

**RESOLUCIÓN No. J. D. 002-16-11-2023**

LA JUNTA DIRECTIVA DEL CONSEJO NACIONAL SUPERVISOR DE COOPERATIVAS (CONSUCOOP), en la ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, a los dieciséis (16) días del mes de noviembre del año dos mil veintitrés (2023).

**VISTO:** Para resolver el Recurso de Apelación, interpuesto por los abogados **KLARISSA NEREYDA SIERRA FLORES** y **HECTOR ANTONIO PEÑA FLORES** en su condición de apoderados legales de la señora **VILMA JANETH LÓPEZ** contra la Providencia de fecha nueve (09) de mayo de dos mil veintitrés (2023) emitida por la **UNIDAD DE ATENCIÓN AL USUARIO COOPERATIVISTA (UAUC)** del **CONSEJO NACIONAL SUPERVISOR DE COOPERATIVAS (CONSUCOOP)** que obra bajo el expediente número UAUC-005-2023.

**ANTECEDENTES DE HECHO:**

**PRIMERO:** Que en fecha catorce (14) de marzo de dos mil veintitrés (2023), los comparecientes presentaron el Reclamo Administrativo ante el **CONSEJO NACIONAL SUPERVISOR DE COOPERATIVAS (CONSUCOOP)** contra la Cooperativa de Ahorro y Crédito Ocotepeque Limitada, exponiendo en resumen lo siguiente: Que la señora Vilma Janeth López celebró una compraventa con el señor Elder Fulgencio Romero Mejía en fecha cuatro (04) de abril de dos mil nueve (2009) inscrita a su favor según asiento número 27 del tomo 645 del Registro de la Propiedad del departamento de Ocotepeque, financiada mediante el crédito número 101-403-953 con garantía hipotecaria sobre un lote de terreno ubicado en Tiguanco en Jutiapa del departamento de Ocotepeque, inscrita bajo número 38 del tomo 653 del Registro de la Propiedad del departamento de Ocotepeque a favor de La Cooperativa e inscrita el acta de cancelación de gravamen bajo el número 9 del tomo 1437 del Registro de la Propiedad del departamento de Ocotepeque. Sin embargo, cuando su representada se presentó al lugar donde estaba ubicado su inmueble para tomar posesión del él, se dio cuenta que en el mismo inmueble se encontraba en posesión otra persona. Debido a los hechos narrados solicitaron, en resume, lo siguiente: 1) la posesión del inmueble a favor la señora Vilma Janeth López y 2) el avalúo actual del inmueble referido emitido por la Cooperativa de Ahorro y Crédito Ocotepeque Limitada.

**SEGUNDO:** Que en fecha nueve (09) de mayo de dos mil veintitrés (2023) la **UNIDAD DE ATENCIÓN AL USUARIO COOPERATIVISTA (UAUC)** del **CONSEJO NACIONAL SUPERVISOR DE COOPERATIVAS (CONSUCOOP)** emitió la Providencia recurrida



donde declara **INADMISIBLE** el Reclamo Administrativo presentado “*en virtud que consta en las diligencias que el bien inmueble objeto del presente reclamo únicamente se constituyó como garantía del pago del préstamo otorgado por la Cooperativa de Ahorro y Crédito Ocotepeque Limitada, y que una vez cancelado el préstamo por la señora VILMA JANETH LOPEZ, se procedió a firmar el acta de liberación de gravamen el cual se encuentra debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad a su favor. De modo que, el Consejo Nacional Supervisor de Cooperativas (CONSUCOOP), es incompetente para resolver los hechos enunciados en el escrito de reclamo, en lo relacionado a determinar la posesión del bien inmueble adquirido por su representada, siendo competencia del Ministerio Público determinar la existencia de un delito contra quien se encuentra en posesión del bien inmueble de su propiedad y/o contra el vendedor con quien adquirió el bien inmueble. Y en lo relacionado a la petición que el Ente Regulador ordene que la Cooperativa realice un avalúo de un bien inmueble que fue adquirido por la Señora VILMA JANETH LOPEZ, mediante contrato de compra venta con un tercero, dicha acción no es atribución de este Consejo, ya que las Cooperativas son organizaciones autónomas controladas democráticamente por parte de sus afiliados, conforme a lo establecido en la Ley de Cooperativas de Honduras y su Reglamento, sus Estatutos y Reglamentos internos, la dirección, la administración, vigilancia y fiscalización interna de las Cooperativas se guiará bajo los principios del buen gobierno Cooperativo.*” Esta Providencia fue debidamente notificada el once (11) de mayo de dos mil veintitrés (2023).

**TERCERO:** Que en fecha veintinueve (29) de mayo de dos mil veintitrés (2023) los recurrentes presentaron la Apelación contra la Providencia del nueve (09) de mayo de dos mil veintitrés (2023), en resumen, bajo los motivos siguientes: 1) Que la Providencia del nueve (09) de mayo de dos mil veintitrés (2023) no está debidamente motivada; 2) Que la Ley de Propiedad enuncia que al aprobar un crédito hipotecario deberá conocerse el sitio donde se encuentra ubicado dicho inmueble y al mismo tiempo deberá realizar su propio avalúo para tener como referencia el monto del crédito a otorgar; y 3) Que el CONSUCOOP se tomó atribuciones de remitirles ante el Ministerio Público, para dirimir lo peticionado en dicho reclamo. Por tanto, solicitan se reconsidere la providencia recurrida.

