

34º Asamblea Nacional Ordinaria de FUCVAM 12 y 13 de julio del 2025

ÁREA DE GÉNERO DE FUCVAM

Análisis del marco normativo vigente en materia de cooperativismo de vivienda y propuestas de transversalización de la perspectiva de género.

[La ley 18.407 y las modificaciones que supuso la ley 19.837](#)

“En las ocupaciones de tierra del ochenta y nueve, en la zona del este de Montevideo, las compañeras de las cooperativas Tacuabé y Covide, solicitaron votar. ¿Qué pasaba? Estaban ocupando las tierras, exigiendo la tierra para construir y la realidad era que la ocupación de día a día la sostenían las compañeras; es decir, organizar la olla, el campamento, la gente, salir a hacer la barriada, repartir los volantes, todo era organizado por las compañeras, pero al momento de la asamblea del fin de semana, no eran las titulares, no votaban, venían los hombres a votar. Entonces, empezaron a ver que estaban toda la semana sosteniendo las medidas de lucha y en el momento de decidir solo las que no tenían pareja eran las que podían votar. Fue así que hicieron presión y lograron establecer que todas votaran en ese espacio, o sea, que todos los presentes en la asamblea pudieran votar; obviamente que no lo podían hacer los hijos ni los menores. Esto fue lo que ellas lograron establecer en ese momento, duró y por lo que transmiten las compañeras les sirvió para intervenir y poner su punto de vista sobre la mesa, pero cuando se terminaron las ocupaciones de tierra se volvió al régimen anterior. En algunas cooperativas como Covide todavía se mantiene el voto de ambas partes del núcleo familiar. Lo que ellas decían era que, si bien en realidad usaban la misma casa, pensaban, participaban e intervenían de manera diferente y la idea sería opinar y participar de la asamblea de la misma forma con su voto. Claro está que ello implica también hacerse cargo de las obligaciones, es decir, que, si uno no puede concurrir a la asamblea, sí o sí, tiene que asistir la otra parte”.

Isabel Zerboni,
versión taquigráfica en el marco del trámite parlamentario de la Ley de Cotitularidad,
7 de mayo de 2019

La ley 19.837 conocida como Ley de Cotitularidad, supuso modificaciones a la Ley 18.407 de 24 de octubre de 2008, relativa al Sistema Cooperativo de Vivienda. Las modificaciones fueron a los artículos 119 y el artículo 141.

La exposición de motivos de dicha ley establece explícitamente

“En la actualidad se hace necesario para el estado uruguayo, establecer políticas integrales activas

que permitan la superación. de las desigualdades de género, en una perspectiva de derechos humanos que es totalmente afín al espíritu cooperativista. Desde esa óptica, procurando actualizar y perfeccionar el instrumento legislativo, se plantea una modificación al artículo 119 de la Ley No 18.407 de fecha 24 de octubre de 2008, estableciendo para los socios de las cooperativas de vivienda, la titularidad compartida entre los integrantes de una pareja, lo que supone igualdad de derechos de uso y goce de la vivienda.

Esta titularidad compartida se concibe como un instrumento de equidad de género ya que supone el ejercicio de la corresponsabilidad con independencia de género, en términos más amplios, entre los integrantes de una pareja, para la toma de decisiones vinculada a la vivienda cuyo derecho .se ejerce. Para ello se propone que ambos integrantes de la pareja tengan la posibilidad real y legal, de emitir su opinión y el derecho de ejercer su voto, en igualdad de condiciones, en . todas las instancias de decisión de una cooperativa de vivienda”

A su vez las versiones taquigráficas del trámite parlamentario nos dan elementos para identificar el origen y motivación de estas modificaciones, al decir de Salvador Schelloto:

“Algunos actores sociales, particularmente las dos grandes federaciones de cooperativas de vivienda –Fecovi, que son cooperativistas de ahorro previo y Fucvam, los cooperativistas de ayuda mutua– plantearon algunas situaciones no resueltas en lo que tiene que ver con las cooperativas de usuarios, particularmente en dos temas que están contemplados en este proyecto de ley (...) Estos artículos tienen que ver, por un lado, con la titularidad compartida de las unidades en el marco de una cooperativa de vivienda y, por otro, en cuanto a la permanencia de la persona que es víctima de violencia intrafamiliar o de violencia de género en la cooperativa.

¿Por qué se elaboró este proyecto de ley? Porque en la enorme mayoría de los programas que tiene el ministerio –que fueron resueltos bajo otro marco jurídico y reglamentario– ya está resuelto el tema de la doble titularidad o titularidad compartida.

Es decir que en Mevir, en la Agencia Nacional de Vivienda y en los programas del ministerio hoy accede exclusivamente una de las dos personas integrantes de una pareja –cuando se trata de un núcleo familiar no unipersonal o por lo menos no monoparental –, mientras que el cooperativismo se rige por un principio que le es muy caro, que es el de «una persona, un voto», que es un principio democrático. Entonces, el desafío al que nos enfrentamos es cómo compatibilizar este principio democrático que es inherente a todo el sistema cooperativo y está consagrado en la ley de cooperativas. Recordemos que el cooperativismo se expresa de múltiples maneras: el cooperativismo agrario, el cooperativismo de producción, el cooperativismo financiero, las cooperativas de trabajo, etcétera. El cooperativismo de vivienda tiene la particularidad de que debe asegurar el alojamiento adecuado y estable a sus asociados. Ese es el objeto de la cooperativa. Por tanto, ahí hay una dificultad de independizar la característica de socio cooperativista del núcleo familiar destinatario de la vivienda, de la pareja responsable de ese núcleo familiar.

