

(TEXTO DE APROBACION FINAL POR LA CAMARA)  
(24 DE JUNIO DE 2012)

---

GOBIERNO DE PUERTO RICO

16ta. Asamblea  
Legislativa

7ma. Sesión  
Ordinaria

**CAMARA DE REPRESENTANTES**

**P. de la C. 4023**

24 DE MAYO DE 2012

Presentado por el representante *Márquez García*

Referido a la Comisión de Educación y de  
Organizaciones sin Fines de Lucro y Cooperativas

**LEY**

Para enmendar los artículos 24.2, 30.0, 35A.24, 35A.43, 35A.44, 35A.47, 35A.48 y 35A.49 de la Ley 239-2004, según enmendada, conocida como "Ley General de Sociedades Cooperativas de 2004", a los fines de afinar la participación y representación que corresponderá a los socios en las decisiones sobre la fusión, consolidación, conversión o disolución voluntaria de las cooperativas; establecer mecanismos para asegurar una conversión al régimen de cooperativas de titulares más justo, equitativo y razonable, protegiendo el acceso a la vivienda de la mayoría de los socios; hacer correcciones técnicas a la Ley; y para otros fines relacionados.

**EXPOSICION DE MOTIVOS**

La Ley 239-2004, según enmendada, conocida como la "Ley General de Sociedades Cooperativas de Puerto Rico de 2004", se crea con el objetivo de dotar a las cooperativas y al sector cooperativo, en general, de un marco jurídico para su organización, funcionamiento y regulación. El concepto bajo el que se crean es que son personas jurídicas privadas de interés social, fundadas en la solidaridad y el esfuerzo propio para realizar actividades económico-sociales, con el propósito de satisfacer necesidades individuales y colectivas, sin ánimo de lucro.

Las cooperativas se basan en los valores de ayuda mutua, responsabilidad, democracia, igualdad, equidad y solidaridad. Siguiendo la tradición de sus fundadores, sus miembros creen en los valores éticos de honestidad, transparencia, responsabilidad social y preocupación por los demás.

Las cooperativas se rigen por siete principios esenciales, reconocidos internacionalmente según adoptados por la Alianza Cooperativa Internacional. La versión más reciente de dichos principios fue adoptada el 23 de septiembre de 1995 en la ciudad de Manchester, y son como sigue: 1) membrecía abierta y voluntaria; 2) control democrático de los socios; 3) la participación económica de los socios; 4) autonomía e independencia del cooperativismo; 5) educación, capacitación e información; 6) cooperación entre cooperativas; y 7) compromiso con la comunidad.

La participación requerida por las cooperativas para establecer el quórum adecuado en las Asambleas Generales o Extraordinarias ha sido modificado a través de los tiempos para responder a las realidades del aumento de la matrícula, como la procedencia de los socios y a las exigencias de los tiempos actuales. Por lo que, en la legislación actual se ha establecido varios mecanismos para facilitar la celebración de las Asambleas Generales de socios y las Asambleas Extraordinarias para otros fines. Uno de estos mecanismos ha sido permitir una segunda convocatoria para establecer el quórum con los presentes al transcurrir una (1) hora luego de la primera convocatoria.

Reconocemos que este mecanismo ha sido efectivo para realizar los trabajos ordinarios en las Asambleas Generales y para trabajar otros asuntos rutinarios en las Asambleas Extraordinarias en las cooperativas en Puerto Rico. Sin embargo, levantamos la preocupación sobre la toma de decisiones por parte de una pequeña representación del total de los socios de la cooperativa sobre los aspectos relevantes que implican modificación al ente jurídico cooperativo.

Este mecanismo, al ser incluido como parte del establecimiento del quórum para cualquier Asamblea le aplica a las decisiones sobre enmiendas a las cláusulas de incorporación y el reglamento interno, también le aplica a las decisiones sobre fusiones o consolidaciones de las cooperativas y sobre la disolución voluntaria por los socios. Entendemos que el incluir el mecanismo de constituir el quórum con los presentes luego de una (1) hora de la primera convocatoria sin expresar restricciones para su uso atenta con la genuina representación de la mayoría de los socios de la cooperativa.

