



UNIVERSIDAD
NACIONAL
AUTÓNOMA DE
NICARAGUA,
MANAGUA
UNAN - MANAGUA

FACULTAD REGIONAL MULTIDISCIPLINARIA, MATAGALPA

FAREM – MATAGALPA

Disposiciones legales que regulan a las Cooperativas de Ahorro y Crédito en el proceso de enajenación de inmuebles generados por sus actividades económicas y su inscripción en el Registro de la Propiedad en el Municipio de Estelí en el período 2016-2017

Tesis para optar al título de Maestría en Derecho Registral Inmobiliario y Derecho Registral Mercantil

Autora: Lic. Paola Patricia Neyra Bucardo

Tutora: PhD. Natalia Golovina

Matagalpa, Septiembre 2019

DEDICATORIA

AGRADECIMIENTO

A **Dios** porque todo el trabajo que he realizado ha sido con la sabiduría que Él mismo me ha permitido, dándome fortaleza y paciencia para poder terminar este curso.

Agradezco a **mi familia** por la comprensión, el apoyo y amor que me han brindado en el tiempo dedicado a mis estudios.

A mis **maestros y tutora** por sus conocimientos, la confianza depositada en mi persona, la paciencia y amor para formarme.

Agradezco a las **personas que me colaboraron** en la realización de este trabajo.

CARTA AVAL

RESUMEN

Por la importancia del tema se ha investigado sobre las “Disposiciones legales aplicables a las Cooperativas de Ahorro y Crédito para la enajenación de inmuebles y la inscripción de dichos bienes en el Registro de la Propiedad”.

En la fase primigenia se hizo el sondeo de las fuentes de información, se revisó la bibliografía disponible, de manera particular los antecedentes del tema a investigar, procediendo a elaborar fichas de información y a delimitar el trabajo a realizar teniendo en cuenta las preguntas orientadoras, los objetivos propuestos y marco conceptual dentro de un cronograma de trabajo planificado.

Se procedió a elaborar el marco teórico de la investigación, para posterior definir la metodología de la misma, la elaboración de instrumentos de recolección de información conforme al tipo de investigación teniendo en cuenta que por el tipo y la finalidad de la misma fue necesario elaborar entrevistas, estudiar casos concretos y proceder con el análisis de la ley.

Una vez aplicado el instrumento se analizaron los resultados; posterior se procedió con el análisis de la información en casos concretos y el análisis de la ley; derivando en la comprobación de resultados para indicar las conclusiones y recomendaciones del trabajo investigativo.

Palabras claves: Cooperativas, Cooperativas de Ahorro y Crédito, Asamblea General de Socios, Notarios Públicos, Enajenación, Bienes Inmuebles, Inscripción, Registro de la Propiedad.

SUMMARY

Due to the importance of the subject, the legal provisions applicable to savings and credit cooperatives for the disposal of real estate and the inscription of said property in the property registry have been investigated.

In the first phase, the sources of information were surveyed, the available literature was reviewed in a particular way, the background of the topic to be investigated proceeding to elaborate information sheets and to delimit the work to be carried out taking into account the guiding questions, the proposed objectives and conceptual framework within a planned work schedule.

The theoretical framework of the investigation was elaborated, to later define its methodology, the elaboration of information collection instruments according to the type of investigation taking into account that due to the type of and the purpose of the same it was necessary to elaborate interviews, study specific cases and proceed with the analysis of the law.

Once the instrument was applied, the results were analyzed; Subsequently, we proceeded with the analysis of the information in specific cases and the analysis of the law, resulting in the verification of results to indicate the conclusions and recommendations of the investigative work.

Keywords: cooperatives, credit unions, society general assembly, public notary, transfer alientation, root building, inscription, property registration.

INDICE

| | |
|---|--------------------------|
| DEDICATORIA | i |
| AGRADECIMIENTO..... | ii |
| CARTA AVAL..... | iii |
| RESUMEN | iv |
| I. Introducción..... | 1 |
| <u>I.1 Antecedentes.....</u> | <u>2</u> |
| <u>I.2 Justificación</u> | <u>3</u> |
| <u>I.3 Planteamiento del problema</u> | <u>3</u> |
| II. Objetivos | 5 |
| II.1 Objetivo general | 5 |
| II.2 Objetivos específicos | 5 |
| III. Marco teórico | 6 |
| III.1 Conceptos generales | 6 |
| III.2 Generalidades de las Cooperativas..... | 25 |
| III.3 De las Cooperativas de Ahorro y Crédito..... | 27 |
| III.4 Régimen de Administración de las Cooperativas de Ahorro | 29 |
| III.5 Contenido de la Ley General de Cooperativas..... | 32 |
| III.6 Lo que regula la Ley del Notariado | 33 |
| III.7 Aspectos contenidos en la Ley General de los Registros..... | 35 |
| IV. Preguntas directrices | 39 |
| V. Matriz de descriptores | 40 |
| VI. Diseño metodológico | 43 |
| VI.1 Paradigma y tipo de investigación | 43 |

| | |
|---|----|
| VI.2 Enfoque de la investigación..... | 45 |
| VI.3 Corte de la investigación y profundidad | 48 |
| VI.4 Fuentes de información | 49 |
| VI.5 Población, muestra y muestreo | 49 |
| VI.6 Métodos y técnicas utilizadas | 51 |
| VI.7 Metodología de campo y recolección de datos..... | 52 |
| VII. Análisis y discusión de resultados | 54 |
| VIII. Conclusiones | 96 |
| IX. Recomendaciones..... | 97 |
| X. Bibliografía | 98 |
| Anexos | |
| Entrevista dirigida a Notarios Públicos..... | |
| Entrevista dirigida a Socios de Cooperativas de Ahorro y Crédito..... | |
| Matriz para análisis de casos concretos | |
| Flujograma del proceso de enajenación e inscripción de bienes inmuebles de las Cooperativas de Ahorro y Crédito..... | |
| Gráficos..... | |

I.- INTRODUCCIÓN

Las Cooperativas son asociaciones de personas que se unen voluntariamente para hacer frente a necesidades y aspiraciones económicas, sociales y culturales que le son comunes formando una empresa de propiedad conjunta, democráticamente controlada y se fundamentan en valores como ayuda mutua, la igualdad entre Socios, la responsabilidad, la equidad, la unidad y solidaridad.

Nicaragua cuenta con una legislación que regula lo referido a la constitución, funcionamientos y la extinción de Cooperativas (Ley N° 499) misma que clasifica a este tipo de organizaciones, entre las que están las Cooperativas de Ahorro y Crédito cuyo objeto es realizar actividades financieras, recibir ahorros y depósitos, hacer préstamos y en general realizar actividades económicas que le vinculan con el Registro Público de la Propiedad Inmueble al disponer de bienes generados en el desarrollo de sus actividades.

Las Cooperativas de Ahorro y Crédito en el departamento de Estelí, al igual que en el resto del país, encuentran situaciones particulares en virtud de preceptos legales que regulan la disposición de los bienes inmuebles que constituyen su patrimonio y de manera específica en cuanto a aquellos bienes resultados de su actividad financiera lo que afecta el desarrollo económico de la asociación al no poder disponer libremente de los mismos.

La actividad económica del país en general y el movimiento económico de las Cooperativas de Ahorro y Crédito a nivel nacional requiere de leyes que incentiven las transacciones sin impedimentos legales para que se puedan disponer de aquellos inmuebles provenientes de sus actividades al igual que hacen cualquier otro tipo de organización.

La presente investigación “Disposiciones legales aplicables a las Cooperativas de Ahorro y Crédito para la enajenación de inmuebles y su inscripción en el Registro de la Propiedad del Departamento de Estelí. Período 2016-2017” refiere a los preceptos legales y el obstáculo que constituye para que las Cooperativas dispongan libremente de sus bienes.

I.1- ANTECEDENTES

Las Cooperativas han sido una fortaleza para las comunidades en los diferentes países del mundo. Es una excelente forma de organización donde las personas pueden desarrollar sus capacidades de ahorro, obtener créditos y financiamientos, entre otros servicios, con mayor facilidad y agilidad para mejorar sus niveles de vida.

En Latinoamérica las Cooperativas se encuentran con la principal debilidad en la gobernabilidad y poca supervisión por parte de sus socios integrantes pero no se debe obviar que existe control por parte del Estado en cuanto al desarrollo económico de aquellas.

En Nicaragua las Cooperativas fueron creadas para el sector campesino en la década de 1930 con ciertas reformas hasta la promulgación de la Ley N° 499 o Ley General de Cooperativas en virtud de la necesidad de contextualizar la norma, la que en su clasificación señala a las Cooperativas de Ahorro y Crédito mismas que, en función de la cantidad de socios, adecúan su funcionamiento.

En el desarrollo de actividades las Cooperativas de Ahorro y Crédito han encontrado el inconveniente en cuanto a la disposición del patrimonio y activos, de manera concreta y específica la disposición legal de supeditar las enajenaciones de inmuebles de las Cooperativas a un proceso especial que demanda la reunión de la sociedad general y la autorización del ente regulador para que el notario proceda a autorizar la Escritura Pública y a su vez el Registro Público de la Propiedad Inmueble inscriba el acto traslativo.

De previo se han realizado trabajos monográficos referidos a otros aspectos relacionados al tema del Derecho Cooperativo pero sin abordar lo relativo al proceso de enajenación de bienes inmuebles de las Cooperativas y de manera específica a los que se generan en la actividad económicas de las Cooperativas de Ahorro y crédito que precisan de su realización a través de procesos más expeditos

I.2 JUSTIFICACIÓN

Las Cooperativas de Ahorro y Crédito necesitan de procedimientos más sencillos y eficaces para la enajenación e inscripción en el Registro Público de la Propiedad de los bienes inmuebles derivados de sus actividades económicas.

Si las Cooperativas no pueden disponer libremente de los bienes inmuebles generados por su actividad financiera se provoca una disminución de su dinámica económica generando una relativa dificultad para colocar viviendas y crédito hipotecario.

El contenido de la actual Ley General de Cooperativas ocasiona atrasos, procesos formalistas y tediosos que incrementan costos.

Se necesita una legislación con definiciones claras de lo que es, entre otros conceptos, el patrimonio y los activos de las Cooperativas así como su clasificación, el manejo de sus bienes. De igual manera se requiere omitir formas o procedimientos especiales para la autorización de las escrituras públicas de enajenación de dichos bienes y por ende de la inscripción de estos en el Registro Público de la Propiedad.

Este trabajo está dirigido de manera particular a las Cooperativas de Ahorro y Crédito, a los Notarios Públicos y Registradores Públicos de la Propiedad Inmueble por cuanto importa el análisis y estudio de la problemática, así como su posible solución en lo que refiere a la transmisión de dominio de los bienes inmuebles provenientes de las actividades económicas de las Cooperativas de Ahorro y Crédito.

Esta investigación servirá de referente para el estudio del tema tanto para las Cooperativas de Ahorro y Crédito así como también para notarios públicos, personal del sistema registral y extensivo a las facultades de Derecho en cuanto a la temática abordada al presentar una posible solución a la problemática planteada.

I.3 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Las Cooperativas de Ahorro y Crédito, al igual que las demás Cooperativas, encuentran el impedimento legal de supeditarse la transmisión de bienes inmuebles a un especial proceso interno y a la autorización del ente regulador.

En su actividad económica las Cooperativas de Ahorro y Crédito adquieren bienes inmuebles que necesitan ser realizados para continuar moviendo su capital de trabajo; sin embargo, a diferencia de otras organizaciones, las Cooperativas no pueden disponer libremente de dichos bienes al exigírsele agotar el procedimiento interno de convocatoria a Asamblea General de Socios para discutir la enajenación de inmuebles.

Posteriormente que la autoridad de aplicación, esto es el Instituto Nicaragüense de Fomento Cooperativo (INFOCOOP-MEFFCA) debe certificar la autorización de venta de los bienes inmuebles de las Cooperativas para que hasta entonces se proceda a la elaboración del instrumento público respectivo lo que hace de este tipo de actos traslaticios un particular tratamiento tanto previo a autorizarse la Escritura Pública de enajenación del bien inmueble así como en su tratamiento registral al momento de su inscripción.

El Registro Público de la Propiedad Inmueble, por imperio de ley, no procede a la inscripción de la Escritura Pública en la que se enajene un bien inmueble de la Cooperativa sin que se corrobore haber agotado el procedimiento de ley.

En el contexto actual, teniendo en cuenta el desarrollo del mercado al igual que el movimiento de capital y desarrollo de las carteras crediticias, la incidencia de las Cooperativas de Ahorro y Crédito en la economía nacional y a la misma vez con respecto a los asociados, es inconcebible encontrar obstáculos en la transmisión de inmuebles como el que señala la Ley General de Cooperativas.

II.- OBJETIVOS

II.1 Objetivo General

Analizar las disposiciones legales aplicables a las Cooperativas de Ahorro y Crédito para la enajenación de inmuebles y su inscripción en el Registro de la Propiedad del Departamento de Estelí. Período 2016-2017

II.2 Objetivos Específicos

- 1) Describir el procedimiento establecido en la ley para la enajenación de los bienes inmuebles de las Cooperativas de Ahorro y Crédito y su proceso de inscripción en el Registro de la Propiedad.
- 2) Señalar la percepción de Notarios Públicos y Socios de Cooperativas de Ahorro y Crédito con respecto al procedimiento de enajenación de bienes inmuebles generados en la actividad económica de las Cooperativas de Ahorro y Crédito en Nicaragua.
- 3) Determinar los aspectos legales que constituyen obstáculo para las Cooperativas de Ahorro y Crédito en cuanto a la libre disponibilidad de los bienes inmuebles generados por sus actividades económicas en el municipio de Estelí en el período 2016-2017.
- 4) Proponer una reforma a la Ley General de Cooperativas para superar obstáculos que impiden la libre enajenación e inscripción de bienes inmuebles generados de las actividades económicas de las Cooperativas de Ahorro y Crédito en Nicaragua.

III.- MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL

III.1 Conceptos generales.

Toda investigación necesita precisar sus conceptos básicos, los términos relevantes y el glosario clave utilizado en la investigación. (Bernal Torres, 2006)

La selección del marco conceptual y teórico, depende del tipo de investigación que se realice, sea esta descriptiva, explicativa o predictiva.

En las investigaciones descriptivas, como la presente, se construye un marco conceptual, en el cual se analizan y articulan los conceptos básicos aplicables al tema en estudio. Estos conceptos básicos se organizan y se les da coherencia, con el fin de dar sentido al conocimiento que se obtiene sobre cierta problemática. Los conceptos seleccionados se reúnen y convierten en bloques de construcción que sirven de guía a la investigación

Aquí se detallan conceptos para esta investigación.

Actividad Financiera: La actividad financiera puede definirse como el conjunto de elecciones o decisiones económicas que se materializan en la realización de ingresos y gastos. Representa aquel conjunto de operaciones que se ejecutan en el mercado de proponentes y demandantes de recursos financieros, incluyendo aquellas sistematizaciones que entran en la alineación del mercado del de dinero y de capitales. Asimismo, el objetivo de la actividad financiera es regularizar los fondos de los ahorrantes hacia los inversionistas. Nace de la existencia compatible de empleados económicos con Superávit en sus presupuestos (siempre sus gastos son menores que sus ingresos) y de agentes económicos con déficit en sus presupuestos, los fondos así son conducidos y pueden destinarse a la inversión a al consumo. (Bursk, 1976)

La actividad financiera es entonces el conjunto de elecciones o decisiones económicas que se materializan en la realización de ingresos y gastos de determinadas personas ya sean

naturales o jurídicas y representa un conjunto de operaciones que se ejecutan en el mercado de proponentes y demandantes de recursos financieros. El objetivo de la actividad financiera es regularizar el manejo de los fondos.

Activos: Haber total de una persona natural o jurídico. En el activo figura todo lo que se posee o cabe acreditar, aun pendiente de cobro. (Cabanellas, 1993.)

Desde el punto de vista de la Administración, en singular sentido y significado con el Derecho, es el conjunto de bienes que constituyen el patrimonio de la persona, sea esta natural o jurídica. Dichos bienes pueden ser muebles o inmuebles. Generalmente se puede definir como el patrimonio de la empresa o de la persona natural.

Los activos son el importe total del haber de una empresa y constituye el haber o patrimonio de la persona (natural) o de la empresa. De manera singular, el activo es un bien que la empresa posee y que puede convertirse en dinero u otros medios líquidos equivalentes. Es un sistema construido con bienes y servicios, con capacidades funcionales y operativas que se mantienen durante el desarrollo completo de cada actividad socio-económica específica.

Activos Circulantes: Grupo formado por todos los bienes y derechos del negocio que están en rotación o movimiento constante y que tienen como principal característica la fácil conversión en dinero efectivo. Bienes y derechos propiedad de una empresa de movimiento y recuperación rápida. Son activos que se esperan que sean utilizados en un periodo inferior al año, como las existencias. (Bursk, 1976)

El activo circulante, es aquel activo líquido a la fecha de cierre del ejercicio, o convertible en dinero dentro de los doce meses. Se consideran así a aquellos activos aplicados para la cancelación de un pasivo corriente o que evitan erogaciones durante el ejercicio. Son componentes de activo corriente las existencias, los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, las inversiones financieras a corto plazo y la tesorería estando vinculados al ciclo

normal de explotación que la empresa espera vender, consumir o realizar en el transcurso del mismo.

Los activos circulantes son bienes y derechos de una empresa que se caracterizan por su liquidez. Esto quiere decir que las compañías disponen de estos activos de manera líquida en el momento o que pueden hacerlo dentro del ciclo normal de producción. A mayor cantidad de activos líquidos, mayor liquidez.

En el orden que está disponible los bienes y que deben aparecer como cuentas o activos circulantes, atendiendo a su mayor o menor grado de disponibilidad, se tienen las cuentas en caja, cuentas en bancos, las mercancías, los clientes, documentos por cobrar y deudores diversos.

Activo Fijo: Este grupo está formado por todos aquellos bienes y derechos propiedad del negocio que tienen cierta permanencia o fijeza y se han adquirido con el propósito de usarlos y no de venderlos. Naturalmente cuando se encuentran en malas condiciones o ya no prestan el servicio o para el que fue adquirido sí pueden venderse. Ejemplo de ellos son los terrenos, edificios, mobiliario o equipo de oficina, equipo de entrega o de reparto, maquinaria, depósitos en garantías, acciones y valores, etc. (Bursk, 1976)

Al referirse al activo fijo se hace referencia a aquellos bienes y derechos duraderos, que han sido obtenidos con el fin de ser explotados por la empresa. Son aquellos bienes inmuebles, materiales, equipamiento, herramientas y utensilios con los que no se va a comercializar, es decir, que no se van a convertir en líquido al menos durante el primer año.

Son bienes tangibles (ejemplo los terrenos o edificios) o intangibles (marcas, patentes, etc.) que la empresa adquiere con el propósito de usarlos en forma más o menos permanente. Eventualmente, los activos fijos pueden ser dados de baja o vendidos, ya sea por obsolescencia o actualidad tecnológica. La vida útil de un activo fijo es el tiempo durante el cual la empresa hace uso de él hasta que ya no sea útil para la empresa.

Actos cooperativos: Son los que realizan entre sí los Socios y las Cooperativas, en cumplimiento de sus objetivos, las relaciones de las Cooperativas con terceras personas no sujetas a esta ley. (Ley General de Cooperativas, 2004.)

En el desarrollo de actividades de los Socios de la Cooperativa y de la institución misma, cada acción conlleva consecuencias de trascendencia o relevancia suficiente que desde el punto de vista legal se denomina “acto cooperativo”.

En el estricto sentido, el acto cooperativo es todo hecho revestido de la formalidad requerida para que surta los efectos jurídicos pretendidos por la Cooperativa, ya sea a lo interno de la organización, de la Cooperativa con respecto a sus Socios o bien del ente con respecto a tercera personas sean naturales o jurídicas.

Acuerdos cooperativos: Es la voluntad manifiesta de un grupo de personas para constituirse en empresa cooperativa, que satisfagan las necesidades e intereses comunes de sus asociados. (Ley General de Cooperativas, 2004.)

Más allá de la definición legal se debe entender el acuerdo cooperativo como el consenso al que se llega a lo interno de la organización, bien desde el momento de constitución o a posteriori, así como en las relaciones con respecto a terceros. De una manera sencilla el acuerdo cooperativo constituye la resolución tomada por la organización para determinadas actividades o con finalidades específicas y definidas. Esto es sinónimo de pacto reiterando que bien puede ser a lo interno de la organización o bien con respecto a terceros.

Adjudicar: Declarar que una cosa corresponde a una persona. Apropiarse uno de alguna cosa. Obtener, ganar, conquistar. (Diccionario Océano Uno, 1994)

Constituye una manera traslaticia del dominio sobre las cosas. Es un medio para traspasar la titularidad de un bien a otra persona que puede ser natural o jurídica en ambos sentidos. De otra manera, es asignar o entregar un conjunto de bienes a las personas que les corresponden según ley, testamento o convenio.

Desde el punto de vista legal constituye un proceso mediante el cual la persona (sea natural o jurídica incluyendo el Estado mismo) titular de un bien o derecho es afectada por el ente administrativo o judicial sustrayéndosele la facultad dominical para ser transferida a otra(s) personas. Verbi gracia: la resolución judicial que a falta de postores en la subasta pública ordena adjudicar el bien dado en garantía o los bienes embargados al acreedor para la recuperación del crédito no pagado por el deudor.

Adquisición: Acto o hecho de conseguir una cosa por el trabajo, la compra o cambio. Hacer propio un derecho que a nadie le pertenece o que de otro modo transmite a título oneroso o gratuito o por prescripción (Diccionario Océano Uno, 1994)

Es la acción y efecto de adquirir; el acto por el cual se hace uno dueño de alguna cosa; y también la misma cosa adquirida. (Cabanellas, 1993)

Constituye un acto mediante el cual determinada persona enriquece su patrimonio al ostentar la titularidad sobre determinados bienes o derechos ya sea de manera lucrativa (oneroso como en el caso de la compraventa), ya sea a título gratuito (como la donación) o bien por la adjudicación en virtud de ley, del contrato o por medio de un proceso administrativo o judicial que así determina el traspaso de dominio sobre los bienes.

Autorización: Facultad que damos a un sujeto, para que, en nuestro nombre, haga a alguna cosa. Instrumento en que se confiere poder a cualquiera, para algún acto. Consentimiento expreso o tácito, que se otorga a cualquier persona dependiente de otra, o que se haya imposibilitado en gestionar en nombre propio o ajeno, con el objeto que realice lo prohibido o imposible sin tal requisito. (Cabanellas, 1993.)

Es la facultad, derecho o poder que se le concede, generalmente a través de documentos, para realizar alguna cosa determinada. Es también confirmar con autoridad una cosa o un acto a determinada persona para facultarla con carácter o representación confirmando poder para la ejecución de determinada labor o acto.

Autorizaciones de la Asamblea General de Asociados: Es la competencia exclusiva e indelegable de la Asamblea General de Asociados: a) Aprobar y modificar el Estatuto y su Reglamento. b) Aprobar las políticas generales de la Cooperativa y autorizar el presupuesto general... g) Resolver sobre la venta, traspasos de los activos y la emisión de obligaciones en que se comprometa el patrimonio de la cooperativa. Otras que el Estatuto y el Reglamento de la Cooperativa determinen. (Ley General de Cooperativa, 2004)

Las Asambleas Generales de Socios, tanto en las sociedades en general como en las Cooperativas, constituyen el superior órgano rector y de toma de decisiones por lo que es necesario que para determinados actos y contrato se requiera de la venia de éste órgano. Fuera de este orden las decisiones, los actos, acuerdos y en fin las actividades de la organización estarían viciadas de nulidad y sin valor alguno al faltar la facultad que se debe conferir por parte del dicho órgano.

En el caso de las Cooperativas la Asamblea General de Socios es el máximo órgano de toma de decisiones reservándose incluso aquellas de mayor relevancia para la organización por lo que es necesario sea autorizado de previo. En pocas palabras, es la potestad requerida para ejecutar determinadas actuaciones.

Asamblea General de Asociados: Órgano de Dirección y Administración de las asociaciones Cooperativas, integrado por un número de miembros de acuerdo a lo establecido en la ley. (Ley General de Cooperativa, 2004)

La Asamblea General de Asociados está integrada por todos los Socios activos, que son aquellos inscritos en el Libro de Asociados de la Cooperativa y debidamente inscritos en el Registro Nacional de Cooperativas que no tengan suspendidos sus derechos y se encuentren al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones, de acuerdo al Estatuto y su Reglamento.

La Asamblea General de Asociados es la máxima autoridad de la Cooperativa y sus acuerdos obligan a todos los asociados presentes o ausentes y a todos los órganos de dirección

y control de la Cooperativa siempre que se hubiera tomado conforme a ley, su reglamento y el Estatuto de la Cooperativa. (Ley General de Cooperativa, 2004)

Para las Cooperativas, la Asamblea General de Socios es el órgano deliberante, distinto al órgano de gestión o de administración también conocido como consejo rector, consejo de administración o junta directiva.

A como se apunta con anterioridad, la Asamblea General está conformada por la totalidad de Socios de la Cooperativa quienes en el ejercicio del poder supremo deliberan y toman decisiones, autorizan y orientan la ejecución de determinados actos que por su trascendencia se reserva única y exclusivamente a este órgano. Los acuerdos tomados en esta reunión de Socios se imponen en todos aquellos inclusive a la disidencia.

