

**MODELO DE ESCRITURA de
INDIVIDUALIZACION Y PERMUTA**

para el proceso de Conversión al
Régimen de Vivienda Cooperativa de Titulares

-----ESCRITURA

-----INDIVIDUALIZACIÓN Y PERMUTA-----

----En la ciudad de San Juan, Puerto Rico, a los () días del mes
de _____ de dos mil dieciséis (2016).

-----ANTE MÍ-----

--- , Abogado y Notario Público para el
Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con residencia y oficina
abierta en _____, Puerto Rico.-----

-----COMPARECEN-----

----DE LA PRIMERA PARTE: **COOPERATIVA DE VIVIENDAS DE
TITULARES** _____, una entidad cooperativa
debidamente establecida e inscrita bajo las Leyes del Estado Libre
Asociado de Puerto Rico, con el Certificado de Registro Número
_____() emitido por el Departamento de Estado y con el
permiso para funcionar número _____ () emitido por la
Corporación para la Supervisión y Seguro de Cooperativas
(COSSEC). La compareciente será en adelante también
denominada la "COOPERATIVA", representada en este acto por el
(la) Presidente(a) de su Junta de Directores, _____, mayor
de edad, _____(estado civil)____, _____(ocupación)____, y vecino de
_____(Municipio de residencia), Puerto Rico. La capacidad para
comparecer en este acto surge de la Resolución de la Junta de
Directores de fecha ____ () de ____ de dos mil ____
(20____), suscrita ante el Notario _____, testimonio
número _____.

----DE LA SEGUNDA PARTE: _____, mayor de
edad, _____(estado civil)____, _____(ocupación)____, y vecino (a) de
_____(Municipio de residencia), Puerto Rico, en adelante también
denominado como la PARTE ADQUIRENTE.-----



*NOTA: Deben incluirse las circunstancias personales de la
PARTE ADQUIRENTE. Si fuera un matrimonio, se incluirán
los nombres de ambos cónyuges.*

-----DOY FE del conocimiento personal del (los) compareciente(s) y por sus dichos, de su edad, estado civil, profesión y vecindad.-----

-----Me asegura(n) tener y a mi juicio tiene(n) la capacidad legal necesaria para otorgar la presente escritura y libre y voluntariamente,

-----EXPONEN-----

-----TITULO-----

---PRIMERO: La COOPERATIVA es dueña del inmueble que se describe a continuación, en adelante también denominado FINCA MATRIZ.-----

NOTA: Incluir la descripción de la finca matriz según surge de la Escritura de constitución del Régimen Cooperativo.

Ej:

-----URBANA: Parcela de terreno de forma irregular, localizada en

-----Inscrita al folio

-----Número de Catastro:

---La COOPERATIVA compareciente ha constituido un **Régimen de Vivienda Cooperativa de Titulares**, de acuerdo con lo establecido en la Ley General de Sociedades Cooperativas de dos mil cuatro (2004), Ley número Doscientos Treinta y Nueve (239) de primero (1) de septiembre de dos mil cuatro (2004), según enmendada, y particularmente de su Artículo Treinta y Cinco "A" y siguientes (Art. 35 A y sigs.) (en adelante también denominada la "LEY") y a los Reglamentos aplicables que se encuentren vigentes, incluyendo el "**Reglamento General del Régimen de Vivienda Cooperativa de Titulares**", Número Siete Mil Seiscientos Cincuenta y Nueve (7,659) de fecha treinta (30) de diciembre de dos mil ocho (2008), según enmendado, en adelante también denominado el "REGLAMENTO GENERAL". Expresamente se hace constar que **no resultan de aplicación las disposiciones ni conceptos de la Ley de Propiedad Horizontal** (Ley Ciento Tres (103) de cinco (5) de abril de dos mil tres (2003), Treinta y uno Leyes de Puerto Rico Anotadas, Secciones Doce Noventa y Uno y



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

siguientes [31 LPRA Sec. 1291 y sigs.]), según enmendada, ni la normativa o jurisprudencia aplicable o interpretativa a la misma, excepto lo que la LEY expresamente disponga en contrario.-----

-----**CONSTITUCION DEL**-----

-----**RÉGIMEN COOPERATIVO DE VIVIENDAS**-----

----SEGUNDO: Dicho inmueble perteneciente a la COOPERATIVA fue sometido al “Régimen De Vivienda Cooperativa De Titulares” en virtud de la escritura número _____, otorgada en San Juan, Puerto Rico, el día _____, ante el Notario _____. Este documento se encuentra inscrito (o presentado y pendiente de inscripción) ante la Sección _____ del Registro de la Propiedad de _____ al Asiento _____ del Diario _____. Sobre el solar existe una estructura de concreto armado y bloques de concreto conocido por el nombre de “COOPERATIVA DE VIVIENDA DE TITULARES _____”, el cual en adelante también se denominará como el “RÉGIMEN COOPERATIVO”.-----

