

2 de enero de 1996,

Señor
VERNON ALLEN
Presidente y Representante Legal
Cooperativa de Vivienda de Empleados
Públicos, R.L., El Crisol
E.S.D.

Señor Allen:

A través de la presente, damos contestación a consulta elevada a este Despacho mediante Nota s/n de fecha 17 de noviembre, referente a terrenos de la Cooperativa R.L., El Crisol, que fueron otorgados a terceras personas que no eran asociados.

La problemática nos la plantea usted, en los siguientes términos:

"I. En los años 1990-1991, el Consejo de Administración entregó en forma inconsulta terrenos propiedad de los Socios de la Cooperativa a personas en forma ilegal, a algunas se le hizo contrato a otras personas no se le hizo contrato.

El día 09 de mayo de 1993, se sometió a consideración de la Asamblea General lo antes descrito y en mayoría absoluta de los asistentes de dicha Asamblea, tomaron la decisión de devolver los pagos realizados por estas personas a la Cooperativa, confeccionándose los cheques y quitándole los terrenos.

Se les ha hecho cualquier cantidad de citaciones, notas, publicación en el periódico y no se han acercado a la Secretaria de la Cooperativa a fin de retirar los mismos.

El día 10 de mayo de 1995, se elevó consulta a la Directiva Ejecutiva del Instituto Panameño de Cooperativas (I.P.A.C.O.O.P.), la misma fue respondida en forma positiva a nuestro favor.

En la actualidad estamos llamando nuevamente a los dueños de los dineros, cheques que hemos confeccionado por segunda vez. Situación que consultamos a fin de que en forma final se nos responda cual es la opinión de esta superioridad.

II. Miembros del Consejo Administrativo de la presente Junta Directiva insisten en que se deben entregar los terrenos, los cuales nunca fueron cumplidos con sus pagos a quienes en forma ilegal se les hubo adjudicado."

Antes de proceder a emitir respuesta a su interesante consulta, nos permitimos esbozar las siguientes consideraciones:

El cooperativismo como movimiento de acción social y económico se fundamenta en la cooperación y colaboración de sus asociados, quienes para lograr sus objetivos y garantizar a cabalidad sus actividades han regulado legalmente sus actuaciones, a través de normas que son de estricto cumplimiento.

Así pues, las cooperativas son asociaciones constituidas por personas naturales que sin perseguir fines de lucro, tienen por objeto planificar y realizar actividades de trabajo o de servicio de beneficio económico y social, encaminadas a la producción, distribución y consumo cooperativo de bienes y servicios con la aportación económica, intelectual y moral de sus asociados. (v.art.1, Ley 38 de 22 de octubre de 1980, la cual versa sobre el Regimen Legal de las asociaciones cooperativas.)

En el mismo norte se pronuncia el artículo 2, de la Ley in comento, cuando señala expresamente que "Toda asociación cooperativa deberá ajustarse estrictamente a las Leyes, reglamentos generales o especiales, estatutos que regulen lo relativo a las cooperativas, como por ejemplo a la Ley 24 de 21 de julio de 1980, por la cual se crea el IPACOOOP, entidad que tiene a su cargo privativamente la

formulación, dirección, planificación y ejecución de la política cooperativista del Estado; Ley 38 de 22 de octubre de 1980, por la cual se crea el Regimen Legal de las Asociaciones Cooperativas; Decreto N° 31 de 6 de noviembre de 1981, por la cual se reglamenta la Ley 38 de 22 de octubre de 1980, y demás promulgadas a tales efectos.

En el caso concreto de La Cooperativa de Vivienda de Empleados Públicos, R.L., El Crisol, atendiendo el tipo de actividades por las que fue creada, es congruente al contenido del artículo 12 del Decreto N° 31 de 6 de noviembre de 1981, el cual es del tenor siguiente:

"ARTICULO 12: COOPERATIVA DE VIVIENDA:
Tiene por objetivo facilitar, exclusivamente a sus asociados, los servicios para la construcción, adquisición, reparación o arrendamiento de viviendas residenciales, con preferencia hacia la formación de núcleos habitacionales o urbanizacionales que le permitan a sus asociados mantener el vínculo cooperativista y obtener la prestación de otros servicios. Sus actividades serán las siguientes:

- a) Establecer en los Estatutos los criterios de selección y prestación de servicios, especificando que los propietarios de vivienda ubicadas en la comunidad, no tendrán derecho a la construcción de otra, a través de la cooperativa.
- b) Gestionar la consecución de préstamos con entidades de fomento de vivienda y otras instituciones crediticias para la mejor prestación de sus servicios.

El Estatuto establecerá la norma para la creación de un Comité que tendrá como fin principal la selección de solicitudes y adjudicación de vivienda. (lo subrayado es nuestro).

Del contenido de la norma citada se desprende sin lugar a dudas, que los beneficios que brindan las

Cooperativas de Viviendas, sólo pueden ser concedidas a sus asociados. Significa esto que otra persona que no tenga la calidad de asociado no puede beneficiarse de tales servicios.

Ahora bien, de conformidad a los documentos que han sido adjuntados, se desprende que si bien es cierto en algunos casos existe un Contrato que ampara la transacción efectuada, en otros casos no existe tal contrato, por lo que la referida propiedad no está debidamente legalizada. Aparte del hecho de que existe una morosidad que asciende a los treinta y nueve mil balboas (B/.39,000.00), hecho que evidencia la falta de cumplimiento en el pago, por parte de los adjudicatarios, dicho sea de paso éstos al no ser integrante de la Cooperativa de Empleados Públicos R.L., El Crisol, han debido cumplir en debida forma con la obligación contraída y así hacerse merecedor del beneficio otorgado.

En relación con la decisión, que se adopte de devolver el dinero a los adjudicatarios morosos y quitarle los terrenos adjudicados, este Despacho comparte el criterio externado por el Asesor Jurídico del IPACOOB, quien sostiene que dar cumplimiento o no al Acuerdo adoptado por la Asamblea General de dicha cooperativa, es una decisión que compete al Consejo de Administración, como órgano encargado de la administración y dirección en toda cooperativa, sin desatender el hecho de que éste Consejo está en la obligación de dar fiel cumplimiento a lo acordado en tales Asambleas Generales, siempre que las mismas se celebren conforme las normas de la Ley 38 de 1980, reglamento y estatuto de la cooperativa. (v.arts. 27 y 35 de la Ley 38 de 1980)

Es conveniente advertir que en materia de cooperativas, los asociados tienen el deber de responder a las directrices que señala la legislación cooperativista, las cuales son de obligatorio cumplimiento para sus asociados, en virtud de lo normado en la Ley 24 de 21 de julio de 1980, Ley 38 de 22 de octubre de 1980, Decreto 31 de 6 de noviembre de 1981, Estatutos de las respectivas cooperativas y, también se aplican los artículos 64 al 75 del Código Civil, que se refieren a las asociaciones.

Por todo lo expuesto, es que somos del concepto que le asiste toda la razón a la Cooperativa de Empleados Públicos R.L. El Crisol, en su pretensión de recuperar vía judicial, los terrenos que pueden adjudicarse exclusivamente a sus asociados conforme lo establece la Ley.

De esta forma esperamos haberle aclarado las inquietudes planteadas, atentamente,

LICDA. ALMA MONTENEGRO DE FLETCHER
Procuradora de la Administración.

AMdeF/16/hf.