

La ruta autodestructiva del cooperativismo de vivienda puertorriqueño: el problema de la pérdida de la identidad cooperativa mediante la transformación de valores de uso en valores de cambio

(The self-destructive path of the Puerto Rican housing cooperativism: the problem of the loss of the cooperative identity through the transformation of use values into exchange values)

Rubén Colón Morales¹
Universidad de Puerto Rico (Puerto Rico)

doi: <http://dx.doi.org/10.18543/baidc-52-2018pp19-46>

Recibido: 05.03.2018
Aceptado: 17.04.2018

Sumario: I. Introducción. II. El socio cooperativo como efectivizador de un valor de uso. III. El propósito de las cooperativas de vivienda. IV. Las cooperativas mancomunadas bajo la Ley de Puerto Rico. V. El lúgubre futuro del cooperativismo de vivienda en Puerto Rico. VI. Fuentes documentales.

Summary: I. Introduction. II. The co-operative member as an effective user of a use value. III. The purpose of the housing co-operatives. IV. The Joint Co-operatives under the Puerto Rico Law. V. The mournful future of housing cooperativism in Puerto Rico. VI. Documentary sources.

Resumen: Este trabajo examina el desarrollo del modelo de propiedad común de las cooperativas de cesión de uso en Puerto Rico, y discute cómo el cooperativismo puertorriqueño promovió una política pública para la transformación del mismo hacia un régimen basado en la tenencia individualizada de la propiedad de las unidades de vivienda por los socios cooperativos. Con ello, el movimiento cooperativo puertorriqueño inicia una ruta contradictoria con los principios e identidad cooperativa de ese régimen de propiedad vivienda. Como consecuencia de ello, se vislumbra que el exitoso modelo de vivienda cooperativa desarrollado en el país durante las últimas 5 décadas estaría condenado a desaparecer.

Palabras clave: cooperativas de vivienda, cooperativas mancomunadas, valor de uso, valor de cambio, cooperativas de titulares.

¹ JD y LLM de la Universidad de Puerto Rico. E-mail: rcolon@cmplawpr.com

Abstract: This article examines the development of the common property housing cooperatives model in Puerto Rico, and discusses how the cooperative movement promoted a public policy for the transformation of such into a regime based on the individual ownership of the housing units by the cooperative members. By doing that, Puerto Rican cooperative movement started a pathway that is contradictory with the cooperative principles and identity of such housing property regime. As consequence, it is foreseen that the successful housing cooperative system developed in the country during the last five decades is deemed to disappear.

Keywords: housing cooperatives, common property cooperatives, use value, exchange value, individual property housing cooperatives.

I. Introducción

El cooperativismo de vivienda puertorriqueño ha funcionado satisfactoriamente durante las últimas cinco décadas. El mismo opera mediante un sistema de propiedad común de las unidades y cesión de uso conocido en la isla como de «vivienda mancomunada». Bajo el mismo, la titularidad de los inmuebles permanece como propiedad de la cooperativa, quien cede la posesión de las distintas unidades habitacionales individuales a las composiciones familiares de los socios. En consideración a ese disfrute, los socios pagan cánones de ocupación módicos, significativamente menores a los precios de mercado para unidades equivalentes.²

Bajo ese sistema, las unidades de vivienda no pueden ser enajenadas ni gravadas por los socios, pero sí pueden ser cedidas conjuntamente con la membresía a otros componentes adultos de la misma unidad familiar³. Esto garantiza el derecho a techo seguro o estable para las familias, incluso en ocasiones en que los derechos de membresía se ven afectados como producto de cambios o rupturas en la composición familiar, el advenimiento de incapacidades o en casos de relevo generacional. Igualmente, durante unos 50 años el sistema ha evitado la especulación con las unidades de vivienda, afianzando la seguridad habitacional y la calidad del entorno como elementos principales del modelo por sobre toda otra consideración. Finalmente, de otra parte, al ser la persona cooperativa una entidad jurídica con patrimonio propio separado del de sus miembros, éstos no responden ni están atados personalmente por las obligaciones de la cooperativa, pudiendo afiliarse o desvincularse libremente de las mismas conforme al principio cooperativo de adhesión libre y voluntaria; lo que ha permitido a los socios transitar hacia otros tipos de vivienda cuando las circunstancias lo han permitido, abriendo espacio en las cooperativas a la continua incorporación de nuevas familias necesitadas.

² La Ley de Nuevo Modelo de Vivienda Cooperativa de Puerto Rico, Ley Núm. 147 de 27 de Julio de 2011, define el derecho de ocupación de los residentes de las cooperativas de vivienda como el derecho continuo y permanente de habitar en la cooperativa de vivienda durante su existencia mientras se cumplan con las obligaciones económicas y reglamentarias correspondientes, se mantenga la condición de socio y se mantenga residiendo en la misma. 17 LPRA sec. 1061 (e).

³ Precisamente esa posibilidad de delegar temporalmente o de transferir permanentemente la condición de socio a cualquier miembro adulto de la composición familiar, es la que le da el nombre de vivienda mancomunada, pues la ley los nomina como «socios mancomunados» a esos miembros adultos de las composiciones familiares de los socios. 5 LPRA sec. 4582.

Durante la segunda mitad del siglo xx, en nuestro país se crearon unas 20 cooperativas de vivienda. Las mismas hay que reconocer que no fueron mayormente auto-gestadas por sus socios, sino que fueron desarrolladas por el gobierno, a través de la entonces existente Administración de Fomento Cooperativo (AFC)⁴. Dieciséis de ellas con un total de unas 4,301 unidades habitacionales fueron creadas de ese modo.⁵ Fue la AFC la que adquirió los terrenos, desarrolló su construcción, y gestionó el financiamiento permanente, así como el beneficio de los programas de subsidios gubernamentales para asistir con el pago de sus rentas a los eventuales socios y para el pago de los intereses sobre las hipotecas de los inmuebles comunes por la persona cooperativa, con el Departamento de la Vivienda de Estados Unidos (HUD por sus siglas en inglés).⁶ La AFC entonces transfirió el control sobre las cooperativas creadas a los socios, los que fueron cualificados en función de sus condiciones de necesidad bajo los programas de subsidios gubernamentales aplicables. A partir de ese momento los socios se ocuparon de administrar la operación de las cooperativas, sujeto a los contratos regulatorios existentes con la HUD, agencia que, como hemos dicho, proveyó los subsidios para el pago de las rentas por los socios indigentes y también para ayudar a la cooperativa a pagar los intereses por el financiamiento obtenido en la edificación de los complejos habitacionales⁷.

Debido a esa mecánica bajo la cual se estructuraron las cooperativas de vivienda mancomunada en Puerto Rico, nuestra ley contiene la particularidad de establecer que las cooperativas de vivienda

⁴ Las cooperativas mancomunadas creadas por la AFC fueron desarrolladas durante el periodo de entre el 1968 y el 1975. Anteriormente el Gobierno había promovido el desarrollo de vivienda cooperativa en los proyectos de vivienda pública de El Falansterio en 1948 y de Villa Kenedy en 1964, ambos los cuales cesaron de operar como cooperativas eventualmente.

⁵ Además de las creadas por la AFC durante el periodo señalado, posteriormente se desarrollaron otras tres cooperativas de vivienda: una desarrollada por la Administración para el Financiamiento de la Vivienda del Banco Gubernamental de Fomento, otra creada por el Gobierno del Municipio de Trujillo Alto, y una tercera creada por la Cooperativa de Empleados de la Universidad de Puerto Rico, durante el periodo de 1985 al 1995.

⁶ Véase Ley de Nuevo Modelo de Vivienda Cooperativa de Puerto Rico, en su Exposición de Motivos; Ley Núm. 147 de 27 de Julio de 2011. (17 LPRA sec. 1061 y siguientes). Además, Díaz Adorno, Nelly; *Experiencia Cooperativa en Puerto Rico: Desarrollo del Cooperativismo de Vivienda en Puerto Rico*; <http://www.oslpr.org/2009-2012/ponencias/A2VABASG.pdf> (2005).

⁷ Para el desarrollo de estas cooperativas el Estado se valió de los subsidios existentes bajo los programas conocidos como de sección 236 y sección 8 de la Administración de Vivienda del Gobierno de Estados Unidos (HUD)

se encuentran especialmente destinadas a albergar familias de ingresos bajos y moderados.⁸ Igualmente por ello, la relación entre socios y cooperativa se estructuró fundamentalmente mediante relaciones jurídicas de tipo arrendaticias, por ser ese tipo de relaciones contractuales a las que aplicaban los programas de subsidios utilizados. De tal modo, las condiciones de membresía estaban normadas por los requisitos de cualificación para los programas de asistencia de rentas, entre los cuales se encuentran el que se trate de personas dentro de los parámetros reglamentarios de necesidad económica, y para los cuales la unidad en cuestión fuera su residencia principal, regular y única.⁹

Bajo tales condiciones, el referido modelo de vivienda cooperativa consiguió operar satisfactoriamente en los diversos proyectos. Exitosamente han conseguido saldar los préstamos hipotecarios que fueron obtenidos por la persona jurídica cooperativa para desarrollar los inmuebles, y en tales comunidades cooperativas, los socios, mediante procesos de gobernanza democrática, han logrado garantizar las operaciones, mantener el buen estado de los inmuebles, brindar servicios complementarios y gestionar una buena calidad de vida comunitaria. Durante las últimas cuatro décadas el sistema ha albergado a miles de familias necesitadas, proveyendo en infinidad de casos viviendas transicionales por varios años sujetas a requerimientos de necesidad económica real. En otros, ha provisto de viviendas permanentes a usuarios, muchos de los cuales, a pesar de ya no cumplir con los requisitos reglamentarios de necesidad económica se les permite permanecer formando parte de las cooperativas, en atención a la naturaleza primordialmente asociativa de las mismas.