---Cada uno de los apartamentos que componen el RÉGIMEN COOPERATIVO, forman una unidad individual, delimitada, separada e independiente de las demás, con su propio acceso o salida a la vía pública, bien directamente o a través de un elemento común que le conduce a dicha vía, susceptible de aprovechamiento independiente. A cada apartamento le corresponde un derecho de propiedad particular y exclusivo, así como una participación con los demás titulares en los elementos comunes generales necesarios para el adecuado uso y disfrute de cada unidad, todo ello de conformidad con lo dispuesto bajo la ley doscientos treinta y nueve (239) de primero (1) de septiembre de dos mil cuatro (2004), en adelante también denominada “la LEY”.-----



[Handwritten signature]

[Handwritten number 3]

NOTA: La comparecencia deberá ajustarse al estado civil de los comparecientes según las disposiciones de la Ley Notarial, la Ley Núm. 239 de 2004 y el Reglamento General Núm. 7659.

-----La equidad como Socio de la COOPERATIVA, en la cantidad de _____ (\$ _____), en adelante también denominado la "EQUIDAD". Expresa que esta cantidad corresponde a la acumulación hasta el presente por motivo de sus aportaciones y del cumplimiento de sus obligaciones como Socio por años.-----

NOTA: Si la PARTE ADQUIRENTE fuera un matrimonio, deberá expresarse cuál de los cónyuges aparece registrado en la COOPERATIVA con los derechos y obligaciones de Socio.

-----**CARGAS Y GRAVAMENES**-----

-----CUARTO: El inmueble antes descrito se encuentra afecto a los siguientes gravámenes:-----

NOTA: Incluir gravámenes que existan sobre la finca matriz.

Ejemplo:

Servidumbre a favor de la Autoridad de Fuentes Fluviales;
Servidumbre a favor de la Autoridad de Acueductos y de Alcantarillados;

Por sí se encuentra libre de gravámenes

-----**INDIVIDUALIZACION**-----

-----QUINTO: La COOPERATIVA por la presente separa e individualiza del RÉGIMEN COOPERATIVO del cual forma parte, el Apartamento que se describe a continuación, en adelante también denominado "APARTAMENTO":-----

NOTA: Incluir la descripción del apartamento.

Ejemplo:

-----APARTAMENTO -----

-----"URBANA: "REGIMEN DE VIVIENDAS DE COOPERATIVA DE TITULARES" Apartamento denominado
NORTE
SUR
ESTE
OESTE

-----Consta de sala-comedor, cocina, tres (3) cuartos de dormitorio, baño y pasillo.



-----El área de este APARTAMENTO resulta ser _____ por ciento del área total de los apartamentos en el RÉGIMEN

COOPERATIVO.-----

----Se le asigna el uso del espacio de estacionamiento marcado con el número _____.

----Respetuosamente se solicita del Honorable Registrador de la Propiedad que lleve a cabo en los libros a su cargo la INDIVIDUALIZACIÓN que aquí se realiza.-----

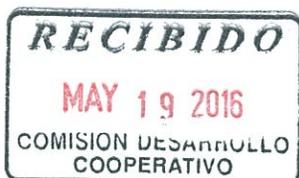
NOTA: De tratarse de la individualización de un apartamento para elementos procomunales deberá cumplirse con los requisitos que surgen de la Ley 239, el Reglamento General y el Reglamento Interno.

----SEXTO: En cumplimiento con las decisiones de la COOPERATIVA, y en particular de la Asamblea de Decisión para la conversión al RÉGIMEN COOPERATIVO, las partes desean la transferencia del apartamento antes descrito y la llevan a efecto en este acto de acuerdo con las siguientes-----

-----**CLAUSULAS**-----

----PRIMERA: La COOPERATIVA transmite a los ADQUIRENTES por título de venta la totalidad de sus derechos en el **APARTAMENTO** antes descrito, libre de deudas, cargas y gravámenes, excepto por las que gravan el RÉGIMEN COOPERATIVO por su procedencia; con todos sus usos, mejoras, accesiones, construcciones, servidumbres, derechos, participaciones en los elementos comunes del RÉGIMEN COOPERATIVO, y sujeto a todas las condiciones, los gravámenes, derechos y servidumbres, según surgen de esta Escritura, así como de la LEY, del REGLAMENTO GENERAL, de la Escritura de constitución del RÉGIMEN COOPERATIVO y del así como del REGLAMENTO INTERNO.-----

----SEGUNDA: Se realiza la referida venta del **APARTAMENTO**, por el convenido y ajustado precio alzado de _____ (\$ _____), y por múltiples otras consideraciones, por motivo de la condición de Socio de la parte ADQUIRENTE, su apoyo y cumplimiento con los principios cooperativos y a las decisiones



A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, scribbled mark.