La Asamblea General de Socios tiene las más amplias facultades en orden y asuntos propios de la Cooperativa caracterizándose por la primacía democrática en cuanto al ejercicio al voto igualitario para cada uno de sus integrantes así como también lo referido a las mayorías para dicha toma de decisiones.

Bienes: Aquellas cosas de que los hombres se sirven y con las cuales se ayudan. Cuantas cosas pueden ser de alguna utilidad para el hombre. Las que componen la hacienda, el caudal o la riqueza de las personas. Todos los objetos que, por útiles y apropiables, sirvan para satisfacer las necesidades humanas. (Cabanellas, 1993)

Estos son elementos físicos que satisfacen necesidades humanas. Son cosas útiles a quienes las usan o poseen. En el ámbito de mercado, relacionado desde la perspectiva del Derecho, los bienes son cosas y mercancías que se intercambian las cuales tienen alguna demanda por parte de personas u organizaciones que consideran que reciben un beneficio al obtenerlos o consumirlos.

Tipos de bienes: Hay una amplia tipología de bienes ateniendo a sus características, y para hablar de ellos debemos ordenarlos por categorías. Por tanto, tenemos bienes según su

grado de escasez, su función, su grado de transformación, la facilidad de acceder a ellos o su relación con la renta. Por mencionar algunos y para el objeto de estudio están los siguientes:

Muebles: Son los bienes que sin alteración alguna pueden trasladarse de un lugar a otro. (Cabanellas, 1993)

Este tipo de bienes son aquellos con los cuales se puede comerciar o hacer intercambios teniendo la característica de poder trasladarlos fácilmente de un lugar a otro, por cualquier medio, manteniendo su integridad. Ejemplo la maquinaria, zapatos, artículos de oficina, vehículos, etc.

Es necesario señalar que desde la óptica del Derecho y de manera particular en materias como la Civil no se consideran cosas muebles aquellas que naturalmente van adheridas al suelo u otras superficies (decorados, baldosas de cerámicas, inodoros, lavamanos, etc.).

Inmuebles: Son los bienes que no se pueden transportar de un lugar a otro sin su destrucción o deterioro. (Cabanellas, 1993)

En este sentido son considerados inmuebles o raíces por la circunstancia de estar ligados al suelo, unidos de modo inseparable, física o jurídicamente al terreno. Ejemplo: las parcelas, urbanizadas o no, casas y todos aquellos que son bienes imposibles de trasladar o separar del suelo sin ocasionarles daños pues forman parte del terreno o están anclados a él. A efectos jurídicos registrales, en algunas legislaciones como la nuestra los buques, naves y aeronaves tienen consideración semejante a la de los bienes inmuebles.

Es menester señalar que esta definición general de bienes inmuebles está dada por la naturaleza del bien (el suelo mismo), por adhesión (como las edificaciones) o por su finalidad o destino (maquinaria adherida al inmueble y que cumple una función específica).

Raíces: Los que consisten en tierras, edificios, caminos, etc. y los derechos y acciones reales. Constituye sinónimo de bienes inmuebles. (Cabanellas, 1993)

En el mismo sentido que el concepto anterior y utilizado como sinónimo del mismo se abunda que este tipo de bien es aquel bien que no se puede transportar de un lugar a otro debido a sus características por cuanto su traslado supone su deterioro o destrucción ya que forma parte del terreno.

Estos son caracterizados por su posición fija, se mantienen inmóviles en el lugar que les asignó la naturaleza. La tierra, los edificios, las construcciones o las minas son ejemplos considerados como raíces.

Bienes adjudicados: Son los bienes muebles o inmuebles que por acto judicial o administrativo se le atribuyen a una persona. Desde la panorámica judicial esto se hace a través de una subasta, licitación o partición hereditaria. En el estricto sentido de las ejecuciones forzosa al vencedor del proceso o parte ejecutante se adjudica el bien y pasa a ser su propietario o responsable. (Diccionario Jurídico Espasa, 2007)

La adjudicación es un modo de adquirir el dominio de bienes que han pertenecido a una comunidad o de bienes subastados en un juicio ejecutivo. Es la forma de asignar los bienes que un comunero ha mantenido como propietario cuotativo en una comunidad para que pase a ser titular del derecho de dominio de ellos en forma exclusiva.

Bienes en liquidación: Son los bienes sometidos al proceso de la liquidación una vez operada o acordada la liquidación de la sociedad. (Diccionario Jurídico Espasa, 2007)

La liquidación está constituida por todas las operaciones posteriores a la disolución, que son necesarias y precisas para dar fin a los negocios pendientes, pagar el pasivo, cobrar los créditos y reducir a dinero todos los bienes de la sociedad, para repartirlo entre los Socios. Esta pues, dura desde que la sociedad se disuelve, hasta que se hace a los Socios liquidación y aplicación de los bienes y que con eso concluye la vida de una sociedad.

Capacidad jurídica: La aptitud que tiene el hombre para ser sujeto o por parte, por sí o por representante legal, en las relaciones de derecho, ya como titular de derecho o facultades, ya como obligado a una prestación o al cumplimiento de un deber. (Cabanellas, 1993)

Esto es la competencia y disponibilidad de una persona para adquirir derechos y contraer obligaciones por sí misma, sin el ministerio o autorización de otro. Se puede ver desde dos perspectivas como son: la capacidad de goce y la capacidad de obrar. Ambas van paralelas a la personalidad (sea natural o jurídica) pero se puede ostentar una (capacidad de goce) sin tener la otra (capacidad para actuar o de ejercicio).

La capacidad jurídica es la aptitud jurídica para gozar o ejercer un derecho. Es la atribución por ley de la posibilidad de ser sujeto de derechos y obligaciones. La capacidad jurídica está atribuida a toda persona natural o jurídicas sin embargo, el reconocimiento de dicha capacidad no implica que toda persona puede actuar con la misma eficacia jurídica pues la capacidad de adquirir derechos o contraer obligaciones no siempre va unida a la capacidad de ejercitar aquéllos o de cumplir éstas.

Cooperativas: Asociación autónoma de personas que se unen voluntariamente para hacer frente a sus necesidades y aspiraciones económicas, sociales y culturales comunes por medio de una empresa de propiedad conjunta y democráticamente controlada. (Ley General de Cooperativas, 2004)

Las Cooperativas son organizaciones conformadas por un determinado número de Socios (personas) que de manera voluntaria y según sus necesidades y/o capacidades se agrupan para conformar la sociedad. Dependiendo del tipo de Cooperativa ese número de socios puede estar restringido a una cantidad mínima sin lo cual no se podría constituir la Cooperativa.

Es menester señalar que esas necesidades o fines comunes es lo que conlleva a que las personas se agrupen y formalicen su reunión mediante la constitución de la Cooperativa por

lo que desde su nacimiento existe un enfoque o finalidad de la organización señalando de manera clara y específica la actividad que va a desarrollar.

Cooperativas de Ahorro y Crédito: Son las Cooperativas de servicio que tienen por objeto único y exclusivo brindar intermediación financiera en beneficio de sus Socios. Este tipo de Cooperativas son que realizan actividades financieras, reciben ahorros y depósitos, hacen préstamos y descuentos a sus miembros mediante pagos de intereses bajos estipulados en los estatutos de la Cooperativa. (Valladares, 1995)

Según el artículo 16 del reglamento de la Ley General de Cooperativas, éstas son las que se constituyen con el propósito de promover el ahorro entre sus cooperados y crear una fuente de crédito que les provea financiamiento a un costo razonable para solventar sus necesidades. (Reglamento a la Ley General de Cooperativas, 2007)

Estas Cooperativas tienen por objeto social servir las necesidades financieras de sus socios y extensivo a terceras personas que bien pueden considerarse como pre socios o tan solo como clientes. Generalmente se circunscribe su actividad a determinada zona geográfica y a determinadas actividades como la agrícola y la comercial. Están autorizadas por el ente regulador para captar fondos y a la misma vez para servir en la intermediación de créditos.

Consecuencia jurídica: Es el acto resultante de aquellas situaciones jurídicas reconocidas por las normas, las cuales sobrevienen en virtud de la realización de los distintos supuestos contemplados en ella (supuesto de hecho). Así, una consecuencia jurídica es el resultado de la norma; el hecho que la norma contemple. (Diccionario Jurídico Espasa, 2007)

Se denomina la consecuencia a un efecto de un determinado suceso, decisión o circunstancias. Desde esta perspectiva puede aseverarse que una consecuencia es meramente un efecto originado por una determinada causa. Así, suele hablarse de las consecuencias de las acciones personales, de un evento o de una relación. Es un hecho o acontecimiento que se sigue o resulta de otro.

Las consecuencias jurídicas a que da origen la producción del supuesto pueden consistir en el nacimiento, la transmisión, la modificación o la extinción de facultades y obligaciones.

Derecho cooperativo: Es el conjunto de normas jurídicas especiales, jurisprudencia, doctrina y prácticas basadas en los principios que determinan y condicionan las actuaciones de los organismos cooperativos y los sujetos que en ellos participan. (Cabanellas, 1993)

El Derecho cooperativo es una rama del Derecho que trata específicamente del cooperativismo. Es un Derecho que se basa en la mutualidad y en el sentido de la participación para un fin social. En el ordenamiento jurídico es la rama del Derecho que regula lo concerniente a la constitución, funcionamiento y extinción de las Cooperativas en general.

El Derecho cooperativo es pues el conjunto de normas y de principios que regulan las relaciones jurídicas que surgen entre las personas y las cooperativas, entre Cooperativas entre sí y de ellas con el Estado, con ocasión de toda actividad cooperativa encaminada a la producción, distribución y consumo de bienes y servicios.

Disposición: Es la acción o efecto de disponer o de disponerse. Aptitud para cumplir un fin. Medios para emprender un negocio. Orden o mandato. Facultad de enajenar o gravar bienes. (Cabanellas, 1993)

Puede entenderse como el libre ejercicio para decidir sobre las pertenencias de manera que se puede vender o donar algo de propiedad. Es el acto y resultado de disponer: determinar, ordenar o preparar algo. Es un mandato o una orden como, por ejemplo, la disposición de la gerencia de trabajar más con determinada empresa.

Disposición suele emplearse como sinónimo de regla o norma. En este caso, las disposiciones son preceptos reglamentarios que establece una autoridad y que deben ser cumplidos según su alcance. La comisión directiva de la misma empresa Cooperativa puede instituir una disposición que prohíba a los socios o deudores a tomar otro crédito o en otro caso, ordenarse la venta de bienes de la entidad.

Escritura pública: Es un instrumento notarial que contiene una o más declaraciones de las personas que intervienen en un acto o contrato, emitidas ante el notario que lo complementa con los requisitos legales propios y específicos de cada acto, para su incorporación al protocolo del propio notario y, en su caso, para que pueda inscribirse en los registros públicos correspondientes. Es la Escritura original que el notario ha de redactar sobre el contrato o acto sometido a su autorización, firmada por los otorgantes, por los testigos instrumentales o de conocimiento en su caso, firmada y signada por el mismo notario. (Cabanellas, 1993).

La escritura pública es un documento que se tramita ante un notario y en el que se hace constar un determinado acontecimiento o derecho autorizado por el propio funcionario, quien se ocupará de firmar junto con los otorgantes. El propio funcionario tendrá la misión de dar fe acerca de la capacidad jurídica del contenido y de la fecha en la que se lleva a cabo el acuerdo. Es un instrumento notarial que contendrá una o varias declaraciones realizadas por las personas que toman parte en el contrato en cuestión o en el acto.

Los contratos y acuerdos entre particulares deben formalizarse mediante escritura pública para revestirlo de valor respectivo incluyendo el probatorio, pero entre los más importantes que deben celebrarse por escritura pública se tienen todos los actos y contratos de disposición o gravamen de bienes inmuebles, la constitución de sociedades civiles y mercantiles y demás negocios jurídicos en que sea precisa conforme a la ley, mediante la atribución al mismo de la fe pública. Para el otorgamiento de la escritura pública, las partes interesadas deben estar presentes o debidamente representadas.

La Escritura Pública es por tanto un documento público notarial en el que se recogen los negocios jurídicos que han sido perfeccionados y suponen desplazamiento patrimonial entre los sujetos que intervienen (por ejemplo una compra-venta de vivienda, una hipoteca, etc.); es irrevocable y tiene tanta fuerza jurídica que sólo puede impugnarse por la vía judicial.

Edificios: La noción de edificio, en su sentido estricto, permite nombrar a cualquier construcción hecha materialmente por el hombre dedicada a albergar distintas actividades humanas como vivienda misma, templos, salas de entretenimiento, comercios, etc. (Diccionario Océano Uno, 1994)

De acuerdo a la propiedad del edificio, puede hablarse de edificios públicos (pertenecen al Estado) o edificios privados (su dueño es una persona física o jurídica). En cuanto al uso, existen edificios gubernamentales (albergan delegaciones de gobierno), edificios industriales (donde se desarrollan actividades productivas), edificios comerciales (compuestos por una o más tiendas), edificios militares (como los cuarteles) y edificios residenciales (usados como vivienda), entre otros.

El valor de la construcción propiedad de la empresa, deben valuarse al costo de adquisición o de construcción, considerando las instalaciones y el equipo de carácter permanente.

Financiamiento: Acto de dotar de dineros y de crédito a una empresa, organización o individuo, es decir, es la contribución de dinero que se requiere para concretar un proyecto o actividad, como ser el desarrollo del propio negocio. Generalmente las maneras más comunes de obtener la financiación son a través de préstamos o de créditos. (Diccionario Jurídico Espasa, 2007)

Es un mecanismo por medio del cual se aporta dinero o se concede un crédito a una persona, empresa u organización para que esta lleve a cabo un proyecto, adquiera bienes o servicios, cubra los gastos de una actividad u obra, o cumpla sus compromisos con sus proveedores constituyendo un motor importante para el desarrollo de la economía, pues permite que las empresas puedan acceder a los recursos para llevar a cabo sus actividades, planificar su futuro o expandirse.

Constituye el conjunto de recursos monetarios y de crédito que se destinarán a una empresa, actividad, organización o individuo para que los mismos lleven a cabo una determinada actividad o concreten algún proyecto. La forma más común de obtener

financiamiento es a través de préstamos o créditos a entidades bancarias. Por lo general, es dinero que debe ser devuelto en el futuro próximo o lejano, con o sin intereses, en su totalidad o en cuotas.

Forma de convocación de los asociados de la Cooperativa: Las sesiones de la Asamblea General de Asociados serán de dos tipos: Ordinarias y extraordinarias. Las primeras se reunirán como mínimo una vez al año dentro de los tres meses siguientes al corte de cada ejercicio económico. (Ley General de Cooperativas, 2004)

Las asambleas extraordinarias se celebrarán a juicio del Consejo de Administración o de la Junta de Vigilancia, o por la solicitud al Consejo de Administración de al menos un veinte por ciento (20%) de sus asociados activos o por la Autoridad de Aplicación, cuando éstas sean necesarias o de urgencia. En estas Asambleas solo podrán tratarse los asuntos para los cuales hayan sido expresamente convocados. Los términos que cada instancia tiene para realizar la convocatoria será objeto de regulación en el Estatuto de la Cooperativa.

Cuando el Consejo de Administración no haga la convocatoria, para realizar Asamblea Ordinaria, durante los tres meses siguientes al corte del ejercicio económico, la Junta de Vigilancia deberá hacerla de oficio. Si la Junta de Vigilancia no lo hace dentro de los diez días siguientes al término señalado para la convocatoria por el Consejo de Administración, podrá solicitarlo el veinte por ciento (20%) como mínimo de los asociados activos, y en última instancia, la Autoridad de Aplicación podrá convocarla de oficio, si ésta lo estimará conveniente.

Las convocatorias para celebrar Sesión de Asamblea General de Asociados, Ordinaria o Extraordinaria, serán hechas de conformidad con la ley, con un mínimo de quince días de anticipación a la celebración de la asamblea y con cinco días al Instituto Nicaragüense de Fomento Cooperativo (INFOCOOP) señalando fecha, lugar, hora y objeto determinado.

La convocatoria será hecha personalmente, por nota escrita o por otro medio, siempre que se deje constancia de que se hizo ésta, debiendo contener la agenda propuesta. Cuando

la Cooperativa exceda de quinientos Socios podrá hacerse la convocatoria radiofónicamente o a través de otro medio de comunicación, por tres días consecutivos, contándose el término del último día de la comunicación.

Obligación: Es el vínculo legal, voluntario o de hecho que impone una acción o una omisión. Con mayor sujeción a la clasificación legal: el vínculo de Derecho por el cual una persona es constreñida hacia otra a dar, a hacer o a no hacer alguna cosa. Son las derivadas de un mismo negocio jurídico, ya consideradas en una parte, ya en la interdependencia mutua. (Cabanellas, 1993)

La obligación es un precepto de inexcusable cumplimiento; es una carga, tarea, función exigida por ley, reglamento o naturaleza del estado o situación; como las obligaciones de los cónyuges, que no son objeto, en lo fundamental de ningún convenio; o las de los hijos, en que por nacer se encuentran al menos en la obligación de obedecer a los padres. La exigencia moral que debe regir la voluntad libre.

El Derecho de obligaciones es la rama del Derecho que se ocupa de todo lo relacionado con las obligaciones jurídicas. La obligación civil es aquella relación jurídica en virtud de la cual una parte (denominada deudora) debe observar una conducta (denominada prestación) que puede consistir en dar, hacer o no hacer, en interés de otra parte (denominada acreedora) y cuyo incumplimiento acarrea consecuencias.

Se puede abundar en conceptos del derecho personal u obligación: desde el punto de vista del acreedor, como una facultad que tiene un sujeto (acreedor) de exigir de otro (deudor), una prestación. Desde la perspectiva del deudor, como una necesidad de cumplir. La necesidad de proporcionar al acreedor una prestación. Contempladas desde este punto de vista pasivo se denominan obligaciones, pues el derecho del titular corresponde un deber u obligación del deudor.

Persona Jurídica: Ente, que no siendo el hombre o persona natural, es susceptible de adquirir derechos y contraer obligaciones. (Cabanellas, 1993)

Las personas jurídicas nacen como consecuencia de un acto jurídico (acto de constitución) o bien por el reconocimiento que de ellas hace una autoridad u órgano administrativo o por concesión. En ambos casos puede existir un requisito de publicidad, como la inscripción en un registro público.

La persona jurídica es un individuo con derechos y obligaciones que existe, pero no como persona física, sino como institución que es creada por una o más personas físicas para cumplir un objetivo social que puede ser con o sin fines de lucro. En otras palabras, una persona jurídica colectiva es quien tiene la capacidad de adquirir tanto derechos como obligaciones y que no es una persona física.

Así, a las personas jurídicas, el Derecho les atribuye y reconoce una personalidad jurídica propia, por lo que en este sentido, la personalidad debe entenderse como la aptitud para ser sujeto activo o pasivo de las relaciones jurídicas. Tomando en cuenta sus elementos, también se define a las personas jurídicas como entes colectivos integrados por personas y bienes adscritos a una personalidad común y a los que se les reconoce una personalidad jurídica distinta de las personas naturales que las integran.

Persona Natural: Ser humano capaz de derechos y obligaciones; el sujeto del Derecho. Cualquier hombre o mujer. Hombre o el individuo del género humano, con inclusión de la mujer, por supuesto. El hombre en cuanto sujeto del Derecho, con capacidad para adquirir y ejercer derechos, para contraer y cumplir obligaciones, y responder de sus actos dañosos o delictivos. (Cabanellas, 1993)

Persona natural o física es todo ente de la especie humana que sólo por el hecho de existir las características dadas por el derecho desde el punto de vista jurídico que tienen como atributo que son domicilio, nacionalidad, etc.; poseen un patrimonio personal que no se puede separar de su dueño y puede contraer nuevas obligaciones o derechos que pueden ser transferido entre unos y otros pero el patrimonio continuará vinculado indefinidamente a el individuo mientras persiste el patrimonio que es el único que las personas nunca pierden sea cual sea.

Patrimonio: El conjunto de bienes, créditos y derechos de una persona y su pasivo, deudas u obligaciones de índole económica. Bienes o hacienda que se heredan de los ascendientes. Bienes propios, adquiridos personalmente por cualquier título. Los bienes propios, espiritualizados antes y luego capitalizados y adscritos a un ordenado, como título y renta para su ordenación. “Conjunto de los derechos y de las cargas, apreciables en dinero, de que una misma persona puede ser titular u obligada y que constituye una universalidad jurídica. La palabra se emplea alguna vez para designar una masa de bienes que tiene una afectación especial; por ejemplo, una fundación” Conjunto de los derechos y de las cargas apreciables en dinero, de que una misma persona puede ser titular u obligada y que constituye una universalidad jurídica. (Cabanellas, 1993)

En el ámbito legal el patrimonio se define como el conjunto de relaciones jurídicas pertenecientes a una persona, que tienen una utilidad económica y por ello son susceptibles de estimación pecuniaria, constituidas por deberes y derechos. Desde este punto de vista, al valor de un bien patrimonial se le descontará el valor de las cargas que se hallen gravándolo.

Desde el punto de vista más simple el patrimonio de una persona o empresa está formado por propiedades, vehículos, maquinarias, dinero en efectivo, etc. abarcando elementos capaces de ser evaluados monetariamente o de apreciación pecuniaria.

Existen derechos extra patrimoniales, como lo son el derecho a la vida, a la libertad, al voto, etc., que, a pesar de ser ejercidos individualmente, no son de propiedad individual propiamente tal, razón por la cual el sujeto no puede disponer de ellos como sí lo puede hacer con los bienes de su patrimonio.

Registros Públicos: Los Registros Públicos son un medio para brindar certidumbre respecto de la titularidad de diferentes derechos y son una garantía de seguridad jurídica y para ello el sistema registral nicaragüense debe estar adecuadamente organizado y dotado de los instrumentos legales que resulten necesarios para permitir el desarrollo de un sistema ágil, eficiente, moderno y acorde con los avances de la tecnología. El Registro Público es una institución establecida con fines de dar publicidad formal a determinados hechos,

circunstancias o derechos, que funciona bajo regulación y control de la Administración Pública nacional... En el caso de Nicaragua, adscrito al Poder judicial; que prestan un servicio para garantizar seguridad y transparencia jurídica. (Jarquín, 2017)

El Registro Público de la Propiedad es una oficina e institución cuya misión es garantizar la seguridad de los actos y los derechos inscritos, con respecto a terceros, mediante la publicidad registral. Esta última consiste en las bases de datos del sistema automatizado o de libros de los Registros, en la documentación archivada que de ellas emanen y en las certificaciones que se expidan. Desde esta oficina e institución se regula la inscripción del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles así como los efectos que éstas producen.

Desde un concepto común, el Registro de la Propiedad Inmueble es la oficina pública que contribuye a la tutela del principio de seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario o donde se registran actos y contratos de los particulares o de las autoridades.

Socios: Miembro de una asociación religiosa, política, sindical o de cualquiera otra índole. Afiliado a cualquiera agrupación. Cada una de las partes de un contrato, en un contrato de sociedad, vínculo que origina numerosos derechos y deberes entre sí, con relación a la sociedad y con respecto a terceros en las variedades diversos de sociedades civiles y mercantiles. (Cabanellas, 1993)

Socio es la persona que recibe parte en un contrato de sociedad mediante el cual, como miembro de la misma, se comprometen a aportar un capital o trabajo a organización como parte de sus obligaciones en base a la legislación y también en función de la forma societaria que se haya elegido. En reciprocidad el socio cuenta con una serie de derechos que emanan de la pertenencia misma a la sociedad

III.2 Generalidades de las Cooperativas

Las Cooperativas han sido una fortaleza para las comunidades en los diferentes países del mundo. Es una excelente forma de organización donde las personas pueden desarrollar sus capacidades de ahorro, obtener créditos y financiamientos, entre otros servicios, con mayor facilidad y agilidad para mejorar sus niveles de vida.

La práctica de ayuda mutua en la tarea de ganarse la vida es muy antigua. La cooperación, aún en asuntos más estrictamente comerciales, es muy antigua. (Digby, 1965)

Las manifestaciones de ayuda mutua, de colaboración, de solidaridad que se registran en la historia humana, tienen un origen tan lejano, que se confunde con la humanidad misma. (Valladares, 1995)

Antonio García Nossa considera a la Cooperativa como una herramienta del desarrollo, fundamentado en que los países latinoamericanos son países dependientes y para dejar de serlo deben buscar su desarrollo en base al esfuerzo interno. La idea Cooperativa ha sido importada en su teoría y en su práctica, primero de Europa y luego de Norteamérica; pero en los últimos tiempos ha venido cobrando una dinámica propia, en América latina, proveniente de la incorporación de obreros, campesinos, artesanos, pequeños industriales, profesionales, trabajadores en general y estudiantes. (Valladares, 1995)

En Nicaragua las Cooperativas fueron creadas para el sector campesino y su historia se remonta a la época de Augusto C. Sandino principal impulsor del movimiento cooperativo en nuestro país, iniciándose con asociaciones de productores y campesinos. El 27 de agosto de 1932 Augusto C. Sandino anuncia su proyecto de crear las Cooperativas de obreros y campesinos, en las zonas liberadas por su “pequeño ejército loco” de patriotas y revolucionarios. Este momento puede ser considerado la primera vez en que el modelo cooperativo aparece como una propuesta concreta en el marco de una política de estado en Nicaragua.

En 1993 Augusto C. Sandino, después de haber firmado los acuerdos de paz, funda en las riveras del Rio Coco, las primeras Cooperativas agrícolas, formadas por campesinos desmovilizados de su ejército liberador.

