los más caros principios del cooperativismo en la legislación argentina. Lo trascendente del hecho es que esa afirmación se produce cuando desde diversos sectores del movimiento se procura una reforma de la ley de cooperativas que dejaría de lado dichos principios, tal como surge del proyecto de la Comisión Especial del INACYM o del presentado por el Senador Berhongaray.

En efecto, el proyecto que tratamos dispone en su art. 2do que las cooperativas de vivienda se rigen por esa ley, la ley 20.337 y las normas estatutarias y reglamentarias para

agregar a continuación < así como por los principios de la cooperación y los usos y costumbres relacionados con esos principios>.

De esta forma se establecen como normas supletorias, a las que habrá de recurrirse en caso de que una cuestión no pudiese resolverse por dichas normas, los Principios Cooperativos aprobados por los sucesivos congresos de la A.C.I. cuya formulación actual fuera establecida en Manchester en 1995. Ya el fallo < STOLARZ e. COOP. FLORESTA> había sentado doctrina en el sentido de que hallándonos ante un acto cooperativo debería estarse en primer término al derecho cooperativo y en segundo lugar al derecho común aplicable a la figura contractual cuya forma asumiera dicho acto.

Con esta disposición los Principios quedan plenamente incorporados al derecho positivo argentino, para los supuestos previstos en el art. 16 del Código Civil, lo que resulta verdaderamente revolucionario.

Lo mismo cabe decir de la norma del art. 4 que impone como requisito esencial para la permanencia del vínculo asociativo el cabal cumplimiento de los principios de la cooperación y el deber de los asociados de lealtad institucional y operativa hacia la entidad y el respeto mutuo en las relaciones entre ellos. Estos deberes son, desde ya, también aplicables a los integrantes de los órganos de conducción del ente, los que revisten siempre el carácter de asociados.

La vía interna

Resulta trascendente la disposición del art. 19 que establece que «el asociado, como condición previa a la iniciación de acciones legales contra la entidad deberá requerir al Consejo de Administración la consideración en asamblea de la cuestión planteada». Hasta el momento, en caso de paralización de la obra o atraso en la entrega, cada asociado podía iniciar una acción judicial individual requiriendo el cumplimiento del contrato firmado con la cooperativa que, en la generalidad de los casos, contiene obligaciones recíprocas para ambas partes y un pacto comisorio. Con esta nueva disposición el asociado se ve obligado a intentar la vía interna mediante la convocatoria a una asamblea que no tratará su problema individual sino el colectivo, ya que todos o la mayoría se hallan en las mismas condiciones. Ergo, se buscará una solución que beneficie a todos.

Si el Consejo le niega esa convocatoria o, la solución dada es insatisfactoria, se abre para el asociado la vía judicial. La ley no aclara si deberá impugnar la resolución asamblearia como requisito de procedencia tema que ha de tratar la doctrina y la jurisprudencia en su momento.

Lo que es importante resaltar es que esta disposición recoge la mejor jurisprudencia en la materia y reafirma el carácter asociativo del vínculo jurídico que une al asociado con la cooperativa de la que forma parte.

Un ejemplo

En definitiva nos hallamos frente a una norma exigente para el movimiento cooperativo de vivienda pero a la vez protectora de su integridad y su funcionamiento, que entendemos, contribuirá a una mejor imagen y mayores posibilidades de cumplir la importantísima función social que tiene asignada.

En un país en el que las entidades corporativas se acercan a los legisladores exclusivamente para pedir privilegios sectoriales, el apoyo que el movimiento cooperativo de vivienda le ha otorgado a este proyecto resulta un verdadero ejemplo.