Estuvimos trabajando varios meses a estos efectos realizando consultas jurídicas, en primer lugar, con el Instituto Nacional de Cooperativismo, que colaboró mucho, con Inmujeres, del Mides –que apoyaba conceptualmente esta propuesta, pero que había que buscar su instrumentación– y, obviamente, con referentes de las dos federaciones mencionadas. (...)

En principio se llegó a la solución de establecer la titularidad compartida entre los integrantes de una pareja como un instrumento de equidad de género y de igualdad con

independencia de género. Esto, reitero, es en términos de los dos integrantes de una pareja; por un lado, en lo que tiene que ver con la titularidad y, por otro, en cuanto a la posibilidad de emitir su opinión y el derecho de ejercer el voto en igualdad de condiciones en las instancias decisivas de una cooperativa.

El instrumento que se encontró es el del voto ponderado para cada vivienda, de manera de que si existe un titular unipersonal este tenga dos votos y que a las restantes unidades que cuenten como titular a una pareja constituida, ya sea por matrimonio, concubinato constituido o de hecho – independientemente del género de quienes integren la pareja– , se les asigna un voto a cada uno. Este es el motivo por el cual se redactó el proyecto de ley modificativo del artículo 119, que es el artículo 1.º de este proyecto de ley que establece más o menos en estos términos lo que he mencionado. Por supuesto que también hay aspectos más de instrumentación y de ejecución fina de estas disposiciones, que deberán ser remitidos a la reglamentación de la ley.

Tan importante como el artículo 1º es el 2º, que sustituye al 141, puesto que establece que en casos de situaciones de violencia doméstica y/o de género, y en general de toda violencia que pueda causar daño físico, psicológico o patrimonial a uno de los integrantes del núcleo familiar, tendrá preferencia para continuar en el uso y goce de la vivienda el o los integrantes que no causaron la agresión. Sabemos que por lo general esto ocurre con las mujeres y sus hijos. También se dispone que la adopción de medidas cautelares por parte de la autoridad competente al socio único o a uno de los socios que tiene titularidad compartida, significará la suspensión de los derechos del socio mientras duren esas medidas cautelares. Además, será causal de expulsión de un socio titular único o de titularidad compartida en los casos que se hayan producido lesiones graves, tentativa de homicidio o de femicidio, sin perjuicio de las compensaciones por concepto de capital social que correspondan.

Estas son las dos innovaciones que se plantean que nos parece que perfeccionan situaciones que si bien están contempladas en otros programas del Sistema Público de Viviendas, por razones jurídicas no habían podido ser implementadas en las cooperativas y en algunos casos generaban situaciones un tanto difíciles de encauzar. Por una cuestión cultural en las cooperativas más antiguas el socio era el integrante varón de la pareja, y cuando se producía alguna de las situaciones mencionadas quedaba fuera de la cooperativa la víctima o la persona agredida, por lo que surgía toda una problemática para la que no había instrumentos que permitieran resolverla”.

Como podemos identificar, existen 2 puntos fundamentales que se planteó resolver la ley: por un lado, la titularidad compartida de las unidades en el marco de una cooperativa de vivienda y, por otro, la protección efectiva de las víctimas de violencia basada en género de la cooperativa. ¿Efectivamente esto se logró?

Los artículos establecen:

ARTÍCULO 119. (Principios).- Las cooperativas de vivienda, además de los principios consagrados en el artículo 7º de la presente ley, deberán observar los siguientes:

- 1) Suministrarán viviendas al costo, no admitiéndose ningún tipo de práctica especulativa.
- 2) Consagrarán que los excedentes no serán capitalizables en las partes sociales de los socios, ni podrán ser objeto de reparto entre los mismos.

3) En una misma cooperativa podrán existir socios titulares únicos de la participación social y el derivado derecho de uso y goce sobre la vivienda y socios con titularidad compartida de la participación social con derecho de uso y goce sobre una misma vivienda.

Tendrán la categoría de titulares únicos, las personas que, habiendo cumplido lo establecido en los artículos 18 y 19 de la presente ley, habiten la misma en forma permanente y estén a cargo individualmente del núcleo familiar que habite la vivienda.

Serán simultáneamente socios titulares, las dos personas del hogar destinatario de una vivienda que, habiendo cumplido lo establecido en los artículos 18 y 19 de la presente ley, habiten la misma en forma permanente, estén a cargo del núcleo familiar y constituyan matrimonio, unión concubinaria reconocida, o unión concubinaria sin declaración judicial de reconocimiento con independencia de su género y estado civil, constituyendo a todos los efectos, una titularidad compartida.

En las cooperativas de usuarios, ambos socios cotitulares ejercerán conjuntamente el derecho de uso y goce sobre la misma vivienda y asumirán las obligaciones correspondientes.

Cada socio ejercerá separadamente los derechos sociales inherentes a su calidad, sin perjuicio de la posibilidad de actuar por el otro con un poder simple otorgado por escrito para cada instancia.

En caso de uniones concubinarias sin declaración judicial de reconocimiento, su reconocimiento estará sujeto a la reglamentación correspondiente.

Los socios titulares que habiten una misma vivienda, no podrán participar conjuntamente en el Consejo Directivo y en la Comisión Fiscal ni simultáneamente en ambos organismos.

Para los casos de socios anteriores a la vigencia del presente régimen de titularidad compartida, quienes tengan conformada una unión matrimonial o concubinaria podrán optar de común acuerdo por incorporarse al mismo, en las condiciones que la reglamentación establecerá.