Tiempo después el Estado de Nicaragua, en virtud de la necesidad de regular este tema, promulga una Ley General de Cooperativas misma que en el año dos mil cuatro fue derogada por una nueva ley.

Las Cooperativas pueden realizar toda clase de actividad en condiciones de igualdad con los sujetos de derecho privado y otras personas jurídicas y con los entes estatales en todas aquellas actividades relacionadas con las prestaciones de servicios públicos.

No obstante, las Cooperativas no podrán extender sus actividades a objetivos y propósitos que no se correspondan con los declarados en el acta constitutiva y el estatuto legalmente vigente, excepto que su Estatuto haya sido reformado conforme la ley y obtenido la autorización de la autoridad de aplicación de la ley 499. (Recuperado de <http://riul.unanleon.edu.ni:8080/jspui/retrieve/3764>)

En Nicaragua el cooperativismo hoy por hoy lucha por tener Cooperativas autogestionarias, autosuficientes y de esta manera contribuir a la transformación social y productiva de Nicaragua a través de la promoción y defensa de valores, derechos y actitudes y conductas que faciliten los procesos de formación de conciencia ciudadana, participación y a la vez aporten a la educación y transferencia de tecnología para los productores del campo nacional de ser auto sostenible en el beneficio de miles de familias nicaragüenses.

III.3 De las Cooperativas de Ahorro y Crédito

En la clasificación de las Cooperativas, según el contenido de la ley, encontramos las Cooperativas de Ahorro y Crédito, las que en función de su tamaño (cantidad de Socios) adecúan su funcionamiento.

Las Cooperativas de Ahorro y Crédito son las que realizan actividades financieras, reciben ahorros y depósitos, hacen préstamos y descuentos a sus miembros, mediante pagos

de intereses bajos estipulados en los Estatutos de la Cooperativa. Estas solo operan con sus miembros y distribuyen los excedentes en los ahorros de los asociados y en proporción al monto de los pagos que por servicios prestados hacen los cooperados, gozan de autonomía en la concepción y realización de su política, de operaciones. (Valladares, 1995)

La garantía es uno de los factores que más incide en la aprobación de cualquier crédito pues esta es la forma que tienen las instituciones financieras para asegurar el dinero prestado y si el usuario del crédito no paga la institución puede, a través de la garantía, cobrar el dinero que proporcionó.

Para todas las operaciones de crédito la cooperativa exigirá como respaldo una garantía, pudiendo ser fiduciaria, hipotecaria, prendaria, y otras permitidas por la ley.

La cooperativa debe actuar con la suficiente exigencia en cuanto a las garantías y al cumplimiento de los pagos, esto implica la preferencia de garantías reales, la amortización mediante la reducción de los roles de pago para quienes sean empleados y la vigencia de los seguros de las garantías aceptadas, cuando el caso lo amerite.

La garantía hipotecaria es la más usual en el sistema financiero para el otorgamiento de créditos y consiste en prestar sobre los bienes inmuebles viviendas, terrenos urbanos o rurales sin que dejen de estar en manos de sus dueños. La institución toma los documentos que demuestran la propiedad del inmueble y realiza el documento hipotecario sobre este, al terminar el pago de la deuda, la entidad revierte o devuelve la hipoteca; pero si el deudor no paga, el inmueble puede ser embargado y rematado. (Aráuz, 2016)

La garantía prendaria corresponde a vehículos y maquinarias, los cuales se ofrecen en respaldo de la deuda, pero el usuario puede seguir haciendo uso normal de estos. (Aráuz, 2016)

Garantía fiduciaria. Esta garantía consiste en la confianza que una persona le brinda a quien va a solicitar el crédito, ofreciéndose como respaldo a la deuda que el solicitante va a

adquirir. El fiador o codeudor puede ser cualquier persona que cumpla las condiciones que la institución exija. El fiador firma y aporta los mismos documentos que el solicitante incluyendo una promesa de pago llamada “pagaré”. En caso de que el deudor no pague las cuotas a la institución, esta obligación recaerá sobre el fiador el cual asumirá la responsabilidad del caso (Aráuz, 2016).

En el desarrollo de actividades las Cooperativas de Ahorro y Crédito han encontrado el inconveniente en cuanto a la disposición del patrimonio y activos, de manera concreta y específica la disposición legal de supeditar las enajenaciones de inmuebles de las Cooperativas a un proceso especial que demanda la reunión de la sociedad general y la autorización del ente regulador para que el notario proceda a autorizar la Escritura Pública y a su vez el Registro Público de la Propiedad inscriba el acto traslativo.

La información existente sobre el sector cooperativo es poco precisa. Según la CENACOOOP (Central Nicaragüense de Cooperativas), de acuerdo a investigación realizada en 2002, en el país existían registradas en el Ministerio del Trabajo (MITRAB) unas 6,800 Cooperativas de todo tipo (de producción, de ahorro y crédito, de servicios múltiples, de transporte, etc.), de las cuales 323 eran de ahorro y crédito, y de éstas se encontraban activas unas 89 Cooperativas. (Pasos, 2009)

Las Cooperativas de Ahorro y Crédito podrán realizar para sus asociados y pre-socios todas las operaciones activas y pasivas que estos demanden, siempre y cuando no sean incompatibles con los principios y derechos cooperativos. Estas operaciones pueden ser entre otras:

- a) Transferencias de fondo a nivel nacional como internacional, sean estos de recepción y de envíos.
- b) Planes de protecciones personales y relacionadas, para atender los casos de enfermedad o muerte de sus asociados.

- c) Dotar a favor de sus asociados y pre-socios tarjetas de crédito y débito, para facilitarle sus operaciones financieras siempre y cuando se establezca la estructura técnica y operativa adecuada para el manejo de este servicio.
- d) Extender certificado a los Socios que en sus depósitos hayan fijado un plazo y libretas de ahorro para depósitos en que no hayan fijado fecha de retiro. No tendrá los asociados o pre-socios límites en cuanto a monto y plazo de las sumas que por concepto de ahorro y depósitos puedan realizar. (Ley General de Cooperativas, 2004)

III.4 Régimen de administración en las Cooperativas de Ahorro y Crédito

Tomando en cuenta la importancia de la administración para una organización, se define la misma como: “El proceso de llevar a cabo el proceso eficientemente con personas y por medio de ellas, este proceso representa las funciones o actividades primarias de administrador, estas se clasifican en planeación, organización, liderazgo y control” (Pravia, 2008)

La esencia del proceso de dirección y administración del sector cooperativo parte de unos de los pilares fundamentales de la filosofía cooperativa el cual considera la unidad dialéctica de los objetivos económicos y sociales. A fines del siglo pasado el economista Alfredo Marshall enfocó esta cuestión de la siguiente manera: “Algunos movimientos tienen una elevada finalidad social; otros movimientos se apoyan en una base más amplia de empresa económica; sólo la cooperación abarca los dos aspectos”. (Pravia, 2008)

Hay que tener presente que la función principal de las Cooperativas, como las de Ahorro y Crédito, es rendir eficientemente el servicio, a tono con el objetivo para el cual se organizó.

Una lista de Socios leal y bien informada; órganos de administración, dirección y control, competentes y con interés en su trabajo, son elementos que abonan el éxito de una buena cooperativa.

Los órganos sociales de las Cooperativas de crédito son la Asamblea General y el consejo rector. La Asamblea General equivale a la junta general de accionistas de las sociedades del capital y el consejo rector de las Cooperativas de crédito sería similar al Consejo de Administración de una compañía. (Westley y Branch, 2000)

El régimen administrativo define los límites entre el ejercicio del poder y el control en la Cooperativa, delimitando las funciones de cada uno de los órganos de control, dirección y administración; y asegurando la independencia y coordinación entre ellos.

Las funciones de administración son:

- a) Función de dirección y ejecución, que se realiza por medio del consejo de administración y la gerencia por mandato de la Asamblea General de Asociados;
- b) Función de vigilancia, que realiza por medio de la junta de vigilancia;
- c) Diversas funciones según los comité conformados en el seno de las Cooperativas y de acuerdo a sus actividades. Entre ellas, la función de educación, a cargo de la comisión de educación y promoción del cooperativismo o la comisión de crédito dispuesta para este fin.

Como institución democrática, la Cooperativa sigue el mismo sistema de división de poderes en un orden político-democrático.

Dentro de la organización cooperativa las funciones se dividen entre los diferentes órganos de administración, dirección y control de Cooperativa.

La forma de organización de las Cooperativas obedece a un enfoque económico, social y educativo, ya que ese es el propósito principal que da vigencia a su razón de ser.

Los diferentes órganos que tienen a su cargo la dirección, control y administración de las Cooperativas, permiten la consolidación de una estructura dinámica, con claro acceso al flujo de información con dinamismo y características que permitan la plena participación de todos sus miembros en las decisiones de la misma.

La cooperativa, como toda empresa, requiere de una estructura operativa y administrativa para realizar sus actividades. La ley general de Cooperativas en el capítulo V, establece los siguientes órganos de dirección, control y administración:

- a) La Asamblea General de Asociados;
- b) El consejo de administración; La junta de vigilancia;
- c) Comité de crédito;
- d) La comisión de educación y promoción de cooperativismo; y
- e) Cualquier otro tipo de órgano permanente que se establezca en los estatutos.

III.5 Contenido de la Ley General de Cooperativas

El Artículo 14 de la ley dispone que: De acuerdo a las disposiciones de la presente Ley, podrán organizarse Cooperativas de todo tipo. Cuando una cooperativa abarque por lo menos dos sectores de actividad económica, será una cooperativa multisectorial, cuando cumpla con dos o más funciones serán multifuncionales.

Las Cooperativas podrán ser: de consumo, de ahorro y crédito, agrícolas, de producción y de trabajo, de vivienda, pesquera, de servicio público, culturales, escolares, juveniles y otras de interés de la población, sin que esta enumeración se considere limitada.

También pueden organizarse Cooperativas de cogestión (composición paritaria de las instituciones) y de autogestión (participación total de los trabajadores) en la dirección y administración de la empresa, sea esta privada o estatal.

Las Cooperativas de ahorro y crédito, en su actividad de brindar servicios financieros a sus asociados, gozarán de autonomía en la concepción y realización de su política de operaciones.

Las Cooperativas que no sean de ahorro y crédito podrán realizar la actividad financiera de otorgar préstamos a sus asociados mediante secciones especializadas de crédito, bajo circunstancias especiales y cuando las condiciones sociales y económicas lo justifiquen.

En cuanto a la enajenación e inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble de las ventas de inmuebles de las Cooperativas el artículo 141 de la ley estatuye que: La Asamblea General de Asociados, en caso de ser acordada la venta o transacción, designará al representante legal que llevará a efecto. Este podrá ser el Presidente del Consejo de Administración o en su defecto cualquiera otro que designe la Asamblea.

El artículo 142 establece: La cooperativa deberá presentar a la Autoridad de Aplicación, certificación del acta de la Asamblea General de Asociados, con un ejemplar del estudio financiero y económico, para la autorización de la venta o transacción. Obtenida éstas, se procederá a la realización del acto notarial.

La autorización de venta de tierras y otros activos deberá contar con un mínimo de las terceras partes del total de asociados. La cooperativa deberá presentar a la Autoridad de Aplicación, certificación del acta de Asamblea General de Asociados, con un ejemplar del estudio financiero y económico, para la autorización de la venta o transacción. Obtenida esta, se procederá a la realización del acto notarial. Los Registradores de la Propiedad Inmueble deberán exigir esta autorización para la inscripción del respectivo instrumento. (Ley General de Cooperativas, 2004)

III.6 Lo que regula la Ley del Notariado

A efectos de proceder con la elaboración del instrumento público de enajenación de bienes inmuebles por parte de las Cooperativas se debe observar lo que dispone el Artículo 22 de la ley del notariado que dice: La redacción de los documentos en el Protocolo comprenderá tres partes: 1º Introducción. 2º Cuerpo del acto. 3º Conclusión.

El artículo 23 de la citada ley regula: La introducción debe contener y expresar:

1º El lugar, hora, día, mes y año en que se extiende el documento;

2º El nombre y apellido de los otorgantes, número de cédula de identidad ciudadana, su edad, profesión, domicilio y estado;

3º Si proceden por sí o en representación de otro, insertando en este último caso los comprobantes de la capacidad, o haciendo referencia a ellos, con fe de haberlos tenido a la vista, según lo disponga la ley, expresión de su fecha y nombre del notario o funcionario que los hubiese autorizado o expedido; agregando los originales al Protocolo para insertarlos en los testimonios correspondientes. En caso de que el poder o documento que acredita la capacidad para representar estuviere inscrito, bastará que el notario indique el número de la escritura donde conste el poder, lugar del otorgamiento, su hora y fecha, notario autorizante y los datos de su inscripción. (Ley de Notariado, 1905)

Cuando se trate de sociedades mercantiles será suficiente citar las mismas designaciones que para los poderes inscritos de la escritura de constitución social y estatutos, cuando éstos últimos fueren necesarios para acreditar representación; lo mismo que de las certificaciones de las actas de sus sesiones, juntas o asambleas, de las cuales se indicará en la escritura el lugar, hora y fecha de las sesiones, folios del Libro de Actas y el nombre del funcionario que las libró y su fecha.

Las certificaciones de estas actas se agregarán al Protocolo, citándose el folio o folios ocuparán en el Protocolo, y no será necesaria su inserción en el testimonio.

En los casos señalados en los dos párrafos anteriores, el notario deberá dar fe de que tal poder confiere al apoderado facultades suficientes para otorgar el acto o contrato de que se trata. Los poderes otorgados en el extranjero deberán insertarse íntegramente con las respectivas autenticaciones.

4° La circunstancia de haber intervenido un intérprete nombrado por la parte que ignore el idioma castellano;

5° La fe de conocimiento de los otorgantes, de los testigos y de los intérpretes que intervinieren, en su caso;

6° Si el cartulario no conociere a las partes o a alguna de ellas, deben concurrir al otorgamiento de la escritura pública dos testigos más que los conozcan y sean conocidos del cartulario, para que él funde sobre el dicho de ellos la fe de identidad. No será necesario que los testigos de conocimiento firmen la escritura; bastará que el Notario haga mención de ellos en dicha escritura. En el caso de que el cartulario no conozca a las partes ni puedan estar presentes testigos de conocimiento, lo hará constar así en la escritura especificando, en su caso, los documentos que le hubieran exhibido como comprobantes de su identidad y capacidad.

El artículo 24 de la misma ley dispone: Cuando los comparecientes lo sean a nombre de otros, el cartulario dará fe de su personalidad en vista del documento en que consiste está y el cual insertará. Si el cartulario no encontrare legitimada la personalidad con el documento que se le exhibe, lo advertirá así a los interesados e insistiendo en éstos en que se otorgue la escritura lo verificará haciendo constar esas circunstancias.

III.7 Aspectos contenidos en la Ley General de los Registros Públicos

Una vez elaborado el instrumento público de enajenación de inmuebles de las Cooperativas y para los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad se debe observar el contenido y lo que regula la Ley General de los Registros Públicos.

En ese sentido el artículo 35 de la citada ley, referido al principio de legalidad en su aspecto formal dispone así: Para que puedan inscribirse, anotarse o cancelarse los documentos en el Registro Público, deberán constar en escritura pública, ejecutoria firme, documento administrativo o cualquier otro instrumento público o documento auténtico, expresamente autorizado por la Ley para ese efecto.

El artículo 36 relativo a la calificación de los documentos por el Registrador o Registradora dispone: Previo a la realización de la inscripción y bajo su responsabilidad, el Registrador o Registradora verificará que el documento cumple con los requisitos formales y de fondo exigidos por la Ley, y procederá a inscribir, suspender o denegar su inscripción, anotación o cancelación correspondiente conforme los siguientes criterios:

En los documentos notariales:

1. Que la fecha de la escritura no sea anterior a la emisión de la serie y número del papel sellado del Protocolo;
2. Por lo que hace al notario o notaria autorizante: su nombre, apellidos y residencia, así como el señalamiento de estar autorizado en el quinquenio correspondiente;
3. Que el inmueble a inscribir corresponda a la circunscripción del Registro;
4. Por lo que hace a los inmuebles objeto de la inscripción: su naturaleza, situación y linderos; la naturaleza, extensión, condiciones y cargas de cualquier derecho que se inscriba; la naturaleza del título y su fecha;

5. Que el que solicita la inscripción sea el interesado o apoderado;
6. Que se cumpla con el Tracto Sucesivo o sea que el transmitente sea conforme al asiento de inscripción y del título que se presenta;
7. Que no esté vigente una inscripción incompatible;
8. Por lo que hace a las personas que intervienen en el acto o contrato: sus nombres y apellidos, identificando a las personas naturales o jurídicas con la documentación que la ley especial establece, su capacidad y en caso de que uno de los contratantes haya comparecido en representación de otro si ésta fue debidamente acreditada; y
9. Que la escritura esté concurrida de todas las solemnidades que establece la Ley del Notariado y que se cumplan los requisitos de validez de acto o negocio jurídico exigidos por la ley de la materia.

Una vez efectuada la función calificadora, conforme al artículo 37 de la ley, se procede ya sea a su inscripción, a la suspensión de la inscripción o a la denegatoria en virtud de la calificación desfavorable.

El referido artículo dispone: Cuando el Registrador o la Registradora, en ejercicio de su función calificadora, detecte algún defecto en el documento inscribible que impida la práctica del asiento solicitado, lo manifestará a la parte interesada para que subsane la falta o el defecto durante la vigencia del asiento de presentación. Si no lo subsanare, o cuando éste fuere insubsanable, devolverá el documento a la parte interesada haciendo constar con razón al pie del título los motivos en que funda su decisión, expresando las normas legales en que se apoye y el recurso que cabe contra la misma.

La parte interesada podrá recurrir contra la calificación del Registrador o Registradora en la forma que determina la presente Ley. También podrá pedir que se tome la anotación

preventiva por los defectos observados en el título o que resulten del Registro, cuando éstos sean subsanables.

A efectos de proceder con la valoración del instrumento y su calificación registral, ésta debe materializarse conforme lo dispone el artículo 38 de la Ley y que alude a la calificación total y en un sólo acto: La calificación del Registrador o Registradora será total y en un sólo acto. En la nota de calificación se consignarán con claridad y precisión la totalidad de los defectos advertidos que impidan la práctica del asiento.

Los Notarios Públicos que autorizan Escrituras Públicas de venta de inmuebles de sociedades Cooperativas desconocen u omiten el procedimiento establecido por la ley al tratar el acto traslativo con la generalidad señalada para este tipo de contratos lo que repercute al momento de presentarse el instrumento público ante el Registro de la Propiedad Inmueble, ente que procede a denegar la inscripción.

El proceso dispuesto en la ley para la venta de inmuebles de las Cooperativas constituye un obstáculo que impide disponer libremente a dichas asociaciones de los inmuebles generados en sus actividades económicas.

Población de referencia: Notarios, Socios de Cooperativas, Cooperativas de Ahorro y Crédito, Registro Público de la Propiedad Inmueble.

IV.- PREGUNTAS DIRECTRICES

¿Cuáles son las disposiciones legales aplicables para la enajenación de los bienes inmuebles de las Cooperativas de Ahorro y Crédito así como su inscripción en el Registro de la Propiedad en el departamento de Estelí en el período 2016-2017?

¿Qué regula la ley en cuanto a la enajenación de bienes inmuebles de las Cooperativas?

¿Cuál es el procedimiento que establece la legislación nacional para enajenar e inscribir bienes inmuebles de Cooperativas de Ahorro y Crédito?

El procedimiento de ley para enajenar e inscribir bienes inmuebles generados por la actividad económica de las Cooperativas de Ahorro y Crédito ¿se considera un impedimento legal?

¿Afecta a las Cooperativas de Ahorro y Crédito que se les someta a procedimientos especiales para la enajenación e inscripción de bienes inmuebles?

¿Cuál es la percepción de los Socios de Cooperativas y de los Notarios Públicos con respecto a la ley?

¿Es necesaria una reforma legal?

V. MATRIZ DE DESCRIPTORES

| DESCRIPTORES | DIMENSIONES | INDICADORES |
|---------------------------|---------------------------|--|
| Capacidad Jurídica | Personas naturales | Capacidad Tipos de capacidad Capacidad Civil limitantes de la capacidad (Instrumento: Análisis de Ley y Reglamento) |
| | Socios | Deberes Derechos Obligaciones (Instrumento: Análisis de Ley y Reglamento) |
| | Órganos de administración | Capacidad Jurídica Cooperativa Sociedad Cooperativa Tipos de Cooperativa Estructura de la dirección y administración |

| | | |
|--|----------------------------|---|
| | | (Instrumento: Análisis de Ley y Reglamento) |
| Capacidad de los órganos de administración y Registros Públicos | Asamblea general de socios | Integrantes Forma de convocación. Delegados. Quórum. Autorizaciones y Acuerdos Elección de la Junta directiva. Periodo de gestión de la junta directiva electa. |
| | Consejo de administración | Capacitación Jurídica Funciones Atribuciones Responsabilidades Limitantes (Instrumento: Análisis de Ley y Reglamento) |
| | Gerencia general | Función Manejo Administrativo Formas de organización Limitantes Disposiciones (Instrumento: Análisis de Ley y Reglamento) |
| | Asesores legales | Estructura del manual de funciones Procedimientos administrativos para autorizaciones de Escrituras Responsabilidad Jurídica |
| | Registros públicos | Funciones de Registro Publico Limitantes de los registro públicos Procedimientos Administrativos Procedimientos Judiciales (Instrumento: Análisis de Ley y Reglamento, casos concretos) |
| | | |

| | | |
|---|---|--|
| Requisitos de Legalidad | Requisitos de forma | Efectos de la falta de formalidad en las escrituras públicas. Subsanación los errores en las escrituras públicas. La formalidad y la calificación registral. |
| | Requisitos de fondo | Legitimidad de las partes Legalidad del acto Contenido cierto y verificable Autorización del Notario Naturaleza del contrato Concatenación de Escritura Secuencia de datos registrales |
| Disposición de Activos | Activos circulante | Caja y Banco |
| | Activos fijos | Bienes Inmuebles Maquinaria y equipo Mobiliarios y equipos de oficina Terrenos Edificios |
| | Activo diferidos | Activos de bienes adjudicados Activos en proceso de adjudicación Activos en liquidación |
| Efectos Jurídicos Registrales | Consecuencias | Autorización Disposición Adquisición Financiamiento |
| | Perjuicios | Registrales Económicos Civiles |
| Procedimiento para enajenar bienes inmuebles | Socios (Asamblea General y Consejo de Administración) | Capacidad Limitantes |
| | Notarios | Derechos y Deberes Aspectos administrativos Contenido legal |
| ¿Existe afectación a las Cooperativas por el procedimiento de enajenación de bienes inmuebles contenido en la ley? | Socios | Instrumento entrevista Si No |
| | Notarios | |

| | | |
|--|----------|------------------------------------|
| ¿Se considera un impedimento legal? | Socios | Instrumento entrevista Si No |
| | Notarios | Instrumento entrevista Si No |
| ¿Es necesaria una reforma legal? | Socios | Instrumento entrevista Si No |
| | Notarios | Instrumento entrevista Si No |

VI. DISEÑO METODOLÓGICO

VI.1 Paradigma y tipo de la investigación

Las investigaciones se originan por ideas, sin importar qué tipo de paradigma fundamente nuestro estudio ni el enfoque que habremos de seguir. Para iniciar una investigación siempre se necesita una idea que constituye el primer acercamiento a la realidad objetiva (desde la perspectiva cuantitativa), a la realidad subjetiva (desde la perspectiva cualitativa) o a la realidad intersubjetiva (desde la óptica mixta) que habrá de investigarse. (Hernández. 2010)

El paradigma de toda investigación define la visión del problema e impregna el trabajo metodológico y conceptual, es por ello que el presente estudio se enmarca como una investigación de tipo pragmática para dar un significado más amplio a los resultados esperados al ser el propósito desarrollarla de forma analítica con los datos e información que se recopilará en campo y los posibles variaciones de criterios con respecto al tema.

El principal objetivo de la investigación científica es la obtención de información precisa y confiable. Sin embargo, la investigación puede adoptar muchas otras formas. Uno puede preguntar a los expertos, revisar libros y artículos, examinar experiencias de los colegas y propias de nuestro pasado y aún confiar en la propia intuición. Sin embargo, los expertos pueden tener apreciaciones erróneas, las fuentes documentales pueden no tener un

acercamiento valioso, los colegas pueden no tener experiencia en el tema de nuestro interés y nuestras experiencias e intuición pueden ser irrelevantes o malentendidas.

Así, el conocimiento obtenido a través de la investigación científica puede ser de gran valor. La investigación puede realizarse a través de dos acercamientos metodológicos: la metodología cualitativa y la metodología cuantitativa.

Dichos acercamientos difieren entre sí, desde el paradigma de investigación que les da origen, el rol del investigador, las preguntas que intentan responder y el grado de generalización posible.

Al investigar y teniendo resultados del estudio (los datos se encuentran en tablas, gráficas, cuadros, diagramas, etc.) es necesario comunicar los resultados mediante el respectivo reporte, el cual puede adquirir diferentes formatos: un libro, un artículo para una revista académica, un diario de divulgación general, una presentación en computadora, un documento técnico, una tesis, etc.

En cualquier caso, se debe definir el tipo de investigación realizada así como los descubrimientos producidos.