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized, scribbled mark.

tomadas por la COOPERATIVA. La cantidad expresada es satisfecha por la PARTE ADQUIRENTE a la COOPERATIVA de la siguiente forma:-----

-----a) La cantidad de _____ (\$) que se satisface mediante la permuta y entrega de la EQUIDAD que tiene la PARTE ADQUIRENTE en la COOPERATIVA.-----

-----b) El balance del precio de la presente transacción, esto es la cantidad de _____ (\$_____), que ha sido satisfecha en el acto del presente otorgamiento y por la que la COOPERATIVA da a la PARTE ADQUIRENTE la más formal y eficaz carta de pago.-----

----TERCERA: La PARTE ADQUIRENTE adviene la única titular del **APARTAMENTO** mediante el presente otorgamiento, sin necesidad de formalidad adicional alguna. Igualmente, la COOPERATIVA entrega la posesión de dicho inmueble a la PARTE ADQUIRENTE mediante el otorgamiento de esta escritura pública y sin necesidad de formalidad adicional alguna.-----

-----CUARTA: a) La PARTE ADQUIRENTE está consciente y acepta que el Título del APARTAMENTO se encuentra sujeto a que en todo momento mantenga su condición de Socio de la COOPERATIVA, así como al cumplimiento con las disposiciones y procedimientos de la LEY, el REGLAMENTO GENERAL, a la Escritura Matriz de Constitución del RÉGIMEN COOPERATIVO y al REGLAMENTO INTERNO de la COOPERATIVA, según enmendados, y según se expresa en mayor detalle adelante.-----

-----b) La PARTE ADQUIRENTE reconoce y acepta que en el día de hoy se le ha entregado copia de los documentos del RÉGIMEN COOPERATIVO.-----

----QUINTA: La COOPERATIVA será responsable de cualquier deuda por concepto de contribución sobre inmueble relacionada con el **APARTAMENTO**, si alguno, incluyendo intereses, penalidades o cargos contributivos que correspondan a periodos anteriores a la fecha de este otorgamiento. Al efecto se expresa que la



[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

COOPERATIVA es una entidad exenta del pago de contribuciones. Todas aquellas imposiciones contributivas de cualquier clase, relacionadas con el inmueble, que correspondan a periodos posteriores al presente otorgamiento, serán responsabilidad de la PARTE ADQUIRENTE, quien deberá solicitar, tramitar y obtener cualquier beneficio de exoneración contributiva a la que pueda tener derecho.-----

-----SEXTA: Los comparecientes se comprometen a otorgar cualquier escritura, acta aclaratoria o cualquier documento que fuese necesario o conveniente, para inscribir en el Registro de la Propiedad correspondiente, la presente transacción.-----

-----**CONDICIONES RESTRICTIVAS**-----

-----SEPTIMA: La Escritura de CONSTITUCION DEL RÉGIMEN COOPERATIVO ha establecido CONDICIONES RESTRICTIVAS que afectan todos los derechos de los titulares del REGIMEN COOPERATIVO, y en particular al APARTAMENTO. Estas establecen derechos y limitaciones recíprocas entre los titulares, así como entre la COOPERATIVA y los titulares. Se hace constar que estas condiciones restrictivas tienen naturaleza de gravámenes reales, que son inscritas en el Registro de la Propiedad, que afectan directa e individualmente todos los apartamentos que forman parte del RÉGIMEN COOPERATIVO. Estas resultan ser limitaciones al dominio que son compatibles con los conceptos y principios cooperativos, contenidos en las leyes y reglamentos que sirven de base para el RÉGIMEN COOPERATIVO. Resultan ser parte de un concepto general de desarrollo de vivienda cooperativa, como parte de un ordenamiento especial de convivencia comunitaria y auto gestión denominado RÉGIMEN COOPERATIVO.-----

-----a) **CONDICION DE SOCIO COMO REQUISITO:** Como parte esencial de estas Condiciones Restrictivas, existe el requisito de que todo titular deba tener en todo momento la condición de Socio de la COOPERATIVA, como requisito previo a la adquisición de una vivienda y como requisito para mantener su titularidad, así



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

como para tener derecho al uso y/o disfrute del APARTAMENTO y de los elementos comunes del RÉGIMEN COOPERATIVO.-----

-----TERMINACIÓN DE LA CONDICIÓN DE SOCIO-----

----La PARTE ADQUIRENTE expresa que ha sido informado y que reconoce las razones para la terminación de la condición de Socio son:-----