No obstante, a pesar de su éxito como medio de proveer a las composiciones familiares de sus socios de una vivienda adecuada, asequible, estable, con buenos servicios accesorios y una buena calidad de vida comunitaria; las cooperativas de vivienda mancomunadas en Puerto Rico hoy se encuentran en grave riesgo de desaparecer. Ello así, pues al liberarse la persona cooperativa de la obligación de pago de los préstamos hipotecarios obtenidos para su desarrollo,

⁸ 5 LPRA sec. 4580.

⁹ Presupone la reglamentación gubernamental aplicable que los residentes de las viviendas subsidiadas utilizan las mismas no solo como residencia habitual principal, sino también como vivienda única. Manual de Ocupación 4350.3 («*HUD Occupancy Requirements of Subsidized Multifamily Housing Programs*»). Lamentablemente la reglamentación no ha sido fiscalizada adecuadamente y existen cuantiosos casos de residentes de cooperativas de vivienda subsidiadas quienes a su vez mantienen segundas propiedades y residencias vacacionales.

y de tal forma poder también optar por desprenderse de los programas de vivienda subsidiada para personas de escasos recursos (y por tanto de los acuerdos regulatorios con la HUD); se popularizó la idea entre muchos de sus miembros de que se podrían distribuir graciosamente los títulos de las unidades individuales, y así los socios capitalizar sobre una propiedad común de la cooperativa, que en principio es indivisible. Lo anterior, ya fuera mediante la liquidación de la cooperativa y su conversión al régimen de propiedad horizontal, o mediante su transformación en una cooperativa de titulares, que fue el mecanismo finalmente aprobado por el legislador para viabilizar esa transferencia.

Planteamos que el resultado esperado de las conversiones de las cooperativas mancomunadas al régimen de titularidad mediante la privatización de las unidades habitacionales individuales, llevará a la desaparición inevitable del sistema de vivienda cooperativa tal y como lo conocemos, y que tan buenos resultados ha generado para miles de familias necesitadas en Puerto Rico durante los últimos 40 años. Ello así, pues se estaría «devolucionando» de un sistema de vivienda cooperativa estructurado sobre principios de propiedad común, bajo una concepción de la vivienda como una necesidad fundamental humana que debe ser garantizada; a uno en el cual la especulación y la capacidad de convertir en dinero los derechos de propiedad privada del socio sobre las respectivas unidades de vivienda sería su característica principal. Con ello, a la larga se obtendrá el resultado previsible de sujetar las nuevas cooperativas de titulares a la misma lógica imperante en el mundo financiero de primacía de los valores de cambio por sobre su valor de uso, y que provocó la crisis inmobiliaria que vivimos hoy. Ello supeditará el derecho de los socios a contar con un techo seguro a los beneficios monetarios u obligaciones financieras que se deriven de su nueva facultad de convertir, negociar o intercambiar por dinero tal derecho sobre las unidades de vivienda. Esto último incrementará la volatilidad (y por tanto la vulnerabilidad) de la tenencia de las viviendas y se erosionará la capacidad de la cooperativa de mantener sus normas de convivencia social.¹⁰

¹⁰ La LGC-PR en su artículo 35.4 provee para que las cooperativas puedan establecer normas de convivencia social cuya violación por los socios constituiría conducta indebida susceptible de ser penalizada por la cooperativa, incluso mediante la separación o desvinculación involuntaria del socio. 5 LPRA Sec. 4584.

II. El socio cooperativo como efectivizador de un valor de uso

La Ley General de Cooperativas de Puerto Rico, Ley 239 de 1ro de septiembre de 2004 (LGC-PR) establece que las cooperativas «*son personas jurídicas privadas de interés social, fundadas en la solidaridad y el esfuerzo propio para realizar actividades económico-sociales, con el propósito de satisfacer necesidades y colectivas, sin ánimos de lucro*». ¹¹ Añade la LGC-PR que las cooperativas organizadas conforme al mismo se regirán por los siete (7) principios cooperativos incorporados al estatuto ¹², los cuales se fundamentan en los principios coo-

¹¹ 5 LPRA sec. 4387.

¹² 5 LPRA Sec. 4388. Dispone el artículo 3.1 de la LGC-PR como sigue:

Las cooperativas deben observar los siguientes principios:

- (a) Adhesión abierta y voluntaria.— Las cooperativas son organizaciones voluntarias para todas aquellas personas dispuestas a utilizar sus servicios y dispuestas a aceptar las responsabilidades que conlleva la [matrícula] sin discriminación de género, raza, clase social, posición política o religiosa.
- (b) Control democrático por parte de los socios.— Las cooperativas son organizaciones democráticas controladas por sus socios quienes participan activamente en la definición de las políticas y en la toma de decisiones. Los hombres y mujeres elegidos para representar a su cooperativa responden ante los socios. Las decisiones se toman en asamblea en la que cada socio tiene derecho a un (1) voto independientemente de su aportación.
- (c) Participación económica de los socios.— Los socios contribuyen de manera equitativa y controlan de manera democrática el capital de la cooperativa. Por lo menos una parte de ese capital es propiedad común de la cooperativa. Usualmente reciben una compensación limitada, si es que la hay, sobre el capital suscrito como condición de membresía. Los socios asignan excedentes para cualquiera de los siguientes propósitos: el desarrollo de la cooperativa mediante la posible creación de reservas, de la cual al menos una parte debe ser indivisible; los beneficios para los socios en proporción con sus transacciones con la cooperativa; y el apoyo a otras actividades según lo apruebe la [matrícula].
- (d) Autonomía e independencia.— Las cooperativas son organizaciones autónomas de ayuda mutua, controladas por sus socios. Si entran en acuerdos con otras organizaciones, incluyendo gobiernos, o tienen capital de fuentes externas, lo realizan en términos que aseguren el control democrático por parte de sus socios y mantengan la autonomía de la cooperativa.
- (e) Educación, capacitación e información.— Las cooperativas brindan educación y capacitación a sus socios, a sus dirigentes electos, gerentes y empleados, de tal forma que contribuyan eficazmente al desarrollo de sus cooperativas. Las cooperativas informan al público en general, particularmente a jóvenes y creadores de opinión, acerca de la naturaleza y beneficios del cooperativismo.
- (f) Cooperación entre cooperativas.— Las cooperativas sirven a sus socios más eficazmente y fortalecen el movimiento cooperativo, trabajando de manera conjunta por medio de estructuras locales, regionales, nacionales e internacionales.
- (g) Responsabilidad social.— Las cooperativas trabajan en pos del desarrollo sostenible de sus comunidades mediante políticas aprobadas por sus socios. .

perativos adoptados por la Alianza Cooperativa Internacional en su Congreso de Manchester en 1995. Igualmente establece la legislación una serie de características con que deben ser consistentes las cooperativas¹³, así como otras condicionantes en cuanto a su gobernanza¹⁴

¹³ 5 LPRA sec. 4389. Establece la LGC-PR en su artículo 3.2 las siguientes características con las que deberán ser consistentes las cooperativas en sus operaciones:

- (a) Plazo de duración indefinido;
- (b) variabilidad e ilimitación del capital;
- (c) independencia político-partidista;
- (d) igualdad de derechos y obligaciones entre los socios;
- (e) reconocimiento de un (1) voto a cada socio de las cooperativas de primer grado;
- (f) irrepartibilidad de las reservas sociales;
- (g) no negar admisión como socio a persona alguna por consideración de raza, género, color, jerarquía social, creencia religiosa, ciudadanía o afiliación política;
- (h) propósitos no lucrativos, y
- (i) promover el desarrollo económico y social mediante el esfuerzo común.

¹⁴ 5 LPRA secs. 4436, 4438 y 4450, entre otras. Disponen tales secciones como sigue:

- 4436. Votación (LGC-PR, art. 8.1)
Todo socio tendrá derecho a emitir un (1) voto irrespectivamente de su interés, número de acciones o aportaciones a la cooperativa. Se prohíbe el voto por apoderado, excepto, para la determinación de quórum en una segunda convocatoria de asamblea general ordinaria.
- 4438. Derechos (LGC-PR, art. 9.0)
Además de todos los derechos reconocidos por este capítulo y las cláusulas, los socios tendrán los siguientes derechos:
 - (a) Participar con voz y voto en las asambleas sobre bases de igualdad;
 - (b) nominar candidatos, elegir y ser elegidos para desempeñar cargos en la Junta de Directores, comité de supervisión y comités auxiliares;
 - (c) utilizar los servicios de la cooperativa de conformidad con las normas establecidas;
 - (d) solicitar información sobre la marcha de la cooperativa a la Junta de Directores o al comité de supervisión;
 - (e) formular denuncias por incumplimiento de la ley, las cláusulas o el reglamento ante el comité de supervisión;
 - (f) solicitar la convocatoria de la asamblea general, en cumplimiento con las condiciones que requieran la ley y el reglamento, y
 - (g) someter enmiendas de las cláusulas y el reglamento para la consideración de la asamblea general, siempre que se sometan de forma que cumplan con los términos y condiciones de las cláusulas y el reglamento.
- 4450. Autoridad (LGC-PR, art. 10.0)
La asamblea general, ordinaria o extraordinaria es la autoridad máxima de toda cooperativa y sus decisiones son obligatorias para la Junta de Directores, los comités y todos los socios, presentes o ausentes, siempre que se hubiera adoptado de conformidad con las cláusulas de incorporación, al reglamento general, los reglamentos y las leyes aplicables. Queda excluida de la autoridad de la asamblea la toma de decisiones administrativas delegadas por este capítulo a la Junta de Directores.

y operación financiera¹⁵ que terminan por dibujar a las personas jurídicas cooperativas como empresas de propiedad común democráticamente gobernadas por sus socios, quienes las operan sin ánimo lucrativo con el objeto de satisfacer necesidades individuales y colectivas, y que distribuirán sus sobrantes mediante pagos limitados al capital y reembolsos equitativos de patrocinos.

