

GOBIERNO DE PUERTO RICO

20^{ma}. Asamblea
Legislativa

3^{ra}. Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1337

29 de junio de 2026

Presentado por la señora *Soto Aguilú*

Referido a

LEY

Para enmendar los Artículos 35.6, 35.7 y 35.8 de la Ley Núm. 239-2004, según enmendada, conocida como “Ley General de Sociedades Cooperativas de Puerto Rico de 2004”, a los fines de aclarar el procedimiento de separación y lanzamiento en cooperativas de vivienda; disponer su relación con el procedimiento ordinario de desahucio; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Las cooperativas de vivienda cumplen una función social importante en Puerto Rico. Su propósito no se limita a proveer una unidad residencial; también promueven la convivencia comunitaria, la participación democrática, la responsabilidad compartida y la estabilidad de familias que han optado por un modelo cooperativo de vivienda.

Precisamente por esa naturaleza especial, la relación entre una cooperativa de vivienda y sus socios no debe confundirse automáticamente con una relación ordinaria de arrendador y arrendatario. El socio de una cooperativa de vivienda tiene derechos, deberes, beneficios, responsabilidades económicas, normas de convivencia y garantías internas que surgen de la Ley General de Sociedades Cooperativas, el reglamento de la cooperativa y el contrato de vivienda correspondiente.

Cuando un socio incurre en mora o en conducta indebida, la ley vigente permite que la Junta de Directores tome medidas, incluyendo la separación del socio y la privación de sus derechos en la cooperativa. Sin embargo, esa determinación no puede ejecutarse de

cualquier manera. La ley exige notificación, oportunidad de ser escuchado, determinación de la Junta, términos para desalojar, solicitud judicial de lanzamiento y revisión judicial.

En *Cooperativa de Vivienda Rolling Hills v. Colón Lebrón*, 2020 TSPR 4, el Tribunal Supremo de Puerto Rico aclaró que la recuperación de una unidad ocupada por un socio separado de una cooperativa de vivienda no se tramita mediante el procedimiento ordinario de desahucio, sino conforme al procedimiento especial establecido en la Ley General de Sociedades Cooperativas de Puerto Rico de 2004.

Esta medida recoge legislativamente esa aclaración. Su propósito es evitar confusión entre cooperativas, socios, abogados y tribunales sobre cuál procedimiento corresponde cuando se solicita la separación de un socio, la privación de sus derechos o el lanzamiento de una persona que ocupa una unidad de vivienda cooperativa como consecuencia de una determinación final de la Junta de Directores.

La pieza legislativa no elimina la autoridad de las cooperativas para hacer cumplir sus reglamentos, atender morosidad, proteger la convivencia comunitaria o solicitar el lanzamiento cuando proceda. Tampoco priva al socio de los remedios reconocidos por ley. Lo que hace es reafirmar que, en este contexto especial, deben observarse las garantías mínimas del régimen cooperativo: notificación adecuada, oportunidad de vista, determinación escrita, término inicial para desalojar, solicitud judicial bajo la Ley de Cooperativas, término judicial de cuarenta días y revisión judicial conforme al Artículo 35.8.

Con esta medida, Puerto Rico promueve mayor certeza jurídica, protege la naturaleza social de las cooperativas de vivienda, evita litigios innecesarios y asegura que los procesos de separación y lanzamiento se tramiten con orden, claridad y respeto a los derechos de todas las partes.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1.- Se enmienda el Artículo 35.6 de la Ley Núm. 239-2004, según enmendada, conocida como “Ley General de Sociedades Cooperativas de Puerto Rico de 2004”, para que lea como sigue:

Artículo 35.6. — Procedimiento de Expulsión.

En el caso de las cooperativas de vivienda, cuando la Junta de Directores determine que un socio se encuentra en mora en el cumplimiento de sus obligaciones de aportaciones monetarias periódicas contraídas con la cooperativa, o haya incurrido en conducta indebida o inaceptable, según se define en el Artículo 35.4 de esta Ley, podrá separar al socio y privarlo de sus derechos y beneficios en la cooperativa, conforme al procedimiento que en adelante se establece:

a. ...

b. ...

c. ...

d. ...

e. Si el socio no compareciere a la vista y no justifica su ausencia, la Junta podrá proceder a separarlo como socio, privándole en su totalidad de los derechos que tenga como tal y concederle un término de treinta (30) días para que desaloje la unidad.