-----i) Muerte, aplicándose las disposiciones que surgen de la sección veinticuatro (24) del REGLAMENTO GENERAL y las correspondientes en el REGLAMENTO INTERNO, según enmendados;-----

-----ii) Por renuncia del Socio, aplicándose las disposiciones que surgen de la sección veinticinco (25) del REGLAMENTO GENERAL, y las correspondientes en el REGLAMENTO INTERNO, según enmendados;-----

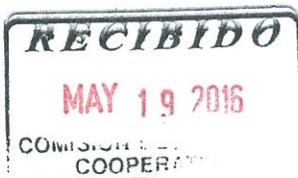
-----iii) Por terminación de la cooperativa, aplicándose el Artículo Treinta y Cinco A Veintiocho (Art. 35A.28) de la LEY.-----

-----iv) Por divorcio o disolución de la Sociedad Legal de Gananciales, si los cónyuges no designan a cuál de ellos le corresponde continuar como Socio, ya que de no hacerlo se entenderá renunciada la condición de Socio, aplicándose la disposición del inciso "d" del Artículo Treinta y Cinco A Veintiocho, inciso "d" (Art. 35A.28(d)) de la LEY y las correspondientes en el REGLAMENTO INTERNO.-----

-----v) Por separación por conducta indebida de carácter grave, aplicándose las disposiciones que surgen de la sección veintiséis (26) del REGLAMENTO GENERAL y las correspondientes en el REGLAMENTO INTERNO, según enmendados;-----

-----vi) Por la transferencia de la condición de Socio, incluyendo la compraventa o transferencia del título del apartamento, aplicándose las disposiciones que surgen de la sección veintisiete (27) del REGLAMENTO GENERAL y los correspondientes en el REGLAMENTO INTERNO, según enmendados.-----

-----vii) Por Orden o Sentencia Judicial, que disponga que un



A blue handwritten signature consisting of several overlapping loops.

A blue handwritten signature consisting of a single, elongated loop.

Socio quede impedido de continuar ejerciendo sus derechos y obligaciones en la COOPERATIVA, incluyendo el caso de ejecución por incumplimiento de la obligación hipotecaria del Socio titular, aplicándose las disposiciones que surgen de la sección veintiocho (28) del REGLAMENTO GENERAL y las correspondientes en el REGLAMENTO INTERNO, según enmendados.-----

-----b) **CONDICIONES RESOLUTORIAS:** Se establece y dispone que los derechos de un titular del dominio de cualquier apartamento se entienden adquiridos sujeto a condición resolutoria. Como consecuencia de ello, de ocurrir en el futuro el evento de que el titular bajo el RÉGIMEN COOPERATIVO pierda la condición de Socio, ello implicará necesariamente que perderá en ese caso el título del mismo y todo derecho al uso y disfrute del APARTAMENTO, así como todo derecho al uso y disfrute de los elementos comunes del RÉGIMEN COOPERATIVO. Luego de los trámites que dispone la Ley y los Reglamentos vigentes, perderá todo derecho de propiedad sobre el APARTAMENTO y el título revertirá a favor de la COOPERATIVA. Se aclara que la aplicación de la condición resolutoria del título o dominio queda sujeta al debido proceso de ley contenido en la Ley y en los Reglamentos aplicables. Al efecto se hace constar que todo Socio tendrá el beneficio de un proceso en que tenga oportunidad de defenderse de las alegaciones que se le imputen, y tendrá también derecho a justa compensación del valor de su título, sujeto a las limitaciones en la transferencia que le sean aplicables.-----

-----Se solicita al Registro de la Propiedad que tome razón de que el derecho de dominio del titular del APARTAMENTO queda sujeto a la condición resolutoria antes descrita, haciéndolo constar en la inscripción de la individualización y transferencia a la PARTE ADQUIERENTE. -----

-----**DERECHO PREFERENTE Y DE TANTEO Y RETRACTO**-----

-----OCTAVA: El título del APARTAMENTO se transfiere a la PARTE ADQUIRENTE sujeto a tanteo y retracto. En caso de



pérdida de la condición de socio, la COOPERATIVA tendrá el derecho de requerir al titular que transfiera el título del apartamento a la COOPERATIVA. Igualmente queda aclarado que el titular no puede vender su apartamento a un tercero sin aprobación previa escrita de la COOPERATIVA, concediéndose a la COOPERATIVA un derecho de tanteo. En este caso, de ocurrir la venta del APARTAMENTO sin haber ocurrido la aprobación previa, la COOPERATIVA tendrá a su favor el derecho de retracto, en aplicación de las disposiciones de Ley y de los Reglamentos vigentes, con el derecho a recurrir a los Tribunales a requerir el cumplimiento de este derecho, con la solicitud de que se transfiera a favor de la COOPERATIVA el título del APARTAMENTO.-----