Bajo la LGC-PR, una cooperativa es un tipo de persona jurídica que se rige por una estructura democrática fundada en derechos asociativos no patrimoniales, y a través de la cual sus socios colectivamente resuelven ciertas necesidades comunes mediante el uso que hacen de la actividad de negocios de la cooperativa.¹⁶ Conforme a la ley, los socios se unen en una empresa de naturaleza dual, la que por un lado es asociativa y por el otro es de negocio; con la intención de conseguir satisfacer ciertas necesidades comunes a todos, por conducto de una estructura empresarial que i) es gobernada democráticamente por su membresía sobre bases de igualdad de derechos, y ii) en las que los resultados económicos se aprovechan o distribuyen equitativamente en función de la proporción del volumen de negocios (utilización) efectuado por cada miembro individual con la cooperativa respecto de la necesidad en torno a cuya satisfacción se organizó. El tipo de necesidades que los socios procuran satisfacer por conducto de la empresa colectiva determina el tipo de cooperativa, y las transacciones jurídicas entre los socios y la cooperativa con respecto de tales, conformarán el objeto social o la actividad cooperativizada.

¹⁵ 5 LPRA secs. 4517 y 4518. Disponen tales secciones, como sigue:

— 4517. Sobrante (LGC-PR, art. 21.0)

Luego de separar las reservas, la cooperativa, excepto las de vivienda, podrá distribuir el remanente o sobrante de sus economías netas al cierre de su año fiscal o, capitalizar el mismo. La distribución se debe lograr a base de dividendos por patrocinio y por acciones.

— 4518. Cálculo del patrocinio (LGC-PR, art. 21.1).

Para calcular el patrocinio podrá usarse el precio en el mercado, el tiempo invertido, el peso, la cantidad o cualquier otra medida razonable que pueda determinar el valor de un servicio o un artículo. La determinación al respecto será tomada por la Junta de Directores de la cooperativa. Esta sección no aplica a las cooperativas de vivienda.

¹⁶ Señala Morillas Jarillo que puede concluirse que la cooperativa «*es una forma jurídica societaria, configurada por valores y principios cooperativos, que mediante el desarrollo en común de cualquier tipo de empresa, satisface las necesidades de sus socios*». Morillas Jarillo, José; Concepto y Clases de Cooperativas, Capítulo II en Peinado Gracia y Vázquez Ruano; Tratado de Derecho de Cooperativas; Editorial Tirant Lo Blanch, España (2013).

De lo anterior surge que el vínculo esencial entre las cooperativas y su membresía está fundamentado en la condición de que los socios son personas que necesariamente tienen que poder ser **usuarios** de las mismas en cuanto a su actividad cooperativizada. Los socios no participan de las cooperativas como inversionistas, procurando maximizar el rendimiento de su inversión en el negocio, sino que cualquier inversión efectuada cumple el propósito de ayudar a estructurar el funcionamiento de la cooperativa como empresa, para poder valerse de la misma y así resolver una necesidad. De tal modo, en las cooperativas, el ser co-dueños de la empresa es una circunstancia colateral, subordinada y al servicio de la condición del socio como usuario, y no a la inversa.

Como las aportaciones de capital que hacen los socios a la cooperativa lo que procuran es viabilizar la operación de una empresa que les ayude a satisfacer sus necesidades comunes, tales aportaciones no gozan de los mismos atributos legales que se le reconoce a las aportaciones de capital que efectúan los inversionistas en el contexto de empresas capitalistas. En una cooperativa ese capital podrá recibir un interés limitado a base de parámetros relacionados al precio del dinero en el mercado; pero no puede reclamar el derecho i) a gobernar la empresa en proporción al capital aportado, ii) ni el de apropiarse de la distribución de los sobranes, iii) ni el de constituir una representación del valor en el mercado de las operaciones de negocio de la empresa común. Ello así, pues la intencionalidad de esa aportación al capital de la empresa cooperativa se reconoce como una distinta en cuanto a sus objetivos, que aquella que se concretiza mediante una inversión especulativa en una empresa de capital.

Mientras en la empresa capitalista el interés perseguido y en función del cual se efectúan las aportaciones de capital es la maximización del rendimiento y el aumento en de valor en el mercado de las acciones adquiridas por encima de toda otra consideración; en el cooperativismo, como hemos indicado, tales aportaciones de capital tienen la intención de viabilizar una actividad económica que le permita a los socios satisfacer unas necesidades compartidas, por conducto de una entidad democráticamente gestionada, que procura una justa redistribución de las riquezas y que opera en función de valores de solidaridad y de responsabilidad social. Con respecto de nuestra participación en entidades cooperativas, la preservación de la existencia misma del negocio para poder continuar sirviéndonos de él (tanto los socios presentes como los futuros), es un elemento intrínseco y esencial a nuestra afiliación, y, por tanto, determina el carácter de nuestras aportaciones de capital.

Esa intencionalidad particular de los actos de afiliación y participación cooperativos difiere de la intencionalidad presente en los negocios

mercantiles. Por eso, mientras a las cooperativas se les reconoce que operan en función de un propósito mutualista de satisfacer necesidades comunes sin ánimo de ganancia, a las empresas capitalistas las define el que operan con exclusivos fines lucrativos. El fin de nuestra asociación cooperativa no es especular con nuestro dinero, sino agruparlo en un colectivo de forma tal que nos permita satisfacer unas necesidades compartidas por los socios sobre bases democráticas de derechos personales, no patrimoniales. La continua satisfacción de esas necesidades a los socios actuales y a los que en función del principio de adhesión libre y voluntaria continúen sumándose en el futuro, forma parte de esa intencionalidad. Por tanto, el fin último cooperativo no es liquidar, reproducir, ni multiplicar el dinero aportado a la empresa (sobre el que se recibirá un rendimiento limitado y podrá ser retirado en caso de desafiliación), sino hacerlo útil para resolver esas necesidades compartidas de forma continua y estable.

El reconocimiento de esa intencionalidad distinta es la que da origen a la figura del «acto cooperativo» como unidad central del estudio del derecho cooperativo. Señala la LGC-PR que son actos cooperativos aquellos realizados entre la cooperativa y sus socios, o por las cooperativas entre sí, o con el Estado, en cumplimiento con su objetivo social, regidas por el derecho cooperativo.¹⁷ Tales actos los define una intencionalidad que genera consecuencias jurídicas de naturaleza cooperativa, distintas a otros tipos de actos mercantiles efectuados con fines lucrativos.¹⁸ Y es que, como describe García Müller, ser socio de una cooperativa presupone el ánimo rendir nuestra individualidad en un acto voluntario e inteligente de asociarnos con otros de forma solidaria en búsqueda del bien común, mediante una organización democrática y equitativa.¹⁹ La doctrina del acto cooperativo es entonces la manera de reconocerle un contenido jurídico de naturaleza propia, al tipo de actividades de negocios que tiene lugar en el contexto de la operación de empresas cooperativas y sus relaciones con sus socios. El reconocimiento del acto cooperativo como uno diferenciado de otros tipos de actos generadores de negocios jurídicos, tanto en cuanto a su intencionalidad como en sus consecuencias, plantea García Müller que dota de cientificidad doctrinaria al derecho cooperativo y constituye un de-

¹⁷ 5 LPRA sec. 4385

¹⁸ Véase Verón, Alberto V., *Tratado de las Cooperativas*, Tomo I, sec. 15. *Presupuestos Básicos y Elementos del Acto Cooperativo*; Editorial La Ley, Buenos Aires (2009).

¹⁹ García Müller, Alberto, *Instituciones de Derecho Cooperativo y de la Economía Solidaria*, Tomo I. *La Empresa de Economía Social y Solidaria*, Editorial Académica Española, Alemania, 2012.

sarrollo doctrinario que ha permitido diferenciar al derecho cooperativo de otras ramas del derecho, para permitirle constituirse en una rama autónoma.²⁰ Por ello se le puede concebir como la unidad básica que posibilita toda la doctrina jurídica de la cooperación. En esencia, ese acto cooperativo está impregnado de una intencionalidad económica orientada a la satisfacción de necesidades por medio de una actividad asociativa de carácter democrático, la cual contrasta con el interés de maximización de ganancias y rendimientos privados que constituye el fundamento del empresarismo capitalista.

