

Junio 2025

Boletín #240

Infocabañas



Cooperativa de Vivienda Las Cabañas R.L.

Columna de la Gerencia

Contenido:

Columna de la Gerencia	1
Espacio Oficial: Hoja de ruta para aprobación de nuevos Estatutos	2
Comisión de Vialidad	2
Feliz cumpleaños	2
Medio ambiente: Taller de jardines ecológicos	3
Proyección Social	3
Seguridad Jurídica: Transmisión de certificados	4

Rotulación de estacionamientos

Continuamos con la labor de rotular diferentes espacios para una mayor claridad del uso de los mismos y del cumplimiento de las normas respectivas.

Este mes se procedió a rotular los cuatro pequeños estacionamientos que se han instalado en algunos bordes de calles, con el fin de que los visitantes puedan ubicar esas áreas de parqueo. Dos de ellos están ubicados en la calle Manuel Quesada, junto a los lotes: #37 (C5) y #19 (C21) y los otros dos en la calle Guillermo González, junto a los lotes: #144 (B21) y costado sureste del parque amarillo.

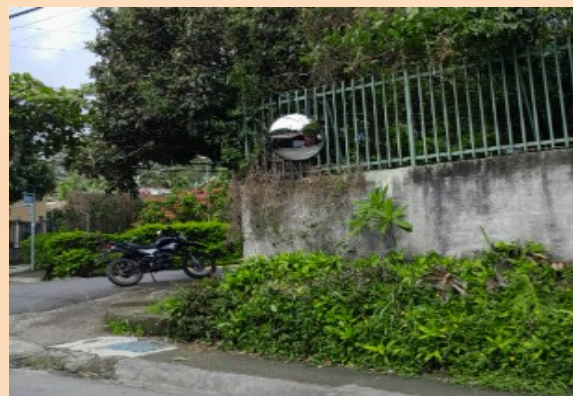


Por motivos de seguridad, es importante que solicitemos a nuestros invitados que los utilicen y no dejen los automóviles al borde de nuestras estrechas carreteras.



Espejo para seguridad

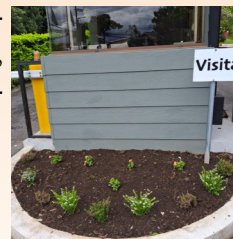
La gran mayoría de nosotros usamos la calle del Colegio Franz Liszt para ir a Santa Ana centro y regresar y la visual es bastante complicada cuando se hace la señal de alto. Varias personas asociadas comunicaron la necesidad de contar con un espejo, por lo que se procedió a instalarlo, por la seguridad de nuestros conductores los de la comunidad.



Jardines

Con el fin de mejorar el ornato de la finca y a la vez colaborar con la polinización y en general con el medio ambiente, se sembraron plantas bonitas pero también adecuadas en los jardines frontal y posterior de la caseta y a los lados del estacionamiento de abajo, bajo la dirección de profesionales en la materia.

Ver nota en pág. 4.



Ruta para la aprobación del nuevo Estatuto

El Consejo de Administración acordó como tema principal de la última sesión ordinaria, revisar los aportes extraordinarios recibidos con comentarios a la propuesta de actualización del Estatuto enviada a todas las personas asociadas. Se leyó cada uno, se analizó a la luz de la normativa nacional, de la Ley de Asociaciones Cooperativas (LAC), de la jurisprudencia existente y de la normativa interna. A partir de ahí, se incorporó la nueva redacción en varios puntos y se está elaborando nuevamente el documento.

La versión final será enviada en los próximos días a todas las personas asociadas para que puedan volver a revisarlo. El Consejo de Administración recogerá los aportes o modificaciones y los evaluará para incorporarlos al documento definitivo que se adjuntará a la convocatoria para una nueva **Asamblea General Extraordinaria en el mes de agosto**.

Es importante que, por el bien de Las Cabañas y por respeto a quienes asisten a la hora establecida a la Asamblea, hagamos un esfuerzo por llegar puntuales y enviar los poderes con anterioridad. La última Asamblea convocada no se pudo realizar porque faltaban dos personas para completar el quórum a la hora exacta. Lo más lamentable es que en los 5 minutos siguientes, se presentaron varias personas asociadas y se recibieron algunos poderes.