En los casos que los socios de las cooperativas tengan que tomar decisiones trascendentales como lo son; enmendar sus cláusulas de incorporación, que representan los propósitos y fines para los cuales la cooperativa se estableció; aprobar una fusión o consolidación con otra cooperativa, donde se establece un acuerdo entre ambas entidades que incluyen aspectos de impacto económico y social para ambas cooperativas; en los casos de conversión especialmente de cooperativas de vivienda

mancomunada a cooperativas de titulares donde se cambia el régimen de propiedad colectiva limitada por una de propiedad individual limitada, sujeta a la aportación del socio y su capacidad para cumplir con el nuevo régimen; y sobre todo la decisión de los socios sobre la disolución voluntaria del régimen cooperativo, que al igual es permitido ya que la adhesión siempre ha sido libre y voluntaria, no debe aplicarse el mecanismo de la segunda convocatoria en la próxima hora aceptando el quórum solamente con los presentes.

En revisiones de legislaciones de sociedades cooperativas de varias regiones de España, Bolivia, Uruguay, Canadá, entre otras, existen varias formas de establecer quórum para las Asambleas. Sin embargo, con respecto a las decisiones para enmendar los estatutos, para aprobar fusiones, conversiones o consolidaciones y para disolver o liquidar voluntariamente las cooperativas se requiere un mínimo de más de la mitad de los socios para la aprobación y separan los requisitos de representación y quórum sobre otros asuntos. Un ejemplo de esto es el caso de la Ley de Sociedades Cooperativas de Bolivia, para la disolución o liquidación requieren dos terceras (2/3) partes de sus miembros expresados en Asamblea General, pero para una fusión o consolidación requieren la decisión de la mayoría.

En la *Ley Marco para las Cooperativas de América Latina* promulgada en el 2009 por la Alianza Cooperativa Internacional para las Américas (ACI-Américas) recomienda que se fijen los quórum de las Asambleas para sesionar con la presencia de más de la mitad de los socios o delegados convocados. Sin embargo, se autoriza luego de transcurrida una hora después de fijada la convocatoria que se constituya con los presentes para evitar la inmovilización del órgano rector. Por otro lado, señala que la para la adopción de resoluciones tendrá que ser por la mayoría absoluta de los votos y se requerirá de dos tercios (2/3) para decidir fusión o incorporación, escisión, disolución y reforma del estatuto. Aún, en este marco general para las cooperativas tiene un trato especial cuando las decisiones son sobre el ente jurídico constitutivo.

Por lo que el propósito de estas enmiendas pretenden asegurar que las decisiones significativas para las cooperativas sean aprobadas o rechazadas por un número adecuado del total de los socios dueños que la componen y no de un grupo minoritario.

En el caso de las cooperativas de vivienda las enmiendas van dirigidas a proveer a los socios de mayor participación sobre los intereses y aspiraciones que viven de forma cooperativa. El Subcapítulo 35A de la Ley 239, antes citada, estableció las disposiciones necesarias para la creación y definición del régimen de vivienda cooperativa de titulares, con el propósito de viabilizar la propiedad individual de los socios sobre las unidades de vivienda que forman parte de un edificio o inmueble sometido a dicho régimen. Las disposiciones de dicho Subcapítulo son aplicables sólo al conjunto de unidades de vivienda y elementos comunes, cuyo titular es una cooperativa de vivienda que declare expresamente su voluntad de someter el referido inmueble a

ese régimen, haciéndolo constar mediante escritura pública y conste inscrito en el Registro de la Propiedad.

Sin embargo, esta Asamblea Legislativa ha recibido varias peticiones por escrito por parte de socios de cooperativas de viviendas que ya han saldado o están próximas a saldar su hipoteca mancomunada y tienen muchas dudas y preocupaciones sobre como podrán asegurar obtener el título de propiedad individual mediante la conversión al régimen de cooperativas de titulares. Además, han traído inquietudes sobre el destino de las familias que están subsidiadas por el programa federal de Sección 8 del Departamento de Vivienda Federal y Desarrollo Urbano, por sus siglas en inglés (HUD), las familias de bajos ingresos y los socios de la tercera edad.