En ese sentido, el propósito de efectivizar un uso concreto que satisfaga una necesidad relacionada, se encuentra codificado en la identidad misma del empresarismo cooperativista.²¹ Bajo el modelo cooperativo las dos principales responsabilidades empresariales de los socios son las de ayudar a financiar y la de patrocinar la actividad de negocios de la cooperativa, en un modelo en el cual la primera está supeditada al interés del socio de poder utilizar la cooperativa para la satisfacción de necesidades. Por eso hay quienes definen a las cooperativas como empresas propiedad de, controladas por y para beneficio de sus usuarios.²²

De tal modo, debemos reconocer que el valor que aprovechan los socios sobre los bienes comunes de la cooperativa es esencialmente un **valor de uso**. El valor de uso es definido comúnmente como la aptitud que posee un bien para satisfacer necesidades humanas. El mismo está inherentemente determinado por la esencia misma de la cosa, la cual determina su utilidad. El valor de uso de un determinado bien se diferencia del valor de cambio de ese mismo bien, el cual lo que representa es su capacidad de ser intercambiado por otros. Es decir, el valor de cambio es la capacidad que tiene una cosa convertida en mercancía, para ser cambiada por otras, en referencia a parámetros externos a su propia naturaleza. Así, el valor de cambio de las cosas se concretiza mediante su negociabilidad o transferencia, y su aprovechamiento depende de que consigamos maximizar nuestros intereses en esas operaciones de intercambio. En tanto y en cuanto la medida del valor de cambio de los bienes la establece su potencial de

²⁰ García Müller, Alberto, Op. Cit.. Véase además Naranjo Mena, Carlos; El Acto Cooperativo: Concepto Estratégico para el Desarrollo Cooperativo. Incorporación y Tratamiento en los Países de las Américas; <http://www.aciamericas.coop/IMG/pdf/carlosnaranjo.pdf>

²¹ Como reconoce Verón, «*el acto cooperativo no implica operación de mercado*» «*sino la realización de un servicio social*». Verón, Op. Cit.

²² Rural Development Administration, US Department of Agriculture, Co-Op Essentials: What They Are And The Roles Of Members Directors Managers And Employees, Cooperative Information Report 11 (Rev. 2014) www.rd.usda.gov/files/Publications/CIR%2011%20%20Co-op%20Essentials.pdf

ser negociada por otras, su disposición propende a la especulación y al intercambio desigual. Por su parte, la medida del valor de uso de las cosas se la dará su capacidad para satisfacer unas necesidades humanas concretas, en las distintas circunstancias de apremio en que nos encontremos.

Como lo explica Marx al comienzo de *El Capital*:

La utilidad de una cosa hace de ella un valor de uso. Pero esa utilidad no flota por los aires. Está condicionada por las propiedades del cuerpo de la mercancía, y no existe al margen de ellas. El cuerpo mismo de la mercancía, tal como el hierro, trigo, diamante, etc., es pues un valor de uso o un bien. ... El valor de uso se efectiviza únicamente en el uso o en el consumo. Los valores de uso constituyen el contenido material de la riqueza, sea cual fuere la forma social de ésta. En la forma de sociedad que hemos de examinar, son a la vez los portadores materiales del valor de cambio...

En primer lugar, el valor de cambio se presenta como relación cuantitativa, proporción en que se intercambian valores de uso de una clase por valores de uso de otra clase, una relación que se modifica constantemente según el tiempo y el lugar. El valor de cambio, pues, parece ser algo contingente y puramente relativo, y un valor de cambio inmanente, intrínseco a la mercancía (valeur intrinsèque) es exactamente tanto como lo que habrá de rendir. ... De igual suerte, es preciso reducir los valores de cambio de las mercancías a algo que les sea común, con respecto a lo cual representen un más o un menos.

Ese algo común no puede ser una propiedad natural —geométrica, física, química o de otra índole— de las mercancías. Sus propiedades corpóreas entran en consideración, única y exclusivamente, en la medida en que ellas hacen útiles a las mercancías, en que las hacen ser, pues, valores de uso. Pero, por otra parte, salta a la vista que es precisamente la abstracción de sus valores de uso lo que caracteriza la relación de intercambio entre las mercancías. Dentro de tal relación, un valor de uso vale exactamente lo mismo que cualquier otro, siempre que esté presente en la proporción que corresponda. O, como dice el viejo Barbon: «Una clase de mercancías es tan buena como otra, si su valor de cambio es igual. No existe diferencia o distinción entre cosas de igual valor de cambio». En cuanto valores de uso, las mercancías son, ante todo, diferentes en cuanto a la calidad; como valores de cambio sólo pueden diferir por su cantidad, y no contienen, por consiguiente, ni un solo átomo de valor de uso.²³

²³ Marx, Karl; *El Capital*, Tomo I, <https://pendientedemigracion.ucm.es/info/bas/es/marx-eng/capital1>

La estructura cooperativa, en tanto y en cuanto i) funciona para suplir necesidades de socios cuya condición esencial es la de usuarios, ii) es gobernada en función de los derechos personales igualitarios de esos usuarios y no de sus aportaciones de capital, iii) limita los rendimientos a ese capital, y iv) redistribuye sus sobrantes en proporción del patrocinio de los socios a la actividad cooperativizada; efectiviza su valor para los socios como valor de uso y no como un valor de cambio. Por ello, sostenemos que bajo cualquier escenario, transitar el camino contrario de darle énfasis a la posibilidad de potenciar la efectivización del valor de cambio del interés de los socios en las cooperativas, por sobre su valor de uso; resultaría en desvirtuar su naturaleza mutualista de satisfacción de necesidades comunes, degenerándola hacia fines lucrativos.²⁴

Henry describe de la siguiente manera, lo que considera como una peligrosa tendencia a introducir elementos relacionados a la efectivización y multiplicación de valores de cambio dentro del modelo cooperativo:

The greatest risk for the co-operative identity lies in the possibility of such measures transforming the co-operative member-user relationship into an investor relationship. The full extent of this risk is difficult to assess as it would require an analysis of the effects of the —at times indiscriminate—application to co-operatives of laws designed for capital-centred companies, such as taxation law, competition law, accounting standards, and labour law, and/or the analysis of the effects of the by-laws of individual co-operatives.²⁵

²⁴ Como reconoce Harvey, la lógica del capitalismo en relación a la vivienda ha sido transitar hacia la sobreposición de valores de cambio sobre los de uso. Al respecto señala: «*Housing provision under capitalism has moved, we can conclude, from a situation in which the pursuit of use values dominated to one where exchange values moved to the fore. In a weird reversal, the use value of housing increasingly became, first, a mean of savings and, second, an instrument of speculation for consumers as well as producers, financiers and all others (real estate brokers, loan officers, lawyers, insurance agents etc.) who stood to gain from boom conditions in housing markets. The provision of adequate housing use value (in the conventional consumption sense) for the mass of the population has increasingly been held hostage to these ever deepening exchange value considerations. The consequences for the provision of adequate ant of the population have been disastrous.*» Harvey, David; *Seventeen Contradictions and the End of Capitalism*, Oxford University Press, New York, p. 40 (2014).

²⁵ Henry, Hagen; *Co-Operative Principles and Co-Operative Law Across the Globe*, Capítulo 4 en Michie, Blasi y Borzaga (editores); *The Oxford Handbook of Mutual, Co-Operative, and Co-Owned Business*; Oxford University Press, UK, 2017.

III. El propósito de las cooperativas de vivienda

Sobre las cooperativas de vivienda, establece la LGC-PR que «*su finalidad es proveer una vivienda adecuada a familias de escasos y medianos recursos, asegurar un entorno comunitario tranquilo y seguro, educar a socios y residentes en los principios de autogestión, responsabilidad y convivencia social y evolucionar este tipo de alternativa de vivienda cooperativa para aumentar la efectividad con que se logran estos cometidos.*»²⁶ De tal modo, éstas existen con el propósito de proveer de unidades habitacionales a la composición familiar de sus socios en una comunidad auto-gestionada democráticamente. Su efectividad debe ser medida entonces por su capacidad de satisfacer dicha necesidad humana básica de contar con un techo seguro y adecuado que nos proteja, complementada con todos aquellos otros elementos relacionados que nos permitan servirnos del mismo y posibiliten el mejor desarrollo cotidiano de nuestra vida familiar en comunidad; en las condiciones económicas mas favorables. Ello se diferencia radicalmente de cuando nos servimos de una unidad de vivienda en circunstancias en las que podemos capitalizar sobre el aumento esperado en el valor futuro de la misma, permitiéndonos generar un ganancia en función de su incremento de valor de cambio en el mercado, ya sea gravando nuestro interés o disponiendo del mismo y convirtiendo su utilidad en dinero.²⁷

²⁶ 5 LPRA sec. 4580.

²⁷ Con respecto de lo anterior cabe una digresión para puntualizar la vigencia de nuestro análisis. Mientras hasta ahora las cooperativas de vivienda mancomunadas había servido para garantizar en todo momento **la seguridad** del derecho de los socios a contar con una vivienda principal, frente a cualquier amenaza o riesgo especulativo, el sistema de titularidad y alquileres privados en Puerto Rico se encuentra colapsado. Para el 2010, se estimaba que en Puerto Rico había 421,885 arrendadores versus 954,646 propietarios de vivienda. (La tragedia del desahucio, El Nuevo Día, 6 de marzo de 2016). Según estadísticas oficiales de la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras de Puerto Rico, a partir del 2008 (cuando colapsó la burbuja inmobiliaria) hasta mayo de 2017, unas 34,425 familias perdieron sus casa por no poder pagarlas y otras 96,814 mantienen problemas con su capacidad para mantener los pagos. En los años 2015 y 2016 se rompieron todos los records de ejecuciones de hipotecas y reposiciones de unidades de viviendas por los bancos con sobre 5,000 unidades por año. Durante el 2017 se mantiene la misma tendencia al alza con estimados de nuevos récords ascendientes a unas 5,681 familias adicionales que perderían sus viviendas privadas de un total de unas 16,974 casos de ejecuciones radicados en los tribunales.