**CONSIDERANDO:** Que el artículo 25 de la Ley de Procedimiento Administrativo manda: “*Los actos deberán sustentarse en los hechos y antecedentes que le sirvan de causa y en el derecho aplicable*”. Así mismo el artículo 26 de la misma norma señala: “*La motivación de los actos es obligatoria, ...*”. La exigencia de la motivación en los actos administrativos es un imperativo que

manda la ley para garantizar al administrado la razón bajo la cual se le ha otorgado o denegado una situación jurídica determinada; en el caso de la Providencia recurrida, se incluye la identificación de la autoridad emisora, la fecha de emisión, las circunstancias y naturaleza del acto, los hechos y antecedentes que lo motivaron, la vía disponible dada la incompetencia que se declara así como el derecho aplicable; igualmente la providencia recurrida se ampara como argumento motivante, en la opinión legal emitida por la Asesoría Legal del Consejo. Por tanto, la Providencia recurrida se encuentra adecuadamente motivada con claridad y precisión, lo cual se desprende de su propia lectura.

**CONSIDERANDO:** Que en lo referido por los recurrentes sobre que la *Ley de Propiedad enuncia que al aprobar un crédito hipotecario deberá conocerse el sitio donde se encuentra ubicado dicho inmueble y al mismo tiempo deberá realizar su propio avalúo para tener como referencia el monto del crédito a otorgar*, aunque no especifican el artículo exacto al que se refieren, cabe señalar que la ley sí menciona el *avalúo*, pero en el contexto de la determinación del pago de la indemnización justipreciada que corresponde a quien resulte afectado por expropiación; otras normativas en efecto refieren y regulan los registros de valuadores de activos muebles e inmuebles que sirvan de garantías a créditos, pero de ahí a que se pretenda imputar una responsabilidad a la Cooperativa, no resulta lógico, ya que se trata de una transacción en donde es el comprador que requiere de la Cooperativa, un crédito para la compra de un inmueble al cual el mismo Comprador ha previamente negociado con el vendedor, hechos previos en los cuales no participa directa o indirectamente la Cooperativa.

**CONSIDERANDO:** El artículo 2098 del Código Civil manda que: *“La hipoteca es un derecho constituido sobre los bienes inmuebles o derechos reales del deudor o de un tercero en beneficio de un acreedor, para asegurar sobre los mismos el cumplimiento de una obligación”*; así mismo su artículo 2100 establece que solo puede constituirse hipoteca sobre cosa expresamente determinada por una suma de dinero también cierta y determinada; y el artículo 2126 dice: *“Para constituir una hipoteca, es necesario ser propietario del inmueble y tener la capacidad de enajenar bienes inmuebles”*.

El préstamo con garantía hipotecaria se celebró entre La Cooperativa y la Sra. López como contrato accesorio al contrato de compraventa entre el Sr. Romero y la Sra. López. Por tanto, la Cooperativa es solo parte en el contrato de préstamo; en un escenario diferente, si La Cooperativa hubiera prestado servicios de intermediación inmobiliaria o participado directamente en el contrato de compraventa como vendedor, la volvería sujeta de las responsabilidades relacionadas



con la reclamación de los derechos expuestos en este reclamo. En tales casos, el papel de La Cooperativa conllevaría la obligación de verificar no solo la titularidad de la propiedad, sino que garantizar la posesión pacífica y tranquila a favor del comprador.

Sin embargo, en el presente caso, la participación de La Cooperativa se limitó a conceder un préstamo con garantía hipotecaria. No actuó como intermediario inmobiliario ni participó directamente en el contrato de compraventa. En consecuencia, sus responsabilidades se limitan al contrato de préstamo, como exige la ley; la posesión pacífica e ininterrumpida es obligación directa del vendedor e indirecta del comprador quien, en su gestión de compra, debió haber actuado con la debida diligencia según la importancia del negocio, y la prueba de esa diligencia o cuidado incumbe al que ha debido emplearlo, tal como manda el artículo 1363 del Código Civil.

**CONSIDERANDO:** La acción contra la posesión del inmueble y los daños y perjuicios causados -si fuere el caso- debe ser ejercitada por el titular del derecho subjetivo que se pretende tutelar. En este caso, el interés legítimo y la legitimación para hacer valer estas pretensiones corresponden únicamente al titular del inmueble y no La Cooperativa que solo es parte interviniente en la concesión del crédito que es el contrato accesorio. El contrato principal, como ya se ha dicho, fue celebrado únicamente entre el vendedor y el comprador.