-----Se solicita al Registro de la Propiedad que tome razón de los derechos de tanteo y retracto a favor de la COOPERATIVA. Se solicita del Honorable Registrador que este derecho de tanteo y retracto a favor de la COOPERATIVA se haga constar en la inscripción de la individualización y transferencia a la PARTE ADQUIERENTE.-----

-----**LIMITACIONES A LA TRANSFERENCIA DEL TITULO**-----

-----NOVENA: Estando el RÉGIMEN COOPERATIVO revestido de política pública, y siendo la transferencia del título a los Socios un beneficio resultante de la aplicación de los conceptos y de las Leyes Cooperativas, se apercibe y se hace constar que:-----

-----i) Al realizarse la transferencia del título la misma esté sujeta a la limitación de que un Socio sea dueño de un solo apartamento en el RÉGIMEN COOPERATIVO.-----

-----ii) Que el título de un APARTAMENTO se transfiere al Socio sujeto a restricciones en la venta, enajenación o gravamen.-----

-----Al efecto, se hace constar que le aplica al APARTAMENTO la restricción de que si se vende el APARTAMENTO antes de transcurrir cinco (5) años contados a partir de la fecha de la presente Escritura, el Socio solo tendrá derecho a una porción del importe de la ganancia de la venta que se computará de forma prorrateada,



Handwritten signature in blue ink.

progresiva y con arreglo a la siguiente fórmula:-----

-----a) Venta efectuada durante el primer año después de la fecha de esta Escritura: Ochenta por ciento (80%) de ganancia para la COOPERATIVA y el veinte por ciento (20%) para el Socio.-----

-----b) Venta efectuada durante el Segundo año: el sesenta por ciento (60%) de la ganancia para la COOPERATIVA y el cuarenta por ciento (40%) para el Socio;-----

-----c) Venta efectuada durante el tercer año: el cincuenta por ciento (50%) de la ganancia para la COOPERATIVA y el cincuenta por ciento (50%) para el Socio;-----

-----d) Venta efectuada durante el cuarto año: el cuarenta por ciento (40%) de la ganancia para la COOPERATIVA y el sesenta por ciento (60%) para el Socio;-----

-----e) Venta efectuada durante el quinto año: el veinte por ciento (20%) de la ganancia para la COOPERATIVA y el ochenta por ciento (80%) para el Socio.-----

NOTA: El Reglamento General permite que la Cooperativa apruebe un término mayor para restricciones en la venta. De ser el caso, la Escritura debe detallar la fórmula correspondiente.

----Para los efectos de esta disposición, la "ganancia" se define como el precio de venta menos la inversión inicial del Socio.-----

----Las partes y en particular la PARTE ADQUIRENTE, expresan que tiene conocimiento de esta disposición y que están conscientes de que la presente transacción se realiza sujeto a dicha limitación, y que la misma aplicará a compraventas e hipoteca que se realicen antes de transcurrir cinco (5) años contados a partir de la fecha de la presente Escritura.-----

----De igual forma la PARTE ADQUIRENTE reconoce que la constitución de gravámenes o hipotecas sobre los apartamentos estará sujeta a las porciones del importe de las ganancias antes



descritas.-----

----DÉCIMA: Los derechos, deberes y obligaciones de los Socios se detallan en la LEY, así como en el REGLAMENTO GENERAL y REGLAMENTO INTERNO, los que se incorporan a esta Escritura por referencia.-----

----En particular, se hace constar que las secciones veintiuno (21) y veintidós (22) del REGLAMENTO GENERAL, y las disposiciones correspondientes en el REGLAMENTO INTERNO, según enmendadas, detallan los deberes y obligaciones de los Socios. Igualmente se hace constar que las secciones Veintitrés a la Veintiocho (23 a la 28) del REGLAMENTO GENERAL, y las disposiciones correspondientes en el REGLAMENTO INTERNO, según enmendadas, detallan las razones para la terminación de la condición de Socio. La terminación de la condición de Socio por cualquier motivo es un evento que da lugar a la pérdida del título o dominio de un Apartamento, y que activa la condición resolutoria del derecho de propiedad o dominio del titular, el derecho de tanteo, retracto y remedios a favor de la COOPERATIVA. Estos remedios resultan ser esenciales para la existencia del RÉGIMEN COOPERATIVO por ser las herramientas de Ley y Reglamento que permiten y aseguran una mejor calidad de vida, organización comunitaria y una sana convivencia.-----