Para proceder con el reporte se deben tener en cuenta las siguientes preguntas: ¿cuál fue el motivo o los motivos que originaron el estudio?, ¿cuál es el contexto en que habrán de presentarse los resultados?, ¿quiénes son los usuarios de los resultados? y ¿cuáles son las características de tales usuarios?

La manera en que se presenten los resultados dependerá de las respuestas a dichas preguntas.

Si el motivo fue elaborar una tesis para obtener un grado académico, el panorama es claro: el formato del reporte debe ser, justamente, una tesis de acuerdo con el grado que se cursó (licenciatura, maestría o doctorado) y los lineamientos a seguir son los establecidos por

la institución educativa donde se habrá de presentar, el contexto será académico y los usuarios serán en primera instancia, miembros de un jurado al igual que alumnos y profesores de la propia universidad y otras organizaciones educativas.

Se debe plantear a ese grupo de usuarios, contextos y estándares de la investigación, de manera particular el aspecto pragmático de la misma, esto es la práctica de los lineamientos lógicos o estándares pragmáticos, la relevancia del problema estudiado, la orientación más bien visual del contenido (gráficas, cuadros, etc.; sólo los elementos más importantes), los resultados fácilmente identificables y aplicables y las sugerencias prácticas y concretas para implementar.

VI.2 Enfoque de la investigación

Definición de enfoque cuantitativo. Un enfoque cuantitativo en la investigación, representa un conjunto de procesos, secuencial y probatorio. Cada etapa precede a la siguiente y no podemos eludir pasos el orden es riguroso con la poca posibilidad de redefinir alguna fase. (Hernández. 2010)

Se parte de una idea que una vez delimitada se derivan objetivos y preguntas de investigación, se revisa la literatura y se construye un marco o una perspectiva teórica.

De las preguntas se establecen hipótesis y determinan variables; se desarrolla un plan para probarlas (diseño); se miden las variables en un determinado contexto; se analizan las mediciones obtenidas (con frecuencia utilizando métodos estadísticos), y se establece una serie de conclusiones respecto de la(s) hipótesis.

En síntesis, el enfoque cuantitativo usa la recolección de datos para probar hipótesis, con base en la medición numérica y el análisis estadístico, para establecer patrones de comportamiento y probar teorías.

Definición del enfoque cualitativo. Las investigaciones cualitativas analizan la calidad o cualidad de las relaciones, actividades, situaciones y generalmente a través de un tratamiento no numérico de datos. (Hernández. 2010)

Este acercamiento exige del investigador una preparación rigurosa y disciplinada, además de una actitud abierta e inductiva. De esta forma, ya sea que se adopte alguno de estos enfoques o un enfoque mixto, siempre será conveniente tener una guía básica que oriente seriamente nuestros esfuerzos de investigación.

El enfoque cualitativo también se guía por áreas o temas significativos de investigación. Sin embargo, en lugar de que la claridad sobre las preguntas de investigación e hipótesis preceda a la recolección y el análisis de los datos (como en la mayoría de los estudios cuantitativos), los estudios cualitativos pueden desarrollar preguntas e hipótesis antes, durante o después de la recolección y el análisis de los datos.

En ocasiones estas actividades sirven para descubrir cuáles son las preguntas de investigación más importantes y después incluso redefinirlas y responderlas.

La acción indagatoria se mueve de manera dinámica en ambos sentidos: entre los hechos y su interpretación y resulta un proceso más bien “circular” y no siempre la secuencia es la misma, varía de acuerdo con cada estudio en particular.

En resumen, el enfoque cualitativo utiliza la recolección de datos sin medición numérica para descubrir o afinar preguntas de investigación en el proceso de interpretación.

Hay aspectos que sustentan la información y complementan datos y cifras. Se recolectan aspectos subjetivos.

En ambos procesos, las técnicas de recolección de los datos pueden ser múltiples. Por ejemplo, en la investigación cuantitativa: cuestionarios cerrados, registros de datos estadísticos, pruebas estandarizadas, sistemas de mediciones fisiológicas, etc. En los estudios

cualitativos: entrevistas profundas, pruebas proyectivas, cuestionarios abiertos, sesiones de grupos, biografías, revisión de archivos, observación, entre otros.

Enfoque mixto. Las relaciones interpersonales, las organizaciones, los valores, el contexto, los procesos y en todos los fenómenos y problemas que enfrentan actualmente las ciencias son tan complejos y diversos que el uso de un enfoque único, tanto cuantitativo como cualitativo, es insuficiente para lidiar con esta complejidad. Por ello se requiere de métodos mixtos.

La investigación hoy en día necesita de un trabajo multidisciplinario, lo cual contribuye a que se realice en equipos integrados por personas con intereses y aproximaciones metodológicas diversas, que refuerza la necesidad de usar diseños multimodales (Hernández. 2010)

El enfoque mixto ofrece varias bondades o perspectivas para ser utilizado por cuanto, según los citados autores, con ello se puede:

Lograr una perspectiva más amplia y profunda del fenómeno; en el caso en estudio, es una especie de radiografía para el tratamiento y enajenación de inmuebles de las Cooperativas de Ahorro y Crédito.

Formular el planteamiento del problema con mayor claridad; en tal sentido y de manera concreta se visualiza una problemática que trata la presente investigación.

Producir datos más “ricos” y variados mediante la multiplicidad de observaciones; en efecto, la presente investigación es una especie de observatorio de la cual han de brindarse datos que de manera formal visualicen el caso planteado.

Potenciar la creatividad teórica por medio de suficientes procedimientos críticos de valoración; la presente investigación constituye un instrumento más para el acervo y el material disponible en cuanto al tema abordado.

Efectuar indagaciones más dinámicas; de igual manera se apuntala la investigación y los trabajos tendientes a desarrollar el aspecto referido a la enajenación de bienes inmuebles generados en las actividades económicas de las Cooperativas de Ahorro y Crédito.

Apoyar con mayor solidez las inferencias científicas, que si se emplean aisladamente; aunado a los apuntes anteriores, el presente trabajo científico engrosa la bibliografía disponible para desarrollar investigaciones afines.

Permitir una mejor “exploración y explotación” de los datos;

Es una oportunidad para desarrollar nuevas destrezas o competencias en materia de investigación, o bien, reforzarlas.

La presente investigación, según su enfoque es mixta: cuantitativa por el procesamiento y análisis de los datos suministrados de las entrevistas y de los casos de estudio en concreto y cualitativa por el análisis de la ley. Implica un proceso de recolección, análisis y vinculación de datos cuantitativos y cualitativos en un mismo estudio para responder al planteamiento del problema.

VI.3 Corte de la investigación y profundidad

Una clasificación que brinda la doctrina, para los efectos de la aplicación del proceso de investigación, es en cuanto al corte de la misma pudiendo ser longitudinal o transversal.

En el corte longitudinal se estudia el fenómeno a lo largo de la historia. Desde su origen hasta el momento actual con las proyecciones posibles. Se estudia de manera sistémica o continua el desarrollo del fenómeno en su totalidad o muchos períodos de todo este proceso.

En el corte transversal se realizan estudios en un momento determinado de los grupos que se investigan.

Según el corte, en virtud del período en estudio y que refiere a resoluciones registrales y experiencia inmediata para los años 2016 y 2017, es una investigación transversal, ya que se trata de un período corto de estudio y los instrumentos elaborados se aplican a los mismos sujetos una sola vez.

Según su profundidad esta investigación es analítica por cuanto se fundamenta en la inducción que genera el estudio y la observación de determinado fenómeno. Este nivel de profundidad está en función del enfoque mismo que tiene la investigación que como se ha apuntado antes es mixta por el análisis de datos y documentos así como por el aspecto cualitativo de la misma, aspectos abordados en acápite anteriores.

VI.4 Fuentes de información

Entrevistas a Notarios Públicos y Socios directivos de Cooperativas de Ahorro y Crédito.
(Anexos 1 y 2)

Análisis de documentos y de la ley. (Anexos 4 y 5)

VI.5 Población, muestra y muestreo

Una población es el conjunto de todos los casos que concuerdan con una serie de especificaciones.

La población está conformada por Cooperativas de Ahorro y Crédito existentes en el departamento de Esteli teniendo como principal referente la Cooperativa de Ahorro y Crédito “La Moderna” R.L. como sujeto de estudio en virtud que estas Cooperativas, por la cantidad

enorme de Socios, han encontrado obstáculos en el tráfico jurídico al realizar transacciones de bienes inmuebles

En las muestras no probabilísticas, la elección de los elementos no depende de la probabilidad, sino de causas relacionadas con las características del investigador o del que hace la muestra.

Aquí el procedimiento no es mecánico, ni en base a fórmulas de probabilidad, sino depende del proceso de toma de decisiones de una persona o grupo de personas y esto genera que la muestra tiende a estar sesgada.

El método de muestreo empleado fue el probabilístico aleatorio simple, porque cualquier persona de la muestra tiene la probabilidad de ser seleccionado para aplicar un método de recolección.

El tipo de muestreo es no probabilístico por conveniencia, ya que se caracteriza por un esfuerzo deliberado de obtener muestras "representativas" mediante la selección intencional y a conveniencia del investigador para garantizar la científicidad de la investigación, lo cual es confirmado por el criterio de doctrinario de quienes manifiestan que el investigador define los criterios o condiciones que debe cumplir cualquier elemento para que sea parte de la muestra (Sequeira, 1994)

Por la naturaleza de esta investigación, es el método más idóneo, ya que el estudio enfoca en una variable bien específica como es la disposición de los bienes en las Cooperativas de Ahorro y Crédito y es necesario tomar a todos los sujetos que integran esa variable en el período establecido.

De la población en estudio se aplicó el instrumento a diez socios, sean o hayan sido miembros del Consejo Directivo de Cooperativa de Ahorro y Crédito durante el período en estudio y también a veinte notarios públicos que por la conveniencia de la muestra y la investigación hayan estado vinculados con el proceso de enajenación o de inscripción de

bienes inmuebles generados por la actividad económica de las Cooperativas de Ahorro y Crédito en el departamento de Estelí.

Lo anterior teniendo en cuenta que además de la Cooperativa referente existen otras diez Cooperativas de Ahorro y Crédito tanto en la cabecera departamental como en sus Municipios como la Cooperativa de Ahorro y Crédito “La Unión RL”, la Cooperativa de Ahorro y Crédito “El Esfuerzo”, la Cooperativa de Ahorro y Crédito “Caja Rural Nacional” R.L. entre otras con diversas sucursales mismas que están afectas a transmisión de inmuebles. Recuperado de https://www.red.cu/Ministerio_de_la_Econom_Familiar.gob.ni

Al efecto, no se aplica ninguna fórmula estadística debido a que se establece a conveniencia de estudio.

VI.6 Métodos y técnicas utilizadas

En este estudio el método teórico seguido es el analítico y el método empírico que se aplica es la medición a través de la entrevista.

Las entrevistas, la observación y la revisión de documentos son técnicas indispensables para localizar información valiosa, herramientas utilizadas en la presente investigación.

La entrevista implica que persona determinada aplica un cuestionario a las personas participantes mediante preguntas y respuestas. Esta técnica se incluye, al igual que la encuesta, dentro del grupo de técnicas denominadas conversacionales.

La entrevista cualitativa es una conversación: a) provocada por el entrevistador; b) realizada a sujetos seleccionados a partir de un plan de investigación; c) en un número considerable; d) que tiene una finalidad de tipo cognitivo; e) guiada por el entrevistador; y f) con un esquema de preguntas flexible y no estandarizado (Corbetta, 2007)

La entrevista de investigación es una conversación entre dos personas, un entrevistador y un informante, dirigida y registrada por el entrevistador con el propósito de favorecer la producción de un discurso conversacional, continuo y con una línea argumental no fragmentado, pre-codificado y cerrado por un cuestionario de previo elaborado por el entrevistador sobre un tema definido en el marco de una investigación. Es una narración conversacional entre el entrevistador y entrevistado que contiene un conjunto interrelacionado de preguntas objeto del estudio (Delgado, 1999)

Como técnica de recolección va desde la interrogación estandarizada hasta la conversación libre, en ambos casos se recurre a una guía que puede ser un formulario o esquema de cuestiones que han de orientar la conversación.

Como técnica cualitativa, la entrevista es una de las vías más comunes para investigar la realidad social. Permite recoger información sobre acontecimientos y aspectos subjetivos de las personas: creencias y actitudes, opiniones, valores, o conocimiento, que de otra manera no estarían al alcance del investigador.

VI.7 Metodología de campo, procedimiento y recolección de datos

Para esta investigación se ha empleado el método deductivo que parte de lo general a lo particular.

El conocimiento deductivo permite que las verdades particulares contenidas en las verdades universales se vuelvan explícitas, esto es que a partir de situaciones generales se lleguen a identificar explicaciones particulares contenidas explícitamente en la situación general. De la teoría general acerca de un fenómeno o situación, se explican los hechos o situaciones particulares. (Mendez, 2009.)

No se debe omitir que la presente investigación por su naturaleza es eminentemente analítica en cuanto al contenido de la ley y los impedimentos para las Cooperativas de Ahorro

y Crédito que pretenden dinamizar su capital de trabajo pero que encuentran con obstáculo para enajenar los inmuebles generados por su actividad financiera y que repercute en el proceso de inscripción del instrumento público en el Registro de la Propiedad.

De igual manera se han utilizado como herramienta de campo Entrevistas estructuradas y dirigidas a notarios públicos así como a Socios de Cooperativas de Ahorro y Crédito que durante el período en estudio hayan estado ligado con el tema objeto de la investigación para tener una mejor información sobre las dificultades y el obstáculo legal que impide que las Cooperativas de Ahorro y Crédito dispongan de una manera expedita de los bienes inmuebles generados en las actividades económicas de dichas Cooperativas.

Tabla No. 1: Técnicas e Instrumentos de Recolección de Información.

| No. | Técnica de recolección. | Instrumento |
|-----|-----------------------------|--|
| 1. | Entrevista | Preguntas dirigidas a la población en estudio. |
| 2. | Análisis de casos concretos | Documentos |
| 3. | Análisis de la ley | Ley General de Cooperativas |

Fuente: Los instrumentos de recolección de la información toman en cuenta los objetivos planteados, las preguntas orientadoras y variables.

VII.- ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

Entrevista dirigida a Notarios Públicos de la ciudad de Estelí respecto a las escrituras públicas de enajenación de bienes inmuebles derivadas de actividades financieras de las Cooperativas de Ahorro y Crédito.

Entrevista dirigida a Socios de Cooperativas de Ahorro y Crédito de la ciudad de Estelí con respecto a la enajenación de bienes inmuebles provenientes de actividades financieras de dichas Cooperativas

La finalidad del instrumento: recopilar información sobre la problemática a investigar.

VII.1 OBJETIVO ESPECÍFICO N° 01. Describir el procedimiento establecido en la ley para la enajenación de los bienes inmuebles de las Cooperativas de Ahorro y Crédito y su proceso de inscripción en el Registro de la Propiedad.

VIII.1.1 Del instrumento aplicado se deduce:

¿Ha elaborado escritura pública de enajenación de inmuebles provenientes de las actividades financieras de las Cooperativas de Ahorro y Crédito?

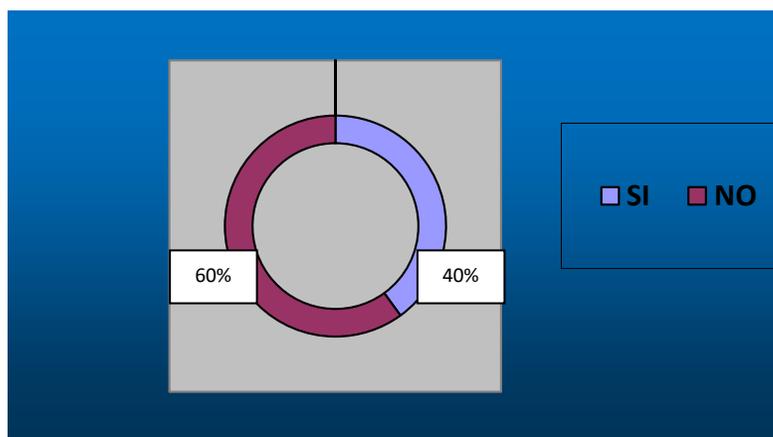


Gráfico 1. Notarios que han autorizado escrituras públicas de enajenación inmuebles de Cooperativas.
Fuente: Entrevista dirigida a Notarios Públicos. 2019

Fueron entrevistados veinte Notarios Públicos con respecto a la elaboración de escrituras en las que se enajena bienes inmuebles de Cooperativas en general.

De los veinte Notarios Públicos entrevistados el 60 % responde no haber autorizado escritura pública mediante la cual se enajena algún bien inmueble de Cooperativa en general o de Cooperativa d Ahorro y Crédito en particular, pero de la entrevista hacen referencia del proceso de enajenación de inmuebles de este tipo de organizaciones y en algunos de los casos no especifican en qué consiste o cual es el procedimiento especial que contempla la Ley General de Cooperativas.

Por su parte el resto de los Notarios Públicos entrevistados y que corresponde al 40 % de la población en estudio han respondido que en al menos una ocasión autorizaron escritura pública en la que compareció el representante de alguna Cooperativa a realizar un acto traslativo de inmueble perteneciente a la asociación.

Esta parte de entrevistados refieren que en efecto saben y conocen el procedimiento y de manera general indican que se debe de previo autorizar la enajenación por parte de la Asamblea General de Socios, elaborar la certificación del acta de dicha asamblea y con ello proceder ante el Instituto Nicaragüense de Fomento Cooperativo para que esta autoridad de aplicación autorice el acto traslativo.

Sin embargo estas personas entrevistadas también refieren que oportunamente elaboraron la escritura pública de enajenación sin contar con la autorización de la autoridad de aplicación en vista que con anterioridad tanto entrevistados como otros Notarios Públicos consultados en su momento lo hicieron de esa manera por cuanto, pese a haber entrado en vigencia la Ley General de Cooperativas desde el año dos mil cinco en el Registro de la Propiedad jamás hubo inconveniente alguno y se procedía a su inscripción.

En efecto, es en voces de los entrevistados, que hasta hace quizás pocos años que se empezó a aplicar el contenido de le Ley General de Cooperativas en cuanto a la exigencia del Registro de la Propiedad para el cumplimiento de la ley lo que dificulta la labor y de

manera particular la posibilidad de la enajenación de bienes inmueble por parte de las Cooperativas por cuanto existen algunas de estas asociaciones que se les dificulta convocar a la Asamblea General de Socios a efectos de que se autorice la enajenación de bienes inmueble.

Es una particularidad de las Cooperativas la dificultad de conformar Asamblea General de Socios cuando la organización cuenta con centenares, miles o decenas de miles de Socios y han expuesto como ejemplo a la Cooperativa “Caja Rural Nacional” del Departamento de Managua con sedes en otros Departamentos de Nicaragua, a la Cooperativa “La Moderna” de la ciudad de Estelí con sede en otros Municipios distintos a la cabecera departamental o incluso en otros Departamentos así como también a la Cooperativa “La Unión” con presencia en varios Departamentos.

Para las Cooperativas con cantidades de Socios que no superan el centenar difícilmente se logra tener a la totalidad de Socios o al menos la cantidad mínima requerida para conformar quórum y tomar decisiones, con mayor énfasis se dificulta la conformación de Asamblea de Socios cuando la Cooperativa cuenta con una cantidad excesiva de Socios (verbi gracia CARUNA con aproximadamente doce mil Socios).

Un aspecto a tomar en cuenta es que quizás los Estatutos de las Cooperativas dispongan un mecanismo de votación de decisiones sin la presencia de los Socios, pero se contraría al contenido de la norma que dispone las funciones de la Asamblea General de Socios como la reunión de los integrantes de la Cooperativa.

¿Existe algún procedimiento especial para autorizar escritura pública en la que se enajenen bienes inmuebles por parte de las Cooperativas de Ahorro y Crédito como parte de sus actividades financieras?

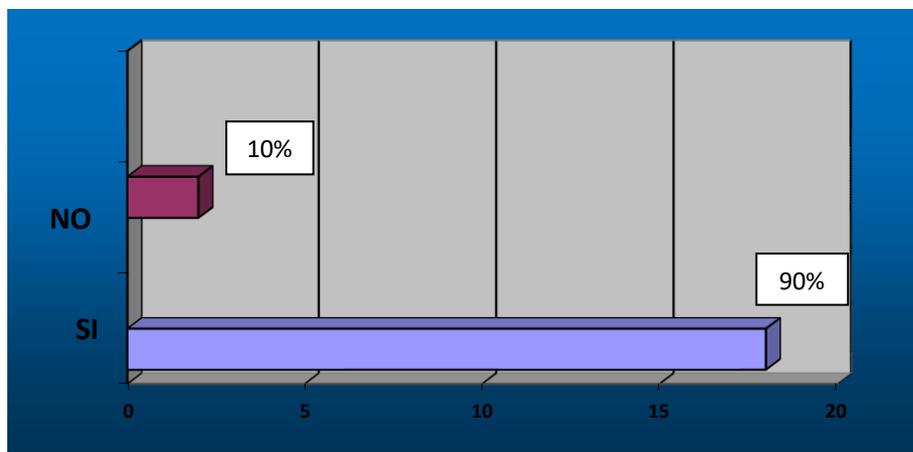


Gráfico 2. Especialidad de procedimiento de enajenación de inmuebles de Cooperativas. Fuente: Entrevista dirigida a Notarios Públicos. 2019

Del gráfico anterior se deduce que el 90 % de los Notarios Públicos entrevistados consideran que el procedimiento establecido en la ley es especial en virtud del imperativo de la norma que dispone que la Ley General de Cooperativas establece el conjunto de normas jurídicas que regulan la promoción, autorización, funcionamiento... de las Cooperativas siendo de interés del Estado desde el punto de vista económico como social la protección del movimiento cooperativo.

El derecho cooperativo es de especial protección y condiciona las actuaciones de los organismos cooperativos por cuanto prima el desarrollo de la nación mediante el incentivo de la organización en Cooperativas.

El texto de la ley en cuanto considera que las Cooperativas pueden realizar toda clase de actividades en condiciones iguales con los sujetos de derecho privado y otras personas jurídicas, así como también con los entes del Estado se ve ligeramente sesgado al contenido expreso de la misma ley en cuanto supedita la venta de las tierras y otros activos a la autorización de las terceras partes del total de asociados.

Puede entenderse la idea del legislador y el espíritu de la ley en cuanto procura ese bien común de los asociados pero la norma omite el caso particular de las Cooperativas de Ahorro

y Crédito en cuanto a que éstas, en su actividad económica, pueden adquirir bienes provenientes de los créditos mismos que otorgan pero se les dificulta realizar ese capital que prácticamente estaría estancado mientras no se logre el procedimiento de ley.

Para efectos de la investigación es necesario tener en cuenta que al momento de que el adquirente de un bien inmueble procedente de Cooperativa presenta el instrumento al Registro de la Propiedad para inscribir el acto traslativo, el Registrador no efectúa la inscripción mientras no corrobore haberse cumplido con lo establecido en cuanto a la autorización del ente regulador y éste a su vez verificar que esa tercera parte de Socios hayan autorizado la venta en Asamblea General de Socios.

Esto por el imperativo de ley que dispone, además de lo antes apuntado, que la Cooperativa deberá presentar a la autoridad de aplicación la certificación del acta de la Asamblea General de Socios que haya dispuesto la venta del o los inmuebles en los que la Cooperativa es la titular conteniendo a su vez la designación de la comparecencia en nombre de la Cooperativa (en el texto de ley dispone que el presidente del Consejo de Administración o Junta Directiva y en su defecto a cualquier otro que designe la Asamblea General de Socios).

Además de dicha certificación del acta de Asamblea General de Socios, es obligatorio presentar ante la autoridad de aplicación un ejemplar del estudio financiero o económico de la Cooperativa para que, hasta entonces, se autorice la enajenación y se proceda con el acto notarial.

El Registrador de la Propiedad Inmueble deberá exigir esta autorización para la inscripción del respectivo documento lo que supone que, en el caso que el notario haya omitido el procedimiento establecido en la ley, se pueda agotar el trámite ante el ente regulador incluso una vez autorizado el acto notarial subsanando la omisión con la inserción de la autorización emitida por la autoridad de aplicación sin embargo ello podría contrariar con el criterio de Instituto Nicaragüense de Fomento Cooperativo (INFOCOOP) adscrito al Ministerio de Economía Familiar y de Fomento Cooperativo y Asociativo (MEFFCA) por cuanto se ha procedido fuera del contenido de ley.

Un criterio no muy radical de parte de la autoridad de aplicación podría equiparar la autorización del acto notarial sin la correspondiente autorización de la autoridad de aplicación al caso y la práctica que se tiene en el ámbito notarial de insertar con posterioridad a la elaboración del instrumento público atestados que, pese a ser de obligatorio cumplimiento, se estipulan en la ley como sucede con la solvencia municipal, los planos catastrales o boletas fiscales, entre otros.