En cuanto a las estadísticas sobre desahucios de vivienda de alquiler las estudios recientes establecen que durante los pasados años, en el Tribunal de Primera Instancia se presentaron en promedio unos 9,000 casos de desahucios residenciales anualmente. El 95% de los casos de desahucio que presentan son por falta de pago. (La tragedia del desahucio, El Nuevo Día, 6 de marzo de 2016).

Como parte de la LGC-PR encontramos en sus artículos 35.0 y 35A dos modelos distintos para la operación de cooperativas de vivienda. Los artículos 35 al 35.9, regulan el modelo de vivienda de cesión de uso, conocido en Puerto Rico como el régimen de vivienda cooperativa mancomunada. Los artículos 35A.0 al 35A.50 regulan el Régimen de Vivienda de Cooperativas Titulares, de nueva creación en el año 2004, y al que hasta el momento de escribir esta reflexión tan solo se había convertido una sola cooperativa de tipo mancomunado; pero con respecto del cual existen otra docena de cooperativas que se encuentran considerando seriamente su adopción. Veamos.

IV. Las cooperativas mancomunadas bajo la Ley de Puerto Rico

El modelo de vivienda cooperativa conocido en Puerto Rico como de vivienda mancomunada²⁸, es uno mediante el cual la cooperativa como persona jurídica independiente, es propietaria de unos inmuebles consistentes en múltiples unidades habitacionales y sus áreas comunes de servicio; cuya utilización cede a los socios mediante la asignación individual a éstos para su aprovechamiento familiar²⁹ exclusivo de las distintas unidades de vivienda que conforman el inmueble, y éstos, a su vez, aportan una cuota de membresía reembolsable en caso de desafiliación y unas rentas módicas. Esa cesión, que jurídicamente podría instrumentarse mediante distintos tipos de arreglos jurídicos, tales como derechos de uso, de uso y habitación o de usufructo³⁰; en

²⁸ También se les ha conocido en Puerto Rico como cooperativas gerenciales. No obstante, a partir de cierta evolución en su operación promovida por mujeres cooperativistas, a los fines de reconocer que el derecho al uso de las unidades no residía exclusivamente sobre los socios contratantes individualmente, sino en sus unidades familiares como conjunto; se comenzó a utilizar el concepto de socios mancomunados para referirse a los miembros adultos de la composición familiar. El mismo fue eventualmente incorporado en el artículo 35. 2 de la LGC-PR (5 LPRA sec. 4582), que dispone que: «*Los derechos del socio pueden ejercitarse por cualquiera de los integrantes de la composición familiar que sean mayores de edad y que cumplan con las disposiciones del reglamento interno de la cooperativa, mediante mandato escrito del socio...*» Igual se provee mediante el artículo 35.3 para transferir internamente la condición de socios entre esos socios mancomunados que componen la unidad familiar. 5 LPRA sec. 4583.

²⁹ Véase nota anterior.

³⁰ Para una exposición sobre cómo la cesión de uso en las cooperativas puede resultar compatible con otras figuras jurídicas véase: Lambea Rueda, Ana; Modalidades de Cesión de Uso en las Cooperativas de Vivienda: Arrendamiento, Uso y Habitación y Usufructo;

http://eprints.ucm.es/30468/1/MODALIDADES%20DE%20CESI%C3%93N%20DE%20USO%20EN%20COOPERATIVAS%20DE%20VIVIENDAS_SeminarioIUDESCOOP_%209-11-2012.pdf

Puerto Rico, toma la forma del arrendamiento, por ser esa la figura a la que aplican los distintos programas de subsidios gubernamentales de alquiler para familias de escasos recursos a los que se han acogido las cooperativas en su operación. Es decir, que en Puerto Rico, en tanto y en cuanto las cooperativas de vivienda han operado bajo la reglamentación aplicable a programas asistencialistas para el pago de sus alquileres por familias económicamente necesitadas; la relación jurídica para la ocupación de las unidades propiedad de la cooperativa por los socios se estructuró fundamentalmente como un derecho de arrendamiento. Se trata, no obstante, de una posesión arrendaticia de carácter *sui generis*, estructurada para que goce de naturaleza esencialmente continua (renovables automáticamente de forma ilimitada), condicionada a que sea usada exclusivamente como residencia principal única de las familias de los socios.

Ese contrato de ocupación en las cooperativas de vivienda mancomunadas de Puerto Rico establece un tipo especial de relación arrendaticia la cual se encuentra mediatizada por el vínculo asociativo del socio con la cooperativa, y el que no depende en primera instancia de una relación estrictamente patrimonial.³¹ Así, el incumplimiento de los socios con sus responsabilidades económicas en cuanto al mantenimiento y operación de la cooperativa sería causa para su separación como socio, pero en ausencia de dicha desvinculación, no sería suficiente para que la cooperativa pueda proceder a recobrar la posesión de su unidad de vivienda. De hecho, la experiencia generalizada en Puerto Rico es que la incapacidad de pago sobrevenida a un socio, no suele traducirse necesariamente en su desvinculación con la cooperativa, pues en estas comunidades se procura atender tales situaciones con relativa flexibilidad, y de ordinario, cuando han mantenido los beneficios de los distintos programas gubernamentales de subsidios para vivienda, se extiende la concesión de beneficios a estos socios³². De tal modo, no serían entonces sus incumplimientos monetarios los que de por sí permitirían el desahucio, sino el violentar sus responsabilidades como socio de la cooperativa correspondientes al vínculo asociativo, de los cuales su contribuir con la responsabilidad económica para el mantenimiento de la cooperativa, sería una

³¹ 5 LPRA sec. 4586-4587.

³² Vale destacar el caso particular de la Cooperativa de Viviendas Ciudad Universitaria, donde se estableció un programa interno de ayudas a familias en necesidades económicas para asistirlos con fondos mutuos en el pago de sus cánones de ocupación en situaciones de necesidad sobrevenida, aún sin contar ya con los beneficios gubernamentales de los programas de subsidios.

de ellas.³³ Igualmente, en la medida en que los derechos asociativos como miembros de una comunidad de residentes priman sobre consideraciones patrimoniales, las cooperativas de vivienda en Puerto Rico han conseguido construir comunidades bastante integradas, colaborativas y respetuosas de las mejores normas de convivencia comunitaria. Así, independientemente de los derechos posesorios que pueda reclamar un socio sobre su unidad y su nivel de cumplimiento con sus obligaciones económicas, su permanencia en la cooperativa se encuentra igualmente sujeta a su cabal cumplimiento con aquellas normas de convivencia social que el colectivo ha desarrollado para regir el buen funcionamiento de su comunidad. Por eso, los procesos de recuperación de unidades en las cooperativas de vivienda se rigen por disposiciones especiales contenidas en la propia LGC-PR, y no por los procedimientos de desahucio sumario u ordinario aplicables a relaciones estrictamente patrimoniales.³⁴

A este modelo, al igual que otros modelos de vivienda cooperativos fundamentados en la cesión de uso se le reconoce una capacidad especial para proteger la estabilidad de la vivienda a las familias de los socios. Ello así, pues ese régimen de propiedad común en términos económicos consigue garantizarle a los socios una vivienda i) **segura** (en el cual el riesgo por el cumplimiento con las obligaciones de la cooperativa es compartido y distribuido entre todos los socios), ii) **permanente** (los socios pueden hacer uso de su vivienda de por vida, si así lo desean, e incluso traspasar o «heredar» esa tenencia a otros miembros de su composición familiar) y iii) **asequible** (a un costo por debajo del mercado con tendencia a la baja según se satisfagan las obligaciones hipotecarias de la cooperativa). Y además, porque en la medida en que la titularidad de la propiedad de las viviendas siempre permanece en la cooperativa, el mismo las inmuniza contra la especulación y los fines lucrativos.³⁵ Sen-

³³ Lamentablemente, un elemento común a todos los procesos de conversión de cooperativas mancomunadas a cooperativas de titulares, ha sido el que se ha fomentado que las cooperativas existentes cancelen sus contratos con la HUD para recibir los beneficios de los programas de subsidios para vivienda de alquiler, lo que ha tenido como consecuencia la desafiliación de las familias más pobres, quienes, bajo el nuevo sistema, no podrían pagar las nuevas cuotas de mantenimiento de sus propios recursos y, por tanto, se les considera como un impedimento a la conversión. Ello será objeto de análisis en una reflexión futura, pero cabe puntualizar el asunto como otro elemento inherente que desvirtúa la identidad cooperativa de estos modelos.

³⁴ 5 LPRA secs. 4587-4588.

³⁵ Para un resumen de las características de las cooperativas de cesión de uso y de los modelos más conocidos, véase: <http://masqueunacasa.org/es/habitapedia/propuestas/cooperativa-de-cesion-de-uso>.

cillamente, en este modelo, la especulación no tiene cabida, porque los inquilinos no pueden vender la vivienda ni tampoco re-alquilarla, teniendo que destinarla exclusivamente a utilizarlas como su residencia principal. Es esa posibilidad de ocupar las unidades para servirse de ellas como morada familiar, la consideración fundamental y el principal «activo» económico del socio con relación a su afiliación cooperativa.