-----**USOS PERMITIDOS PARA EL APARTAMENTO**-----

----UNDÉCIMA: El título del APARTAMENTO, constituido al amparo del RÉGIMEN COOPERATIVO, se encuentra sujeto a las siguientes normas y limitaciones en cuanto a los usos permitidos para el mismo:-----

-----a) El APARTAMENTO no se usará para fines contrarios a la ley, a la moral, al orden público, a las buenas costumbres y los principios cooperativistas.-----

-----b) El APARTAMENTO será dedicado exclusivamente para vivienda del Socio y su composición.-----



-----c) El uso del APARTAMENTO para fines contrarios a lo dispuesto en la Ley o en el REGLAMENTO GENERAL o en el REGLAMENTO INTERNO de la COOPERATIVA constituirá conducta indebida de carácter grave, permitiéndole así a la Junta de Directores del RÉGIMEN COOPERATIVO comenzar el proceso de querrela para ordenar la separación del Socio de la COOPERATIVA, con todas las consecuencias que disponga esta Escritura, la Ley y los Reglamentos vigentes.-----

-----d) No se permitirá la cesión, arrendamiento o transferencia de la posesión, de toda o parte del APARTAMENTO, aun cuando sea gratuita, a los fines de garantizar que el APARTAMENTO se mantenga habitado por el Socio, salvo lo dispuesto en la Ley o los Reglamentos vigentes.-----

-----e) No obstante lo dispuesto en el inciso anterior, la COOPERATIVA podrá establecer en su REGLAMENTO INTERNO, normas y procedimientos determinados para permitir el uso temporal o cesión de cuidado del APARTAMENTO por terceros, en los casos y circunstancias que la COOPERATIVA determine, y durante el término o periodo que la COOPERATIVA establezca. Disponiéndose que no podrá permitirse el uso temporero o cesión de cuidado del APARTAMENTO a ninguna persona que no cumpla con las cualificaciones necesarias para ser Socio.-----

-----f) Todas las áreas o elementos pertenecientes a la COOPERATIVA que no sean apartamentos se utilizarán conforme al uso y destino especificado en la Escritura Matriz. Dicho uso y destino sólo podrá ser variado mediante el consentimiento de los Socios, según lo disponga la Ley y los Reglamentos vigentes.-----

-----**NORMAS DE CONVIVENCIA SOCIAL**-----

----DUODÉCIMA: a) La COOPERATIVA podrá aprobar normas que regulen aspectos específicos de convivencia social dentro de las mismas. No obstante, las normas que se aprueben no podrán tener el efecto de lesionar el derecho a la intimidad y a la privacidad



de las personas involucradas con el RÉGIMEN COOPERATIVO, al igual que cualquier otro derecho de los Socios frente a la COOPERATIVA.-----

-----b) La COOPERATIVA podrá establecer normas para regular la tenencia de mascotas. No obstante, no se prohibirá la tenencia de mascotas por personas con algún tipo de condición o impedimento diagnosticado que requiera del uso o presencia de éstas para propósitos de servicio o asistencia, según definido en Ley aplicable, lo que, en todo caso, deberá ser evidenciado a la COOPERATIVA.-----

-----c) La COOPERATIVA podrá disponer en su REGLAMENTO INTERNO sobre normas y procedimientos compulsorios para el cuidado y protección del APARTAMENTO en estos casos, incluyendo disposiciones sobre el uso y remoción de tormenteras y otros aditamentos de protección de la unidad.-----

-----Es responsabilidad de cada Socio el realizar como un buen padre de familia las diligencias convenientes a la protección de su APARTAMENTO en caso de aviso o advertencia de huracán, tormenta o peligro atmosférico, así como en cualquier tipo de emergencia o condición que pueda causar daños a su APARTAMENTO o a sus ocupantes. Las medidas de seguridad adoptadas por el socio no podrán atentar contra la seguridad de otros Socios, residentes o visitantes así como tampoco interferir con el ejercicio de sus derechos.-----

-----DÉCIMO TERCERA: **REMEDIOS:** La COOPERATIVA tiene todos los beneficios y remedios que provee la doctrina y las leyes aplicables para poner en vigor estas condiciones restrictivas, servidumbres en equidad y/o limitaciones al dominio, ya sean remedios en Ley, Reglamentos o en equidad. Entre otros, pueden ser aplicables los remedios de "injunction", por entender que el efecto que pueda tener en la calidad de vida del conjunto de titulares resulta ser de naturaleza urgente, debido a que el potencial de daños que se puedan ocasionar resultan ser irreparables y no



compensables económicamente.-----

-----**HOGAR SEGURO**-----

NOTA: El notario debe constatar si resultan de aplicación las cláusulas sobre HOGAR SEGURO.