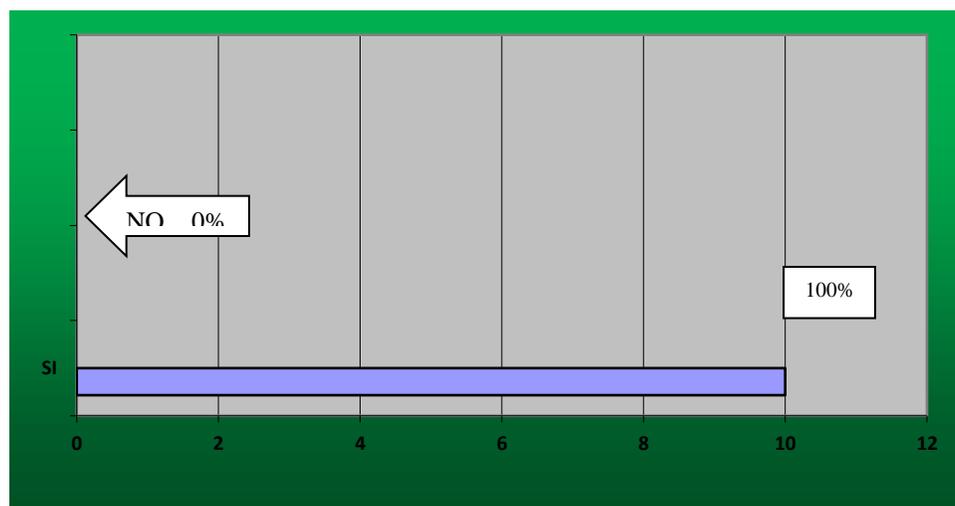


Gráfico 3. Especialidad del proceso de enajenación. Fuente: Entrevista dirigida Socios de la Cooperativa. 2019

De los Socios de Cooperativas que fueron entrevistados el 100 % de ellos responde que, aunque profanamente y no con mucha propiedad, saben que el proceso de enajenación de bienes inmuebles de las Cooperativas está reñido a un proceso en el que la mayoría de Socios hayan autorizado la venta.

Al referirse al proceso especial tan sólo señalan que es la Asamblea de Socios los que, una vez en Asamblea General de Socios, aprueban la enajenación de los bienes inmuebles sin especificar la mayoría especial que se dispone en la ley.

Algunos de los Socios entrevistados aducen que saben si ese proceso especial está contenido en la ley o en los Estatutos así como también que no se maneja con detalles el proceso que se debe agotar ante la autoridad de aplicación.

Hay que tener en cuenta, como se ha apuntado en párrafos anteriores, que generalmente las Cooperativas están conformadas por Socios que no tienen un nivel académico considerable y que pese a la capacitación en cooperativismo, la enajenación de bienes inmuebles por parte de las Cooperativas son situaciones de poca prevalencia por lo que es de entender que los Socios mismos desconozcan los pormenores del caso.

VIII.1.2 Análisis de casos concretos:

Objetivos del análisis de casos:

- a) Analizar casos de calificación negativa en cuanto a la enajenación de bienes inmuebles provenientes de Cooperativas de Ahorro y Crédito para valorar el criterio vertido en la nota de calificación.
- b) Identificar los problemas que se presentan y posibles soluciones, mediante un diagnóstico del caso.

Aspectos a desarrollar

Paso 1.- Identificación de casos

Escrituras públicas de compra venta de bienes inmuebles de Cooperativas y notas de calificación registral.

Paso 2.- Análisis del casos

Se procedió al estudio de los documentos y su contenido para valorar el criterio de calificación del Registrador Público de la Propiedad Inmueble en cuanto a la procedencia de los resultados en la aplicación de la LGRP, su Reglamento y leyes de la materia pertinentes.

Caso 1. Contenido de la nota de calificación registral:

“Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de Estelí. A las dos de la tarde del dos de junio del dos mil dieciséis.

I.- DATOS DE IDENTIFICACIÓN DEL PROCESO.

RESOLUCIÓN NÚMERO: 000123-12345- 2016RP

Fecha de presentación: dos de marzo del dos mil dieciséis. Las ocho de la mañana.

Nº Diario. 123456789

Nº y Tipo de Documento: Escritura pública número mil.

Acto/Naturaleza del Título: Venta de derechos comuneros

Nombre del presentante: Jesús Amador

II.- ANTECEDENTES PROCESALES.

El día dos de marzo del dos mil dieciséis a las ocho de la mañana y con el registro de ingreso 123456789 se presentó Escritura Pública número mil denominada compra venta de derechos comuneros, autorizada en el Municipio de Estelí a las tres de la tarde del veinte de enero del dos mil dieciséis por el notario Jesús Amador, donde comparecen los señores Juan Pérez, Francisco Rosado y Julio Marte. No se expresa en qué calidad comparece cada uno de los dichos ciudadanos. El documento fue suspendido el día veinte de marzo del dos mil dieciséis por cuanto la propiedad le pertenece a una Cooperativa.

El día uno de abril del año en curso se presentó recurso de revisión suscrito por el Notario Público autorizante adjuntando el expediente registral.

III.- CALIFICACION REGISTRAL DESFAVORABLE.

Una vez calificado el documento, se resolvió suspenderlo por ser imposible su inscripción, aunque debió ser denegado, por las siguientes razones:

- a) Se afirma en el documento presentado que el compareciente Juan Pérez, es dueño en dominio y posesión de la finca número: 654,321, Asiento: 1º, folios: 111 y 112, tomo: 382, inscrito en columna de inscripciones, sección de derechos reales del libro de propiedades.

- b) Se afirma que este ciudadano es dueño en comunidad con los Socios de la COOPERATIVA AGRÍCOLA DE PRODUCCIÓN DENOMINADA “VENCEREMOS”; en el acto vende, cede y traspasa el dominio y posesión de sus derechos alcuotas y comuneros a los otros comparecientes Francisco Rosado y Julio Marte.

Al revisar el libro de propiedades la finca relacionada no le pertenece a este señor, ni es comunera, ni está en comunidad de bienes, simple y sencillamente la titular registral de la finca es la Cooperativa relacionada. En consecuencia para la enajenación de los bienes de dicha persona jurídica debe seguirse el procedimiento que establece la LEY GENERAL DE COOPERATIVAS, lo cual evidentemente se obvió en el caso concreto. Y por lo que hace a la función registral, se debe exigir certificación de la Asamblea General de Socios y de la Autoridad de Aplicación, para la inscripción del respectivo instrumento. Todo de conformidad con los artículos 140,141 y 142 de la Ley General de Cooperativas.

IV.- INTERPOSICION Y PROCEDENCIA DEL RECURSO DE REVISION ADMINISTRATIVO

- a) Sobre los argumentos vertidos por el recurrente, debe establecerse en relación al primer punto que la Ley de Cooperativas no es la ley número 698. Expresa el recurrente que

el señor Juan Pérez, está vendiendo su derecho, olvidando que este derecho le pertenece a la Cooperativa como persona jurídica y no a los cooperados de manera individual. Invoca las disposiciones de nuestro Código Civil referidas a la comunidad de bienes; no siendo el caso.

b) En los siguientes puntos del Recurso se esgrimen argumentos no aplicables al acto denegado, referida a la inexistencia material de la titular del derecho. Sin embargo la propiedad en el Registro siempre está a nombre de la Cooperativa. Es un activo de la misma y por tanto los cooperados no pueden disponer libremente del bien inmueble. Al tenor de lo dispuesto en el artículo 90 LGRP, fracción segunda, que consagra el principio del tracto sucesivo, en el mismo orden el artículo 36.6 de la LGRP.

VI. POR TANTO

De conformidad con lo expuesto, principios y garantías del debido proceso registral y disposiciones citadas, la suscrita Registradora Publica de la Propiedad Inmueble del Departamento de Estelí.

VII.- RESUELVE.

No ha lugar al recurso de revisión interpuesto por el señor Jesús Amador, mayor de edad, casado, Abogado y Notario Público, en contra de la nota de calificación de suspensión ya relacionada.

Se reserva el derecho que tiene la parte recurrente de interponer formal recurso de apelación en contra de la presente resolución, dirigido a la Dirección Nacional de Registros y presentado ante la suscrita; para lo cual se le concede el plazo de cinco días hábiles siguientes a la notificación. Todo de conformidad con los artículos 170 y siguientes de LGRP y su reglamento. Y se reserva el derecho que le asiste de interponer formal recurso en contra de la presente resolución denegatoria, de conformidad con el arto 1,640 del Código de Procedimiento Civil aún vigente, en el plazo de cinco días y ante el Juez de Distrito Civil del Departamento de Estelí. Notifíquese.-

Registradora Pública de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de Estelí.

En la Ciudad de Estelí, el día _____, siendo las _____ de la _____, notifiqué mediante lectura la resolución que antecede a _____, quien dijo estar entendido y _____.-

Una vez analizado el documento de calificación registral se colige:

El usuario del Registro presenta para su inscripción Escritura Pública en la que se enajena bien inmueble perteneciente a una Cooperativa sin agotarse el trámite de ley.

Caso 2.

El caso refiere al contenido del instrumento con respecto la facultad de comparecer, poder que en sus partes conducentes reza: “4) Vender los frutos así como también bienes muebles que por su naturaleza, están destinados a ser vendidos o se haya expuesto a perderse o deteriorarse...” de lo cual se razona:

- a) En principio el poder se refiere sólo a bienes muebles de la Cooperativa, siendo ésta la primera limitante. No expresa el poder la facultad de vender bienes inmuebles.

- b) El poder se refiere a los frutos, lo cual supone para el compareciente y Notario Público autorizante, que por “FRUTOS”, debe entenderse los bienes inmuebles provenientes de ejecuciones judiciales o daciones en pago a favor de la Cooperativa y por ostentar ésta la titularidad registral, siendo que el giro de dicha Cooperativa no es la venta de inmuebles, sino la recuperación del dinero objeto del crédito, bajo este supuesto; se debe tomar la venta de los bienes inmuebles, como una forma de obtener moneda líquida, la cual debe moverse de acuerdo a la naturaleza de la cooperativa.

Con lo expuesto se evidencia, que son procedentes las causales de suspensión o denegación, de acuerdo al criterio del Registrador y para efectos de ilustración, se transcribe la nota de calificación, la cual en sus partes conducentes expresa:

“...por tratarse de una Cooperativa de Ahorro y Crédito, no les resulta tener en sus activos sus bienes inmuebles, siendo que solo recuperan los créditos con la venta de los mismos, por tal razón dada la naturaleza de la Cooperativa estos son una especie de frutos. Para que se puedan vender dichos bienes inmuebles, se necesita el acta de la Junta General de Asociados para la aprobación de la venta, así como la facultad otorgada al Presidente de la Cooperativa para realizar tal acto, además se necesita autorización del órgano respectivo (MEFCCA) de conformidad con la Ley General de Cooperativas (artículos 141 y 142). Observamos además que en la Escritura no se menciona que el Notario Público tuvo a la vista el certificado de Libertad de Gravamen, así como la Solvencia Municipal”.

Para valorar el contenido normativo del instrumento público y su correcta aplicación, es menester observar las disposiciones siguientes:

- a) Artículo 3296 del Código Civil, el cual regula lo concerniente al Poder General, que para el caso concreto se aplica por cuanto la persona que representa a la Cooperativa como vendedor, tiene facultades con un Poder General de Administración.
- b) Artículo 3357 del Código Civil refiere al mandato judicial. Al compareciente, quien tiene un Poder General de Administración, se le confieren facultades para el otorgamiento de Poder General Judicial al asesor legal de la Cooperativa, para que comparezca en nombre de su mandante a aceptar las ventas forzadas producto de las adjudicaciones judiciales.
- c) Artículo 36 de la LGC. Referido a la facultad de la Asamblea General de Socios para disponer sobre la expulsión de Socios de la Cooperativa.
- d) Artículo 43 de la LGC. Referido a aspectos económicos de los Socios en proceso de expulsión.

- e) Artículo 65 de la LGC. Sobre las decisiones de la Asamblea General de asociados.
- f) Artículo 66 de la LGC. Sobre competencia exclusiva de Asamblea General de asociados.

No se refiere en los instrumentos estudiados a las disposiciones de la LGC, sobre la disolución y liquidación de la Cooperativa, siendo éstos los supuestos autorizados para la venta de inmuebles.

- a) Se hace referencia a dos modificaciones que se hicieron en una de las Cooperativas, sobre su razón social. Se contó con la autorización de la Asamblea General de Socios.
- b) No se hace referencia a la autorización de poderes por parte de la Asamblea General o los poderes resultan insuficientes. Llama la atención uno de los instrumentos estudiados, que se refiere a un Poder General de Administración donde comparece el representante vendiendo en nombre de la Cooperativa, sin tener la acreditación de ley, circunstancia que en parte originó la presente investigación.

A la vista de la nota de calificación debe considerarse:

El Código Civil en su Arto. 622, señala que los frutos pertenecen al propietario, siendo.

1. Los frutos naturales
2. Los frutos industriales
3. Los frutos civiles

El Artículo 623 del Código Civil define cada uno de ellos, refiriéndose a los frutos naturales, como las producciones espontáneas de la tierra y las crías y demás productos de

los animales. Bajo este concepto, no se puede considerar al bien inmueble como un fruto natural.

Sigue expresando la disposición citada, que los frutos industriales son los que producen los predios de cualquier especie a beneficio del cultivo o del trabajo.

Señala dicha disposición que son frutos civiles el alquiler de los edificios, el precio del arrendamiento de tierras, los intereses de capitales exigibles o impuestos a fondo perdido y otras cosas análogas. Aunque esta disposición es de numerus apertus, no debe entenderse en “otras cosas análogas” la venta de bienes inmuebles. Pues se establece claramente, que para estos casos sólo deben considerarse frutos, el valor o precio por arrendamiento.

A la luz de las disposiciones citadas, se considera que la calificación legal negativa, vertida en la nota de calificación descrita en los párrafos anteriores, es procedente por encontrarse ajustada a derecho.

Diagnóstico de los casos planteados y denominador común en los documentos de estudio.

En los casos planteados hubo calificación registral desfavorable para los solicitantes: el primero por comparecer Socios por sí vendiendo bien inmueble propiedad de la Cooperativa y el segundo por comparecer el representante de la Cooperativa con poder insuficiente.

Es considerable la responsabilidad por parte de los Notarios Públicos autorizantes por cuanto ignoran el contenido de la ley o lo omiten aún conociéndolo lo que podría dejar entrever que es una práctica desfasada en vista que habiendo entrado en vigencia la ley general de Cooperativas desconocen u omiten su contenido.

Al análisis de las escrituras públicas y notas de calificación objeto de estudio, tienen el común denominador de limitarse a relacionar las normas del derecho común contenidas en

el Código Civil de Nicaragua y desde luego en las disposiciones contenidas en la Ley General de Cooperativas.

En ese sentido debe observarse que en el desarrollo de actividades de las Cooperativas de Ahorro y Crédito en el ámbito de enajenación de bienes:

a) Se elabora una cantidad considerable de escrituras públicas de enajenación de bienes muebles, lo que supone un dinamismo de capital como efectos de ejecución por incumplimiento de pagos, derivados de préstamos en cantidades considerables de transacciones y por ende recuperación de capital.

b) Las Cooperativas de Ahorro y Crédito mueven activos en cantidades voluminosas equiparables a las instituciones bancarias y financieras.

c) No se observan los datos de la constitución e inscripción de la Cooperativa. En las escrituras públicas sobre bienes inmuebles pertenecientes a las Cooperativas de Ahorro y Crédito los Notarios Públicos autorizantes, para acreditar la representación de la misma, omiten datos registrales sobre su constitución y se refieren a las últimas inscripciones relativas a reformas o modificaciones, que sufren los Estatutos.

d) No se estima que tal circunstancia sea objeto de calificación legal por parte de los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble pues a la vista simplemente saltan datos registrales autorizados por el ente regulador. En todo caso, ello no debe suponer causal de suspensión o denegación, aunque al final queda a discrecionalidad del Registrador. Además por constituir la existencia de las mismas un hecho notorio, en la mayoría de los casos.

e) Incidencia frecuente de errores gramaticales. Es común que los Notarios Públicos en el ejercicio de sus funciones, cometan una serie de errores u omisiones gramaticales. Tal circunstancia puede pasar inadvertida, en tanto no se altere la sustancia del contrato debido a una palabra escrita incorrectamente, a una frase incompleta, al cambio de una palabra por otra y en casos extremos, hasta el error en una letra o número, lo cual puede ocasionar

inexactitudes registrales, alteración al contrato, rescisión del contrato o aclaración del mismo mediante un nuevo instrumento público inscribible; en virtud de los preceptos contenidos en la Ley del Notariado y demás leyes aplicables.

f) Aplicación de normas del derecho común y Ley General de Cooperativas.

g) El producto de la venta de bienes inmuebles, provenientes de las actividades económicas de las Cooperativas de ahorro y crédito, no deben considerar frutos. Las premisas de ley citadas claramente definen el concepto de frutos sin embargo los Socios de las Cooperativas e incluso Notarios Públicos desconocen la definición legal de frutos y mal interpretan la legislación entendiendo como frutos los bienes inmuebles que pasan a constituir activos de la organización por lo que en el momento de efectuar el acto de enajenación de bienes inmuebles se procede contrario a la norma.

h) Se deben tener en cuenta los estatutos. En este sentido, pese a que la legislación de Cooperativas dispone y obliga a los Socios de estas a la capacitación respectiva en tema de cooperativismo, la mayoría de miembros de las Cooperativas desconoce el contenido de los Estatutos, documento que regula la organización y funcionamiento a lo interno de las Cooperativas así como todos los pormenores con respecto a la asociación. Quizás un punto a tener en cuenta es que la mayoría de Socios de Cooperativas tienen un bajo nivel académico lo que podría dar pautas para entender la razón que tienen los Socios para no manejar con propiedad sus Estatutos. Incluso puede pensarse que hay Socios de Cooperativas que ni siquiera saben de la existencia de Estatutos o Reglamento de su organización y menos que conozcan su contenido.

i) En otro orden, uno de los problemas que provoca suspensiones o denegaciones del proceso de inscripción es el hecho, de que los asociados comparecen en su calidad personal a vender inmuebles propiedad de la Cooperativa lo que no es correcto.

VIII.1.2 Análisis de la Ley General de Cooperativas

La Ley número 499, denominada Ley General de Cooperativas, aprobada por la Asamblea Nacional de Nicaragua el veintinueve de septiembre del año dos mil cuatro y publicada en La Gaceta Número 17 del veinticinco de enero del año dos mil cinco regula lo concerniente a las Cooperativas en Nicaragua según lo dispone el artículo 1 de dicha ley que a la literalidad dice: “La presente Ley establece el conjunto de norma jurídicas que regulan la promoción, constitución, autorización, funcionamiento, integración, disolución y liquidación de las Cooperativas como personas de derecho cooperativo y de interés común y de sus interrelaciones dentro de ese sector de la economía nacional”.

Para entender el texto de la ley es necesario tener en cuenta que el cooperativismo constituye un tema con suficiente tiempo en materia jurídica pues la regulación de las Cooperativas data de varias décadas en Nicaragua.

La organización en Cooperativas dio sus primeros pasos con el Código de Comercio del 30 de abril de 1914 en el que se dedica el capítulo VII, del artículo 300 al artículo 322, a las Sociedades Cooperativas (derogados por la Ley de Cooperativas de 1971) con el contenido y regulación de Cooperativas pero en el plano material con algunos intentos de formar Cooperativas bajo expresiones asistencialistas de ayuda mutua con el propósito de enfrentar situaciones de pobreza a partir de la creación de un fondo social.

Hasta la década de 1930 se dan verdaderos intentos de un cooperativismo consolidado con los intentos de A. C. Sandino cuando, a la luz de la firma de un convenio de paz en febrero de 1933, se estableció que todos los hombres integrantes del ejército de Sandino ocuparan la cuenca del río Coco o Nueva Segovia, con el fin de desarrollar la producción Agropecuaria en beneficio de sus familias y para el desarrollo del Municipio.

El Código del Trabajo en la década de 1940 reconoció a las Cooperativas como organizaciones legalmente constituidas.

En las décadas de 1960 y 1970 se da cierto impulso al movimiento cooperativo pero sin mayores avances en el marco regulatorio.

El 23 de Julio de 1971 se publica la Ley General de Cooperativas sin mayor trascendencia tal y como sucedió en su primera regulación con el Código de Comercio.

El 10 de Marzo de 1975 se decreta el Reglamento de la Ley General de Cooperativas igualmente sin mayor trascendencia para el movimiento cooperativo.

En la década de 1980 el cooperativismo tuvo gran empuje pero fue de eminentemetne de carácter agrario, pues formó parte de una estrategia del gobierno revolucionario que asumió un rol protagónico, canalizando el proceso de Reforma Agraria en formas Cooperativas. A partir de entonces se tienen referencias mas sólidas del movimiento cooperativo.

El 17 de Septiembre de 1981, fue promulgada la Ley de Cooperativas Agropecuarias y posteriormente la Ley de Cooperativas Agropecuarias y Agroindustriales (Ley N° 84) promulgada el 24 de Marzo de 1990, derogó la Ley de Cooperativas Agropecuarias y su reglamento.

Estos fueron los antecedentes jurídicos de la Ley N° 499 o Ley General de Cooperativas que vino a constituir un paso a la modernización y a la actualización de la normativa al establecer la “cooperación” como mecanismo para la superación económica de la población perteneciente a la clase obrera, a los trabajadores y de las que de una o de otra manera persiguen una mejoría en sus economías.

Es notorio que la naturaleza e interés público de las Cooperativas se gesta en la necesidad se organizar a personas pertenecientes a clases trabajadoras y obreros para darle mecanismos tendientes a procurar mejoría en los diversos ámbitos pero principalmente el económico lo que aunado al contexto histórico amerita la tutela del Estado en lo referido a su organización y funcionamiento razón que da las pautas para considerar la rigidez del Estado para declarar de interés económico y social de la nación, la promoción, fomento y protección del movimiento cooperativo como instrumento eficaz para el desarrollo del sector cooperativo,

contribuyendo así al desarrollo de la democracia participativa y la justicia social (texto del artículo 2 de la Ley).

El artículo 12 de la ley dispone que: “Las Cooperativas pueden realizar toda clase de actividad en condiciones de igualdad con los sujetos de derecho privado y otras personas jurídicas y con los entes estatales en todas aquellas actividades relacionadas con las prestaciones de servicios públicos”.

Esto supone, desarrollado en el contenido de la ley, que efectivamente las Cooperativas están facultadas para ejercer diversas actividades en el ámbito económico, social, cultural, etc.; por lo que la ley autoriza y permite organizarse Cooperativas de todo tipo pudiendo ser: de consumo, de ahorro y crédito, agrícolas, escolares y de pesca por mencionar algunas.

Para efectos de estudio, el artículo 14 de la ley dispone que: “Las Cooperativas de ahorro y crédito, en su actividad de brindar servicios financieros a sus asociados, gozarán de autonomía en la concepción y realización de su política de operaciones”. Estas Cooperativas son las que realizan actividades financieras, reciben ahorros y depósitos, hacen préstamos y descuentos a sus miembros, mediante pagos de intereses bajos estipulados en los Estatutos de la Cooperativa. Estas sólo operan con sus miembros y distribuyen los excedentes en los ahorros de los asociados y en proporción al monto de los pagos que por servicios prestados hacen los cooperados, gozan de autonomía en la concepción y realización de su política, de operaciones.

El Reglamento de la Ley General de Cooperativas dispone que las Cooperativas de Ahorro y crédito disponen de financiamiento (y ahorro) tanto para los Socios así como también para pre socios, calidad que ostentan las personas que sin cumplir los requisitos para ser tenidos como Socios por la Asamblea General acceden al sistema crediticio de la Cooperativa.

Esa función y concepto de los párrafos anteriores son desarrollados a su vez por el artículo 16 del Reglamento de la Ley General de Cooperativas al disponer que este tipo de Cooperativas se constituyen con el propósito de promover el ahorro entre sus cooperados y

crear una fuente de crédito que les provea financiamiento a un costo razonable para solventar sus necesidades... Asimismo, para brindarles otros servicios financieros...

El artículo 39 de LGC dispone lo concerniente al patrimonio de las Cooperativas al señalar que: “Los recursos de carácter patrimonial con los cuales pueden contar las Cooperativas para el cumplimiento de sus objetivos socio-económicos son:

- a) Las aportaciones de los asociados, que constituyen el capital social.
- b) Las reservas y fondos permanentes.
- c) Los bienes adquiridos...

En función de esta disposición debe tenerse entonces como capital social de la Cooperativa de Ahorro y Crédito los bienes inmuebles que se adjudique la Cooperativa o que adquiera en virtud de sus actividades financieras por cuanto estas asociaciones no son ajenas al incumplimiento de pago en que pudieran recaer los deudores ya sea que de previo hayan constituido garantía hipotecaria o bien por la ejecución del pago y posterior adjudicación del bien inmueble.

Sin embargo, en virtud del proceso de enajenación de inmuebles de las Cooperativas, estos bienes adquiridos pasan entonces a formar una especie de activo indisponible que impide a la Cooperativa su fácil realización en el mercado para la recuperación del capital que a fin de cuentas es lo que interesa al acreedor razón por la cual se debería contar con una regulación más adecuada a la actividad de la asociación.

En las Cooperativas de Ahorro y Crédito (dispone el artículo 54 LGC), la revalorización de sus activos se hará a valor de mercado de los activos y previa autorización explícita de autoridad reguladora, contra el capital institucional. Si resultare un incremento, la totalidad de la suma resultante servirá para:

- a) Acrecentar y fortalecer sus reservas.
- b) Mantener una provisión para cubrir las pérdidas por préstamos incobrables.
- c) Integrar otros fondos que señale el Estatuto para fines específicos.

Para los fines de las Cooperativas de Ahorro y Crédito no debería aplicar la disposición de previo citada por cuanto no se persigue incrementar capital social ni fortalecer el fondo de reserva de estas Cooperativas sino que se procura recuperar el capital adeudado por la parte ejecutada.

