

Expediente No. _____

ASAMBLEA LEGISLATIVA

Fórmula No. 20

8-74-10.000-Imp. Nal.-1989

Decreto No. 754

Iniciativa de

Paris Steffens

Asunto

*Adición al artículo 307 del Código de Trabajo
(Cooperativas de vivienda)*

Proyecto publicado en "La Gaceta" N° 234 de 16 de Octubre de 1957

Dictamen publicado en "La Gaceta" N° _____ de _____ de 197_____

Entregado a la Comisión Permanente

Trabajo y Previsión Social

Fecha _____

Plazo para presentar mociones vence _____

Fecha _____

Plazo para rendir dictamen vence _____

Fecha _____

Para 1er. Debate _____

Fecha _____

Para 2do. Debate _____

Fecha _____

Para 3er. Debate _____

Fecha _____

Decreto N° _____ de _____ de _____ de _____

Sancionado el _____ de _____ de _____

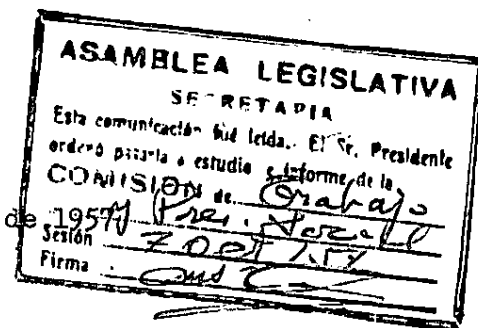
Publicado en "La Gaceta" N° _____ de _____ de _____ de 197_____

Iniciado el

7 Octubre de 1957

Archivado el _____

147
San José, octubre 1° de 1957



Señores Secretarios de la
Asamblea Legislativa,
Palacio Nacional,
Ciudad.

Señores Secretarios:

En forma muy respetuosa me permito presentar el siguiente proyecto de ley, que tiende a proteger los derechos de las cooperativas de vivienda frente a adjudicatarios inescrupulosos, con el ruego muy atento de que sean servidos de elevarlo a la consideración de la Asamblea Legislativa.

Es de todos conocido que las cooperativas son sociedades de servicio que operan al costo: tal es un principio doctrinario que está claramente definido en el Código de Trabajo. El estricto cumplimiento de ese postulado por parte de las cooperativas de vivienda ha resultado, según experiencia comprobada en todas partes del mundo, en que los beneficiarios de una sociedad de este tipo obtienen su casa con una economía de alrededor del 25%, en comparación con lo que por una propiedad igual pagaría un individuo no afiliado. La experiencia en Costa Rica ha confirmado esa relación: las propiedades adjudicadas por la Cooperativa Santa Eduvigis R. L. hasta la fecha, tienen un costo inferior en un 25% a los precios corrientes del mercado.

En consideración a lo antes expuesto, las cooperativas de vivienda establecen en sus estatutos una serie de disposiciones tendientes a evitar que sus beneficiarios lucren con el inmenso servicio recibido de la sociedad, incumpliendo así la razón misma del contrato social. Si una persona acude a las sociedades cooperativas con el objeto de resolver su problema de vivienda, cumplirá su propósito con estricta sujeción a los principios filosóficos y morales de la sociedad, únicamente cuando disfrute personalmente de los correspondientes beneficios; es materia doctrinaria en el campo cooperativo la utilización de la sociedad por parte de sus asociados, en el campo de sus actividades. Por consiguiente, resulta como corolario de lo anterior que en un sentido estricto sólo será miembro de una cooperativa quien utilice sus servicios; a contrario sensu no lo será quien no negocia con la sociedad.

Dentro del marco descrito se ha considerado que aquellas personas beneficiadas con la adjudicación de una vivienda en una sociedad cooperativa, tendrán derecho a todas las ventajas que les da su condición de socio mientras aprovechen las viviendas para sí, con lo que cumplen en debida forma las estipulaciones del contrato; pero cuando desean

Señores Secretarios de la Asamblea Legislativa - 2

gozar de esos beneficios únicamente con un propósito de lucro, es natural que ello entraña una violación de su compromiso y de los principios de la cooperación. Para evitar esos abusos se hace en esa forma indispensable restringir el derecho de propiedad de los adjudicatarios, por un tiempo prudencial, mediante ciertas disposiciones que impidan la enajenación, traspaso y venta de las viviendas con propósitos puramente especulativos.

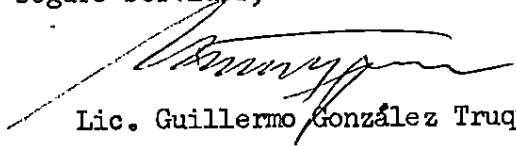
Fenómeno similar al que se ha comentado hasta ahora se presenta en el caso de las propiedades que adjudica el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. Para salvaguardar a esta institución de los consiguientes perjuicios, el Artículo 42 de su ley orgánica establece: " Las viviendas adjudicadas o vendidas por el Instituto no podrán ser arrendadas, gravadas en favor de terceros, embargadas, vendidas ni traspasadas por ningún título, mientras no hayan sido totalmente pagadas y no hayan transcurrido diez años desde la fecha de la respectiva adjudicación. El Registro Público no inscribirá dentro del indicado término ventas ni traspasos de ninguna clase, salvo que medie aprobación de la Junta Directiva del Instituto. "

Los estatutos de la Cooperativa Santa Eduvigis R. L. establecen ciertas cláusulas restrictivas dentro de un período de diez años, con el objeto de poner a la sociedad a cubierto de transacciones especulativas que violan los principios cooperativos y su razón de ser. Pero resulta que las escrituras en que se consignan esas disposiciones han sido objetadas persistentemente por el Registro Público, arguyendo que no hay base legal para limitar el derecho de propiedad en la forma indicada. En vista de lo anterior se ha hecho indispensable que esa importante dependencia sea facultada para aceptar el registro de documentos y escrituras de traspaso de propiedades, dentro de los términos comentados, al igual que lo hace con los contratos presentados por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

Se ha preparado en esa forma el proyecto de ley que respetuosamente incluyo, el cual fue debidamente aprobado por el Ministerio de Trabajo y Previsión Social según oficio N° 04062, del 1° de noviembre de 1956, cuya copia va adjunto.