-----Se advierte a la PARTE ADQUIRENTE que la Ley Número Ciento Noventa y Cinco (195) del trece (13) de septiembre de Dos Mil Once (2011) conocida como **Ley del Derecho a la Protección del Hogar Principal y el Hogar Familiar**, reconoce el derecho de todo individuo o jefe de familia domiciliado en Puerto Rico de disfrutar en concepto de hogar seguro el inmueble y estructura que le pertenezca o posea legalmente y estuviere ocupado por éste o por su familia exclusivamente como residencia principal. Dicho derecho es irrenunciable, excepto que se renuncia en los casos en que la persona obtenga una hipoteca que grave el APARTAMENTO; en los casos de cobro de contribuciones estatales y federales; en casos donde se le deba dinero a contratistas para reparaciones del APARTAMENTO; en casos de quiebras federales; y en casos de préstamos garantizados por la Administración Federal de Hogares (FHA), Administración de Veteranos (VA), Administración Federal de Hogares de Agricultores (FmHA), Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico (AFV), entre otros.-----

-----El derecho referido protege el APARTAMENTO contra embargo, sentencia o ejecución ejercitada para el pago de todas las deudas, excepto las antes relacionadas, según resulte aplicable al REGIMEN COOPERATIVO.-----

-----Si la PARTE ADQUIRENTE vende el APARTAMENTO donde tiene establecido su Hogar Seguro, tendrá un plazo de nueve meses desde la fecha de la venta para invertir el dinero recibido en otra propiedad localizada en Puerto Rico donde establezca su hogar seguro. Esto significa que el dinero recibido en la venta queda



3

protegido por espacio de nueve meses contra acreedores.-----

-----La PARTE ADQUIRENTE hace constar en este acto que establece su derecho de Hogar Seguro sobre el APARTAMENTO adquirido en este otorgamiento. Yo, el Notario, Doy Fe de que la PARTE ADQUIRENTE ha expresado su intención y firme propósito de establecer dicho Hogar Seguro en el APARTAMENTO objeto de este acto y se solicita del Registrador de la Propiedad que anote dicho derecho y beneficio de Hogar Seguro en la inscripción que resulte de la presente Escritura.-----

-----Se advierte además que la Ley requiere, y así lo manifiesta expresamente la PARTE ADQUIRENTE, que habrá de utilizar el APARTAMENTO como su residencia principal y que no ha designado como tal ninguna otra propiedad en o fuera de Puerto Rico. Además se ha advertido a dicha parte que se expone a posibles sanciones si intenta inscribir o inscribe en el Registro el derecho de Hogar Seguro sobre más de una propiedad. En tal caso pudiera incurrir en delito grave de cuarto grado, y aparte de las penas que se le impongan por un tribunal, perderá el derecho a Hogar Seguro en las propiedades objeto de su actuación ilegal.-----

-----**ACEPTACION Y ADVERTENCIAS**-----

-----Los comparecientes aceptan la presente escritura en todas sus partes, porque representa fielmente su voluntad, después que yo, el **Notario**, le hice las reservas y advertencias legales pertinentes.-----

-----Yo, el **Notario**, he hecho a las partes las advertencias legales pertinentes y he advertido a las partes de la conveniencia de que se acredite el estado de cargas y gravámenes del APARTAMENTO con la Certificación del Registro de la Propiedad, o con un Estudio de Título, o lo compruebe directamente examinando los libros del mismo. Al efecto el Notario ha informado que se ha obtenido un estudio de título. He advertido también que la expedición de la certificación, o el estudio de título no cierra el Registro y que, por tanto, no obstante a la certificación negativa que se presente, pueden existir cargas inscritas



con posterioridad, por muy reciente que sea dicha certificación. Consciente de ello las partes expresan su deseo e instruyen proceder con el otorgamiento del presente documento.-----

-----El Notario ha apercibido a la PARTE ADQUIRENTE que por ser el APARTAMENTO su residencia principal, podrá solicitar los beneficios de la exoneración contributiva de contribución sobre la propiedad inmueble a tenor con la ley ochenta y tres (83) del treinta (30) de agosto de mil novecientos noventa y uno (1991), según enmendada.-----

-----**ZONA INUNDABLE**-----

-----El Notario hace la advertencia que de encontrarse en zona inundable el inmueble objeto de esta transacción, cualquier titular u ocupante, presente y futuro del mismo, queda obligado por ley a observar y cumplir con los requerimientos y disposiciones del reglamento de zonas susceptibles de inundación, bajo apercibimiento de que incumplir con los mismos resultaría en un acto ilegal, a tenor con las disposiciones de la Sección Tres (3) de la Ley Once (11) del Ocho (8) de marzo de mil novecientos ochenta y ocho (1988) de zonas inundables, Veintitrés (23) LPRA, Sección Doscientos Veinticinco "g" (225g). La PARTE ADQUIRENTE reconoce estar plenamente advertida sobre este requisito y se obliga a su fiel cumplimiento en caso de que le sea de aplicación el mismo.-----