A pesar de que en una cooperativa de vivienda mancomunada los socios-usuarios no son propietarios de sus unidades individualizadas y por tanto no las pueden vender, gravar ni transferir a terceros su derecho de posesión; estos consiguen aprovechar su uso, y reciben los beneficios de reparaciones de componentes y sistemas internos de las unidades, así como servicios generales de mantenimiento, limpieza y ornato de las áreas comunes tales como facilidades de lavandería, deportivas, áreas verdes, antenas satelitales, recogido de basura, etc. Así, los socios de las cooperativas de vivienda mancomunada, con su gestión democrática de éstas sobre bases mutualistas no lucrativas, han conseguido maximizar el valor de uso de tales unidades habitacionales que les provee la entidad cooperativa para la satisfacción de su necesidad básica de contar con un techo. Toda esa gama de beneficios adheridos al derecho de aprovechamiento sobre la unidad, se encuentran a su vez subordinados a la permanencia del socio como parte de la asociación cooperativa, razón por lo cual además de sus obligaciones económicas, debe de mantenerse en cumplimiento con las normas de conducta social adoptadas por la cooperativa. Con ello han conseguido también brindar una vivienda **adecuada** a los residentes, tanto en relación con sus atributos físicos, como con relación a la calidad de vida social que mantienen esas comunidades.

Esa construcción jurídica particular respecto de los atributos y condicionantes del derecho de ocupación de los socios en una cooperativa de vivienda, los cuales desde el punto de vista asociativo están subordinados al mantenimiento de su condición personalísima y fundamentalmente intransferible³⁶ de miembro en cumplimiento de las normas adoptadas de convivencia social, y desde la perspectiva económica con las condiciones aplicables de necesidad de una vivienda primaria única y el pago de las contraprestaciones monetarias correspondientes directamente o mediante programas de asistencia; se diferencia radicalmente de otros modelos de comunidad habitacional estructurada sobre el derecho privado

³⁶ El socio mancomunado puede residir en la vivienda de forma indefinida y aunque no la puede vender ni realquilar, sí puede transmitirla a familiares mayores de edad que convivan dentro de la misma unidad familiar. En ese sentido en el régimen de vivienda cooperativa de tipo mancomunado en Puerto Rico, el verdadero socio es la unidad familiar misma y no un individuo e particular. 5 LPRA secs.4582-4583.

de propiedad sobre las unidades de vivienda, particularmente del régimen de propiedad horizontal³⁷. En ese sistema, el derecho exclusivo y excluyente de propiedad sobre las unidades individuales es el que domina y determina el régimen en su totalidad, los derechos de los residentes en cuanto propietarios o no, y en el cual los elementos de propiedad común se encuentran al servicio y en subordinación del máximo disfrute por los propietarios individuales de sus respectivas unidades privadas³⁸, incluyendo concebiblemente el mantener y aumentar el valor de cambio de las mismas, es decir, su valor de reventa en el mercado. Así, en el sistema de propiedad horizontal la incorporación al régimen no se encuentra mediatizada por derechos asociativos personales en función de un interés de uso; sino por derechos patrimoniales. El miembro de una comunidad de condóminos lo es porque es propietario, no porque es residente, pues si se es residente sin ser propietario, los derechos de condómino pertenecen a éste y no a aquel. En ese sentido, el vínculo lo establece la condición de titular, la cual es la característica dominante, pues todos los otros componentes del modelo de convivencia estarán subordinados a dicho derecho patrimonial de rango superior.

Al respecto, es de esperarse que el proceso de conversión de cooperativas mancomunadas de cesión de uso a cooperativas de titulares tendrá el efecto de trasladar el centro de gravedad de las mismas acercándolas en su funcionamiento a una comunidad de propietarios y alejándoles del concepto cooperativo de comunidades de usuarios, donde los intereses individuales y egoístas, al fin y al cabo, reclamarán primacía por sobre los componentes asociativos y solidarios.

V. El lúgubre futuro del cooperativismo de vivienda en Puerto Rico

En el 2004 se aprobó un nuevo estatuto General de Cooperativas para Puerto Rico, el cual si bien tuvo el efecto de revocar el estatuto anterior, realmente constituyó una modificación del mismo, siendo los mayores cambios introducidos aquellos relativos al cooperativismo de vivienda. Al respecto, se enmendaron múltiples disposiciones de la ley en cuanto a su aplicación a las cooperativas de vivienda y se incorporó

³⁷ 31 LPRA secs. 1291 y siguientes.

³⁸ El propósito medular del régimen de propiedad horizontal es proteger y viabilizar el disfrute de la propiedad privada sobre el apartamento individualizado. Véase Art. 1A de la Ley de Condominios, 31 L.P.R.A. § 1291 et seq. Además, Rivera Rodríguez v. Junta Dir. I y II, 173 D.P.R. 475 (2008); Batista, Nobbe v. Junta de Directores, 185 D.P.R. 206 (2012) y Castle Enterprises Inc. v. Registrador, 87 D. P. R. 775 (1963).

un nuevo régimen de vivienda cooperativa denominado como de Cooperativas de Vivienda de Titulares. El último trata de un régimen en el cual los socios serían dueños de sus unidades de vivienda individuales, pero en el cual dicho derecho propietario quedaría subordinado a su admisión como parte de la comunidad cooperativa que gestionaría todo lo relativo a la administración de los elementos comunes (como un consejo de titulares bajo la ley de condominios) pero también todo lo relativo a las normas sociales de convivencia. Y aunque inicialmente el modelo se concibió como una alternativa para la transformación de la administración del sistema de vivienda pública de alquiler del Estado a un modelo cooperativo, la Liga de Cooperativas de Puerto Rico³⁹ lo promovió y adoptó principalmente como una forma de permitir la transferencia de las unidades de vivienda en las cooperativas mancomunadas a nombre de los socios, para que estos pudieran convertirse en titulares al momento en que tales cooperativas mancomunadas terminaran de pagar sus hipotecas.⁴⁰

A partir de ese momento, la representación oficial del movimiento cooperativo puertorriqueño adoptó como fin último del cooperativismo de vivienda, no la preservación de una vivienda para las familias de sus socios; sino la posibilidad de éstos de capitalizar sobre sus derechos de membresía, mediante el reparto de la propiedad común de la cooperativa.⁴¹ La po-

³⁹ La Liga de Cooperativas de Puerto Rico es una entidad privada de grado superior creada por Ley que agrupa a sectores de los distintos tipos de cooperativas del país y a quien se le reconoce como representante oficial del movimiento cooperativo ante el Estado. 5 LPRA secs. 4545-4547.

⁴⁰ Véase Díaz Adorno, Nelly; *Experiencia Cooperativa en Puerto Rico: Desarrollo del Cooperativismo de Vivienda en Puerto Rico*. Op. cit.

⁴¹ Cabe destacar que el movimiento cooperativo puertorriqueño obtuvo una ratificación de parte del Estado sobre que la política pública sería permitir la conversión de las cooperativas de propiedad común en cooperativas de titulares con la adopción de la previamente citada Ley de Nuevo Modelo de Vivienda Cooperativa de Puerto Rico de 2011. Reza el artículo 8 de la referida ley como sigue:

Artículo 8. — Transformación del derecho de ocupación en derecho de titularidad.
Los socios activos que estén ejerciendo su derecho de ocupación a la fecha de saldo de la hipoteca podrán adquirir derecho de propiedad sobre su unidad de vivienda tras la correspondiente conversión al régimen de titulares establecido en la Ley General de Sociedades Cooperativas. En el nuevo modelo de cooperativas de vivienda establecido en esta Ley la conversión estará garantizada e integrada como procedimiento automático en las cláusulas de incorporación. Así se establecerá en el Plan Estratégico, en el Plan de Construcción, Conversión, Adquisición, Rehabilitación y Coordinación de Financiamiento Interino y en el Plan Operacional y Económico. La titularidad individual sólo se creará y se hará efectiva como consecuencia del saldo de la hipoteca y concluido el proceso de conversión. Ningún socio, funcionario, entidad, agencia o persona podrá hacer acuerdos, transacciones o contratos sobre la titularidad individual previo a esta conversión. 17 LPRA sec. 1066.

sibilidad de convertir su valor de uso en un valor de cambio, pasó a ser la meta abrazada por el cooperativismo puertorriqueño y su medida de éxito como modelo.⁴² Así, cuando la entonces Administración de Fomento Cooperativo procedió a establecer un Reglamento⁴³ para regular esas conversiones permitidas por ley, a los efectos de limitar cómo se podría dar esa transferencia de régimen y cuáles serían las condiciones para la transferencia de las unidades habitacionales individuales a los socios (las cuales en ningún momento la ley establece que sería de forma graciosa), la Liga de Cooperativas inició una intensa campaña de cabildeo político a los fines de obtener la posibilidad de generar transferencias gratuitas de los títulos de las unidades a los socios con absoluta y total independencia de criterios relativos a años vividos o criterios de necesidad económica, tal como contemplaba el Reglamento originalmente redactado por la AFC.⁴⁴ Lo anterior, a pesar de que como hemos señalado anteriormente, se trató de cooperativas desarrolladas por el Estado, como entidades sin ánimo de lucro totalmente exentas del pago de contribuciones de cualquier tipo al Estado, con financiamiento provisto por el Estado y subsidios del Estado para el pago de las rentas y el pago de las hipotecas al Estado. Previo a que se saldaran las hipotecas que gravaban los inmuebles propiedad de la cooperativa a nadie

⁴² Cabe señalar que no sólo se promovió como fin del cooperativismo de vivienda el que los socios pasaran a ser dueños de las unidades individuales, sino que se defendió el que esa conversión se efectuara graciosamente y no a título oneroso. Al respecto, valga puntualizar que el Artículo 35A44(c) de la LGC-PR, 5 LPRa sec. 4634, dispone que toda cooperativa de vivienda activa podrá convertirse a vivienda cooperativa de titulares siempre que su plan de conversión cumpla con ciertos requisitos allí enumerados, incluyendo, «*la fórmula para calcular el patrocinio de cada socio a los fines de permutar dicho interés económico por todo o parte del valor de la unidad de vivienda y la manera como se financiará aquella porción del valor de la unidad que corresponda cubrir*»; así como «*la manera como se proveerá para la conservación de las reservas dispuestas en la Ley y las aportaciones que hará cada socio.*» Todo ello fue también recogido en la Sección 94 del Reglamento para la Conversión. Adviértase que la ley presupone que la transferencia de las unidades de la cooperativa a sus socios individuales se efectuará por un valor, es decir, a título oneroso y no graciosamente, a los fines de garantizar la capacidad de la cooperativa de poder mantenerse operando adecuadamente bajo el nuevo régimen.