Toda determinación de separación, expulsión, privación de derechos o desalojo de un socio de una cooperativa de vivienda deberá notificarse por escrito al socio, personalmente o por correo certificado a su última dirección conocida. La notificación deberá incluir una relación breve de los

1 hechos, la determinación tomada, el término concedido para desalojar la unidad, el derecho a
2 solicitar revisión judicial conforme al Artículo 35.8 de esta Ley, y la advertencia de que, de no
3 desalojar dentro del término dispuesto, la Junta de Directores podrá solicitar al Tribunal de
4 Primera Instancia una orden de lanzamiento conforme al Artículo 35.7 de esta Ley.

5 La notificación de la determinación final de la Junta deberá acompañarse de copia de la
6 decisión o resolución adoptada y de una certificación del cumplimiento con la citación, vista y
7 demás garantías mínimas dispuestas en este Artículo.

8 Nada de lo dispuesto en este Artículo impedirá que la cooperativa adopte medidas
9 razonables y proporcionales para proteger la seguridad, tranquilidad, salud, propiedad o
10 convivencia comunitaria, siempre que dichas medidas sean compatibles con esta Ley, el reglamento
11 de la cooperativa y el debido proceso de ley.

12 Sección 2.- Se enmienda el Artículo 35.7 de la Ley Núm. 239-2004, según
13 enmendada, conocida como “Ley General de Sociedades Cooperativas de Puerto Rico de
14 2004”, para que lea como sigue:

15 Artículo 35.7. — Acudir al Tribunal en Caso de Desalojo.

16 Si la Junta determina el desalojo de una persona y ésta no cumple al cabo de los
17 treinta (30) días, la Junta de Directores podrá solicitar a la sala con competencia del
18 Tribunal de Primera Instancia una orden de lanzamiento para exigir el cumplimiento de
19 la determinación. La solicitud al Tribunal tendrá prioridad de calendario por tratarse de
20 un procedimiento sumario.

21 La solicitud de lanzamiento de una cooperativa de vivienda contra un socio separado,
22 expulsado, privado de derechos o contra cualquier persona cuya posesión derive de dicho socio se

1 tramitará conforme al procedimiento especial establecido en este Artículo, y no mediante el
2 procedimiento ordinario de desahucio, cuando la controversia surja de la relación cooperativa de
3 vivienda, de la separación del socio, de la privación de sus derechos o de una determinación final
4 de la Junta de Directores bajo este Capítulo.

5 La solicitud deberá acompañarse, como mínimo, de copia certificada de la determinación
6 final de la Junta de Directores, evidencia de la notificación al socio, certificación de cumplimiento
7 con el procedimiento dispuesto en los Artículos 35.5 y 35.6 de esta Ley, y certificación de que
8 transcurrió el término de treinta (30) días concedido para desalojar sin que se haya entregado la
9 unidad.

10 El Tribunal de Primera Instancia verificará que la solicitud surja de una determinación
11 final de la Junta de Directores y que se hayan cumplido las garantías mínimas de notificación,
12 vista, determinación escrita y término para desalojar dispuestas en esta Ley. Lo anterior no
13 convertirá el procedimiento especial de lanzamiento en un juicio ordinario ni impedirá que el
14 Tribunal atienda con prioridad de calendario la solicitud.

15 Nada de lo dispuesto en este Artículo impedirá que se utilice el procedimiento que
16 corresponda en derecho cuando se trate de una relación arrendaticia ordinaria, de una persona
17 ocupante sin vínculo con la relación cooperativa de vivienda, o de una controversia no cubierta por
18 este Capítulo.

19 Toda orden de desalojo del Tribunal deberá especificar el término de cuarenta (40)
20 días para el desalojo, a partir de la notificación de dicha orden. La orden del Tribunal
21 deberá estar acompañada de una copia certificada de la decisión de la Junta, y ser

1 notificada al Secretario del Departamento de la Familia y al Secretario del Departamento
2 de la Vivienda.

