



## UN GRAVE Y LAMENTABLE ERROR EN UNA MUY BUENA LEY

Por el Esc. Jorge Machado

Sancionada la Ley N° 18.407, nace una nueva era en materia de Derecho Cooperativo: los avances son extraordinarios.

Pero a pesar del esfuerzo realizado por los legisladores, algunos errores se infiltraron en la ley. Un ejemplo es que tanto el artículo 123 como el 139 refieren a la posibilidad de que se puede sacar al socio de su capital, aquello que aportó y que la cooperativa destinó a pagar intereses. Prevé la aplicación de esta absurda disposición, no sólo para las cooperativas de vivienda nuevas sino también para aquellas preexistentes a la nueva ley; procediendo tal aplicación tanto mediante reforma de estatutos, como por el camino de un simple reglamento interno. **Aquellas cooperativas que apliquen esta disposición deben saber a los riesgos que se enfrentan:** El socio sobre su capital tiene un derecho adquirido y lo que está permitiendo esta norma es una expropiación privada, de un sujeto de Derecho Privado a otro sujeto de Derecho Privado, de la Cooperativa al Socio o a sus sucesores. Lo que viene de decirse implica una actuación del legislador sobrepasando su poder normativo, en razón de que la ley con lo expresado atenta contra el derecho de propiedad, cuya protección está consagrada en la Constitución de la República. Por tanto, no nos quedan dudas que será declarada inconstitucional por el Poder Judicial, cada vez que a éste se le solicite. Producida tal declaración la Cooperativa seguramente enfrentará una demanda por la suma que adeuda; a la que se le adicionarán intereses, reajustes y daños y perjuicios. Se espera que esto no llegue a suceder, incluso que una vez, puesto en antecedentes el legislador, proceda a la adecuación del texto legal citado a la Constitución de la República.

Este error, proviene del proyecto original y a su vez deriva de una opinión doctrinaria que nunca tuvimos el honor de compartir; la que confunde valor de tasación de la participación social con el valor de tasación de la vivienda que prevé la ley 13728 a los únicos efectos de determinar las sumas a prestar por el BHU. Y todo esto nace, vigente la vieja ley, que ya preveía valor de tasación (aunque en un artículo padecía el error de



referir a la vivienda), pues en lugar de restituir al socio saliente el valor de tasación como ordenaba la ley: le restituían la totalidad de lo aportado por éste en unidades reajustables; situación que preocupó a todos, dado que trajo como consecuencia pérdidas económicas para las cooperativas y en su parte visible, aumento de los cupos vacíos, por ser muy elevado para la persona que quería ingresar el valor de la participación social que debía integrar a la fecha del ingreso.

La solución era otra, la solución era y es aplicar la ley ya que esta consagra un método que no hace depender del azar la posibilidad de ganancia o pérdida: por el contrario asegura que al socio saliente se le restituya exactamente lo que le corresponde.

Aun antes de la sanción de la Ley Nº 18.407 afirmábamos - en posición que se mantiene por ser también la solución prevista por la nueva ley, -por ésta aún con mayor claridad- en el Anuario de Derecho Civil Uruguayo, Tomo XXXVII, página 635 y siguientes, entre otras cosas lo siguiente:

**“... VII) Restitución del capital social al socio saliente**

**24)** *Hacemos referencia a restitución de capital social al socio que egresa y no de amortización, ya que no se le puede restituir aquello que nunca pago por no estar obligado a ello, la que amortiza es la cooperativa (art. 158 Ley 13728). (Hoy art. 143 de la Ley 18.407) ...*

**29)** *Las imprecisiones de la ley 13728 son capaces de crear incertidumbre. Mientras que el art. 153 refiere a “valor de tasación de su parte social”, el art. 156 refiere a “valor de tasación del inmueble”. No es lo mismo un inmueble que una parte social. Además, debe tenerse presente que en las cooperativas de vivienda de usuarios el inmueble permanece en régimen de propiedad común y por tanto sus partes –cada vivienda- no tienen una medida de valor.*

**30)** *Ante esto, se ha expresado que ha de hacerse un prorratio en cuanto a los metros cuadrados totales y los de la vivienda cuyo uso y goce le correspondió al socio. Ya se está tratando de mezclar agua con aceite: al socio se le debe reintegrar el capital social y no el valor de la vivienda; no todo lo edificado tiene por destino vivienda y sin embargo su construcción se hizo también a expensas del aporte de capital.*