Tampoco es de interés de la Cooperativa de Ahorro y Crédito mantener la provisión para cubrir las pérdidas por préstamos incobrables por cuanto ese apartado está cubierto por el fondo de previo constituido. La base de cálculo de operaciones y los estándares contables, en el desarrollo de las actividades de las Cooperativas de Ahorro y Crédito contemplan estas partidas y no tendría razón ostentar un bien inmueble hipotecado, embargado o transferido a la Cooperativa sino mas bien urge la recuperación de capital.

Este mismo razonamiento aplica a la integración de otros fondos que señalan los Estatutos por cuanto los número contables, se supone, los prevén y conforman.

El artículo 57 de la ley establece: “La Asamblea General de Asociados es la máxima autoridad de la cooperativa y sus acuerdos obligan a todos los asociados presentes o ausentes y a todos los órganos de dirección y control de la cooperativa, siempre que se hubieren tomado de conformidad con la presente Ley, su Reglamento y el Estatuto de la cooperativa”.

Es el órgano deliberante de las sociedades Cooperativas, supremo de expresión de la voluntad social, tiene las más amplias facultades de orden a los asuntos propios de la entidad.

La Asamblea General de Socios es la máxima autoridad de la Cooperativa y los acuerdos tomados en su seno, que serán por simple mayoría de votos de los Socios activos presentes, salvo excepciones, obligan a todos los Socios en general, inclusive a los disidentes y a los que no hayan participado en la reunión, de lo convenido y con más énfasis moral los órganos de dirección, control y vigilancia por el grado de responsabilidad de estos con la Asociación, claro sin detrimento de las obligaciones de cada Socio, siempre que se tomen en concordancia a las Leyes y Reglamentos, así como con respecto a sus Estatutos.

La Asamblea General está integrada por todos los Socios de la Cooperativa y constituye el pleno ejercicio democrático de la misma siempre y cuando no estén suspendidos en el ejercicio de sus derechos y estén apegados a lo estipulado en el Reglamento y los Estatutos de la Cooperativa.

El artículo 58 LGC estatuye: “Integran la Asamblea General, todos los Socios activos, que son aquellos inscritos en el Libro de Asociados de la Cooperativa y debidamente inscritos en el Registro Nacional de Cooperativas que no tengan suspendidos sus derechos y se encuentren al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones, de acuerdo al Estatuto y su Reglamento”.

La calidad de Socio concede derechos y a su misma vez obligaciones disponiendo la norma que la Cooperativa debe registrar y actualizar su listado de Socios con la justa razón y trascendencia para la toma de decisiones incluyendo la particular obligación de conformar asamblea a efecto de disponer la enajenación de bienes.

Es necesario reiterar que en Nicaragua existen Cooperativas de Ahorro y Crédito conformadas por centenares de Socios y algunas con miles de Socios lo que constituye un problema para la Cooperativa el poder reunir al menos a la mitad de Socios y más difícil a la totalidad de la asamblea. Ello conlleva a un agudo problema para la toma de decisiones y de manera específica a efectos de acordar la venta de bienes inmuebles que haya sido adquiridos por la Cooperativa o se le hayan adjudicado conforme a la ley por lo que es necesario trabajar en función de una reforma a la ley para superar dicha situación.

El Artículo 62 de la Ley General de Cooperativas dispone: “La Asamblea General de los Asociados sesionará válidamente con la presencia de la mitad más uno de los asociados activos o delegados convocados.

De no lograrse el quórum requerido en la primera convocatoria, la segunda se realizará conforme a lo estipulado en el Estatuto. Si pasada una hora el quórum no se hubiere completado, podrá sesionarse con un número no menor del cuarenta por ciento (40%) de los asociados activos o delegados presentes.

Como se apunta en anteriores párrafos, para las Cooperativas conformada por cantidades considerables de Socios, ya sea centenares o miles de miembros de la Cooperativa, es difícil reunir la cantidad requerida conforme a la ley lo que obviamente dificulta la toma de decisiones encomendadas a la Asamblea General de Socios.

El artículo 64 LGC dice: “En las sesiones de la Asamblea General de Asociados no se admitirá voto por poder, pero cuando el número de asociados fuera superior a cien o éstos residieran en localidades distantes o cuando su realización implicare gastos excesivos, en consideración a los recursos de la cooperativa, la Asamblea General de Asociados será integrada por los delegados electos conforme el procedimiento previsto en el Estatuto y su Reglamento”.

Este artículo trata de paliar la particularidad y dificultad que en la realidad tienen las Cooperativas conformadas por cantidades considerables de Socios y plantea que cuando la Cooperativa se exceda de cien Socios se conformará asamblea general con los delegados lo que roza con el principio de control democrático en cuanto a que cada Socio constituye un voto. Aparentemente es una solución para la problemática de las Cooperativa con centenares o miles de Socios pero no constituye la solución idónea al menos desde la perspectiva de la ley dejando entrever que este aspecto se puede regular desde los Estatutos de la Cooperativa.

En ese sentido hay que valorar que los Estatutos son el conjunto de reglas por el que se rige la persona jurídica de carácter corporativo o asociacional los que han de incorporarse al acta o Escritura del pacto social. Los Estatutos constituyen la esencia de la normatividad interna de la Cooperativa pues es indispensable para el funcionamiento de ésta al plasmar las reglas por las que se ha de regir la misma de manera general.

El efecto, no se puede concebir una Cooperativa sin Estatutos porque estos constituyen las pautas del funcionamiento de la institución y complementa la parte física que son los Socios a su vez que regula la actuación de éstos con respecto a la Cooperativa y ante terceros. Se incluyen disposiciones relativas a la personalidad jurídica, a la organización, estructura y funcionamiento, a los órganos de administración, derechos facultades y obligaciones que otorga la asociación pero pensar que desde los Estatutos se regule la enajenación de bienes inmuebles no es la solución.

En ese sentido el Reglamento de la Ley General de Cooperativas dispone en su artículo 7 que el Estatuto contendrá los requisitos señalados en el artículo 20 de la ley, agregándose aquellas estipulaciones que los asociados estimen convenientes y necesarias para asegurar el cumplimiento del acuerdo cooperativo, compatibles con los propósitos de la Cooperativa.

El artículo 65 de la ley reza: “Las decisiones en la Asamblea General de Asociados o de Delegados, según el caso, se adoptarán por simple mayoría de votos de los Socios activos presentes, excepto en los casos siguientes:

a) Cuando se trate de decidir sobre disolución y liquidación de la cooperativa y/o la venta de los activos fijos que lleven a la disolución y liquidación de la cooperativa...

En los casos contemplados en los incisos anteriores, se requerirá un quórum mínimo del sesenta por ciento (60%) de los asociados activos de la cooperativa y para las decisiones, del voto favorable de por lo menos el setenta por ciento (70%) de los asociados activos o delegados presentes”.

El artículo precedente dispone de una mayoría especial o cualificada para la venta de bienes inmuebles (activo fijo que pasaría a formar parte del patrimonio de la Cooperativa) constituyendo una regulación general que se contrapone a la disposición especial que refiere el artículo 140 de la Ley General de Cooperativas, norma más rígida al establecer que se requiere de las terceras partes (en plural) de la totalidad de Socios de la Cooperativa lo que lleva a una especie de confusión al interpretarse que independientemente del quórum se debe tomar en cuenta el voto favorable del 66.33 % de todos los asociados dejando inaplicable el voto de los delegados que en artículos anteriores considera la ley.

El artículo 66 LGC dice: “Es competencia exclusiva e indelegable de la Asamblea General de Asociados, sin perjuicio de otros asuntos que esta Ley o el Estatuto le reserven:...

g) Resolver sobre la venta, traspasos de los activos y la emisión de obligaciones en que se comprometa el patrimonio de la cooperativa.

Al disponer en ese sentido este artículo nuevamente hay que entender, por imperatividad de la norma especial sobre la general, que independientemente de la conformación del quórum, se debe atender lo establecido en el artículo 140 de la Ley General de Cooperativas en cuanto es la decisión de las terceras partes (equivalente a 66.33 %) de la totalidad de Socios (sin referirse a los citados delegados) lo que debe atenderse para acordar la enajenación de bienes inmuebles de las Cooperativas incluyendo los provenientes de las actividades financieras de las Cooperativas de Ahorro y Crédito.

El artículo 71 de la Ley General de Cooperativas dispone que: “La representación legal de la cooperativa corresponde al Consejo de Administración, quien delegará en el Presidente del mismo; en caso de ausencia temporal, en el Vice-Presidente; en ausencia de ambos, en el miembro que el Consejo de Administración designe.

Independientemente del proceso previo, la ley dispone quien es la persona facultada para comparecer al acto de enajenación de bienes (inmuebles en particular para el caso en estudio) y en ese sentido es indiferente si comparece el presidente o el vicepresidente del consejo de

administración e incluso va más allá en cuanto faculta al Consejo designar a la persona compareciente. Lo ideal de la norma debería ser que desde el seno de la Asamblea General de Socios es que se designe al o las personas que deban comparecer ante el Notario (Público).

El Consejo de Administración para la enajenación de todo tipo de bienes, deberá contar con la aprobación de la Asamblea General de Asociados, mediante oficios del notario público de su elección, excepto en aquellos casos que le sean propios de su actividad”.

Nuevamente la ley deja entrever que para disponer de la enajenación de los bienes de la Cooperativa (refiriéndose a toda clase de bienes lo que supone incluye los inmuebles generados por la actividad financiera de la Cooperativa), de previo se debe agotar el procedimiento del que se viene tratando y señala en ese sentido que no basta con tener a la vista el libro de actas de la Cooperativa en la que se disponga la enajenación del bien sino que debe valerse del oficio de notario. En la práctica este punto se solventa con la certificación hecha por el notario público del acta de la Asamblea General de Socios.

El artículo 114 LGC dispone: “Son atribuciones y funciones del INFOCOOP, sin perjuicio de las demás que le otorgue la presente Ley y su Reglamento:

d) Velar porque las Cooperativas cumplan con las disposiciones legales y los principios cooperativos en función de su correcta administración, pudiendo realizar inspecciones o auditoría cuando lo estime conveniente”...

Al disponer de tal manera la ley, obliga a la autoridad de aplicación velar porque se haya cumplido el procedimiento establecido por la ley para la enajenación de bienes de la Cooperativa. Parte importante para que se cumpla este cometido es la garantía por parte del ente regulador para que los Socios de las Cooperativas no omitan los pasos a seguir para que la enajenación de bienes se disponga conforme a la ley.

El detalle continúa siendo la posibilidad de reunir a los Socios tanto para ser capacitados como para conformar Asamblea General de Socios para la toma de decisiones. Este es un

aspecto de interés y que debe ser manejado por los Socios de las Cooperativas pero en la práctica ocurre que, pese a la convocatoria, no se logra reunir a la totalidad de Socios ya sea para la capacitación o bien para conformar Asamblea General de Socios máxime en Cooperativas con gran número de asociados.

El artículo 140 de la Ley General de Cooperativas estatuye: "La autorización de venta de las tierras y otros activos deberá contar como mínimo con la autorización de las terceras partes del total de asociados".

El artículo 141 de la ley dice: "La Asamblea General de Asociados, en caso de ser acordada la venta o transacción, designará al representante legal que llevará a efecto. Este podrá ser el Presidente del Consejo de Administración o en su defecto cualquiera otro que designe la Asamblea.

El artículo 142 LGC dispone: "La cooperativa deberá presentar a la Autoridad de Aplicación, certificación del acta de la Asamblea General de Asociados, con un ejemplar del estudio financiero y económico, para la autorización de la venta o transacción. Obtenida éstas, se procederá a la realización del acto notarial.

Los Registradores de la Propiedad Inmueble deberán exigir esta autorización para la inscripción del respectivo instrumento".

Los artículos que preceden aparenemente complican la situación en estudio por cuanto obliga a que las terceras partes (entiéndase al menos dos tercios o su equivalente del 66.33 % de Socios) deben autorizar la enajenación de bienes inmuebles de las Cooperativas de las que no se excluyen a las de Ahorro y Crédito que en sus actividades económicas están en la hipótesis de adquirir bienes inmuebles ya sea adjudicados o traspasados a su favor por sus Socios o pre socios deudores.

Entiéndase entonces que la misma Autoridad de Aplicación de la ley debe observar el mandato "para toda transacción" sin expresar para qué actos es inaplicable (se entiende que

ventas y donaciones); tampoco es claro si debe acatarse esta disposición sólo en virtud de disolución y liquidación de la Cooperativa o en cualquier etapa de vida de ésta.

El último aspecto a tener en cuenta es que para que el ente regulador autorice la enajenación de bienes inmuebles de la Cooperativa, ésta debe presentar su balance económico (estudio financiero) así como la certificación del acta de la Asamblea General de Socios certificada por Notario Público.

De lo antes apuntado se resume el procedimiento así: para toda enajenación de bienes inmuebles de las Cooperativas, sin excluir las actividades de las Cooperativas de Ahorro y Crédito, se debe contar con el voto favorable de al menos $2/3$ o su equivalente a 66.33 % de la totalidad de Socios activos de la Cooperativa plasmada dicha autorización (votación favorable) en el libro de actas de la sociedad de la cual el notario público debe librar certificación para, en conjunto con el balance económico o estudio financiero de la Cooperativa, ser presentado ante al autoridad de aplicación y de la valoración efectuada por el ente regulador se proceda a autorizar la enajenación para lo cual el representante de la Cooperativa (Presidente, vicepresidente o quien sea designado) comparezca ante el notario público a elaborar la escritura pública respectiva debiendo insertarse en el instrumento la autorización de la autoridad de aplicación.

La especialidad de este proceso, la enajenación de bienes inmuebles de las Cooperativas, tiene la particularidad de estar establecido para este tipo de asociaciones ya que esto no sucede con otros tipos de organizaciones como las sociedades mercantiles, organizaciones sindicales, asociaciones civiles y otras.

Habiéndose cumplido con ese proceso, al momento de presentarse la escritura pública ante el Registro de la Propiedad se procede al examen y calificación del mismo y, de cumplirse los demás requisitos de ley, se inscriba el instrumento.

VII.2 OBJETIVO ESPECÍFICO N° 2. Señalar la percepción de Notarios Públicos

y Socios de Cooperativas de Ahorro y Crédito con respecto al procedimiento de enajenación de bienes inmuebles generados en la actividad económica de las Cooperativas de Ahorro y Crédito en Nicaragua.

¿Se considera la disposición legal que supedita las enajenaciones de bienes inmuebles de las Cooperativas de Ahorro y Crédito fuera del contexto económico actual?

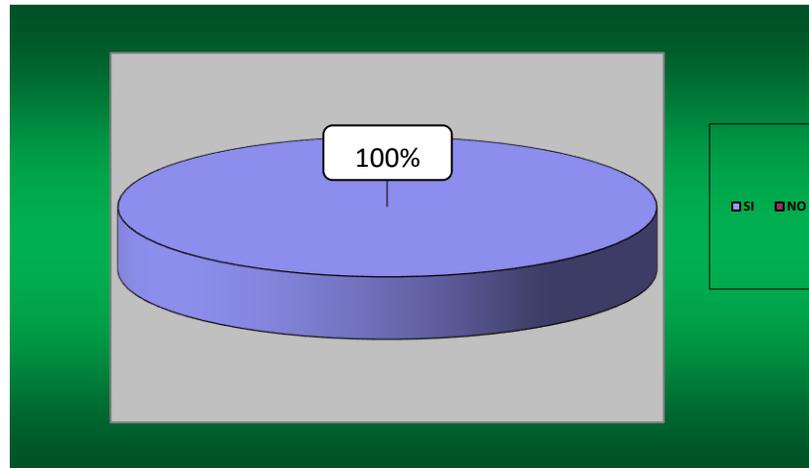


Gráfico 4: Contexto de la ley. Fuente: Entrevista dirigida a Notarios Públicos.

La totalidad de las personas entrevistadas (100 % de los Notarios Públicos) consideran que el texto de la Ley General de Cooperativas y el procedimiento establecido para la enajenación de bienes inmuebles provenientes de las Cooperativas están fuera del contexto económico de nuestro país el que demanda dinamismo en consonancia con el mundo globalizado.

Los veinte Notarios Públicos entrevistados coinciden que es necesaria la regulación de los actos y contratos así como todo tipo de transacciones sin embargo el procedimiento establecido en la ley impide el dinamismo de las Cooperativas de Ahorro y Crédito en cuanto a la disposición de bienes inmuebles que se generan en sus actividades económicas propias de los créditos.

El ámbito económico del país requiere de dinamismo de manera que las Cooperativas de Ahorro y Crédito puedan disponer de los bienes inmuebles que se le adjudiquen o le sean transferidos en virtud de los créditos que hayan otorgados y que no fueron cancelados por los deudores de manera que no tengan que recurrir al procedimiento establecido en la ley por cuanto este constituye un tedio principalmente para las Cooperativas que cuenta con un considerable número de Socios.

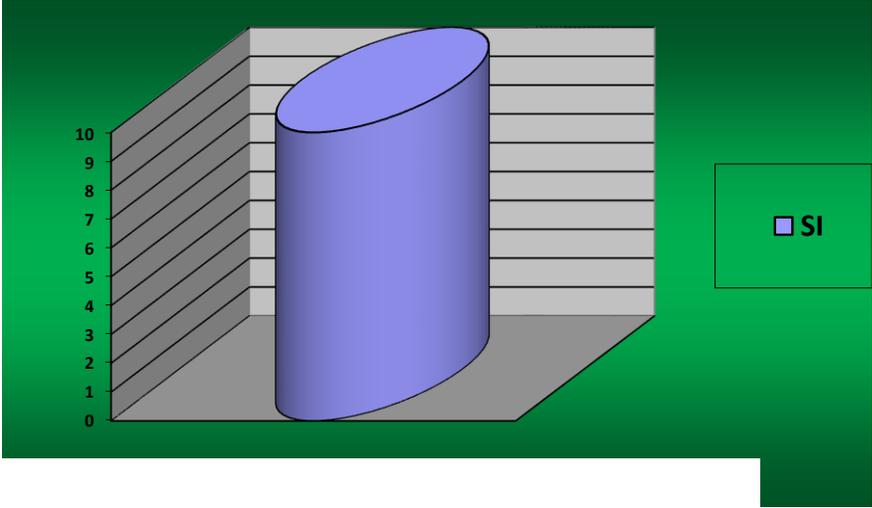


Gráfico 5: Contexto de la norma. Fuente: Entrevista dirigida a Socios de Cooperativas. 2019

De la entrevista a los Socios de Cooperativas se deduce que el 100 % de los entrevistados responden que la norma no se ajusta a la demanda del mercado actual por cuanto las Cooperativas de Ahorro y Crédito requieren de un procedimiento expedito para enajenar los bienes inmuebles que este tipo de asociaciones han adquirido en el desarrollo de sus actividades económicas.

Es un hecho que deudores de Cooperativas que no pagan sus deudas, al haber constituido garantía hipotecaria, transfieren bienes inmuebles a sus acreedores. Asimismo las Cooperativas de Ahorro y Crédito, haciendo uso de los mecanismos establecidos en el ordenamiento jurídico proceden a ejecutar los pagos de créditos de sus deudores disponiendo para ello la adjudicación de inmuebles conforme a la ley.

Estos bienes pasan a formar parte del activo de la Cooperativa pero con la especialidad que no son activos propios para el funcionamiento de la Cooperativa sino que parte del patrimonio en virtud de la recuperación del crédito lo que obliga a disponer (enajenar) dichos bienes para continuar moviendo su capital de trabajo.

En ese sentido, en virtud del dinamismo económico que incluso es incentivado por el Estado, de igual manera teniendo en cuenta la cartera crediticia de las Cooperativas de Ahorro y Crédito así como también que de este tipo de Cooperativas existen en el país algunas que trabajan con carteras crediticias en las que se reflejan altos montos de los préstamos dada la necesidad de constituir garantías hipotecarias para asegurar el retorno de sus créditos o bien ejecutando el pago de lo adeudado con procesos que lleven a la adjudicación de inmuebles, es necesario contar con procedimientos adecuados al contexto económico que permitan la disposición de tales bienes para la recuperación del capital pero sin que implique un tedio (con mayor énfasis para las Cooperativas que cuentan con gran cantidad de Socios y con ejercicios económicos complejos que debe valorar la autoridad de aplicación) para enajenar bienes inmuebles provenientes de sus actividades económicas.

VII.3 OBJETIVO ESPECÍFICO N° 3. Determinar los aspectos legales que constituyen obstáculo para las Cooperativas de Ahorro y Crédito en cuanto a la libre disponibilidad de los bienes inmuebles generados por sus actividades económicas en el municipio de Estelí en el período 2016.

¿Considera que la norma regulatoria de las Cooperativas de Ahorro y Crédito constituyen un obstáculo para el dinamismo de las actividades económicas de las Cooperativas?

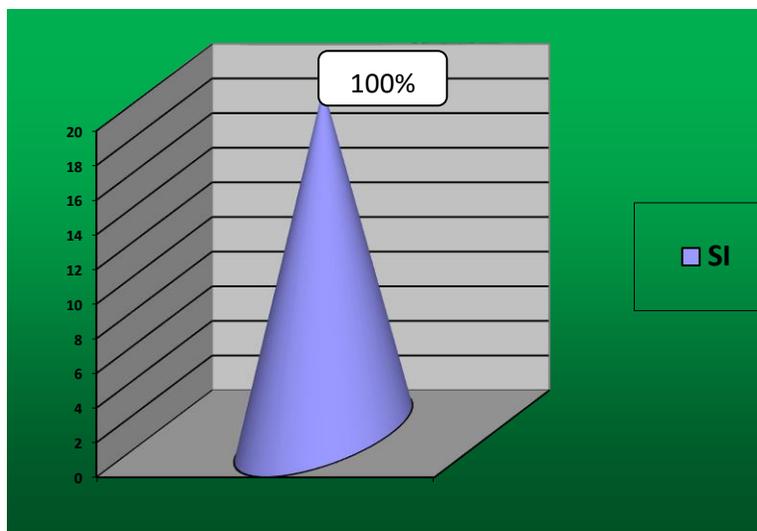


Gráfico 6: Consideraciones del obstáculo legal. Fuente: Entrevista dirigida a Notarios Públicos. 2019

De la entrevista realizada a los Notarios Públicos el 100 % de ellos responde que el procedimiento contenido en la ley constituye un obstáculo para que las Cooperativas de Ahorro y Crédito en Nicaragua puedan disponer de sus bienes inmuebles generados en la actividad económica y crediticia de la asociación por cuanto se impide dinamizar el capital de trabajo de las Cooperativas.

Consideran que es un planteamiento legal que sujeta a las Cooperativas e impide que los bienes adquiridos en la actividad económica de las Cooperativas de este tipo se puedan realizar de una manera más dinámica al disponerse en la ley el mecanismo de enajenación de forma lento y tedioso no tanto para el notario público por cuanto éste se remite a elaborar el instrumento conforme a la ley sino más bien con respecto al proceso previo en el que se debe convocar a la Asamblea General de Socios, esperar que se conforme el quórum correspondiente, votar las decisiones con la mayoría especial que establece la ley, agotar la valoración de la autoridad de aplicación para que esta proceda a autorizar la enajenación de los bienes inmuebles.

Conforme a la ley y complementada con los Estatutos de las Cooperativas de Ahorro y Crédito se tienen pautas para considerar el procedimiento de enajenación de bienes inmuebles

de este tipo de Cooperativas como tedioso y poco dinámico en vista que se debe convocar periódicamente (hasta pasados varios meses) a la Asamblea General de Socios para discutir y autorizar con cierta rigurosidad la realización de patrimonio generado en las actividades económicas de las Cooperativas.

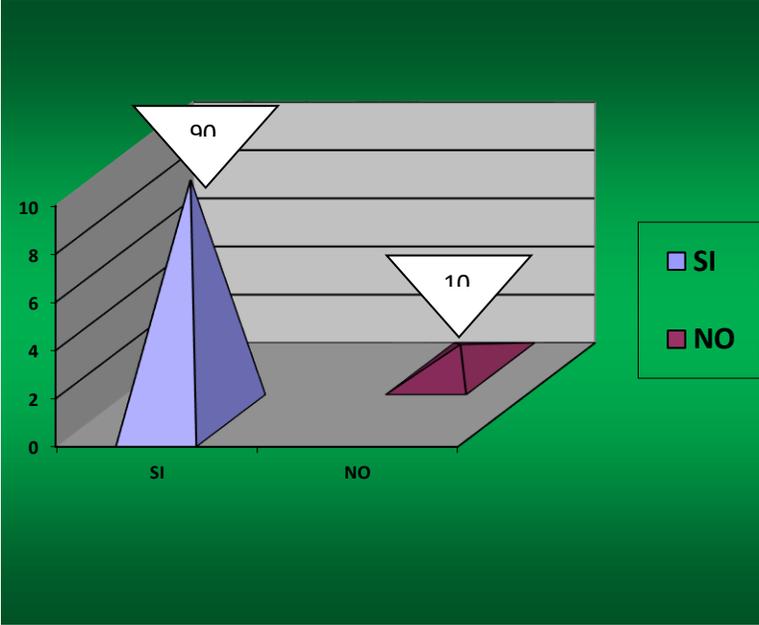


Gráfico 7. Consideraciones de los Socios en cuanto al dinamismo. Fuente: Entrevista a Socios de Cooperativa. 2019

De la entrevista realizada a los Socios de Cooperativas el 90 % de ellos responde que la norma regulatoria del procedimiento de enajenación de bienes inmuebles de las Cooperativas no aporta al dinamismo del mercado actual porque en su experiencia se denota que para conformar la Asamblea General de Socios se observan dificultades dada las actividades a las que deben dedicar tiempo los Socios de las Cooperativas. Eso constituye una barrera para insertar a la organización en el contexto actual en el que el movimiento económico avanza ligeramente al multiplicarse las transacciones.