En el caso de Puerto Rico existen cooperativas de vivienda mancomunadas aseguradas bajo las secciones 221 (d)(3), 221 (d)(4) y 236 de la Ley Nacional de Vivienda de los Estados Unidos (National Housing Act) y otras que fueron desarrolladas o adquiridas bajo otros programas federales o estatales. Estos programas le establecieron fórmulas limitadas de control del capital y del valor de la transferencia, el máximo de precios de reventa por el derecho de ocupación y restricciones de hasta 40 años como vivienda asequible. Además, estos programas establecen límites de ingresos para la ocupación inicial, siendo principalmente dirigidos a familias de ingresos bajos y moderados.

Según la National Association of Housing Cooperative (NAHC) existen tres (3) modalidades de cooperativas de vivienda a saber; cooperativas de equidad limitada donde los miembros obtienen o compran sus acciones o parte de la equidad de la cooperativa; cooperativas de arrendamiento en las cuales no se aporta equidad, pero los miembros pueden llevarse la parte que aportan a las reservas mientras ocuparon la vivienda y las cooperativas de mercado donde se puede comprar o vender la membresía a precio de mercado.

En el caso de la provincia de Alberta en Canadá, se aprobó el establecimiento de la modalidad de cooperativas de titulares o "*strata-title co-ops*", conocidas como "*non-profit home ownership cooperative*", pero también tienen la modalidad mancomunada llamada "*no-profit continuing housing cooperative*". Es importante señalar que la legislación cooperativa de Alberta no establece ningún proceso para la conversión de los regímenes de vivienda cooperativa, pero si ha permitido en la práctica que se establezcan cooperativas de titulares combinado con el régimen de equidad cooperativa y financiamiento individual.

La conversión del régimen mancomunado o de equidad limitada de las cooperativas de vivienda al régimen de cooperativas de titulares en Puerto Rico provee para transformar el derecho de uso u ocupación en un derecho de titularidad sobre la unidad de vivienda, aún permaneciendo en el régimen cooperativo. Esto, permite que

la vivienda cooperativa continúe sirviendo para administrar la propiedad común, utilice sus reservas para asegurar su solvencia y también permite al socio convertirse en socio-titular donde puede gravar la unidad de vivienda.

A pesar de que el Subcapítulo 35A para el régimen de cooperativas de titulares fue pensado inicialmente como una legislación separada de la Ley General de Cooperativas, en la aprobación de la Ley 239 se incluyó como un subcapítulo de la Ley. Esto proveyó para interpretar erróneamente varias disposiciones del subcapítulo y también se duplicaron varios artículos que contenían casi las mismas disposiciones creando confusión con lo que pretendía establecer. Por lo que, en esta medida se atienden dichos errores y se corrigen las duplicidades de los artículos.

Por otro lado, se pretende con las enmiendas a los artículos del Subcapítulo 35A atender las preocupaciones e inquietudes que tienen cientos de socios residentes de las cooperativas de vivienda de Puerto Rico con respecto a los parámetros y propósitos de la conversión a cooperativas de titulares.

Es nuestra intención procurar mecanismos que aseguren la continuidad del régimen cooperativo de vivienda, sin embargo, también asegurar la permanencia de las familias que por muchos años aportaron al saldo de la hipoteca colectiva. La cooperativa de vivienda debe continuar sirviendo a su propósito principal que es proveer una vivienda asequible para las familias de ingresos bajos y moderados, asegurando una mejor calidad de vida colectiva. Por lo que es importante que los socios y sus familias estén bien orientados y educados de los beneficios, las limitaciones, las responsabilidades y los costos que tendrán que asumir para la conversión al régimen de titulares. Pero también, deberán conocer los beneficios, las limitaciones, las responsabilidades y los costos si permanecen en el régimen mancomunado.