Para el caso de la conformación de un núcleo familiar que habite la vivienda, a partir de la constitución de un matrimonio, o de una unión concubinaria posterior al ingreso de un socio titular individual, se ingresará al régimen de cotitularidad, debiendo considerarse al efecto del cálculo del valor de las respectivas partes sociales la fecha de inicio de dicha situación, debidamente acreditada por ambos socios a la cooperativa. Para el caso de retiro de los cotitulares del uso y goce de una vivienda, se requerirá el consentimiento de ambos y la cooperativa efectuará el reembolso de la totalidad de las partes sociales a ambos socios conjuntamente, sin perjuicio de las compensaciones o la distribución de cuotas que entre sí legalmente corresponda.

Se admitirá el retiro de un solo socio de titularidad compartida, para el caso de disolución del vínculo matrimonial o concubinario, en cuya situación continuará el otro como socio titular único de la participación social, sin perjuicio de las compensaciones económicas que entre ambos puedan corresponder. El retiro se regirá por el estatuto de las cooperativas y la legislación vigente".

ARTÍCULO 2

Sustitúyese el artículo 141 de la Ley N° 18.407, de 24 de octubre de 2008, por el siguiente: "ARTÍCULO 141.

1) En caso de fallecimiento del socio, los herederos podrán optar por continuar en el uso y goce de la vivienda, en cuyo caso subrogarán al causante en todos sus derechos y obligaciones, debiendo designar a uno de ellos como socio titular o pormretirarse de la cooperativa, recibiendo el valor de sus partes sociales. Este criterio se aplicará también en caso de fallecimiento de uno de los socios que ejerzan la situación de titularidad compartida, sin perjuicio de las compensaciones que correspondieran al cotitular.

Cuando los herederos optaren por continuar en el uso de la vivienda, el valor patrimonial de la misma estará exento de todo impuesto nacional.

2) En caso de disolución de matrimonio, o de la unión concubinaria reconocida judicialmente, o de la disolución de la unión concubinaria sin declaración judicial de reconocimiento, tendrá preferencia para continuar en el uso y goce de la vivienda, aquel cónyuge o concubino que conserve la tenencia de los hijos, sin perjuicio de las compensaciones que correspondieren.

3) En caso de situaciones de violencia doméstica o de género, y en general toda violencia que pueda causar daño físico, psicológico o patrimonial a uno o más integrantes del núcleo familiar, tendrá preferencia para continuar en el uso y goce de la vivienda, el o los integrantes que no causaron la agresión.

La adopción de medidas cautelares por parte de la autoridad competente respecto a un socio titular único o con titularidad compartida, significará para el mismo, la suspensión de los derechos de socio por el plazo de las mencionadas medidas cautelares.

Será causal de expulsión de un socio titular único o de titularidad compartida los casos de violencia doméstica o de género, en que se haya producido lesiones graves, tentativa de homicidio, homicidio, tentativa de femicidio, femicidio sin perjuicio de las compensaciones por concepto de capital social que correspondieran.

En todo caso se estará a lo que resuelva por sentencia firme el juzgado competente y la reglamentación correspondiente".

Algunas conclusiones preliminares y una hoja de ruta

- En el proceso de redacción, discusión, aprobación se perdió el eje de la propuesta inicial. Más allá de lo establecido en la exposición de motivos, de la ley no emana una perspectiva de género.
- La ley no incorpora la perspectiva de género de forma integral. Si bien reconoce la existencia de vínculos afectivos no heteronormativos no avanza más allá de ese reconocimiento y naturaliza diversas formas de violencia e invisibiliza el trabajo reproductivo. Respecto a la titularidad compartida falta aclarar aspectos vinculados a la responsabilidad económica de ambos integrantes de la pareja: por lo que señala la ley, en caso que sólo uno pueda sustentar económicamente no podrá aplicarse el régimen de titularidad compartida. Situación que presenta complejidad, ¿qué integrante de la pareja percibe ingreso en cada momento?

Por el contrario, si entendemos que estar a cargo de un núcleo familiar alcanza la ejecución de trabajo doméstico no remunerado y tareas de cuidados (otras tareas o responsabilidades subsumidas en este supuesto también aquellas situaciones en las que ambos sujetos cumplen con sus obligaciones familiares de diversos modos, independientemente del aporte económico).

- Se generaron otras discusiones sobre el valor del voto que se “resolvió” vía Rendición de Cuentas. *“RENDICIÓN DE CUENTAS 19.996: 3. En las cooperativas de vivienda donde coexistan socios individuales y socios de titularidad compartida, los primeros tendrán doble voto, de esa forma se pasa a otorgar el mismo peso político a los habitantes de una vivienda”.*
- La VBG es abordada como una excepcionalidad y no como fenómeno estructural.
- En casos de violencia patrimonial y económica la ley de cotitularidad “no alcanza” o ¿es posible interpretar un alcance mayor al párrafo primero de la modificación propuesta al 141?
- Resulta necesario atender situaciones de VBG considerando art. 37 Ley 19,580 ¿qué pasa con las situaciones de mantenimiento de subsidio?
- ¿qué pasa con la ley 20,141 (Tenencia compartida)?
- El eje es propietario no pone el eje en el USO Y GOCE (No olvidar: ¡La vivienda es un derecho y no una mercancía!)
- Sin importar quien sea titular ¿la mujer debe permanecer?
¿Cómo se incorpora una mirada desde los valores de la ayuda mutua el financiamiento de la cuota en casos de violencia basada en género?

A partir de este análisis se identifican algunas dificultades:

- Las posibilidades son ajustar los contenidos de la norma existente y mejorar la redacción de las partes que generan dudas o lagunas.
- No dejar exclusivamente reservadas las medidas a adoptar a situaciones que hayan sido judicializadas.
- El cooperativismo de vivienda por ayuda mutua da una solución al tema de vivienda basado en la idea de la ayuda mutua. ¿es posible pensar en estos términos la forma en que abordamos el tema de la violencia de género en nuestra propia cooperativa? Por una falla del sistema, ¿las cooperativas pueden justificar un accionar poco diligente?
- Es necesario vincular la ley de cooperativismo con la ley de violencia basada en género. En ese sentido se parte de la base del reconocimiento de la violencia basada en género definida por la ley 19.580 en su artículo 4.

