

EL CONTRATO DE USO Y GOCE DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA (1)

*por Sergio Carvalho Hederra
Profesor de Finanzas Públicas*

EL CONTRATO DE USO Y GOCE DE LAS COOPERATIVAS DE LA VIVIENDA (*)

*por Sergio Carvallo Hederra
Profesor de Finanzas Públicas*

Una de las características del movimiento de cooperativas de viviendas es que, —a igual que otras ramas de la cooperación,— tiende al establecimiento de la propiedad colectiva y a la satisfacción del conjunto de necesidades habitacionales del individuo y de su grupo familiar

Esto significa en la práctica que la cooperativa de vivienda se concibe con una función amplia y precisa, de orden eminente social, de servicio a la comunidad, a fin de satisfacer todas las necesidades que en forma conjunta se refieren a la vivienda, no sólo en cuanto a su obtención y financiamiento, sino que también, —y cada día en forma más creciente—, a la solución de los problemas de convivencia familiar y vecinal.

Se consigue así la cooperativa de vivienda como una forma de organización jurídica que trata de establecer una sociedad comunitaria para que actúe y opere como eje para la organización de la sociedad.

Desde que este tipo de organización va a satisfacer necesidades vitales y permanentes del grupo humano, —en constante evolución—, la cooperativa de viviendas, por lo general, se estructura jurídicamente como de duración indefinida y no como un simple instrumento de obtención o financiamiento de la vivienda, sino que, y en forma principal, como un mecanismo unión comunitaria y de servicios de toda clase para el grupo social.

Especialmente en países como Suecia y Dinamarca, en que existe una avanzada economía socialista que se encarna en la conciencia nacional, el movimiento de cooperativa de vivienda ha adquirido gran auge y se estructura, precisamente en la propiedad colectiva que debe servir de medio de satisfacción de las necesidades del grupo y de punto de unión de la organización comunitaria.

En Chile la legislación cooperativa, que se ha inspirado fundamentalmente en la práctica y el ejemplo de las cooperativas suecas y danesas, tiene una serie de disposiciones que demuestran su inspiración en este sentido, uno de cuyos preceptos es el que favorece el establecimiento de cooperativas de "servicios habitacionales".

(*) Trabajo presentado al 2º Congreso de Cooperativas de Vivienda de América celebrado en Viña del Mar en Octubre de 1970.

A este respecto, el artículo 104 de la Ley General de Cooperativas establece textualmente que:

“Se podrá autorizar la constitución de Cooperativas de servicios habitacionales, cuyos socios sean dueños de terrenos con urbanización y conserven la propiedad de éstos, persiguiendo como objetivo la construcción o terminación de sus viviendas o el establecimiento de servicios comunes”.

Sin embargo, esta disposición, si bien concibe la integración de la cooperativa de servicios habitacionales a la cooperativa de vivienda propiamente tal, no contemplada, en cambio, el régimen de propiedad colectiva y, al contrario, presupone, una adjudicación previa del dominio individual lo que se debe a situaciones históricas propias de la realidad chilena y latinoamericana.

En esta forma la legislación cooperativa nacional establece prácticamente dos etapas en una cooperativa de vivienda: la primera, la correspondiente a la obtención y financiación de la vivienda, para lo cual se organiza una cooperativa de vivienda, y una vez cumplido este objetivo y adjudicado el dominio de la vivienda, aunque esté en obra gruesa habitable, (1) entra a operar como segunda etapa la cooperativa de servicios habitacionales para todo lo relativo a organización familiar y vecinal. Se nota así una concepción de gradualidad en que ambas instituciones actúan por etapas.

Sin desconocer así la propiedad individual que corresponde a cada socio para el momento en que la cooperativa de vivienda finalice total o parcialmente su objetivo, la ley entra a reglamentar en forma precisa y concreta el sistema que debe existir a este respecto durante la existencia legal de la cooperativa, consagrando así en su artículo 102 el denominado “contrato o convenio de uso y goce”, de la siguiente forma:

“Durante la existencia de las cooperativas de viviendas el socio sólo tendrá derecho al uso y goce personal de la vivienda asignada o a su arriendo, en casos calificados, de acuerdo con las condiciones que establezca el Estatuto Social y el Reglamento”.

En su esencia se trata de un contrato regido por la legislación ordinaria civil, que se celebra entre el socio y la cooperativa y, por lo tanto se encuentra sujeto a todas las situaciones que el Código Civil y la legislación complementaria plantean respecto a incumplimiento, resolución, nulidad, etc.

En el fondo, se trata de un convenio que concede la posesión y uso de la vivienda al socio de la cooperativa mientras se le otorga el dominio de ella. En este período de transición la propiedad radica en la sociedad cooperativa y el socio sólo tiene un derecho eventual que puede cesar si por cualquier motivo es excluido de ella, situación que queda corroborada por el inciso 2º del mismo artículo 102 al decir que:

“Los socios de estas cooperativas que por cualquier causa dejen de tener este carácter, deberán abandonar la vivienda que en ella ocu-

(1) Jurídicamente se puede hacer aún la adjudicación del terreno urbanizado sin vivienda.