Es necesario promover un proceso democrático y participativo de la mayoría de los socios con respecto a la aprobación de la conversión del régimen cooperativo de titulares, asegurando la transparencia y la voluntad informada de todos los socios.

La presente Ley, persigue enmendar la Ley General de Sociedades Cooperativas para que bajo las circunstancias y condiciones que aquí se disponen, mejorar la participación y representación de los socios en las decisiones sobre la fusión, consolidación, conversión o disolución voluntaria de la cooperativa; establecer mecanismos para asegurar una conversión al régimen de cooperativas de titulares justo, equitativo y razonable, protegiendo el acceso a la vivienda de la mayoría de los socios.

Finalmente, esta Ley hace algunas correcciones técnicas en la Ley 239, antes citada, en consideración a la puesta en vigor de la Ley 247-2008, conocida como "Ley Orgánica de la Comisión de Desarrollo Cooperativo de Puerto Rico". Mediante dicha Ley, se abole la figura del Inspector de Cooperativas y se adscriben sus funciones a la

Corporación para la Supervisión y Seguro de Cooperativas. Además, se atempera a las disposiciones de la Ley 147-2011, conocida como "*Ley de Nuevo Modelo de Vivienda Cooperativa de Puerto Rico*". Tomando como marco de referencia lo anterior, estimamos conveniente realizar las correcciones de rigor a fin de evitar cualquier tipo de contradicción.

*DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:*

1           Artículo 1.-Se enmienda el Artículo 24.2 de la Ley 239-2004, según enmendada,  
2 para que lea como sigue:

3           "Artículo 24.2.-Votación

4                   Las cooperativas podrán fusionarse o consolidarse por el voto afirmativo  
5 de la mayoría del total de los socios en la Asamblea debidamente convocada y  
6 constituida para ese fin. Si no se logra el quórum requerido en la primera  
7 convocatoria, se procederá a convocar una Segunda Asamblea por correo a todos  
8 los socios con no menos de quince (15) días de antelación. De no lograr el  
9 quórum requerido en una Segunda Asamblea, los presentes podrán establecer  
10 con la aprobación de dos terceras  $2/3$  partes utilizar un método alternativo de  
11 votación certificada y validada por la Asamblea para llegar al quórum  
12 requerido. En el caso de cooperativas organizadas por distritos, se aplicará lo  
13 **[antes dicho a]** dispuesto en Artículo 12.3 para la Asamblea de Delegados y no le  
14 será aplicable lo establecido en el Artículo 11.4. en ninguno de los casos."

15           Artículo 2.-Se enmienda el Artículo 30.0 de la Ley 239-2004, según enmendada,  
16 para que lea como sigue:

17           "Artículo 30.0.-Disolución Voluntaria

1            Toda cooperativa organizada de acuerdo con esta Ley, podrá disolverse  
2 voluntariamente por el voto de la mayoría del total de los socios en la Asamblea  
3 citada y constituida para ese fin. Las asambleas deben ser convocadas por correo  
4 con no menos de quince (15) días de antelación.

5            En el caso de disolución de una cooperativa de vivienda mancomunada,  
6 de titulares o mixta, el Síndico o Liquidador no podrán utilizar los fondos de la  
7 cooperativa para cubrir los costos de la conversión a otro régimen de propiedad  
8 individual de los socios.

9            El acuerdo de disolución deberá ser firmado y certificado por el  
10 Presidente y el Secretario de la Junta de Directores, y notificado a la Corporación  
11 para la Supervisión y Seguro de Cooperativas de Puerto Rico (COSSEC) y a la  
12 Comisión de Desarrollo Cooperativo de Puerto Rico (CDCOOP) en un plazo no  
13 menor de quince (15) días luego de la celebración de la Asamblea."