3 *La orden de lanzamiento emitida bajo este Artículo no requerirá la prestación de fianza*
4 *como condición para solicitar revisión, salvo que otra disposición de esta Ley expresamente*
5 *disponga lo contrario.*

6 Sección 3.- Se enmienda el Artículo 35.8 de la Ley Núm. 239-2004, según
7 enmendada, conocida como “Ley General de Sociedades Cooperativas de Puerto Rico de
8 2004”, para que lea como sigue:

9 Artículo 35.8. — Revisión por Tribunal.

10 Toda persona que resulte perjudicada por una determinación final de la Junta de
11 Directores, y que haya agotado todos los recursos ante la Junta, tendrá derecho a que el
12 Tribunal de Primera Instancia revise dicha decisión.

13 La interpretación de las disposiciones de este Capítulo se harán en consideración
14 a la protección de la naturaleza social especial de este tipo de vivienda comunitaria y al
15 derecho cooperativo. No se aplicará otro tipo de normativa cuyo efecto sea contrario a
16 esto. Por ejemplo, los términos referentes a lo que constituye conducta indebida no se
17 interpretarán conforme a los estándares más estrictos de derecho penal.

18 *La revisión judicial de una determinación final de separación, expulsión, privación de*
19 *derechos o desalojo de un socio de una cooperativa de vivienda se regirá por este Artículo y por las*
20 *normas especiales de este Capítulo. No se regirá por los requisitos, términos, fianzas o efectos*
21 *propios del procedimiento ordinario de desahucio, cuando la controversia surja de la relación*
22 *cooperativa de vivienda o de una determinación final de la Junta de Directores bajo este Capítulo.*

Los procedimientos para la revisión judicial habrán de iniciarse radicando en la sala con competencia del Tribunal de Primera Instancia la petición correspondiente dentro de los treinta (30) días de haberse notificado por correo certificado la decisión final de la Junta. Este término será de carácter jurisdiccional. Copia de la petición se enviará a la Junta y a las partes envueltas.

La radicación de la petición de revisión judicial no impedirá que se ponga en efecto la decisión de la Junta, a menos que, el Tribunal Examinador ordene la suspensión de la misma mientras esté pendiente la revisión, previa justificación de causa para ello.

Cuando la determinación final de la Junta incluya el desalojo de una unidad de vivienda cooperativa, el Tribunal de Primera Instancia podrá, previa justificación de causa, suspender los efectos de la determinación o de la orden de lanzamiento mientras esté pendiente la revisión judicial, tomando en consideración la probabilidad de prevalecer, el perjuicio irreparable, la seguridad y convivencia de la comunidad, el cumplimiento económico del socio, el interés social de la vivienda cooperativa y cualquier otra circunstancia pertinente.

Cualquier parte que resulte perjudicada por la sentencia del Tribunal de Primera Instancia podrá solicitar la revisión de dicho fallo mediante certiorari, dentro de los treinta (30) días del archivo en autos de la decisión del Tribunal de Primera Instancia. Este término será de carácter jurisdiccional.

Sección 4.- Aplicabilidad.

Esta Ley aplicará a toda determinación de separación, expulsión, privación de derechos, desalojo o solicitud de lanzamiento emitida o presentada a partir de su vigencia. También aplicará a procedimientos pendientes en los cuales no se haya emitido

1 orden de lanzamiento final y firme, siempre que su aplicación no menoscabe derechos
2 adquiridos, acuerdos transaccionales válidos, determinaciones finales y firmes, ni
3 actuaciones válidamente realizadas antes de su vigencia.

4 Nada de lo dispuesto en esta Ley se interpretará como autorización para reabrir
5 sentencias, órdenes de lanzamiento o determinaciones finales y firmes emitidas antes de
6 su vigencia.

7 Sección 5.- Separabilidad.

8 Si cualquier disposición de esta Ley o su aplicación fuere declarada nula o
9 inconstitucional por un tribunal competente, tal determinación no afectará las demás
10 disposiciones o aplicaciones que puedan mantenerse en vigor sin la disposición o
11 aplicación anulada.

12 Sección 6.- Vigencia.

13 Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.