

Documento: 17

Tema: Facultades y Deberes

Hacemos referencia a su comunicación escrita, recibida vía correo electrónico el 17 de agosto de 2011, en la que solicita una consulta legal sobre la legalidad de mantener en alquiler con opción a compra un inmueble obtenido por la Cooperativa en dación en pago.

La Ley Número 255 de 28 de octubre de 2002, según enmendada, conocida como “Ley de Sociedades Cooperativas de Ahorro y Crédito de 2002” (Ley Núm. 255), establece en su artículo 2.08 el régimen que deben seguir las cooperativas de ahorro y crédito respecto a los bienes inmuebles. Específicamente, el inciso (b) establece que las cooperativas podrán comprar, retener y recibir en traspaso cualquier inmueble que se les transfiera en pago de deudas por préstamos personales o hipotecarios concedidos en el curso de sus operaciones.

Asimismo, el referido artículo establece, en lo pertinente, que:

Las cooperativas deberán disponer de los bienes inmuebles que se adquirieran al amparo de los incisos (b) y (c) de este Artículo, dentro de un término no mayor de cinco (5) años contados a partir de la fecha de su adquisición o transferencia. Dicho término podrá ser prorrogado cuando a juicio de la Corporación así lo justifiquen los intereses de los socios, de la cooperativa o de la propia Corporación. Además, la cooperativa podrá retener dichos inmuebles adquiridos al amparo de los incisos (b) y (c) de este Artículo, si los mismos cumplen con las exigencias dispuestas en los incisos (a) y (d) de este Artículo.

La Corporación, ordenará la tasación y procederá a la venta en pública subasta de dichos bienes cuando la cooperativa no disponga de ellos en el término antes establecido o antes del vencimiento de cualquier prórroga o del permiso para dedicarlos a otra actividad autorizada que se le conceda. El precio mínimo de la primera subasta será el de la tasación que ordene la Corporación. Inmediatamente después de la venta, la Corporación entregará a la cooperativa el producto neto de la misma después de deducir los gastos incurridos.

De acuerdo a las disposiciones legales antes citadas, las cooperativas de ahorro y crédito pueden recibir los inmuebles que se les transfieran en pago de deudas por préstamos personales o hipotecarios concedidos en el curso de sus operaciones durante un máximo de cinco años. Conforme a lo anterior, la Cooperativa puede mantener arrendadas las propiedades recibidas en dación en pago de forma transitoria; es decir, solamente mientras logra disponer de ellas. De esta forma, es importante que la Cooperativa haga las gestiones pertinentes para disponer de los referidos inmuebles dentro de un término no mayor cinco años contados a partir de su transferencia.

Esperamos que nuestro consejo legal le sea de utilidad. Le recordamos que el propósito de este escrito es proveerle un cuadro general sobre la situación consultada y sobre la interpretación que le diéramos al derecho aplicable y vigente respecto a ciertos aspectos específicos que nos

fueron consultados. El mismo está creado única y exclusivamente como una guía para el asunto de referencia, no como un marco conceptual genérico bajo el cual se podrían enmarcar otras situaciones fácticas. De esta forma, cualquier cambio en la información suministrada altera y anula el resultado de lo antes expresado. Esta opinión legal de ninguna forma asegura que la acción tomada por la Junta de Directores o por la Cooperativa será sostenida por un tribunal de justicia.