14            Artículo 3.-Se enmienda Artículo 35A.24 de la Ley 239-2004, según enmendada,  
15 para que lea como sigue:

16            "Artículo 35A.24.-Disolución del Régimen

17            Se requerirá de dos terceras (2/3) partes del total de los socios-titulares de  
18 un inmueble constituido en Régimen de Vivienda Cooperativa de Titulares o el  
19 propietario único, para disolver este régimen y solicitar del Registrador la  
20 reagrupación o refundición de las fincas filiales en la finca matriz, siempre que  
21 éstas se encuentren libre de gravámenes, o en su defecto, que las personas a cuyo  
22 favor resulten inscritas las mismas presten su conformidad para sustituir la

1        garantía que tengan con la participación que corresponda a aquellos titulares en  
2        el inmueble total, dentro del régimen de comunidad de bienes señalados en los  
3        Artículos 326 y siguientes del Código Civil. Cumplirán además con cualesquiera  
4        requisitos impuestos por esta Ley o por el Reglamento General."

5        Artículo 4.-Se enmienda Artículo 35A.43 de la Ley 239-2004, según enmendada,  
6        para que lea como sigue:

7                    "Artículo 35A.43.-Procedimiento de Conversión al Régimen

8                    Las cooperativas de vivienda existentes que hayan aprobado una  
9                    Resolución en Asamblea para evaluar la posibilidad de conversión al régimen de  
10                    cooperativas de titulares tendrán que establecer un proceso de educación y  
11                    orientación en conjunto con la Liga de Cooperativas de Puerto Rico sobre las  
12                    alternativas de conversión de su régimen existente en un plazo no menos de seis  
13                    (6) meses a partir de la aprobación de la Resolución para tales efectos. Además,  
14                    tendrán que celebrar una Asamblea según lo dispuesto en esta Ley para aprobar  
15                    o rechazar el inicio de la conversión del régimen actual de la Cooperativa en un  
16                    plazo no menor de dos (2) años a partir de la Resolución. De no aprobarse el  
17                    inicio del proceso de conversión en dicha Asamblea, establecerán cada cuanto  
18                    tiempo volverán a convocarse para tales efectos. En el caso de cooperativas que  
19                    al momento de que entre en vigor esta Ley y hayan saldado su hipoteca y no  
20                    hayan celebrado ninguna Asamblea para tales efectos la celebración se efectuará  
21                    en un plazo no menor de un (1) año.

1           La Asamblea de socios podrá requerir a la Junta de Directores que  
2 presente un estudio preliminar sobre los beneficios, limitaciones,  
3 responsabilidades y costos que representarían la conversión a cooperativas de  
4 titulares o si se mantienen en el régimen actual.

5           Las cooperativas de vivienda que no deseen realizar una conversión de  
6 su régimen actual, podrán mantener su régimen según lo disponga sus estatutos,  
7 con la excepción de las cooperativas de viviendas establecidas bajo los  
8 parámetros de la Ley 147-2011, conocida como "Ley de Nuevo Modelo de  
9 Vivienda Cooperativa de Puerto Rico", y que hayan establecido en sus artículos  
10 de incorporación la conversión automática al régimen de cooperativas de  
11 titulares.

12           Las cooperativas existentes que deseen acogerse a los derechos y  
13 responsabilidades bajo el Régimen de Vivienda Cooperativa de Titulares  
14 someterán a la consideración de la Comisión de Desarrollo Cooperativo de  
15 Puerto Rico (CDCOOP) un borrador de la Escritura Matriz de este régimen,  
16 según se planifica someter al Registro de la Propiedad."

17           Artículo 5.-Se enmienda Artículo 35A.44 de la Ley 239-2004, según enmendada,  
18 para que lea como sigue:

19           "Artículo 35A.44.-Requisitos para el Procedimiento de Conversión al  
20 Régimen

1            Toda cooperativa de vivienda activa según el registro de la Comisión de  
2 Desarrollo Cooperativo de Puerto Rico (CDCOOP) podrá convertirse a vivienda  
3 cooperativa de titulares siempre que cumpla con los siguientes requisitos:

4            Se apruebe una enmienda a las cláusulas de incorporación y el  
5 reglamento por la mayoría del total de los socios. La cooperativa someterá un  
6 plan de conversión junto con las enmiendas aprobadas a la Comisión de  
7 Desarrollo Cooperativo de Puerto Rico (CDCOOP) para su aprobación.