ARTÍCULO 4

(Definición de violencia basada en género hacia las mujeres).- La violencia basada en género es una forma de discriminación que afecta, directa o indirectamente, la vida, libertad, dignidad, integridad física, psicológica, sexual, económica o patrimonial, así como la seguridad personal de las mujeres.

Se entiende por violencia basada en género hacia las mujeres toda conducta, acción u omisión, en el ámbito público o el privado que, sustentada en una relación desigual de poder en base al género, tenga como objeto o resultado menoscabar o anular el reconocimiento, goce o ejercicio de los derechos humanos o las libertades fundamentales

de las mujeres.

Quedan comprendidas tanto las conductas perpetradas por el Estado o por sus agentes, como por instituciones privadas o por particulares

Prioridades identificadas a corto plazo:

1. Protección efectiva en la que no existan distinción entre : Familias con titularidad única: (favorecer aquellos que ´utilizan esta figura para “*violentar y tener poder sobre su familia*” & Familias con titularidad compartida).
2. Acciones Políticas más allá de la Ley de cootitularidad. En caso que no sea titular única, el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial debe mantener el subsidio en casos de violencia de género. De no hacerlo el ministerio esta violando la normativa vigente.

Lo anterior de acuerdo a lo establecido en el artículo 37 de la Ley de Violencia de Género:

Artículo 37

Los responsables de los programas del Sistema Público de Vivienda preverán las medidas necesarias para garantizar, a las víctimas de violencia basada en género, la permanencia en la vivienda que habitan. En los casos en que esta permanencia implique el pago de una cuota en dinero al programa, la misma se ajustará a las posibilidades económicas de las víctimas. Fuera de estos casos, se tomará en cuenta el objetivo de permanencia establecido en este artículo a los efectos de ajustar las obligaciones previstas para cada modalidad de adjudicación.

+ Se recomienda sistematizar casos donde en estas situaciones se haya negado el subsidio.

PROPUESTA LEGISLATIVA
Modificación de la ley 18.407

NORMAS RELATIVAS A LA INCORPORACIÓN DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO Y A LA PREVENCIÓN Y
ERRADICACIÓN DE LA VIOLENCIA DE GÉNERO EN EL ÁMBITO COOPERATIVO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La violencia basada en género (VBG) es un fenómeno estructural que nos atraviesa como comunidad. Para hacer frente a las diversas manifestaciones de la VBG se requiere la adopción de medidas por parte del Estado pero también del conjunto de la sociedad, por lo que el cooperativismo cumple un importante rol en ello.

Al mismo tiempo, es necesario subrayar que el cooperativismo no está exento de las complejidades que el contexto le confiere. En el ámbito cooperativo, particularmente las cooperativas de vivienda deben contar con mecanismos que les permitan adoptar medidas para reducir las inequidades, las brechas en materia de género y contar con herramientas para abordar de la mejor forma posible los casos de violencia doméstica que sucedan al interior de las cooperativas de vivienda.

En 2019, después de una larga discusión legislativa a partir de la aprobación de la ley 19.837, se buscó abordar esta situación y se lograron introducir algunas modificaciones a la ley 18.407. Los dos puntos fundamentales que se planteó resolver a partir de las propuestas de modificación, fueron por un lado *la titularidad compartida de las unidades en el marco de una cooperativa de vivienda* y, por otro, *la protección efectiva de las víctimas de violencia basada en género de la cooperativa*. No obstante lo anterior, las disposiciones incorporadas, a partir de la modificación de los artículos 119 y 141 de la ley 18.407, no sólo no han logrado alcanzar los objetivos esperados sino que los cambios han sido insuficientes para abordar la diversidad de situaciones que se dan ante casos de VBG.

Una de las mayores dificultades identificadas es la falta de mecanismos que permitan garantizar la protección de los derechos de uso y goce por parte de las y los integrantes del núcleo familiar que sufren alguna situación de violencia, particularmente en los casos que el agresor es el socio titular único. Por lo que si bien no existe duda alguna que la titularidad compartida fue un importante paso en tanto un instrumento indispensable para garantizar la equidad de género, no abarca estas otras dimensiones.

Es por ello, que se proponen las presentes modificaciones a la ley 18.407, con el objetivo de garantizar mejores herramientas en la lucha por la erradicación de violencia de género en las cooperativas de vivienda.

La vigencia del sistema cooperativo plantea el desafío de repensar su funcionamiento desde la contemporaneidad, analizando su capacidad de respuesta a problemáticas tanto emergentes (sociales, culturales, económicas) como ya existentes como lo son las desigualdades asociadas al género y a la violencia hacia las mujeres.

En este sentido, experiencias colectivas como el cooperativismo de vivienda, nos ayudan a vislumbrar otros horizontes posibles; estas creaciones comunes, abren procesos de autonomía y

autoconocimiento, que permiten ensayar nuevos significados de un nosotras/os compartido. En particular su gestión de propiedad colectiva aportan este sentido de construcción de lo común, teniendo la posibilidad de constituirse como parte de un freno a procesos de segregación, exclusión social así como inequidades y violencias basadas en género. En ese espíritu esta propuesta busca generar herramientas que permitan acompañar a aquellos núcleos familiares que atraviesan alguna situación de violencia, teniendo como premisa máxima el derecho a permanecer y la efectiva garantía del derecho a la vivienda.