Con relación a “*que el CONSUCOOP se tomó atribuciones de remitirles ante el Ministerio Público para dirimir lo peticionado en dicho reclamo*”, se es del criterio que el acto impugnado sugiere que el peticionario ejercite todos los medios legales disponibles, incluida la presentación de una denuncia ante el Ministerio Público, pudiendo además incoar las acciones civiles correspondientes de naturaleza posesoria; por ello al igual que la Cooperativa, el CONSUCOOP es incompetente para conocer de un reclamo que conlleve tutela de derechos que el peticionario es el único legitimado para accionar ante otros órganos del Estado.

Por ello se reitera que la intervención de La Cooperativa se limitó al préstamo, que es un contrato accesorio del contrato principal de compraventa. Del contrato de compraventa se derivan los derechos y obligaciones de las partes, incluidas las acciones posesorias y reivindicatorias. La acción posesoria tiene por objeto recuperar o conservar la posesión de un bien, mientras que la acción reivindicatoria pretende hacer valer y recuperar la propiedad del bien en litigio.

Señalado lo anterior, es importante referir lo que manda el artículo 3 de la Ley de Procedimiento Administrativo así: “*La competencia es irrenunciable y se ejercerá por los órganos que la tengan*”



atribuida por Ley”, para con esto concluir que el CONSUCCOOP, no tiene facultades o competencias para decidir directa o indirectamente sobre derechos de propiedad o posesión, ya que dicha facultad solo está reservada a los tribunales que es a quienes corresponde juzgar y ejecutar lo juzgado, y es ahí donde el peticionario debe dirigirse mediante el ejercicio de las acciones posesorias y/o en su defecto y cuando corresponda, las acciones de evicción a que tiene derecho.

**CONSIDERANDO:** Que de conformidad a lo establecido en el artículo 72 de la Ley de Procedimiento Administrativo la Asesoría Legal Externa de la Junta Directiva emitió Dictamen Legal No. 11-2023 mediante el cual establece que la Junta Directiva del CONSUCCOOP, debe **“DECLARAR SIN LUGAR** Recurso de Apelación, interpuesto por los abogados **KLARISSA NEREYDA SIERRA FLORES** y **HECTOR ANTONIO PEÑA FLORES** en su condición de apoderados legales de la señora **VILMA JANETH LÓPEZ** contra la Providencia de fecha nueve (09) de mayo de dos mil veintitrés (2023) emitida por la **UNIDAD DE ATENCIÓN AL USUARIO COOPERATIVISTA (UAUC)** del **CONSEJO NACIONAL SUPERVISOR DE COOPERATIVAS (CONSUCCOOP)** que obran bajo el expediente número UAUC-005-2023 y **CONFIRMAR** la Providencia de fecha nueve (09) de mayo de dos mil veintitrés (2023) mediante la cual se declara **INADMISIBLE** el reclamo administrativo del catorce (14) de marzo de dos mil veintitrés (2023) presentado por los abogados **KLARISSA NEREYDA SIERRA FLORES** y **HECTOR ANTONIO PEÑA FLORES** en su condición de apoderados legales de la señora **VILMA JANETH LÓPEZ.**”

**POR TANTO:**

**LA JUNTA DIRECTIVA DEL CONSEJO SUPERVISOR DE COOPERATIVAS (CONSUCCOOP)** en uso de las facultades en que esta investida y en aplicación de los artículos 332 y 334 de la Constitución de la República, 3, 24, 25, 26, 137 de la Ley de Procedimiento Administrativo; 2098, 2100, 2126, 2135, 2155, 1620, 1631 y 1635 del Código Civil; y 30 del Reglamento de la Ley de Cooperativas.

**RESUELVE:**

**PRIMERO: DECLARAR SIN LUGAR** Recurso de Apelación, interpuesto por los abogados **KLARISSA NEREYDA SIERRA FLORES** y **HECTOR ANTONIO PEÑA FLORES** en su condición de apoderados legales de la señora **VILMA JANETH LÓPEZ** contra la Providencia de fecha nueve (09) de mayo de dos mil veintitrés (2023) emitida por la **UNIDAD DE**



ATENCIÓN AL USUARIO COOPERATIVISTA (UAUC) del CONSEJO NACIONAL SUPERVISOR DE COOPERATIVAS (CONSUCOOP) que obran bajo el expediente número UAUC-005-2023.

**SEGUNDO: CONFIRMAR** la Providencia de fecha nueve (09) de mayo de dos mil veintitrés (2023) mediante la cual se declara **INADMISIBLE** el reclamo administrativo del catorce (14) de marzo de dos mil veintitrés (2023) presentado por los abogados **KLARISSA NEREYDA SIERRA FLORES** y **HECTOR ANTONIO PEÑA FLORES** en su condición de apoderados legales de la señora **VILMA JANETH LÓPEZ**.

**TERCERO:** Contra la presente Resolución procede el Recurso de Reposición, el cual deberá interponerse ante el mismo órgano que la dicto dentro de los *diez (10) días hábiles* siguientes de su notificación. **NOTIFIQUESE.** -

  
**JOSÉ FRANCISCO ORDOÑEZ**  
PRESIDENTE JUNTA DIRECTIVA  
CONSUCOOP



  
**NORMA JANETH RODRIGUEZ**  
SECRETARIA INTERINA DE JUNTA DIRECTIVA  
CONSUCOOP