8            En los casos de cooperativas con seguro hipotecario o subsidios federal o  
9 estatal deberán presentar evidencia a la Comisión que han cumplido a cabalidad  
10 con las condiciones de los acuerdos entre ambas entidades.

11           El plan de conversión atenderá los siguientes asuntos:

12           a)     ...

13           d)     la manera en que se asegurará de que la mayoría del total de los  
14 socios adquieran el título de la unidad de vivienda;

15           e)     la manera de como se asegurará de proveer las unidades necesarias  
16 y permitidas, como elementos procomunales para asignarlas a  
17 aquellas familias de escasos recursos que no puedan optar  
18 inmediatamente para la adquisición del título de la unidad;

19           f)     ...

20           g)     ..."

21           Artículo 6.-Se enmienda Artículo 35A.47 de la Ley 239-2004, según enmendada,  
22 para que lea como sigue:

1 "Artículo 35A.47.-Procedimiento Aplicable a Nuevas Cooperativas

2 Las cooperativas de vivienda sometidas al régimen de vivienda  
3 cooperativa de titulares se crearán a tenor con los Capítulos 4 y 5 de esta Ley,  
4 excepto que además de lo expuesto en el Artículo 5.0 del Capítulo 5, también  
5 someterán a la consideración de la Comisión de Desarrollo Cooperativo de  
6 Puerto Rico (CDCOOP) un borrador de escritura matriz de constitución de este  
7 régimen, según se planifica someter al Registro de la Propiedad."

8 Artículo 7.-Se enmienda Artículo 35A.48 de la Ley 239-2004, según enmendada,  
9 para que lea como sigue:

10 "Artículo 35A.48.-Conversión al Régimen de Cooperativas de Viviendas  
11 de Titulares

12 Cualquier propiedad de viviendas registrada en el Registro de la  
13 Propiedad de Puerto Rico podrá convertirse a vivienda cooperativa de titulares  
14 siempre que cumpla con los siguientes requisitos:

- 15 (1) Se apruebe por la mayoría del total de los propietarios una enmienda a las  
16 cláusulas de incorporación y el reglamento interno aprobando la  
17 conversión de régimen.
- 18 (2) La Asociación o grupo de propietarios someterá un plan de conversión  
19 junto con las enmiendas aprobadas a la Comisión de Desarrollo  
20 Cooperativo de Puerto Rico (CDCOOP) para su aprobación.
- 21 (3) El plan de conversión atenderá los siguientes asuntos:

- 1 a) la manera en que la Asociación o grupo de propietarios saldará o  
2 renegociara las hipotecas u otras obligaciones de índole económica  
3 que pesen sobre la propiedad o el inmueble;
- 4 b) la manera como se proveerá para establecer los costos y pagos de  
5 los servicios comunes bajo el régimen cooperativo;
- 6 c) la manera cómo se proveerá para establecer las reservas dispuestas  
7 en esta Ley y las aportaciones que hará cada socio;

8 ..."

9 Artículo 8.-Se enmienda Artículo 35A.49 de la Ley 239-2004, según enmendada,  
10 para que lea como sigue:

11 "Artículo 35A.49.-Transformación del derecho de ocupación en derecho  
12 de titularidad

13 En el caso del las cooperativas de titulares nuevas, se le garantiza a todos  
14 los socios-titulares el derecho de titularidad, también en los casos de socios  
15 activos que estén ejerciendo su derecho de ocupación a la fecha de saldo de la  
16 hipoteca y estén cobijados por la Ley 147-2011, conocida como "Ley de Nuevo  
17 Modelo de Vivienda Cooperativa de Puerto Rico", y podrán adquirir derecho de  
18 propiedad sobre su unidad de vivienda según dispuesto en el Artículo 8 de la  
19 referida Ley.

20 Las cooperativas mancomunadas que deseen convertirse al régimen de  
21 titulares deberán beneficiar a la mayoría del total de los socios con el derecho de

- 1 propiedad sobre su unidad de vivienda para que su Plan de Conversión sea
- 2 aprobado."
- 3 Artículo 9.-Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.