-----**ADVERTENCIA SOBRE PINTURA DE PLOMO**-----

-----Se advierte a las partes, en especial a la PARTE ADQUIRENTE, que el apartamento objeto de la transacción en la presente escritura ha sido construido con anterioridad al mil novecientos setenta y ocho (1978), por lo que le es de aplicación la "Ley Federal para la Reducción de los Riesgos Provocados por la Pintura a Base de Plomo en Vivienda Residenciales" de mil novecientos noventa y dos (1992) conocida en inglés como "Residencial Lead-Paint Hazard Reduction Act" (42 U.S.C. § 4851 et seq.). Adicionalmente el Departamento de la Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos de América ("HUD") y la "Environmental Protection Agency"

X

RECIBIDO
MAY 19 2016
COMISION DESARROLLO
COOPERATIVO

3

("EPA") promulgaron conjuntamente unas reglas específicas para asegurarse que los compradores y arrendatarios de vivienda construidas antes de mil novecientos setenta y ocho (1978) recibieran toda la información necesaria para proteger a sus familias de los peligros de la pintura a base de plomo. Conforme a dicho mandato, se aprobó la Regla de la Divulgación ("Disclosure Rule").-----

----Las partes comparecientes hacen constar, y por la presente reconocen y aceptan que se le han hecho las divulgaciones y se le ha entregado documentos relacionados con pintura de plomo, incluyendo los siguientes:-----

----(A) Entrega del texto de la "Declaración de Advertencia de Plomo" ó "Lead Warning Statement";-----

----(B) Una aseveración del vendedor divulgando su conocimiento sobre la presencia de pintura a base de plomo y/o de sus peligros en la vivienda o indicando su desconocimiento de la presencia de éstos;-----

----(C) Una aseveración del vendedor de que ha entregado al comprador una lista de los informes ó evaluaciones que tiene disponibles o indicando que no los tiene;-----

----(D) Un acuse de recibo del comprador afirmando que ha recibido toda la información antes mencionada y el folleto informativo de la "EPA" sobre los peligros del plomo;-----

----(E) Una aseveración del comprador de que tuvo un periodo de diez (10) días o el periodo acordado entre las partes, para realizar una evaluación o inspección de los peligros de la pintura a base de plomo en el APARTAMENTO; o en la alternativa, una aseveración de que ha renunciado a su derecho de realizar la misma;-----

----(F) Un documento que contiene expresión de los anterior con la fecha y la firma del vendedor, agente y el comprador certificando la exactitud de las aseveraciones en el anejo.-----



3

-----Ambas partes expresan que se ha cumplido con los requisitos antes expresados y se manifiestan conformes, instruyendo que se continúe con la presente transacción, eximiendo al Notario Autorizante de responsabilidad en lo relacionado con el requisito de divulgación sobre pintura de plomo.-----

-----**ACEPTACION Y ADVERTENCIAS**-----

-----Los comparecientes aceptan la presente escritura en todas sus partes, después que yo, el NOTARIO, les hice las reservas y advertencias legales pertinentes. -----

-----Así lo dicen y otorgan los comparecientes ante mí, después de leer el presente documento, y quedar bien enterados de su contenido, en el cual se ratifican y firman, poniendo además sus iniciales en todos y cada uno de los folios de este instrumento público.-----

-----DE TODO LO CUAL, así como del conocimiento de los comparecientes, y por sus dichos, de su edad, estado, profesión y vecindad, y todo lo demás que aseguro o refiero en este documento público, yo el Notario, DOY FE.-----

COMISIÓN DE DESARROLLO COOPERATIVO DE PUERTO RICO

**MODELO DE ESCRITURA DE INDIVIDUALIZACION Y PERMUTA
RÉGIMEN DE VIVIENDA COOPERATIVA DE TITULARES**

Advertencia: Este documento sirve de guía y fundamento para la Escritura de Individualización y Permuta en un Régimen de Vivienda Cooperativa de Titulares y como parte del proceso de conversión, dispuesto por las Leyes y Reglamentos vigentes aplicables.

Este modelo de Escritura está sujeto a ser adaptado a las circunstancias y procesos particulares de cada cooperativa. Queda además sujeto a la revisión y adaptación por el Notario y sujeto a la evaluación y calificación de los Registradores de la Propiedad, conforme la "Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria de Puerto Rico" y su Reglamento.

FECHA DE APROBACIÓN: 19 Mayo 2016

APROBADA POR: Sergio Ortiz Quiñones, Comisionado


Firmado