⁴³ Reglamento General del Régimen de Vivienda Cooperativa de Titulares: Reglamento 7659 de 30 de diciembre de 2008.

⁴⁴ Sostenemos que uno de los errores del movimiento cooperativo en este proceso fue el permitir que la discusión del tema fuera acaparada por líderes del sector de vivienda cooperativa, todos los cuales claramente tenían intereses personales en el asunto y algunos de los cuales pretendían recibir gratuitamente el título de las unidades que serían privatizadas, luego de haber vivido no más de unos 5 años en la cooperativa. Si el asunto hubiese sido conscientemente discutido al seno del movimiento de forma mas general, muy probablemente otro hubiera sido el resultado.

se le ocurrió plantear que por ser la propiedad de la cooperativa en última instancia una propiedad común, los socios eran personalmente responsables de las obligaciones de la persona jurídica cooperativa, en caso de que aquella no pudiera cumplir. Pero una vez se saldaron las hipotecas, entonces milagrosamente la persona jurídica cooperativa se tornó difusa, incorpórea, dejando de ser reconocida, a los fines de los socios argüir derechos personales sobre la propiedad de la persona cooperativa, que conforme a la ley constituye una reserva irrepartible.⁴⁵

Así se provee para la capitalización especulativa de los socios a costa de la descapitalización de las cooperativas, pero peor aún, a costa de la seguridad del techo de sus propias familias. Y es que la transformación del valor de uso de los socios sobre la propiedad cooperativa en valores de cambio, tiene el efecto directo de sujetar la tenencia de las unidades de vivienda a las reglas del mercado financiero. Una vez se distribuyan los títulos individuales, los socios podrán vender las unidades a nuevas personas que, aunque tienen que ser admitidos como nuevos socios por las cooperativas, se incorporan a la misma en función de la adquisición a título oneroso de una vivienda con un valor sustancial de mercado, lo que eventualmente pondrá en conflicto directo el sistema cooperativo con el sistema privado de derechos de propiedad prevaleciente en nuestra sociedad. Igualmente, las familias de los socios buscarán enajenar a terceros los apartamentos cuando falte el socio, en vez de adjudicarlo a un miembro de la propia unidad para su uso, como ocurre ahora. Con todo ello, el beneficio de creación de comunidades integradas en las cooperativas de vivienda que se ha producido hasta el momento se deshará, volviéndose cada vez más volátil (por bursátil), la comunidad cooperativa. Pero además, la seguridad de vivienda de las familias se afectará pues ya no existirá un riesgo (y por tanto un control) compartido sobre la propiedad de las unidades de vi-

⁴⁵ La defensa por parte de la Liga de Cooperativas del argumento de que la obtención de los títulos individuales consistía el fin último del modelo de cooperativas de titulares al momento del pago de las hipotecas tuvo el efecto natural y predecible de que surgiera entonces un movimiento para liquidar las cooperativas, en vez de convertirlas al régimen cooperativo de titularidad. Ello requirió que la propia Liga tuviera que gestionar la aprobación de un proyecto de ley para requerir mayorías extraordinarias como condición para poder aprobar cualquier voto para liquidar una cooperativa. Así, se aprobó la Ley 139 de 2015. Aunque en esencia esos intentos de liquidar las cooperativas mancomunadas para los socios repartirse los apartamentos bajo un modelo de propiedad horizontal hubiera resultado ilegal bajo la LGC-PR, la Liga no podía oponerse tajantemente al mismo sin contradecir su gestión a favor de la transferencia gratuita de las unidades bajo la conversión al régimen de titulares. Por eso el resultado absurdo de la aprobación de una ley que requiere de una super-mayoría para evitar unas reparticiones, que de todos modos resultaban ya ilícitas bajo la ley.

vienda individuales; sino que serán susceptibles de quedar sujetas más fácilmente a los juegos del mercado financiero inmobiliario. Ahora, los socios podrán asumir riesgos individuales sobre la seguridad de sus respectivas unidades de vivienda, gravándolas para utilizar el dinero para otros fines de cualquier tipo, como el adquirir su tan necesitado vehículo de motor, financiar una carrera educativa, para solventar sus vacaciones soñadas, o para desperdiciarlos en lujos o vicios. Al parecer, no aprendimos nada de la crisis generada en el 2008 por la quiebra de la burbuja inmobiliaria a causa de que tantas personas que disfrutaban de hogares privados saldos y seguros, fueron convencidas de convertir en líquido esa tenencia de techo para financiar cualesquiera otras prioridades, y con ello, la crisis de vivienda que hoy vivimos.

Precisamente, la inconsistencia entre la identidad cooperativa en función de sus efectivización de un valor de cambio y la pretendida transformación de éstas en valores de cambios fue reconocida por el legislador en la exposición de motivo de la Ley 139 de 2015 donde expresó:

«Todas las cooperativas organizadas bajo las Leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico deben operar conforme a los parámetros que distinguen este ordenamiento y que le han hecho acreedoras a los cuidados y beneficios estatales como la exención contributiva y de otro tipo de aportaciones y requisitos del estado. En el caso de las cooperativas de vivienda, aunque los socios son dueños de la cooperativa, la promoción de la disolución voluntaria del ente jurídico con el propósito de obtener propiedad individual de las unidades pertenecientes a la cooperativa, es totalmente contrario al carácter no pecuniario y de interés social de su ordenamiento. ... La función y razón de ser de estas cooperativas es el desarrollo de comunidades de vivienda de base cooperativa y no el saldo de una hipoteca. Además, por disposición expresa de Ley las cooperativas de vivienda son las únicas que soportan la prohibición absoluta a cualquier ejercicio de distribución de sobrantes o economía alguna.»

La última oración del extracto citado, nos confronta con un aspecto que debemos considerar antes de finalizar este análisis. El mismo tiene que ver con que con la aprobación de la LGC-PR de 2004, se cometió el error conceptual por el cooperativismo puertorriqueño de proponer enmendar varias disposiciones relativas a la operación de negocios de las cooperativas de vivienda, por ninguna otra razón que no fuera ajustar su funcionamiento a los términos de la reglamentación adoptada por el Gobierno de E.E.U.U. para sus programas de subsidio a vivienda de alquiler. Es decir, se enmendó la ley para eximir a las cooperativas de vi-

vienda de artículos que son esenciales a las operaciones de negocio de cualquier cooperativa. Así, el movimiento cooperativista puertorriqueño, que hasta entonces había luchado contra la forma en que las obligaciones reglamentarias en cuestión afectaban o interferían parcialmente con las operaciones y naturaleza cooperativista de las cooperativas mancomunadas, acabó incorporando permanentemente en la ley disposiciones cuyo fin fue el de exceptuar a las cooperativas de vivienda de varias disposiciones inherentes a su identidad empresarial cooperativista, para ajustarlas a sus experiencia sobre cómo operaban los programas gubernamentales norteamericanos sobre subsidio a proyectos de vivienda multifamiliar. Al así hacerlo, las alejó de la posibilidad de poder redirigirse por la ruta cooperativa cuando la referida reglamentación. Por ejemplo, se eliminó la aplicación a las cooperativas de vivienda de las disposiciones de la LGC-PR en su artículo 19.4 sobre economías netas⁴⁶, del artículo 19.7 sobre pérdidas descontadas⁴⁷, artículo 19.6 sobre reservas⁴⁸ y 21.1⁴⁹ sobre cálculos por patrocinio; eliminando así el marco jurídico conforme al cual las cooperativas de vivienda mancomunadas podrían continuar operando como empresas cooperativas al momento de dejar de regirse por la reglamentación aplicables a los programas de subsidios.⁵⁰ Tales enmiendas en la LGC-PR para eliminar los componen-

⁴⁶ 5 LPRa sec. 4504. «Economías netas.—Las economías netas serán el resultado favorable de las operaciones de la cooperativa durante el año fiscal, luego de deducidos los gastos y las depreciaciones. Esta disposición no será de aplicación a las cooperativas de viviendas.»

⁴⁷ 5 LPRa sec. 4507. «Pérdidas descontadas.—Cuando la cooperativa opere con pérdidas, deberá distribuir esas pérdidas entre las acciones emitidas en caso de cualquier retiro de acciones. La cooperativa no deberá desembolsar más por una acción retirada que su valor real, cuyo cómputo se considerarán las reservas acumuladas hasta la fecha del último cierre de libros. Esta sección no aplica a las cooperativas de vivienda.