Se tiene en cuenta que, en el caso particular de los miembros del Consejo de Administración de las Cooperativas de Ahorro y Crédito, éstos deben procurar el manejo

adecuado de la asociación y ello conlleva a procurar la realización de los bienes inmuebles que ha generado la actividad económica de la Cooperativa pero el proceso de conformación de Asamblea General de Socios se puede ver impedido por la incomparecencia de la cantidad suficiente y necesaria para proceder conforme a la ley y posterior a ello garantizar que la toma de decisiones (en cuanto a la enajenación de inmuebles generados por la actividad económica de las Cooperativas de Ahorro y Crédito) sea conforme a la mayoría establecida en la ley.

Ese aspecto conlleva a retrasar la realización de bienes inmuebles de las Cooperativas y en el caso particular de estudios, aquellos que le fueron transferidos o adjudicados a la asociación en virtud de créditos.

Pero el procedimiento dispone de otras gestiones que impiden dinamismo que requieren las Cooperativas para disponer de sus bienes inmuebles como es el deber de certificar el acta de la Asamblea General de Socios, disponer del balance económico actualizado de la Cooperativa y solicitar que el ente regulador valore la solicitud para hasta entonces proceder a la enajenación de los inmuebles generados por la actividad económica de la Cooperativa.

¿Se considera el procedimiento de ley para enajenar e inscribir bienes inmuebles generados por la actividad económica de las Cooperativas de Ahorro y Crédito un impedimento legal?

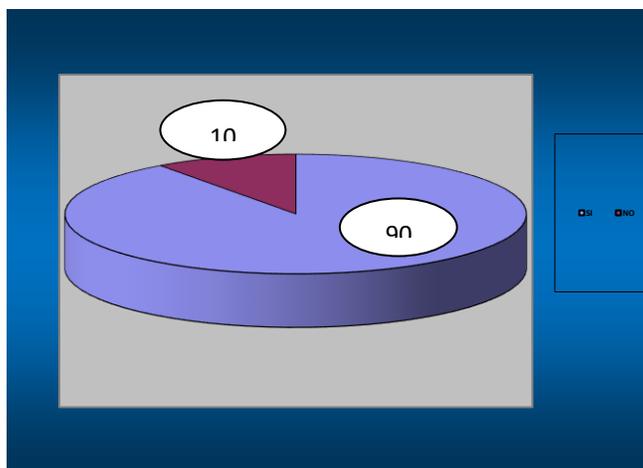


Gráfico 8. Consideraciones de Notarios en cuanto a impedimento legal. Fuente: Entrevista a Notarios Públicos. 2019

De los Notarios Públicos entrevistados el 90 % (18 de los 20 Notarios Públicos entrevistados) responden de manera asertiva que el procedimiento para enajenar bienes inmuebles por parte de las Cooperativas es un impedimento de la ley por cuanto prácticamente las asociaciones Cooperativas se encuentran ante una especie de barrera legal de relativa complejidad.

De los entrevistados, el 10 % considera que no es en sí un impedimento legal por cuanto la ley permite efectuar los actos traslaticios sin embargo la complejidad del procedimiento dificulta disponer de los bienes inmuebles generados por las actividades económicas de las Cooperativas.

En razón de ello la mayoría de los entrevistados considera necesario adecuar la ley con procedimientos que permitan a las Cooperativas la disponibilidad de bienes inmuebles generados por la actividad financiera de las Cooperativas de Ahorro y Crédito sin que se tenga que recurrir al actual procedimiento establecido en la ley con la finalidad de que estas asociaciones cuenten con mecanismos más expeditos para la recuperación de su capital.

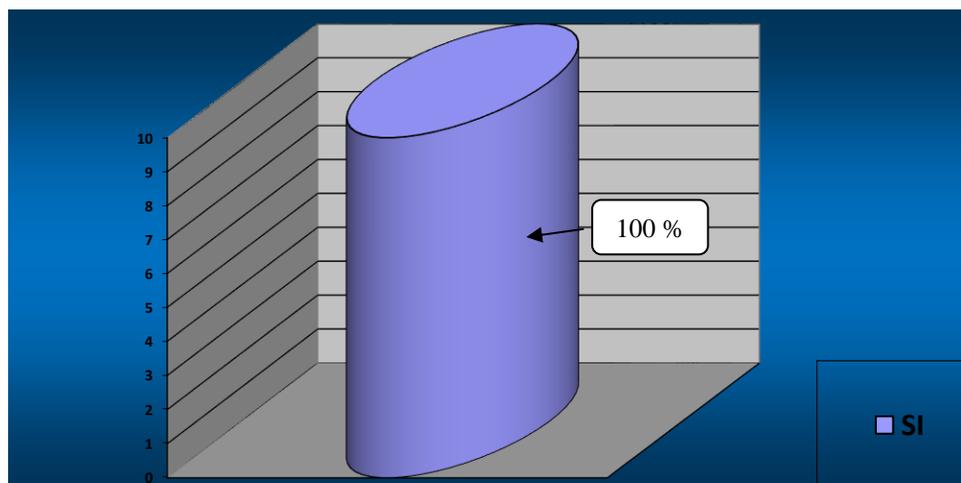


Gráfico 9. Consideraciones de los Socios en cuanto al impedimento legal. Fuente: Entrevista a Socios de Cooperativa. 2019

De los Socios entrevistados la totalidad de ellos (100 %) considera que el actual texto de la ley impide disponer con la premura necesaria de los bienes inmuebles generados por la actividad económica (de manera particular las Cooperativas de Ahorro y Crédito).

No es necesario sujetar a las Cooperativas a rigurosos procedimientos para disponer de sus bienes inmuebles sino que basta con observar la responsabilidad del Consejo de Administración en cuanto a su rol de conductor de la asociación. No se debe omitir que en el seno de la Cooperativa de Ahorro y Crédito, al igual que las demás Cooperativas, se cuenta con la Junta de Vigilancia para fiscalizar el funcionamiento de la organización en general y del Consejo de Administración en lo particular.

En ese mismo sentido, en la conformación de las Comisiones de trabajo de las Cooperativas, en particular las de Ahorro y Crédito, perfectamente se puede disponer y conformar un Comité especial encargado de velar por las enajenaciones de bienes inmuebles de las Cooperativas.

Tampoco se puede obviar las responsabilidades que tiene cada miembro del Consejo de Administración así como también la Junta de Vigilancia y las Comisiones de trabajo tanto desde la perspectiva de la ley en lo particular como en cuanto a lo relativo a las responsabilidades en materia societaria.

VII.4 OBJETIVO ESPECÍFICO N° 4. Proponer una reforma a la Ley General de Cooperativas para superar obstáculos que impiden la libre enajenación e inscripción de bienes inmuebles generados de las actividades económicas de las Cooperativas de Ahorro y Crédito en Nicaragua

¿Es necesaria una reforma legal que permita que las Cooperativas de Ahorro y Crédito dispongan de un procedimiento que les permita enajenar con mayor libertad los bienes inmuebles generados por sus actividades económicas?

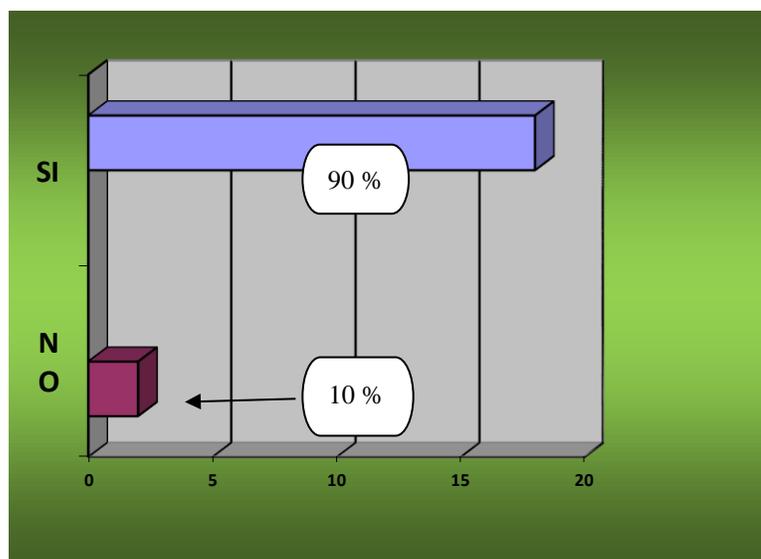


Gráfico 10: Necesidad de reforma a la ley. Fuente: Entrevista dirigida a Notarios Públicos.

De los Notarios Públicos entrevistados el 90 % refiere la necesidad de reformar la Ley General de Cooperativas con el fin de equiparar el procedimiento establecido para la enajenación de bienes inmuebles con el que tienen las demás personas jurídicas.

La lógica legislativa nos indica que el espíritu de la Ley N° 499 es garantizar el bien de la Cooperativa que a su vez procura y garantiza la mejora económica, social, cultural y demás aspectos para los Socios en común lo que conlleva a impedir que se enajenen los bienes de las Cooperativas sin embargo en el caso de las Cooperativas de Ahorro y Crédito es necesario incluso observar la necesidad de contar con mecanismos que permitan una mayor disponibilidad de los bienes inmuebles que se han obtenido mediante sus actividades económicas.

Es probable que la intención del Estado continúe con mucho énfasis en este tipo de asociaciones dado el impulso mismo que se les está dando a las Cooperativas en general pero

es necesario relajar el control en específico para la disposición de los bienes inmuebles enajenados por las Cooperativas de Ahorro y Crédito.

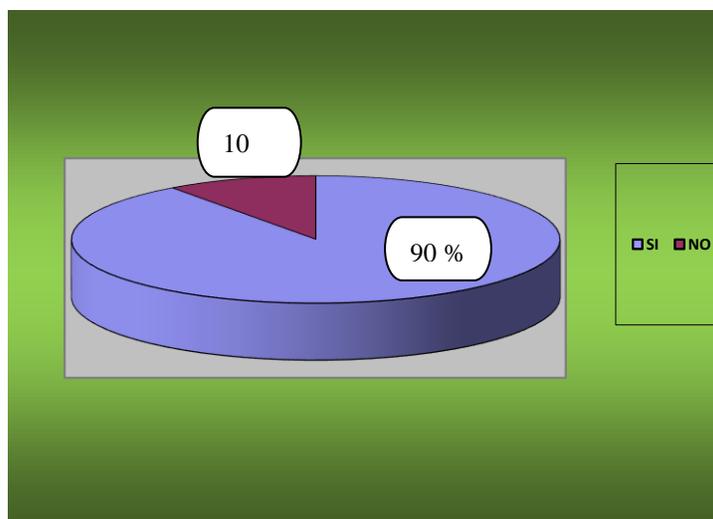


Gráfico 11: Necesidad de reforma de ley. Fuente: Entrevista dirigida a Socios de Cooperativa. 2019

El 90 % de los Socios entrevistados indican que, ante el procedimiento establecido en la ley para enajenar los bienes inmuebles de las Cooperativas, es necesario reformar la ley.

Esta reforma debe tener en cuenta las dificultades que tienen los Socios para continuamente y con mucha frecuencia conformar Asamblea General de Socios para discutir y autorizar la enajenación de bienes inmuebles de las Cooperativas de Ahorro y Crédito específicamente de los bienes obtenidos en la actividad económica de estas asociaciones.

Además de la dificultad de reunión frecuente, se necesita una mayoría bastante calificada para autorizar la venta de bienes inmuebles pero no se debería aplicar al caso de los bienes inmuebles generados por la actividad financiera de las Cooperativas de Ahorro y Crédito.

El Consejo de Administración de las Cooperativas debe gestionar ante el ente regulado y presentar documentos (certificación de acta de Asamblea General de Socios, listado actualizado de Socios y balance financiero) para que la autoridad de aplicación valore y autorice la enajenación lo que constituye un tedio que se debe ordenar mediante la reforma a la ley que garantice la finalidad y función de la Cooperativa sin sujetarle al actual proceso riguroso.

De reformarse la ley con un precepto que permita la disposición, enajenación e inscripción de bienes inmuebles de una manera más sencilla, ¿se estaría atentando contra el patrimonio de las Cooperativas de Ahorro y Crédito?

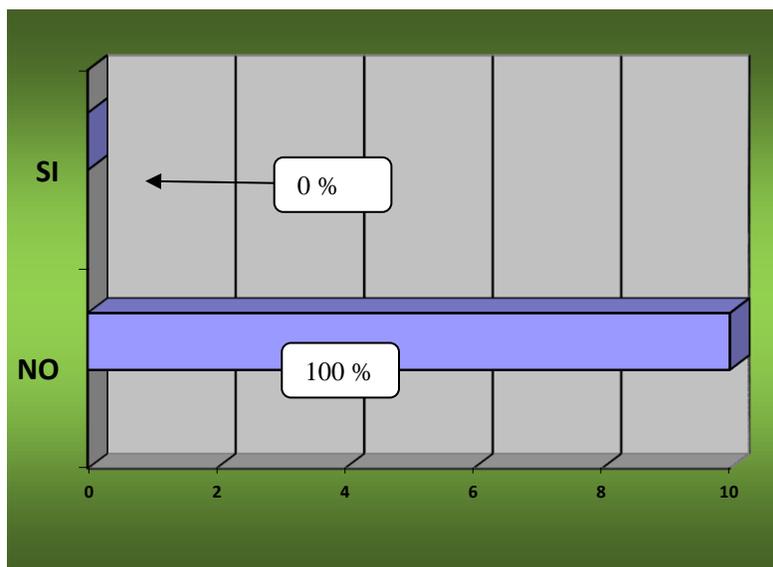


Gráfico 12: Impacto en el patrimonio de las Cooperativas. Fuente: Entrevista a Notarios Públicos.

De reformar la Ley General de Cooperativas en cuanto al procedimiento para enajenar bienes inmuebles generados en las actividades económicas de las Cooperativas de Ahorro y Crédito estableciendo mecanismos más expeditos que permitan recuperar el capital, el 100 % de los Notarios Públicos entrevistados responden que no se atenta ni se afecta el patrimonio de estas Cooperativas.

El Estado mismo en su rol de tutor de las Cooperativas puede crear mecanismos o procedimientos distintos al actual que le permitan a las Cooperativas de Ahorro y Crédito enajenar los bienes inmuebles que hayan sido adquiridos por la organización en el desarrollo de sus actividades económicas.

En Nicaragua prima el interés público en cuanto a la regulación, existencia y funcionamiento de las Cooperativas al igual que por el mismo interés público existe

regulación para otros tipos de organizaciones que no se encuentran sujetas a procedimientos rigurosos para la disposición de los bienes inmuebles propios de sus actividades económicas por lo que el Estado puede mantener control sobre los actos en concretos si necesidad de empujar a las Cooperativas a procedimientos tediosos y agotadores.

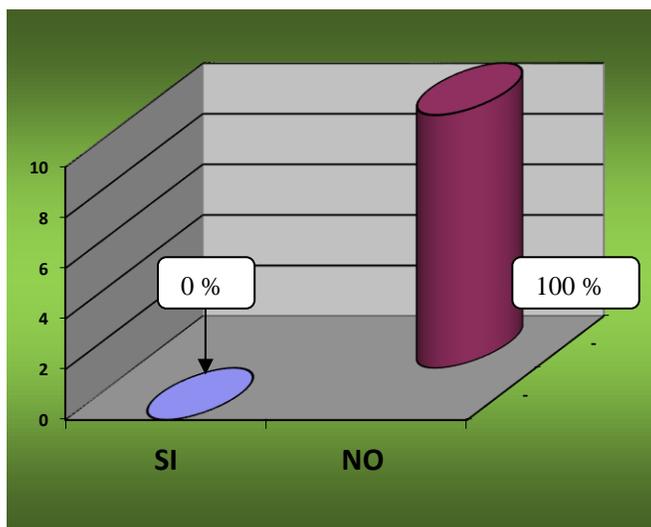


Gráfico 13: Impacto en el patrimonio de las Cooperativas. Fuente: Entrevista a Socios de Cooperativa.

La totalidad de Socios entrevistados considera que la reforma al procedimiento contenido en la ley para enajenar los bienes inmuebles de las Cooperativas de Ahorro y Crédito adquiridos en el desarrollo de sus actividades financieras no supondría una afectación al patrimonio de las Cooperativas.

El desarrollo de actividades financieras de las Cooperativas de Ahorro y Crédito no es ajeno a la regulación por parte del Estado y su tutela no se debería sustraer de las obligaciones que tiene el ente regulador el que perfectamente puede tener control en la andanza de las Cooperativas sin necesidad de sujetar a estas asociaciones a procesos como el que se señala actualmente en la ley.

Los Socios de las Cooperativas cumplen a su vez con sus obligaciones de vigilantes en el actuar de su asociación y en la estructura orgánica de las Cooperativas se cuentan con juntas o comisiones que, regulados en los Estatutos y con la colaboración de la autoridad de aplicación garantizarían el patrimonio de las Cooperativas.

LOS RESULTADOS.

Esta investigación se construyó a través de teoría, análisis de casos en concreto así como de la ley y entrevistas.

Al inicio de este trabajo se tuvo en cuenta la problemática que enfrentan las Cooperativas de Ahorro y Crédito para enajenar bienes inmuebles generados por sus actividades económicas y su impacto en el Registro de la Propiedad en vista que a esta instancia ingresan instrumentos públicos que son rechazados para su inscripción en vista que no se agotó de previo el procedimiento establecido en la ley.

Con esta investigación se logró responder a las preguntas de investigación referida al procedimiento establecido en la ley para la enajenación e inscripción de bienes inmuebles de Cooperativas de Ahorro y Crédito así como también a las consideraciones que tienen los Notarios Públicos y Socios de Cooperativas en el tema planteado.

Los objetivos propuestos de “Describir el procedimiento establecido en la ley para la enajenación de los bienes inmuebles generados por actividades económicas de las Cooperativas de Ahorro y Crédito y su proceso de inscripción en el Registro de la Propiedad”, “Señalar la percepción de Notarios Públicos y Socios de las Cooperativas de Ahorro y Crédito con respecto al procedimiento de enajenación de bienes inmuebles generados en la actividad económica de las Cooperativas de Ahorro y Crédito en Nicaragua” y “Determinar los aspectos legales que constituyen obstáculo para las Cooperativas de Ahorro y Crédito en cuanto a la libre disponibilidad de los bienes inmuebles generados por sus actividades económicas en el departamento de Estelí en el período 2016-2017” guiaron el proceso de investigación que se traducen en los resultados presentados.

En el marco teórico se señaló el contenido de la ley, los conceptos básicos para entender la investigación y la presentación de resultados con el apartado correspondiente al

procedimiento establecido en la ley (Artículos 140 al 142 de la Ley General de las Cooperativas).

Del análisis de la ley, de los casos concretos estudiados y de las entrevistas se infiere que existe un procedimiento especial para toda enajenación de bienes inmuebles de las Cooperativas, sin excluir las actividades de las Cooperativas de Ahorro y Crédito; que la especialidad de este procedimiento, tiene la particularidad de estar establecido para este tipo de asociaciones ya que esto no sucede con otros tipos de organizaciones. (Véase gráficos 1, 2 y 3 así como Anexos 1 y 2).

De las consideraciones cualitativas, los Notarios Públicos entrevistados refieren conocer el procedimiento de ley, mismo que consideran tedioso, fuera del contexto económico actual, obstáculo para las Cooperativas y de necesaria reforma en la ley. (Reflejado en Gráficos 2, 4, 6 y 8).

En ese orden los Socios entrevistados consideran que la normativa reguladora de las enajenaciones de bienes inmuebles de las Cooperativas es molesta, fuera del contexto económico actual, impide el dinamismo de la Cooperativa y constituye un obstáculo para las Cooperativas por lo que es necesario reformar la ley. (Reflejado en Gráficos 3, 5, 7 y 9).

VIII. CONCLUSIONES

La Ley General de Cooperativas dispone de un procedimiento especial para que se puedan enajenar bienes inmuebles de Cooperativas en general y que en lo particular afecta a las Cooperativas de Ahorro y Crédito las que en sus actividades económicas adquieren bienes inmuebles que posterior a ello requieren enajenar.

Existen ambigüedades en la ley en cuanto a la calidad de Socios y pre-socios de las Cooperativas y que son sujetos de créditos por estas asociaciones así como también en cuanto

al ejercicio del control democrático mediante delegados en las Cooperativas con gran cantidad de Socios, en la conformación de las mayorías para la toma de decisiones en particular lo referido a la enajenación de bienes inmuebles.

La Ley General de Cooperativas obliga al Registrador de la Propiedad a denegar la inscripción de bienes inmuebles enajenados por las Cooperativas cuando no se haya agotado el procedimiento especial al efecto.

Existe responsabilidad del Notario Público al autorizar el contrato en cuanto al deber de observar el contenido de la ley y se haya agotado el trámite previo para autorizar la escritura pública.

El contenido de la ley en cuanto a la enajenación de inmuebles por parte de las Cooperativas está desajustado del actual contexto económico del país, constituye un obstáculo para la enajenación de bienes inmuebles por parte de las Cooperativas de Ahorro y Crédito al impedir el dinamismo de sus actividades financieras al no poder disponer libremente de sus bienes inmuebles y es considerado un impedimento legal que urge de reforma.

IX. RECOMENDACIONES

- Los Notarios Públicos, consultores o asesores legales de las Cooperativas de Ahorro y Crédito, deben especializarse en la materia con el fin de evitar inconvenientes en el tráfico jurídico de las transacciones inmobiliarias extensivo al correspondiente tratamiento por parte del Registro de la Propiedad.

- Se debe garantizar el cumplimiento del principio de educación cooperativa como pilar fundamental del cooperativismo a efectos que los Socios de las Cooperativas estén empoderados de esta materia.

- Se debe potenciar la capacitación en Derecho Cooperativo y de manera particular en lo referido a la enajenación de bienes inmuebles a los Socios de las Cooperativas de Ahorro y Crédito, extensivo para Notarios Públicos y asesores legales de Cooperativas, para un manejo y entendimiento óptimo de este tipo de actos cooperativos.

- Los Socios de Cooperativas de Ahorro y Crédito deben adecuar sus Estatutos a mecanismos especiales para el tratamiento de los bienes inmuebles generados por las actividades económicas de la asociación aprovechando ambigüedades de la ley.

- Reformar de manera integral el marco legal cooperativo para dilucidar los vacíos existentes en la ley y sustituyendo el Reglamento por un marco jurídico que no vaya más allá de la ley, pero que pueda mitigar situaciones que la misma ley ha dejado con mucha ambigüedad así como también para establecer procedimientos ágiles, sencillos y que permitan dinamismo en la economía y en las transacciones de las Cooperativas.

X. BIBLIOGRAFÍA

Aráuz, K; Lanuza, M. Pineda. & Valdivia, M. (2016) *Incidencia del crédito en el crecimiento empresarial de los socios de Cooperativa de Ahorro y Crédito Moderna R.L del Municipio de La Trinidad en el primer período del 2015*. Tesis de Licenciatura. UNAN-Managua. FAREM-Estelí. Recuperado de <http://repositorio.unan.edu.ni/2059/>)

- Bernal Torres, C. (2006) *Metodología de la Investigación*. 2da Edición. México. Pearson Educación.
- Bursk, E. (1976). Apuntes de la administración de empresas. 1ra edición. México D.F. Editorial Offset Larios, SA.
- Cabanellas Torres, G. (1993). *Diccionario Juridico Elemental*. 11ma Edición. Madrid, España. Editorial HELISTA Recuperado de <https://www.academia.edu/19327120/DICCIONARIO-JURIDICO-ELEMENTAL-GUILLERMO-CABANELLAS>
- Código Civil de Nicaragua (1993). Editorial Bitecsa. 3ª Edición. Managua, Nicaragua
- Corbetta, P. (2007) *Metodología y Técnicas de Investigación Social*. 1ra Edición. Madrid, España. Mc Graw Hil.
- Decreto N° 91 (2007) *Reglamento a la Ley General de Cooperativas*. Managua, Nicaragua. La Gaceta Diario Oficial. N° 174.
- Delgado, J. & Gutiérrez Fernández, J. (1999) *Métodos y Técnicas Cualitativas de Investigación*. 3ra Edición. España. Editorial Síntesis SA.
- Diccionario Enciclopédico Ilustrado Oceano UNO. (1994) 1ra Edición. Barcelona, España. Editorial OCEANO.
- Diccionario Jurídico Espasa. (2007). 1ra Edición. Madrid, España. Editorial Espasa Escalpe.
- Digby, M. (1965). *El movimiento cooperativo mundial*. Editorial Pax-México. 1ra edición. México D.F.