“pan. Si así no lo hicieran, el Consejo de la Administración deducirá en su contra la acción a que se refiere el artículo 2.194 del Código Civil”.

El detalle de este contrato queda entregado al reglamento de la ley y al Estatuto Social. Hasta el momento no se ha dictado en el país el Reglamento de la Ley General, por lo cual las normas correspondientes deben establecer en el Estatuto Social.

El Estatuto Modelo de las Cooperativas de Viviendas, que fue redactado por la División de Cooperativas del Ministerio de Economía y Fomento de la Construcción se refiere al convenio de uso y goce en su título IX y sólo fija normas de carácter general, preocupándose de las cláusulas que a lo menos debe contener el convenio y que son las siguientes:

- a) El derecho del socio para ocupar la vivienda indefinidamente o hasta la disolución de la cooperativa y, en el evento de producirse este último caso, el derecho preferente del socio para adjudicársela en dominio exclusivo.
 - b) Las obligaciones del socio, en lo que respecta a: 1) el pago proporcional de los gastos comunes; 2) el pago de la deuda hipotecaria que grava el sitio que le fue asignado en las condiciones y plazos señalados en la constitución de la deuda; 3) los períodos o fechas en que hayan de cancelarse dichas prestaciones;
 - c) El derecho preferente de los herederos para ocupar o adjudicarse en su caso, la vivienda del socio fallecido;
 - d) La descripción de todas y cada una de las obligaciones del socio como conviviente;
 - e) La declaración de que el socio no podrá introducir mejoras ni ceder a título gratuito u oneroso la vivienda que le corresponda en la cooperativa, sin previo acuerdo del Consejo de Administración.
- Las autorizaciones que el Consejo de administración conceda para los efectos señalados, deberán ceñirse a las disposiciones del Decreto N° RRA 20, de 1963, y su Reglamento;
- f) Las sanciones por la transgresión del estatuto y/o del convenio mismo; y
 - g) El plazo dentro del cual debe entregar la vivienda, en el caso previsto en el artículo 20.

El Subdepartamento de Cooperativas de la Corporación de Servicios Habitacionales procedió a redactar el año 1964 “Un Contrato Modelo de Uso y Goce” que ahora es de aplicación general en Chile y cuyo texto va como anexo de este trabajo.

Su análisis en detalle, en realidad, no es de importancia ya que lo realmente de interés ahora es analizar si debe existir este contrato como convenio de uso y goce o si, bajo el imperio de la verdadera doctrina cooperativa y de las orientaciones políticas actuales en que se impone en el país una economía socialista el régimen de las cooperativas de vivienda que ahora impera debe ser reemplazado por el de propiedad colectiva.

El relator de este tema desde hace más de quince años ha venido preconizando esta última posición que está fundamentada en la experiencia que cono-

ció en Dinamarca y Suecia el año 1953 a través de una beca de estudios. El año 1954 le correspondió presidir una Comisión que organizó el Ministerio de Obras Públicas de aquella época para redactar un reglamento sobre cooperativas de vivienda que viniera a suplir en parte las deficiencias que ofrecía la antigua Ley de Cooperativas.

Fruto de este estudio fue el D. S. N° 489 del Ministerio de Obras Públicas, de 23 de Marzo de 1954, en el cual se consagró la propiedad colectiva en las cooperativas de vivienda, aunque no en forma obligatoria, ya que existía en esos años cierta resistencia de los mismos grupos cooperativos.

Sin embargo, y como transacción, se redactó un artículo que establecía la opción para las cooperativas de continuar indefinidamente en propiedad colectiva o bien efectuar la adjudicación individual.

El texto de este artículo 16 es el siguiente:

“Después de la extinción de los créditos hipotecarios, los socios acordarán en Junta Extraordinaria, expresamente convocada o la continuación de las operaciones de la cooperativa o la adjudicación individual de los inmuebles que la forman”.

Desgraciadamente, la primera opción no fue mayormente utilizada por las cooperativas chilenas, situación que continúa hoy día, más que todo por falta de conocimientos por parte de los cooperados a lo que se agrega una ausencia de información y difusión de las oficinas correspondientes.

Posteriormente este decreto fue derogado expresamente por el artículo 133 de la actual Ley General de Cooperativas.

Esta ley, por el contrario, contiene una disposición que facilita la adjudicación individual y que es el artículo 101 el cual consagra la división del préstamo y de la garantía hipotecaria entre los diversos inmuebles asignados o que se asignen en el futuro a cada socio.

Estimo que en la actualidad las condiciones con respecto al pasado han cambiado y que existen circunstancias que aconsejan y hacen necesario consagrar en la legislación de cooperativas la propiedad colectiva de la vivienda y, al mismo tiempo, estructurar esta sociedad como una cooperativa de servicios habitacionales desde su iniciación o formación jurídica, de tal modo que sirva de instrumento de integración de la comunidad familiar y vecinal y de efectivo mecanismo de unión social en el pueblo chileno.