Ruego a los señores Secretarios aceptar mi agradecimiento por la tramitación de este proyecto y el testimonio de mi más alta consideración.

Muy atento y seguro servidor,


Lic. Guillermo González Truque

Inc. Proyecto de Ley
Copia carta Ministerio de
Trabajo y Previsión Social
cc: Cooperativa Santa Eduvigis R. L.

PROYECTO DE LEY

LA ASAMBLEA etc.

Considerando:

- 1) Que las cooperativas de vivienda son instituciones de interés social cuya actividad, por el principio doctrinario que las anima, se cumple con un propósito exclusivo de servicio en el que el lucro está proscrito, de manera que sus servicios a los asociados se tasan exactamente al costo.
- 2) Que por el volumen de actividades de una cooperativa de vivienda y su sistema de operación, el costo de las propiedades que adjudica a sus miembros es muy inferior al precio de mercado de la misma, según lo ha comprobado la experiencia de las sociedades de este tipo en todo el mundo.
- 3) Que el bajo precio a que se adquiere la propiedad en una cooperativa de vivienda podría despertar el deseo de lucro entre asociados inescrupulosos lo cual desnaturaliza el principio mismo de la sociedad y las condiciones del contrato social, previamente aceptadas por el adjudicatario.
- 4) Que es necesario dar cierta protección a las cooperativas de vivienda para evitar que se trafique indebidamente con sus beneficios, al igual que se ha protegido al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo contra actividades lucrativas de sus beneficiarios.
- 5) Que el Ministerio de Trabajo y Previsión Social, en consideración a los argumentos anteriores ha manifestado su aprobación a la reforma del Código de trabajo en lo pertinente.

Por tanto,

DECRETA:

Artículo 1º.- Adiciónase el artículo 307 del Código de Trabajo, en la forma siguiente: "Las cooperativas de vivienda podrán imponer en sus estatutos restricciones al derecho de propiedad de las casas o lotes que adjudiquen a sus asociados, por un plazo no mayor de diez años contados a partir de la fecha en que el socio recibe la propiedad. Tales restricciones deberán consignarse en la escritura de traspaso de la propiedad, ya sea en forma directa o mediante una cláusula de retro-venta a favor de la Cooperativa y en las condiciones que ésta señale, a un plazo no mayor de diez años. El Registro Público deberá tomar nota de las restricciones o del pacto de retro-venta que aparezca en la escritura, y no inscribirá, dentro del plazo indicado, ventas ni traspasos de ninguna clase, salvo que medie aprobación de la Junta Directiva de la cooperativa interesada, que se hará constar en escritura pública."

Artículo 2º.- Esta ley rige a partir de la fecha de su publicación.-
dado etc.

Acoge para su tramitación:

Rapantany

C O P I A

Ministerio de Trabajo
y Previsión Social
San José, Costa Rica

1° de noviembre de 1956

N° 04062

Señor Gerente de la Cooperativa
Santa Eduvigis R. L.
Apartado 3007
Ciudad.-

Estimado señor Gerente:

Este Despacho ha estudiado debidamente el proyecto de adición al artículo 307 del Código de Trabajo, que se sirviera someter esa organización a nuestro conocimiento, y cuyo texto es el siguiente:

"Artículo Unico.- Adiciónase el artículo 307 del Código de Trabajo en la forma siguiente: "Las cooperativas de vivienda podrán imponer en sus estatutos restricciones al derecho de propiedad de las casas o lotes que adjudiquen a sus asociados, por un plazo no mayor de diez años contados a partir de la fecha en que el socio recibe la propiedad. Tales restricciones deberán consignarse en la escritura de traspaso de la propiedad, ya sea en forma directa o mediante una cláusula de retro-venta a favor de la Cooperativa y en las condiciones que ésta señale, a un plazo no mayor de diez años. El Registro Público deberá tomar nota de las restricciones o del pacto de retro-venta que aparezca en la escritura, y no inscribirá, dentro del plazo indicado, ventas ni traspasos de ninguna clase, salvo que medie aprobación de la Junta Directiva de la Cooperativa interesada, que se hará constar en escritura pública."

Al respecto me permito manifestarle que este Despacho encuentra de indudable conveniencia esa modificación a la ley por lo que tiene nuestro apoyo.

Me suscribo del señor Gerente, muy atento y seguro servidor,

Firmado

OTTO FALLAS
Ministro

Tiene el sello
del Ministerio.

edef/



ASAMBLEA LEGISLATIVA

SAN JOSE, COSTA RICA

5

SECRETARIA DE LA ASAMBLEA LEGISLATIVA.- San José, a los siete días del mes
de octubre de mil novecientos cincuenta y siete.-

En sesión de esta fecha se presentó el
anterior proyecto objeto de este expediente. La Presidencia ordenó pasarlo
para su estudio e informe a la COMISION
DE TRABAJO Y PREVISION SOCIAL.-

O. U. J. i. n

O. CHACON JINESTA
Director Administrativo