Lo importante es aprender la lección y tener conciencia de que sí hay interés en participar y que se puede lograr el quórum con un poquito de esfuerzo adicional de parte de cada uno de nosotros.



Comisión de vialidad

En nuestra cooperativa crece el número de residentes y de automóviles que transitan, por lo que se debe prevenir un eventual accidente, mejorando la normativa, demarcación, rotulación, etc.

Se invita a las personas de nuestra comunidad a formar parte de una Comisión que mejore la seguridad y agilidad de tránsito en nuestras calles. Los interesados pueden realizar sus consultas o inscripciones al whatsapp de Las Cabañas 88742557 o al correo oficial coopecabanas@gmail.com.

Feliz cumpleaños

Muchas felicidades a Iveth Acuña Boza, Elly Koucky Andrews, Quintina Jackson Omier, Rossella Matamoros Jiménez, Víctor Cordero Barrientos, Guillermo Mora Morales, José Antonio Herrera Fernández, José Miguel Chaverri Guevara, Rolando Castro Córdoba, Luis Diego Castro Chavarría y Edgardo Ramírez Rivera.



Taller de jardines ecológicos frente al cambio climático

Este interesante taller fue muy práctico, tuvimos 3 pequeñas capacitaciones con profesionales de la Universidad Nacional: carrera de gestión ambiental, vivero y carrera de ingeniería forestal. Aprendimos como diseñar un jardín que mantengan la armonía de acuerdo al gusto personal pero que también incluyera la diversidad para la atracción de insectos polinizadores. También nos explicaron algunos principios de arboricultura, qué tipo de arbustos o árboles sembrar en zonas semiurbanas (como Las Cabañas) y técnicas de siembra. Finalmente recibimos una capacitación en cómo podar ramas para mejorar el follaje o, en caso de que la poda sea por invasión de sus ramas, cómo podarlo sin ocasionar daños al árbol. Luego, entre todos los participantes, diseñamos los jardines de la entrada de la cooperativa y sus alrededores y sembramos las plantas.



Proyección Social

La Docente y Coordinadora de Programa de Acción social "Emprender e Innovar" de la Escuela de Administración de Negocios (EAN- UCR), Susana Rivera Álvarez (casa #122), realizó un taller de campo con sus estudiantes el pasado 1° de junio, en nuestras instalaciones, con el fin de poner en práctica diferentes metodologías de trabajo en equipo, coordinación e integración.



SEGURIDAD JURÍDICA EN LAS CABAÑAS. TRASMISIÓN DE CERTIFICADOS

Jorge Cáceres Asociado 71

La no realización de la Asamblea General Extraordinaria del 24 de mayo recién pasado nos ha proporcionado la oportunidad de conocer una serie de opiniones que, aunque expuestas extemporáneamente, pueden contener aspectos que mejoren la redacción propuesta por el Consejo.

Sin embargo, algunas de esas opiniones desconocen la existencia de normas y prácticas que explícitamente respaldan la propuesta estatutaria. Llegando incluso a sugerir que nuestra legislación es violatoria de normas constitucionales, como el derecho a la propiedad. El propósito de esta nota es desmentir dicha afirmación específicamente en lo que respecta a la transmisión de los certificados de aportación y la aceptación de futuros miembros en la Cooperativa. La propuesta que se ha presentado no modifica procedimientos que nos han regido por décadas y tiene claro sustento en las leyes y el sentido común práctico. Lo que se hace es complementar lo ya existente.