ARTÍCULO 1

Se modifica artículo 7 de la Ley 18.407.

(Principios).- Las cooperativas deben observar los siguientes principios:

- 1) Libre adhesión y retiro voluntario de los socios.
- 2) Control y gestión democrática por los socios.
- 3) Participación económica de los socios.
- 4) Autonomía e independencia.
- 5) Educación, capacitación e información cooperativa.
- 6) Cooperación entre cooperativas.
- 7) Compromiso con la comunidad y con la implementación de medidas que contribuyan al goce efectivo del derecho de las mujeres cooperativistas a una vida libre de violencia basada en género.

Los principios enunciados tendrán los alcances y sentidos reconocidos por el cooperativismo universal.

Dichos principios han de aplicarse al funcionamiento y la organización de las cooperativas, han de incorporarse a las fuentes del derecho cooperativo como principios generales y aportan un criterio de interpretación del derecho cooperativo.

ARTÍCULO 2

Se modifica artículo 8 de la Ley 18.407.

(Caracteres).- Las cooperativas deben reunir los siguientes caracteres:

- 1) Ilimitación y variabilidad del número de socios que no podrá ser inferior a cinco, salvo para las cooperativas de segundo o ulterior grado y lo dispuesto en los Capítulos del Título II de las cooperativas en particular, de la presente ley.
- 2) Plazo de duración ilimitado.
- 3) Variabilidad e ilimitación del capital.
- 4) Neutralidad en materia política, religiosa, filosófica y no discriminación por nacionalidad, clase social, raza y equidad de género.
- 5) Igualdad de derechos y obligaciones entre los socios.
- 6) Reconocimiento de un solo voto a cada socio, independientemente de sus aportes,

excepto la posibilidad del voto ponderado en las cooperativas de segundo o ulterior grado y las previsiones relativas a los casos de las cooperativas de vivienda, donde coexistan socios individuales y socios de titularidad compartida, los primeros tendrán doble voto según los términos establecidos en la presente ley.

- 7) La imposibilidad del reparto de las reservas sociales y el destino desinteresado del sobrante patrimonial en caso de liquidación. (*)

ARTÍCULO 3

Se modifica artículo 23 de la Ley 18.407.

(Pérdida de la calidad de socio).- La calidad de socio se extingue por:

- A) Fin de la existencia de la persona física o jurídica, sin perjuicio de los eventuales derechos de los sucesores del socio fallecido y/o del cónyuge supérstite por su mitad de gananciales cuando corresponda.
- B) Renuncia.
- C) Pérdida de las condiciones establecidas por el estatuto para ser socio.
- D) Exclusión.
- E) Ejercicio de cualquiera de las formas de violencia basada en género reconocidas en la presente ley y en la ley 19.580.

ARTÍCULO 4

Se modifica artículo 54 de la Ley 18.407.

(Partes sociales).- Las partes sociales son nominativas, indivisibles, de igual valor y transferibles solamente a las personas que reúnan las condiciones requeridas por el estatuto para ser socios, previa aprobación del Consejo Directivo.

Serán integradas en dinero, en especie o en trabajo, convencionalmente valuados, en la forma prevista en el estatuto y en el plazo que disponga la Asamblea.

En las cooperativas de vivienda, la transferencia del capital social no podrá suponer cesión directa ni indirecta del derecho de uso y goce, el que es inherente a la calidad de socio, requiriéndose la previa aceptación del nuevo socio por el Consejo Directivo de la cooperativa. Salvo en los casos de socios titulares únicos que incurran en casos de violencia basada en género contra los integrantes de su propio núcleo, para quienes se habilitará la cesión directa del derecho de uso y goce.

ARTÍCULO 5

Se modifica artículo 118 de la Ley 18.407.

(Legislación aplicable).- Las cooperativas de vivienda se regularán por las disposiciones de la presente ley y por la Ley Nº 13.728, de 17 de diciembre de 1968, y sus leyes modificativas en lo pertinente y en todo lo que no se oponga a la presente ley. Así mismo también serán aplicables las disposiciones previstas en el artículo 37 de la ley 19.580.

ARTÍCULO 6

Se modifica artículo 119 de la Ley 18.407.

(Principios).- Las cooperativas de vivienda, además de los principios consagrados en el artículo 7° de la presente ley, deberán observar los siguientes:

- 1) Suministrarán viviendas al costo, no admitiéndose ningún tipo de práctica especulativa.
- 2) Consagrarán que los excedentes no serán capitalizables en las partes sociales de los socios, ni podrán ser objeto de reparto entre los mismos.
- 3) En una misma cooperativa podrán existir socios titulares únicos de la participación social y el derivado derecho de uso y goce sobre la vivienda y socios con titularidad compartida de la participación social con derecho de uso y goce sobre una misma vivienda.

Tendrán la categoría de titulares únicos, las personas que, habiendo cumplido lo establecido en los artículos 18 y 19 de la presente ley, habiten la misma en forma permanente y estén a cargo individualmente del núcleo familiar que habite la vivienda.

Serán simultáneamente socios titulares, las dos personas del hogar destinatario de una vivienda que, habiendo cumplido lo establecido en los artículos 18 y 19 de la presente ley, habiten la misma en forma permanente, estén a cargo del núcleo familiar, y constituyan matrimonio, unión concubinaria reconocida, o unión concubinaria sin declaración judicial de reconocimiento con independencia de su género y estado civil, constituyendo a todos los efectos, una titularidad compartida. Así mismo familiares hasta segundo grado que habiten de forma permanente una misma vivienda y acrediten el vínculo, podrán optar por la titularidad compartida.