**31)** *La situación empeora cuando se pretende utilizar como valor de tasación del inmueble no el actual, no el del inmueble desvalorizado por el uso, sino el ficto para*



viviendas nuevas previsto por la ley (art. 24 ley 13728). Este valor definido por el legislador fundamentalmente para la operativa de préstamos del Banco Hipotecario, no tiene relación con el referido por el art. 156. Según el art. 24 el valor de tasación es igual al valor de construcción más un quince por ciento en razón del terreno y obras complementarias. Y el valor de construcción de acuerdo al art. 23 excluye todo local destinado a actividades no habitualmente domiciliarias; esto es, que incluye sólo las áreas destinadas a vivienda. Todas esas construcciones excluidas se financiaron con el aporte de capital que realizó cada socio. Tampoco incluye el costo financiero de las obras (intereses de los préstamos), que también es solventado en base al aporte de capital de los socios. Por tanto, el valor de tasación a que refiere el art. 24 de la ley 13728 es notoriamente inferior al capital integrado y a integrarse por los socios. Y dado que la restitución se debe hacer en base a la totalidad del capital social que tenga integrado el socio, este procedimiento se debe descartar por inaplicable.

**32)** Pero aún si consideramos, por supuesto que hipotéticamente, ya que quedó demostrado que dicho valor no cubre los costos que asumió la cooperativa a efectos de estar en condiciones de suministrar vivienda y servicios complementarios a sus socios, que éste reflejara el valor de costo: estaríamos dejando de lado la depreciación por el tiempo y por el uso que es normal en el valor de toda edificación. Si partimos de ese costo real, y lo actualizamos de acuerdo al valor de la unidad reajutable, tendremos un valor que supera ampliamente al valor de mercado del inmueble, un valor seguramente superior al patrimonio de la cooperativa, debiendo ser inferior no sólo a éste sino también al capital que por definición legal es parte del patrimonio y necesariamente inferior en cuantía a éste. Entonces si partimos de la base de que se le debe restituir al socio aquel valor que tuvo y no el actual, y se procede para ello a la venta del inmueble: la suma obtenida no sería suficiente para pagarle el reintegro de capital a todos los socios. Queda así demostrada la imposibilidad de tal interpretación: La ley no puede ordenar hacer lo imposible.

**33)** Por tanto acierta el art. 153 de la ley 13728: **al socio se le debe reintegrar el valor de tasación de su parte social.**

A tales efectos se procederá a tasar el valor total del activo de la cooperativa a la fecha del reintegro y se le restará el pasivo y así se obtendrá el total del capital integrado de



la cooperativa. A los efectos no se tomaran en cuenta las sumas vertidas por los socios con destino a los fondos en razón de no ser reintegrables.

**34)** Cada participación social está integrada por partes sociales que el socio está obligado a integrar. El socio deberá suscribir e integrar más o menos partes sociales de acuerdo al tipo de vivienda con respecto a la cual su uso y goce aspire. Por ejemplo, quien requiera una vivienda de un dormitorio deberá integrar menos partes sociales que aquel que requiera una de dos o de tres dormitorios.

**35)** Si sumamos las partes sociales que integran las participaciones sociales de todos los socios, tendremos el total de partes sociales que componen el capital de la cooperativa. Si dividimos el valor de tasación del capital social total, obtenido en la forma antes indicada, entre el número total de partes sociales, obtendremos el valor de tasación de cada parte social.

Y finalmente, si multiplicamos el valor de tasación de cada parte social por el número de estas que integran la participación social del socio saliente, obtendremos el valor de tasación de la participación social del socio que egresa. ...”

La ley actual refiere únicamente a valor de tasación de la parte social, lo que es coherente con todo el sistema de la ley y en especial al artículo 68 que refiere a reexpresiones contables; con respecto a las cuales se puede decir resumidamente que constituyen un mecanismo contable tendiente a hacer coincidir el monto del capital social con el valor actual de mercado de los bienes que lo componen.

El método de liquidación de la participación social que propone la ley 18.407, es el sistema ideal, o sea, aquel en el que, si se van todos los socios –por supuesto, en una situación hipotética–, realizado todo el activo sin considerar los fondos, la suma obtenida alcanza para devolver a todos a prorrata de las partes sociales que tenga cada uno lo que le corresponde. Las otras interpretaciones no ofrecen certeza de que dada la hipótesis antes referida el dinero alcance para satisfacer el crédito que contra la cooperativa tendría cada uno de los socios. Si no existe tal certeza, si por el contrario existe la firme y muy probable posibilidad de que los que se retiren al final tengan frente a sí una cooperativa insolvente que no podrá satisfacer su crédito por restitución de aporte, en tal caso: la doctrina que sostenga tal criterio debe ser desechada, y si tan criterio surge de la ley: ha de tenerse por no puesto, por ser



*Esc. Jorge Julio Machado Giachero*

consecuencia de un error involuntario y fundamentalmente por contradecir el contexto normativo y los principios del derecho cooperativo que se imponen de acuerdo a las reglas de interpretación establecidas por la misma ley.

Estudio Notarial Machado