⁴⁸ 5 LPRa sec. 4506. «Toda cooperativa, excepto las de vivienda, deberá establecer por el orden de prioridad que se indica, las siguientes reservas:

- (1) Reserva social;
- (2) reserva para servicios, y
- (3) las reservas legales requeridas para realizar determinadas actividades.»

⁴⁹ 5 LPRa sec. 4518. Véase nota al calce núm. 13.

⁵⁰ Sostenemos que dichas enmiendas demostraban también cierto desconocimiento o falta de profundidad en cuanto a la comprensión de la propia reglamentación de la HUD aplicable, pues la misma no dispone que las cooperativas no pueden tener ningún tipo de sobrantes que puedan ser distribuidos como patrocinio; sino que prohíbe la redistribución de los ingresos en exceso (*excess income*) derivados de los beneficios recibidos bajo esos programas de asistencia, pero no de otras actividades que generaran ingresos a éstas. De tal forma, contablemente ese *excess income* no constituye realmente un sobrante de la cooperativa, pues los contratos aplicables requieren que sea devuelto a la HUD.

tes empresariales cooperativistas de la operación de las cooperativas mancomunadas y ajustarlas permanentemente a lo que se entendía era el diseño de los programas federales norteamericanos; tuvo el efecto de comprometer su viabilidad cuando cesara la aplicación de esos programas asistencialistas, por carecer en ese momento de la posibilidad de regirse por el mismo marco jurídico conforme al cual operan todas las cooperativas en cuanto a su dimensión empresarial.

Tenemos entonces que como resultado de la aprobación de la LGC-PR de 2004, por un lado, se crea el Régimen de Cooperativas de Titulares, mientras por el otro se elimina de la ley la posibilidad de que las cooperativas mancomunadas de vivienda puedan operar adecuadamente bajo un sistema empresarial cooperativo, al margen de los programas de subsidios de vivienda, cuando cesara el pago de sus hipotecas. El resultado lógico ha sido entonces que la mayoría de tales comunidades han adoptado la conversión a cooperativas de titulares como su *Shangri-la*; «*lo mejor de los dos mundos*», un estribillo hueco, tan falso para el cooperativismo, como para nuestro país, pues se trata, en sendos contextos, de lo peor de ambos.⁵¹

La realidad es que con la nueva política pública fomentada por el movimiento cooperativo puertorriqueño para la privatización de la titularidad de las unidades de vivienda, lo que realmente se está gestando es la transición de un sistema de tenencia común de la propiedad sobre bases cooperativas relacionadas a la efectivización de su valor de uso, a uno donde se privilegia la propiedad individual de las unidades con el fin de que los socios obtengan la capacidad de hacer efectivos valores de cambio mercantiles. Ese camino, lejos de fortalecer la identidad y valores cooperativistas, camina claramente en la dirección contraria de fortalecer la ideología y objetivos del sistema capitalista. Como señala Harvey:⁵²

«The eradication of usufructuary rights and the infamous process of enclosure of the commons have led to the dominance of a system of individualized property rights back by state power as the basis for exchange relations and trade. This is the form consistent with capital circulation and accumulation.»

⁵¹ El estribillo «lo mejor de los dos mundos» fue puesto de moda por un sector político puertorriqueño para pretender describir las alegadas ventajas del sistema de subordinación colonial de Puerto Rico a Estados Unidos. No obstante, recientemente ante la bancarota del gobierno colonial, y la determinación unilateral del Congreso Norteamericano de sobre-imponer una Junta de Control Fiscal para regir los destinos del país, la frase cayó necesariamente en desuso.

⁵² Harvey, David, *op. cit.*, p. 41.

El modelo de propiedad común bajo el cual por espacio de cinco décadas fueron creadas y administradas las cooperativas de vivienda mancomunadas en Puerto Rico, operó sobre una lógica cónsona con la identidad cooperativa y contraria a la lógica capitalista que promueve la transformación de todo bien útil en una mercancía destinada a la circulación y acumulación del capital. Lamentablemente, la nueva política pública fomentada por el propio movimiento cooperativista puertorriqueño ha sido la de promover una transformación del modelo hacia un régimen de titularidad individual de las unidades de vivienda para hacerlas susceptibles de ser mercadeadas por los socios pudiendo capitalizar sobre ellas. Lo anterior aleja al modelo de vivienda cooperativa de Puerto Rico de los valores y la identidad cooperativa de tales proyectos de vivienda y coloca al sector en riesgo de desaparecer debido a la pérdida de sus fundamentos y referentes doctrinarios.

VI. Fuentes documentales

Leyes, Reglamentos y Jurisprudencia

Ley General de Sociedades Cooperativas, Ley 239 de 1ro de septiembre de 2004; 5 LPRA sec. 4580.

Ley de Nuevo Modelo de Vivienda Cooperativa de Puerto Rico, Ley Núm. 147 de 27 de Julio de 2011; 17 LPRA, sec. 1060 y siguientes.

Ley para enmendar ciertos artículos de la ley 239-2004 a los fines de regular el proceso de liquidación voluntaria de las cooperativas, Ley número 139 de 30 de Julio de 2015.

Ley de Condominios de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. § 1291 et seq.

Reglamento General del Régimen de Vivienda Cooperativa de Titulares; Reglamento 7659 de 30 de diciembre de 2008.

Manual de Ocupación 4350.3 («*HUD Occupancy Requirements of Subsidized Multifamily Housing Programs*»).

Rivera Rodríguez v. Junta Dir. I y II, 173 D.P.R. 475 (2008);

Batista, Nobbe v. Junta de Directores, 185 D.P.R. 206 (2012)

Castle Enterprises Inc. v. Registrador, 87 D. P. R. 775 (1963).

Bibliografía General

DÍAZ ADORNO, Nelly. 2005. *Experiencia Cooperativa en Puerto Rico: Desarrollo del Cooperativismo de Vivienda en Puerto Rico*; <http://www.oslpr.org/2009-2012/ponencias/A2VABASG.pdf>.

- GARCÍA MÜLLER, Alberto. 2012. *Instituciones de Derecho Cooperativo y de la Economía Solidaria, Tomo I. La Empresa de Economía Social y Solidaria*, Editorial Académica Española, Alemania.
- HARVEY, David. 2014. *Seventeen Contradictions and the End of Capitalism*, Oxford University Press, New York, p. 40.
- HENRY, Hagen. 2017. *Co-Operative Principles and Co-Operative Law Across the Globe*, Capítulo 4 en Michie, Blasi y Borzaga (editores); *The Oxford Handbook of Mutual, Co-Operative, and Co-Owned Business*; Oxford University Press, UK.
- LAMBEA RUEDA, Ana. 2012. *Modalidades de Cesión de Uso en las Cooperativas de Vivienda: Arrendamiento, Uso y Habitación y Usufructo*; http://eprints.ucm.es/30468/1/MODALIDADES%20DE%20CESI%C3%93N%20DE%20USO%20EN%20COOPERATIVAS%20DE%20VIVIENDAS_SeminarioLUDESCOOP_%209-11-2012.pdf.
- MARX, Karl. *El Capital*, Tomo I, <https://pendientedemigracion.ucm.es/info/bases/marx-eng/capital1>
- MÁS QUE UNA CASA: PROCESOS COLECTIVOS DE VIVIENDA (PORTAL), *cooperativas de cesión de uso*, <http://masqueunacasa.org/es/habitapedia/propuestas/cooperativa-de-cesion-de-uso>.
- MORILLAS JARILLO, José. 2013. *Concepto y Clases de Cooperativas*, Capítulo II en Peinado Gracia y Vázquez Ruano, *Tratado de Derecho de Cooperativas*; Editorial Tirant Lo Blanch, España.
- NARANJO MENA, Carlos; *El Acto Cooperativo: Concepto Estratégico para el Desarrollo Cooperativo. Incorporación y Tratamiento en los Países de las Américas*; <http://www.aciamericas.coop/IMG/pdf/carlosnaranjo.pdf>
- RURAL DEVELOPMENT ADMINISTRATION, US Department of Agriculture, *Co-Op Essentials: What They Are And The Roles Of Members Directors Managers And Employees*, Cooperative Information Report 11 (Rev. 2014) www.rd.usda.gov/files/publications/CIR%2011%20%20Co-op%20Essentials.pdf.
- SÁNCHEZ BOZA, L.R. 2017. «El principio de adhesión abierta y voluntaria. Consecuencias jurídicas y económicas de su aplicación práctica en el cooperativismo costarricense». *Boletín de la Asociación Internacional de Derecho Cooperativo*, núm. 51, págs. 45-61.
- VERÓN, Alberto V. 2009. *Tratado de las Cooperativas*, Tomo I, sec. 15. *Presupuestos Básicos y Elementos del Acto Cooperativo*; Editorial La Ley, Buenos Aires.

Derechos de autor

El *Boletín de la Asociación Internacional de Derecho Cooperativo* es una revista de acceso abierto lo que significa que es de libre acceso en su integridad inmediatamente después de la publicación de cada número. Se permite su lectura, la búsqueda, descarga, distribución y reutilización legal en cualquier tipo de soporte sólo para fines no comerciales y según lo previsto por la ley; sin la previa autorización de la Editorial (Universidad de Deusto) o el autor, siempre que la obra original sea debidamente citada (número, año, páginas y DOI si procede) y cualquier cambio en el original esté claramente indicado.

Copyright

The *International Association of Cooperative Law Journal* is an Open Access journal which means that it is free for full and immediate access, reading, search, download, distribution, and lawful reuse in any medium only for non-commercial purposes, without prior permission from the Publisher or the author; provided the original work is properly cited and any changes to the original are clearly indicated.