En las cooperativas de usuarios, ambos socios cotitulares ejercerán conjuntamente el derecho de uso y goce sobre la misma vivienda y asumirán las obligaciones correspondientes.

Cada socio ejercerá separadamente los derechos sociales inherentes a su calidad, sin perjuicio de la posibilidad de actuar por el otro con un poder simple otorgado por escrito para cada instancia.

En caso de uniones concubinarias sin declaración judicial de reconocimiento, su reconocimiento estará sujeto a la reglamentación correspondiente.

Cuando en una cooperativa de vivienda coexistan socios titulares únicos del derecho a una vivienda con socios de titularidad compartida, el voto de los primeros se ponderará doble.

Para efectos de la presente ley “estar a cargo del núcleo familiar” implica no solamente la manutención económica de la familia, sino también el trabajo doméstico no remunerado y de cuidados del núcleo familiar. Los cuidados se entenderán en los términos previstos en el artículo 3, inciso A de la ley No.19.353.

Los socios titulares que habiten en una misma vivienda, no podrán participar conjuntamente en el Consejo Directivo y en la Comisión Fiscal ni simultáneamente en ambos organismos.

Para los casos de socios anteriores a la vigencia del presente régimen de titularidad compartida, quienes tengan conformada una unión matrimonial o concubinaria, o tengan un vínculo sanguíneo hasta tercer grado podrán optar de común acuerdo por incorporarse al mismo, en las condiciones que la reglamentación establecerá.

Para el caso de la conformación de un núcleo familiar que habite la vivienda, a partir de la

constitución de un matrimonio, o de una unión concubinaria posterior al ingreso de un socio titular individual, se ingresará al régimen de cotitularidad, debiendo considerarse al efecto del cálculo del valor de las respectivas partes sociales la fecha de inicio de dicha situación, debidamente acreditada por ambos socios a la cooperativa.

Para el caso de retiro de los cotitulares del uso y goce de una vivienda, se requerirá el consentimiento de ambos y la cooperativa efectuará el reembolso de la totalidad de las partes sociales a ambos socios conjuntamente, sin perjuicio de las compensaciones o la distribución de cuotas que entre sí legalmente corresponda.

Se admitirá el retiro de un solo socio de titularidad compartida, para el caso de disolución del vínculo matrimonial o concubinario, en cuya situación continuará el otro como socio titular único de la participación social, sin perjuicio de las compensaciones económicas que entre ambos puedan corresponder. El retiro se regirá por el estatuto de las cooperativas y la legislación vigente. (*)

ARTÍCULO 7

Se modifica artículo 137 de la Ley 18.407.

(Derecho de uso).- La calidad de socio y consecuentemente de uso se terminarán:

- A) Por el retiro voluntario del socio o de sus herederos mediante renuncia.
- B) Por expulsión del socio a consecuencia del incumplimiento del pago de las correspondientes amortizaciones o por falta grave, a sus obligaciones de socio.
- C) Por el ejercicio de cualquiera de las formas de violencia basada en género reconocidas en la presente ley y en la ley 19.580.
- D) Por disolución de la sociedad
- F) Por la sentencia ejecutoriada que declara rescindido el contrato de uso y goce.

En caso de renuncia, anulación o conclusión por otra causa de los derechos de los socios, los mismos deberán desocupar la vivienda dentro de los noventa días de ocurrido el hecho.

La cooperativa dispondrá de un plazo de doce meses, desde la restitución de la vivienda, para hacer efectivo el pago del 50% (cincuenta por ciento) del reintegro a que tuviera derecho el socio renunciante.

El 50% (cincuenta por ciento) restante deberá hacerse efectivo en un plazo no mayor a los cuarenta y ocho meses desde el momento de la restitución de la vivienda. En ningún caso, los montos podrán ser inferiores ni los plazos superiores a los acordados con el nuevo socio que lo sustituye. Para el caso que el nuevo socio que lo sustituya hubiera abonado al contado el monto establecido para el ingreso a la vivienda, la cooperativa deberá hacer el pago en un plazo no mayor a treinta días. (*)

En los casos de violencia de género, donde la autoridad competente haya adoptado medidas cautelares el socio agresor deberá desocupar la vivienda de forma inmediata.

ARTÍCULO 8

Se modifica artículo 140 de la Ley 18.407.

(Exclusión).- La exclusión del socio, cuando incurra en incumplimiento que constituya falta grave o la incursión en reiteradas faltas medianas, se tramitará de la siguiente forma:

- A) Desde el ingreso a la cooperativa y hasta la adjudicación de la vivienda, la aplicación de la exclusión será resuelta por el Consejo Directivo, mediante información sumaria y oyendo al interesado. La decisión de dicho órgano será pasible de impugnación mediante los recursos de reconsideración y apelación en subsidio, que se interpondrán conjuntamente, dentro de los diez días hábiles y perentorios de notificada la misma al socio.

El Consejo Directivo dispondrá de un plazo de quince días hábiles para expedirse sobre la reconsideración y si mantuviese la decisión dentro del término fijado, elevará automáticamente las actuaciones a la Asamblea General, a la que convocará dentro de los sesenta días siguientes al vencimiento del término expresado.

Para que proceda la exclusión, la decisión del Consejo Directivo deberá ser refrendada por dos tercios de presentes de la Asamblea General. En caso contrario, se tendrá por revocada dicha decisión. Las sanciones se harán efectivas una vez transcurridos los plazos para su impugnación o agotada, en su caso, la sustanciación de los recursos interpuestos.