- Guillermo, B. (2006). *Metodo y tecnica para la investigacion*. Bogotá, Colombia. Arfo Editores. Recuperado el 28 de 05 de 2018, de Metodo cuantitativo cualitativo: metodologiacualitativaycuantitativa.blogspot.com/2012/.../entrevista.htm...
- Hernández, R. & Fernández, C. Baptista, P. (2010). *Metodología de la Investigación*. 5ta Edición. México. McGraw Hill/Interamericana Editores.
- Jarquín, M. (2017) *Análisis, Doctrina y Aspectos Prácticos. Legislación Registral de Nicaragua*. 1ra Edición. Managua, Nicaragua. Editorial Gutenberg Impresiones.
- Ley 139. (1991). *Ley que da mayor utilidad a la institución del notariado*. Managua, Nicaragua. La Gaceta Número 36.
- Ley 698. (2009). *Ley General de los Registros Públicos*. Asamblea Nacional. Managua, Nicaragua. La Gaceta Número 239.
- Ley 499. (2004) *Ley General de Cooperativas*. Asamblea Nacional. Managua, Nicaragua. La Gaceta Número 17.
- Mendez , C. (2009). *Metodología, diseño y desarrollo del proceso de investigación con énfasis en las ciencias empresariales* . Mexico: LIMUSA.
- Navas S, Rigoberto. *Código de procedimiento civil. Ley del Notariado*. (pág. 488). Managua. Editorial Jurídica.
- Pasos, Rosa (2009). *Microfinanzas en Nicaragua*. s/e s/f. Recuperado de <https://core.ac.uk/download/pdf/38672823.pdf>
- Pravia, I. & Ramírez, Y. (2008). *Régimen Adminidtrativo de las Cooperativas de Ahorro y Crédito en Nicaragua*. Tesis de licenciatura. UNAN-León. Recuperado de <http://riul.unanleon.edu.ni:8080/jspui/retrieve/3764>

Sequeira, V. & Cruz, A. (1994). *Investigar es fácil. Manual de Investigación*. Managua, Nicaragua. Editorial El Amanecer.

Tamayo, M. (1994). *El proceso de la investigación científica*. Mexico: LIMUSA-Noriega Editores.

Valladares, F. (1995). *Derecho Cooperativo en Nicaragua*. Primera Edición. León, Nicaragua. Editorial Universitaria.

Westley, G. & Branch, B. (2000) *Dinero seguro: Desarrollo de cooperativas de ahorro y crédito eficaces en América Latina*. Banco Interamericano de Desarrollo. Washington, Estados Unidos. s/f. s/e. Recuperado el 12 de 05 de 2018 de <https://publications.iadb.org/es/publicacion/16302/dinero-seguro-desarrollo-de-cooperativas-de-ahorro-y-credito-eficaces-en-america>

Sitios

<http://www.economiafamiliar.gob.ni/infocoop/>

https://www.red.cu/Ministerio_de_la_Econom_Familiar.gob.ni

<http://riul.unanleon.edu.ni:8080/jspui/retrieve/3764>

ANEXOS



UNIVERSIDAD
NACIONAL
AUTÓNOMA DE
NICARAGUA,
MANAGUA
UNAN - MANAGUA

FACULTAD REGIONAL MULTIDISCIPLINARIA, MATAGALPA

FAREM – MATAGALPA

Disposiciones legales aplicables a las Cooperativas de Ahorro y Crédito para la enajenación de inmuebles y su inscripción en el Registro de la Propiedad del Departamento de Estelí. Período 2016-2017

Tesis para optar al título de Maestría En Derecho Registral Inmobiliario y Derecho Registral Mercantil

Autora: Lic. Paola Patricia Neyra Bucardo

Tutora: PhD. Natalia Golovina

Matagalpa, Septiembre 2019

Anexos

1

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE NICARAGUA. MANAGUA.
FACULTAD REGIONAL MULTIDISCIPLINARIA DE MATAGALPA

ENTREVISTA

Dirigida a Notarios Públicos de la ciudad de Estelí con respecto a escrituras públicas de enajenación de bienes inmuebles provenientes de actividades financieras de las Cooperativas de Ahorro y Crédito.

Datos generales:

Objetivos: Recopilar información sobre la problemática a investigar. La información y datos suministrados serán de ayuda para ampliar la investigación.

Como labor culminante de la Maestría de Derecho Registral se ha dispuesto un tema para presentar Tesis de graduación.

Agradezco vuestra colaboración en brindar la información misma que reviste de importancia por su labor de notario.

El Objetivo de la presente entrevista es recopilar información de la problemática a investigar cuya información de datos serán de ayuda para ampliar la investigación.

1. ¿Ha elaborado escritura pública de enajenación de inmuebles provenientes de las actividades financieras de las Cooperativas de Ahorro y Crédito?

2. ¿Existe algún procedimiento especial para autorizar escritura pública en la que se enajenen bienes inmuebles por parte de las Cooperativas de Ahorro y Crédito como parte de sus actividades financieras?
3. ¿Se considera la disposición legal que supedita las enajenaciones de bienes inmuebles de las Cooperativas de Ahorro y Crédito fuera del contexto económico actual?
4. ¿Considera que la norma regulatoria de las Cooperativas de Ahorro y Crédito constituyen un obstáculo para el dinamismo de las actividades económicas de las Cooperativas?
5. ¿Se considera el procedimiento de ley para enajenar e inscribir bienes inmuebles generados por la actividad económica de las Cooperativas de Ahorro y Crédito un impedimento legal?
6. ¿Es necesaria una reforma legal que permita que las Cooperativas de Ahorro y Crédito dispongan de un procedimiento que les permita enajenar con mayor libertad los bienes inmuebles generados por sus actividades económicas?
7. De reformarse la ley con un precepto que permita la disposición, enajenación e inscripción de bienes inmuebles de una manera más sencilla, ¿se estaría atentando contra el patrimonio de las Cooperativas de Ahorro y Crédito?

Anexo

2

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE NICARAGUA. MANAGUA.
FACULTAD REGIONAL MULTIDISCIPLINARIA DE MATAGALPA

ENTREVISTA

Dirigida a Socios de Cooperativas de Ahorro y Crédito de la ciudad de Estelí con respecto a la enajenación de bienes inmuebles provenientes de actividades financieras de dichas Cooperativas.

Datos generales:

Objetivos: Recopilar información sobre la problemática a investigar. La información y datos suministrados serán de ayuda para ampliar la investigación.

Como labor culminante de la Maestría de Derecho Registral se ha dispuesto un tema para presentar Tesis de graduación.

Agradezco vuestra colaboración en brindar la información misma que reviste de importancia por su rol de Socio de Cooperativa de Ahorro y Crédito.

El Objetivo de la presente entrevista es recopilar información de la problemática a investigar cuya información de datos serán de ayuda para ampliar la investigación.

1. ¿Existe algún procedimiento especial para enajenar (vender o donar) bienes inmuebles por parte de las Cooperativas de Ahorro y Crédito como parte de sus actividades financieras?

2. ¿Se considera la disposición legal que supedita las enajenaciones de bienes inmuebles de las Cooperativas de Ahorro y Crédito fuera del contexto económico actual?
3. ¿Considera que la norma regulatoria de enajenación (venta o donación) de bienes inmuebles de las Cooperativas de Ahorro y Crédito constituyen un obstáculo para el dinamismo de las actividades económicas de las Cooperativas?
4. ¿Es necesaria una reforma legal que permita que las Cooperativas de Ahorro y Crédito dispongan de un procedimiento que les permita enajenar con mayor libertad los bienes inmuebles generados por sus actividades económicas?
5. De reformarse la ley con un precepto que permita la disposición, enajenación e inscripción de bienes inmuebles de una manera más sencilla, ¿se estaría atentando contra el patrimonio de las Cooperativas de Ahorro y Crédito?

Anexo

3

Análisis de casos concretos:

Objetivos del análisis de casos:

- a) Analizar casos de calificación negativa en cuanto a la enajenación de bienes inmuebles provenientes de Cooperativas de Ahorro y Crédito para valorar el criterio vertido en la nota de calificación.
- b) Identificar los problemas que se presentan y posibles soluciones, mediante un diagnóstico del caso.

Aspectos a desarrollar

Paso 1.- Identificación de casos

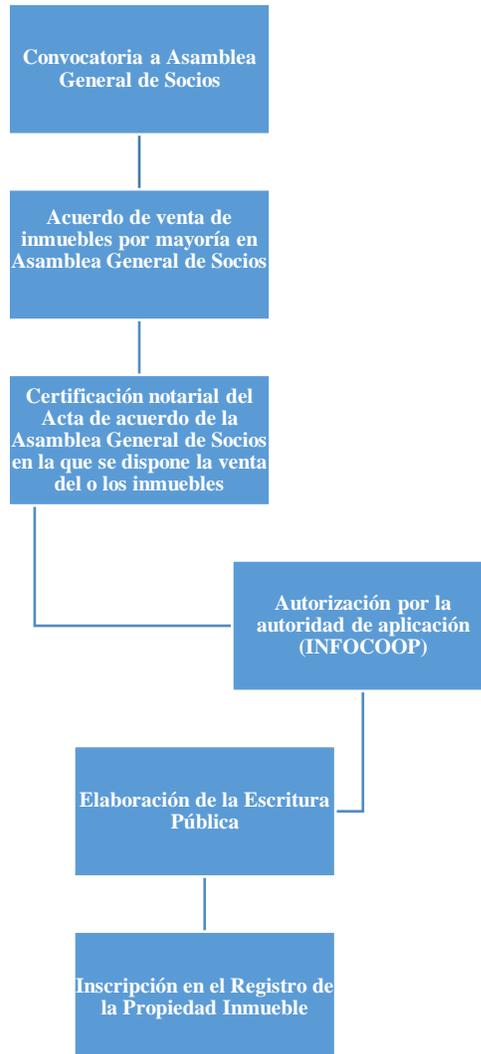
Escrituras públicas de compra venta de bienes inmuebles de Cooperativas y notas de calificación registral.

Paso 2.- Análisis del casos

Anexo

4

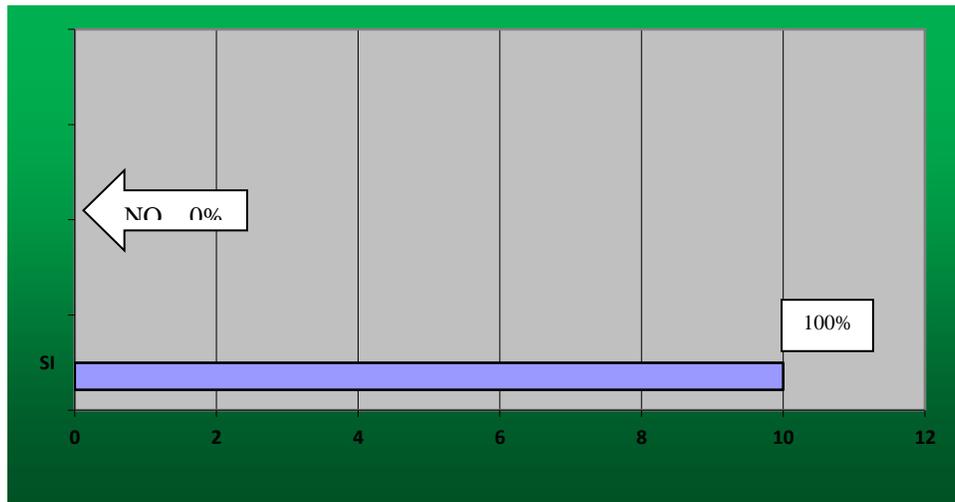
Flujograma del proceso de enajenación e inscripción de bienes inmuebles de las Cooperativas de Ahorro y Crédito.



Anexo 5

Gráfico 3

¿Existe algún procedimiento especial para autorizar escritura pública en la que se enajenen bienes inmuebles por parte de las Cooperativas de Ahorro y Crédito como parte de sus actividades financieras?



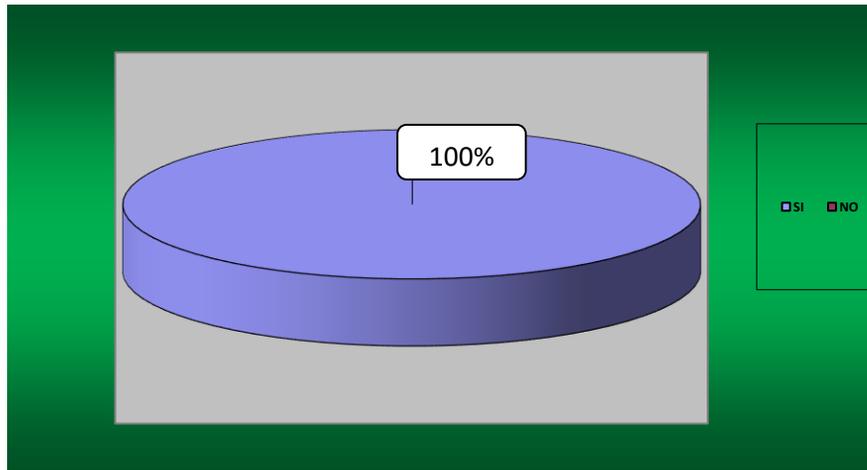
Especialidad del proceso de enajenación.

Fuente: Entrevista dirigida Socios de la Cooperativa. 2019

Anexo 6

Gráfico 4

¿Se considera la disposición legal que supedita las enajenaciones de bienes inmuebles de las Cooperativas de Ahorro y Crédito fuera del contexto económico actual?



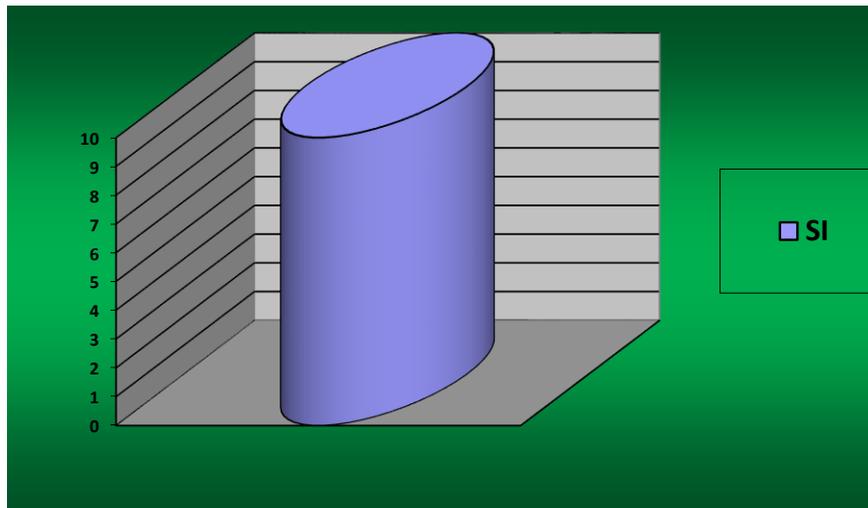
Contexto de la ley.

Fuente: Entrevista dirigida a Notarios Públicos.

**Anexo
7**

Gráfico 5

¿Se considera la disposición legal que supedita las enajenaciones de bienes inmuebles de las Cooperativas de Ahorro y Crédito fuera del contexto económico actual?



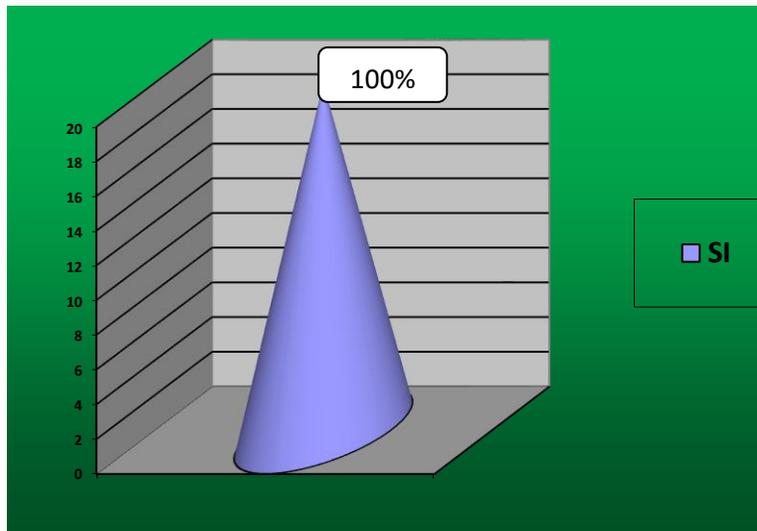
Contexto de la norma.

Fuente: Entrevista dirigida a Socios de Cooperativas. 2019

Anexo 8

Gráfico 6

¿Considera que la norma regulatoria de las Cooperativas de Ahorro y Crédito constituyen un obstáculo para el dinamismo de las actividades económicas de las Cooperativas?



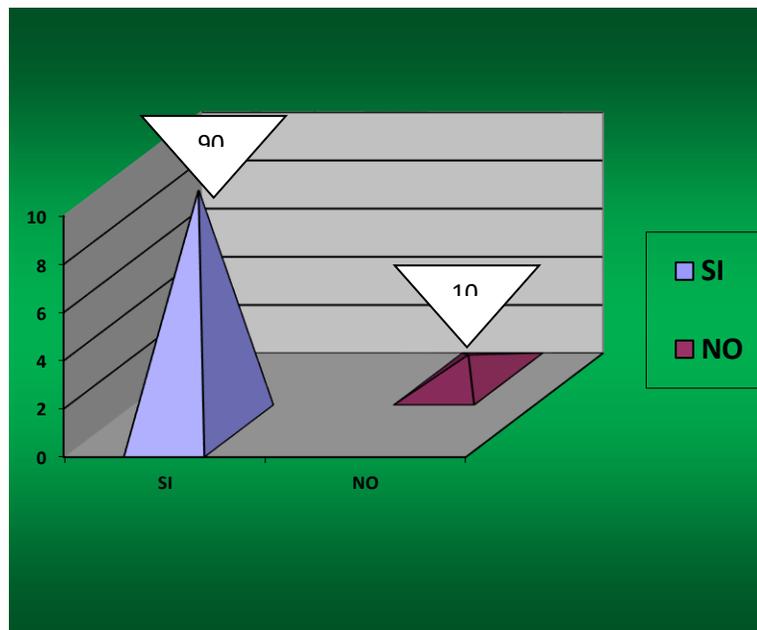
Consideraciones del obstáculo legal.

Fuente: Entrevista dirigida a Notarios Públicos. 2019

Anexo 9

Gráfico 7

¿Considera que la norma regulatoria de las Cooperativas de Ahorro y Crédito constituyen un obstáculo para el dinamismo de las actividades económicas de las Cooperativas?



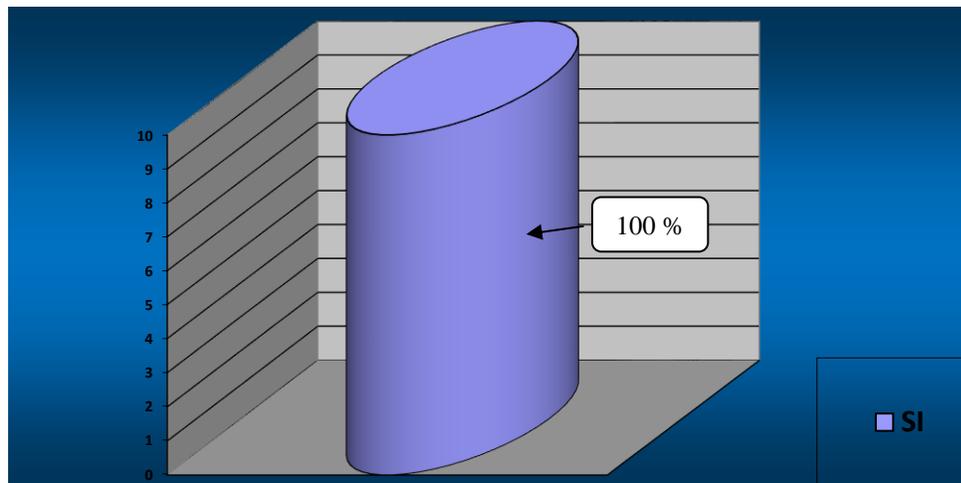
Consideraciones de los Socios en cuanto al dinamismo.

Fuente: Entrevista a Socios de Cooperativa. 2019

Anexo 10

Gráfico 9

¿Se considera el procedimiento de ley para enajenar e inscribir bienes inmuebles generados por la actividad económica de las Cooperativas de Ahorro y Crédito un impedimento legal?



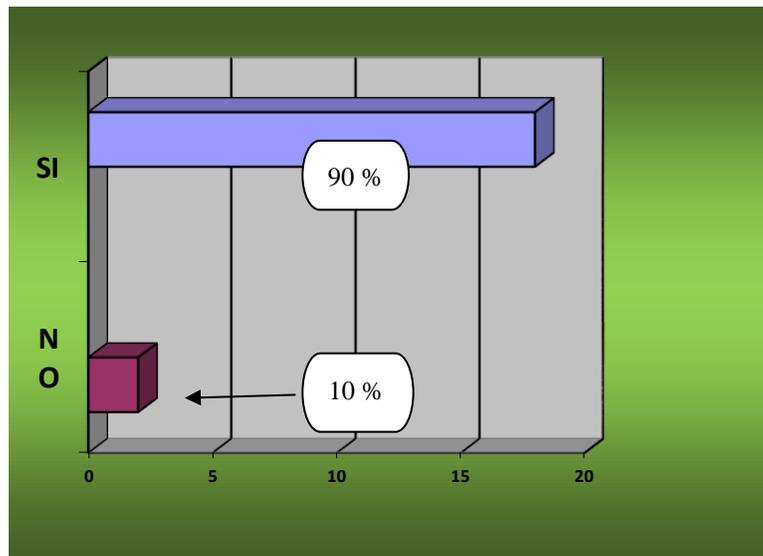
Consideraciones de los Socios en cuanto al impedimento legal.

Fuente: Entrevista a Socios de Cooperativa. 2019

Anexo 11

Gráfico 10

¿Es necesaria una reforma legal que permita que las Cooperativas de Ahorro y Crédito dispongan de un procedimiento que les permita enajenar con mayor libertad los bienes inmuebles generados por sus actividades económicas?



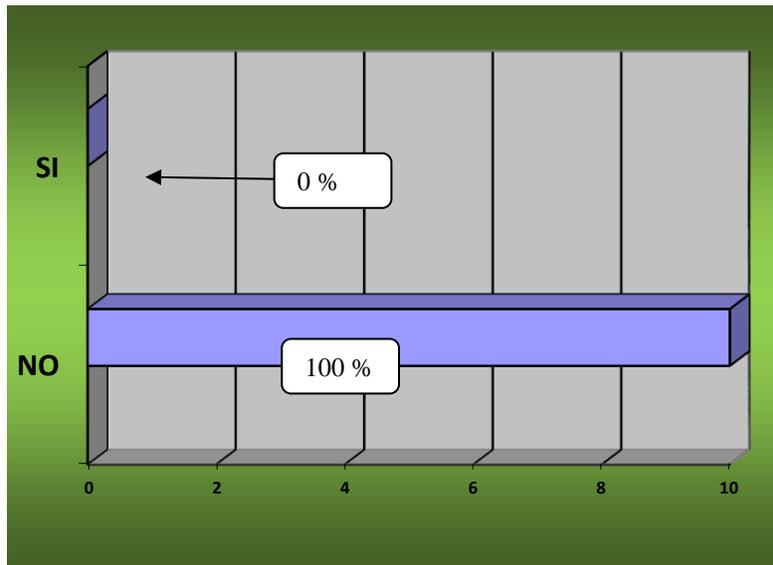
Necesidad de reforma a la ley.

Fuente: Entrevista dirigida a Notarios Públicos.

Anexo 12

Gráfico 12

De reformarse la ley con un precepto que permita la disposición, enajenación e inscripción de bienes inmuebles de una manera más sencilla, ¿se estaría atentando contra el patrimonio de las Cooperativas de Ahorro y Crédito?



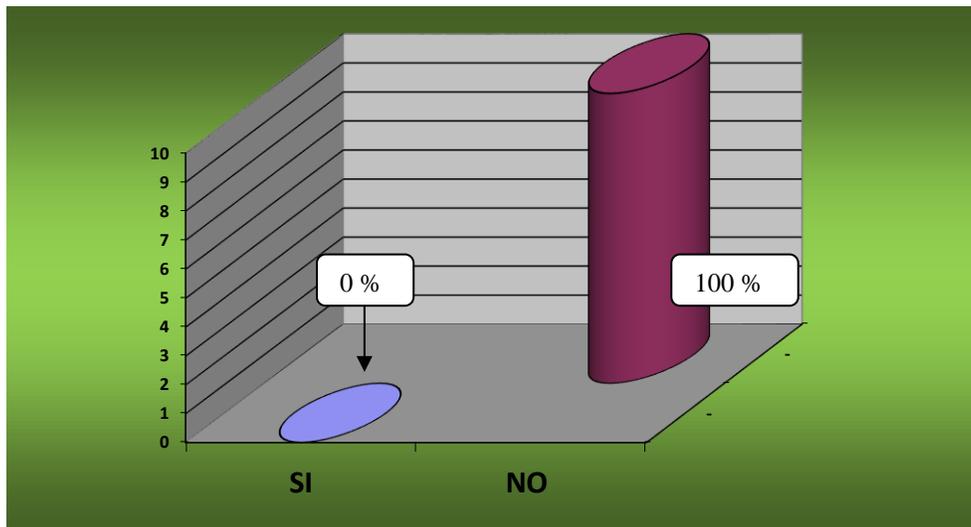
Impacto en el patrimonio de las Cooperativas.

Fuente: Entrevista a Notarios Públicos.

Anexo 13

Gráfico 13

De reformarse la ley con un precepto que permita la disposición, enajenación e inscripción de bienes inmuebles de una manera más sencilla, ¿se estaría atentando contra el patrimonio de las Cooperativas de Ahorro y Crédito?



Impacto en el patrimonio de las Cooperativas.

Fuente: Entrevista a Socios de Cooperativa.