Soy de la opinión que el origen de la confusión es creer que la disposición que requiere que la transmisión de los certificados de aportación se haga por medio del Consejo de Administración, es violatoria del principio de libre disposición de la propiedad, entorpeciendo la transmisión en detrimento de los intereses tanto del que transfiere como el del que adquiere. Quien piense así ignora que la propiedad que tenemos del certificado de aportación es una propiedad limitada, cuyo goce pleno solo puede realizarse mediante el ejercicio de otro derecho: el derecho de asociación, que requiere que haya un acuerdo de voluntades: la de la persona solicitante, y de la asociación que la acoge. Tal vez la figura de un contrato ayude a entender esto: dos partes se ponen de acuerdo en asumir determinadas obligaciones y derechos. En nuestro caso, precisamente aquellos que existen en las leyes que nos rigen. Por esa razón es muy importante que quienes ingresan las conozcan muy bien. Entre ellas, para el caso, la que indica que los certificados para adquirir su objetivo básico deben ser “transmisibles” únicamente a través del consejo de administración de la cooperativa, con los requisitos y condiciones que fijen los estatutos” (Art.68 Ley de Cooperativas LAC). Eso es precisamente lo que hemos estado haciendo todos estos años. Hay un procedimiento que culmina con un acuerdo que formaliza la aceptación o no de la solicitud de admisión.

Es cierto que a lo largo de todos estos años los aspirantes a asociarnos hemos tenido alguna dosis de incertidumbre sobre si seremos admitidos, y para el vendedor ha significado un retraso en la consumación del traspaso, pero en la práctica la aplicación de los procedimientos se ha realizado de manera fluida y respetando las leyes que protegen nuestros intereses y los de los mismos contratantes. No se pueden transferir entre particulares derechos que emanan del contrato de asociación con la Cooperativa, sin la intervención de la misma a través de su organismo administrativo.

Lo anterior se aplica a las distintas formas de transmitir la propiedad del certificado contempladas en la propuesta estatutaria: compraventa, donación, sucesión y adjudicación. En el caso de donaciones, que operan como dádivas, el donante debería solicitar, por medio de un procedimiento que habrá que reglamentar, que la Cooperativa haga el trámite previo de aceptación antes de proceder al acto jurídico de donación. Anoto de paso que en caso de donaciones no se ha entrado a considerar la posibilidad de aceptar la fórmula legal de donación con reserva de usufructo. O sea que el donante pueda permanecer en vida gozando de beneficios como la residencia, aunque ya no sea asociado. Esto habrá que estudiarlo a futuro.

Otra forma de transmisión que incorpora la propuesta son las adjudicaciones (cuando se vende un lote de propiedad de la Cooperativa). En este caso la reglamentación deberá indicar posiblemente que todos los aspirantes a ser adjudicados deberán ser previamente indagados y recibirían lo que hoy conocemos como admisión “tentativa”, que se haría efectiva una vez hechas la subasta, adjudicación o lo que proceda.

La cuarta forma de transmisión que se detalla en la propuesta es la de las sucesiones, en la que ha fallecido la persona titular y se abre una sucesión. La propuesta indica la forma de manejar desde el punto de vista administrativo este período, que a veces se prolonga mucho por razones fuera de nuestro alcance. En tanto y cuando aparece un legítimo titular, el procedimiento para su admisión en la Cooperativa es similar. No está de menos recordar que para facilitar las cosas existe la figura del “beneficiario legatario”, el cual, de no existir disposición judicial contraria, sería quien debe seguir el trámite de admisión correspondiente para entrar en el goce pleno de sus derechos. Todos debemos conocer esta disposición y de considerarlo oportuno, hacer uso de ella a la hora de disponer del destino de nuestros bienes en caso de muerte. No hacerlo puede causarle serios inconvenientes a la sucesión, ya que no se puede adjudicar un certificado más que a una sola persona.

Hipotéticamente podríamos imaginar situaciones con respecto a la anterior. Como qué pasaría si una persona asociada y un tercero han celebrado notarialmente una compraventa, sin cumplir con los procedimientos que indica la ley cooperativa. O si un heredero legítimamente designado, ya sea como “beneficiario legatario” o a través de un procedimiento sucesorio, prefiere no solicitar su ingreso a la Cooperativa, por cualquier motivo. Estas situaciones, aunque improbables, deberán ser consideradas en su oportunidad. Para concluir deseo insistir en que el ingreso a la cooperativa no puede ser automático. Porque el acto de asociación es el resultado de un acuerdo de voluntades, en este caso entre la Cooperativa y la persona aspirante, en donde hay compromisos recíprocos específicos. La propuesta incluye procedimientos abreviados en ciertos casos, pero no puede obviarse.