- B) Luego de adjudicada la vivienda, corresponde la previa tramitación de los procesos jurisdiccionales, según decida el Consejo Directivo, que se enuncian a continuación:

- 1) El incumplimiento en el pago de aportaciones que corresponden a la amortización de la vivienda, de capital social, fondos legales y reglamentarios y de toda otra suma que deba abonarse a la cooperativa por el socio, dará lugar al procedimiento de desalojo, según lo dispuesto por las leyes de arrendamientos urbanos, para el arrendatario mal pagador, salvo lo dispuesto en el inciso siguiente.

Toda vez que el socio afronte dificultades para el pago de la correspondiente cuota de amortización, debido a causas que no le sean imputables, la cooperativa procurará resolver el problema ya sea gestionando el subsidio oficial si correspondiere o mediante un fondo de socorro, destinado a cubrir las momentáneas dificultades financieras de los socios y que podrán constituir las cooperativas de vivienda. En ambos casos, solo se atenderán las situaciones en que el amparo hubiese sido solicitado a la cooperativa por el socio, con anterioridad a la acción promovida.

- 2) El incumplimiento grave de sus obligaciones con la cooperativa, que perjudique a la institución, a los demás socios, a cualquiera de los miembros de su núcleo familiar podrá determinar que sea solicitada la exclusión del socio y la rescisión del 'documento de uso y goce' ante Juez competente y por los mismos trámites que para los arrendamientos urbanos.

Mientras dure el juicio, el socio podrá ser suspendido por resolución del Consejo Directivo, apelable a la Asamblea General, en sus derechos como integrante de la cooperativa, salvo aquellos inherentes a su calidad de usuario. Si no hay lugar a la exclusión, el socio reasumirá plenamente sus derechos.

- 3) En ambos procesos la remisión se extenderá, en lo relativo a la competencia y al emplazamiento, a lo que dispone el inciso final del artículo 20 del Decreto-Ley N° 14.219, de 4 de julio de 1974. Bastará para deducir el accionamiento la decisión del Consejo Directivo.

Amparada la pretensión procesal de la cooperativa, por sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada, que equivale a exclusión del cooperativista, se registrarán en los libros sociales respectivos y se inscribirá en el Registro de Personas Jurídicas, Sección Registro

Nacional de Cooperativas, dándose por rescindido todo vínculo con la cooperativa.

Se podrá abatir de la parte social a reintegrar, al excluido o perdidoso del juicio, un porcentaje del 50% (cincuenta por ciento) al 75% (setenta y cinco por ciento), siempre que ello surja de los estatutos o de reglamentos aprobados con antelación no menor a un año de la promoción del litigio; si el plazo fuere menor, se aplicará el descuento establecido para renuncia injustificada.

Si se suscitasen diferencias en el monto a reintegrar, se determinará el mismo en la forma establecida en el artículo 138 de la presente ley. (*)

(*)Notas:

ARTÍCULO 9

Se modifica artículo 141 de la Ley 18.407.

- 1) En caso de fallecimiento del socio, los herederos podrán optar por continuar en el uso y goce de la vivienda, en cuyo caso subrogarán al causante en todos sus derechos y obligaciones, debiendo designar a uno de ellos como socio titular o por retirarse de la cooperativa, recibiendo el valor de sus partes sociales. Este criterio se aplicará también en caso de fallecimiento de uno de los socios que ejerzan la situación de titularidad compartida, sin perjuicio de las compensaciones que correspondieran al cotitular.
Cuando los herederos optaren por continuar en el uso de la vivienda, el valor patrimonial de la misma estará exento de todo impuesto nacional.
- 2) En caso de disolución de matrimonio, o de la unión concubinaria reconocida judicialmente, o de la disolución de la unión concubinaria sin declaración judicial de reconocimiento, tendrá preferencia para continuar en el uso y goce de la vivienda, aquel cónyuge o concubino que conserve la tenencia de los hijos, sin perjuicio de las compensaciones que correspondieren.
- 3) En caso de situaciones de violencia doméstica o de género, y en general toda violencia que pueda causar daño físico, psicológico o patrimonial a uno o más integrantes del núcleo familiar, tendrá preferencia para continuar en el uso y goce de la vivienda, la o los integrantes víctimas de VBG.

La adopción de medidas cautelares por parte de la autoridad competente respecto a un socio titular único o con titularidad compartida, significará para el mismo, la suspensión de los derechos de socio, la quita del 75% del capital social y motivo de expulsión de acuerdo a lo previsto en el artículo 23 y 137.

El Consejo Directivo de la cooperativa preverá y adoptará las medidas necesarias para garantizar, a las víctimas de violencia basada en género, la permanencia en la vivienda que habitan.

En los casos en que esta permanencia, implique el pago de un porcentaje del capital social, de acuerdo a los casos establecidos precedentemente, el mismo se ajustará a las posibilidades económicas de las víctimas y será aplicable lo establecido en el artículo 37 de la ley 19.580.

PROPUESTA DE REGLAMENTACIÓN LEY N° 19.837 - LEY DE COTITULARIDAD

ARTÍCULO 1°.- Para ejercer la titularidad compartida de la participación social y el uso y goce de la vivienda, o en su caso el derecho a adquirir su propiedad, una unión concubinaria no reconocida judicialmente deberán reunir los caracteres previstos en el Artículo 2 de la Ley 18.246 del 10 de enero de 2008 y un período mínimo de convivencia ininterrumpida de al menos cinco años.

ARTÍCULO 2°.- Para ingresar a una cooperativa de vivienda ejerciendo la titularidad compartida de la participación social y el uso y goce de la vivienda o en su caso el derecho a adquirir su propiedad, los aspirantes a socios deberán presentar al Consejo Directivo de la cooperativa:

- a) tratándose de una unión matrimonial, un testimonio de la partida de su matrimonio;
- b) tratándose de una unión concubinaria judicialmente reconocida, el testimonio de la sentencia respectiva;
- c) si se tratare de una unión concubinaria sin reconocimiento judicial, una declaración jurada de ambos aspirantes, con certificación notarial de sus firmas, en la que se asegure el cumplimiento de los extremos a que se refiere el artículo precedente. Los firmantes serán responsables de la veracidad de su declaración jurada ante la cooperativa; la falsedad de la misma constituirá falta grave.

Los mismos requisitos formales y documentales establecidos en el inciso precedente regirán cuando con posterioridad al ingreso de un socio como titular único se pase al régimen de cotitularidad por sobrevenir el cumplimiento de los requisitos que dan lugar al mismo. Los socios deberán comunicarlo al Consejo Directivo dentro de los treinta días corridos siguientes de tales extremos, bajo su responsabilidad. El ingreso de un nuevo o una nueva cotitular de la participación social no podrá verificarse mientras subsista la vigencia de un anterior régimen de cotitularidad sobre la misma. El capital social será diferenciado según lo aportado por cada uno de los cotitulares al ingreso a la cooperativa. En un anexo al contrato de uso y goce deberán consignarse los detalles.

ARTÍCULO 3°.- Para los casos de socios anteriores a la vigencia de la Ley de titularidad compartida que tengan una unión matrimonial o concubinaria y opten de común acuerdo por incorporarse al nuevo régimen deberán presentar su consentimiento ante el Consejo Directivo de la cooperativa quien dejará constancia en el libro de actas respectivo.

Aquellas cooperativas que lo desean podrán optar su pasaje al régimen de cotitularidad, realizando una Asamblea Extraordinaria, en la que resuelva por mayoría especial $\frac{2}{3}$ de votos del total de socios, de núcleos familiares. En este último caso se exonerará a la cooperativa del pago de cambio de Estatuto.

ARTÍCULO 4°.- El régimen de titularidad compartida supone la solidaridad de las obligaciones entre ambos titulares, lo que se deberá consignar en el documento de uso y goce, que firmarán ambos en forma conjunta. Al firmar los 2 cotitulares quedaría ambos son solidariamente responsables de los deberes y obligaciones hacia la cooperativa. Por tanto con la firma de ambos queda consolidada la solidaridad pasiva.

ARTÍCULO 5°.- En los casos de titularidad compartida, la participación social es única e indivisible, con la excepción que se dirá. Su reembolso será efectuado por la cooperativa a ambos socios salientes en forma conjunta una vez que la vivienda fuere desalojada por el núcleo familiar.

Entregando a cada uno de los cotitulares el porcentaje que le corresponda a cada uno respetando los plazos y forma de pago establecidos en el Estatuto de la Cooperativa.

Si uno de los socios de régimen de titularidad compartida hubiere renunciado por haberse disuelto el vínculo que los unía y haber dejado de habitar la unidad, o si hubiere sido excluido en aplicación del Artículo 141 de la Ley 18.407 de

24 de octubre de 2008, en la redacción dada por la Ley 19.837 de 29 de setiembre de 2019, la cooperativa reembolsará la participación social al (socio renunciante) último de ellos si acreditare fehacientemente que la misma le hubiere sido adjudicada en la partición respectiva o el ex socio le hubiere cedido su cuota parte indivisa.

Para las disoluciones de matrimonio o concubinato en las que exista cotitularidad y uno de los cónyuges continúe en la vivienda:

a. Cuando la separación es con consentimiento de ambas partes y no hay una situación de violencia: quién se queda en la vivienda deberá entregar al que se va el porcentaje que le corresponda del capital social acumulado por el núcleo familiar en los plazos que se acuerde entre ambas partes.

b. Cuando la separación es de mutuo acuerdo, pero está atravesada por una situación de violencia basada en género:

Dada la situación basada en género la víctima tiene la preferencia para permanecer en la vivienda. De ser una situación judicializada la cooperativa podrá aplicar la sanción grave al agresor y descontar del capital social del cónyuge que deja la vivienda un 75%, por lo tanto la víctima deberá entregar a la cooperativa el 25% para que esta se lo entregue al cónyuge que deja la vivienda.

c. Cuando la separación no es de mutuo acuerdo y existe una situación de violencia:

Con la situación judicializada la cooperativa puede proceder a su exclusión y sancionar al agresor con una quita del 75% del capital social que le corresponde. La víctima de violencia de género deberá aportar la diferencia para que la cooperativa se entregue al socio.

Para las situaciones de violencia basada en género en los cuales la víctima no pueda aportar la diferencia de capital social el ministerio establecerá una línea de préstamos para garantizar la permanencia en la vivienda.

ARTÍCULO 6°.- Cuando en una cooperativa de vivienda coexistan socios de titulares únicos del derecho a una vivienda con socios de titularidad compartida, el voto de los primeros se ponderará doble.

Si la cooperativa considera pertinentes implementar otras alternativas de votación se podrán establecer por mayoría simple de votos, dejando registro en el reglamento interno.

ARTÍCULO 7°.- Para el cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 37 de la Ley 19.580 en los casos de violencia doméstica o de género en que se hayan adoptado medidas cautelares a un socio con titularidad compartida, la cooperativa deberá solicitar, en caso de ser necesario, el subsidio a la cuota para garantizar a las víctimas la permanencia en la vivienda que habitan y el MVOT debe otorgarlo.

ARTÍCULO 8°.- Las cooperativas deberán aprobar un protocolo de actuación, con el objetivo de establecer los procedimientos a seguir ante casos de violencia doméstica o de género, teniendo como base la normativa nacional e internacional en la materia. Dicho protocolo será exigible por el MVOT transcurridos dos años a contar desde la aprobación de la presente reglamentación.