

MODELO DE ESCRITURA MATRIZ

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

-----ESCRITURA NÚMERO _____-----

---- RÉGIMEN DE VIVIENDA COOPERATIVA DE TITULARES----

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

-----ANTE MÍ-----

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

-----COMPARECE-----

----DE UNA SOLA PARTE: COOPERATIVA DE VIVIENDA _____, una entidad cooperativa debidamente creada, establecida e inscrita al amparo de 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 vecina(o) 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 ____ (MES) de dos mil _____ (año) (20____), suscrita ante el Notario _____, testimonio _____.



-----Tiene la capacidad legal necesaria para otorgar la presente escritura de Constitución de Régimen de Vivienda Cooperativa de Titulares, y libre y voluntariamente.-----

-----EXPONE-----

----PRIMERO: Que la COOPERATIVA compareciente, es dueña en pleno dominio de la siguiente parcela de terreno, según consta en el Registro de la Propiedad, y de las edificaciones que se describen a continuación, en adelante también denominado como la "FINCA MATRIZ":-----

-----DESCRIPCION DE LA FINCA MATRIZ-----

----URBANA:

NOTA: Incluir descripción de la finca matriz, según surge del Registro de la Propiedad e incluir los datos de inscripción.

-----TITULO-----

----SEGUNDO: Adquirió el título sobre la descrita FINCA MATRIZ, por Compraventa, según surge de la escritura

NOTA: Incluir los datos de Escritura con la que la Cooperativa adquirió el título sobre la Finca Matriz.

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

----TERCERO: Por su procedencia la PROPIEDAD se encuentra afecta:-----

NOTA: Añadir detalle de las cargas y gravámenes que tiene la FINCA MATRIZ.

----Este inmueble será en adelante también denominado "FINCA MATRIZ".-----

-----RÉGIMEN DE VIVIENDA COOPERATIVA DE TITULARES-----

----CUARTO: La COOPERATIVA compareciente desea constituir un **Régimen de Vivienda Cooperativa de Titulares**, de acuerdo con lo establecido en la Ley General de Sociedades Cooperativas

RECIBIDO
MAY 19 2016
COMISION DESARROLLO
COOPERATIVO

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 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. El régimen que se constituye por la presente escritura queda regulado expresamente por las disposiciones de la LEY, aprobada específicamente para vivienda cooperativa, según enmendada. Cualquier interpretación judicial de este régimen debe remitirse al derecho cooperativo y a la política pública.-----

-----La política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico es fomentar la creación de cooperativas de viviendas en la cual los socios posean título de dominio exclusivo sobre sus unidades de vivienda en el marco jurídico de las cooperativas, como una alternativa adicional que redunde en una mejor calidad de vida, iniciativas de autogestión y organización comunitaria y seguridad para las familias de escasos y medianos recursos económicos. Siendo éste un régimen voluntario, la propiedad privada está sujeta a normas de conducta normalmente establecidas en las cooperativas de viviendas y a restricciones en las facultades de

RECIBIDO
MAY 19 2016
COMISION DESARROLLO
COOPERATIVO

disponer a fin de evitar la especulación y asegurar la conservación y el desarrollo de los bienes y el capital cooperativo. Las disposiciones de la LEY se interpretarán liberalmente a los fines de lograr los propósitos sociales contenidos en esta política pública y la preservación del ente cooperativo.-----

-----Se crea un régimen diseñado especialmente para cooperativas de vivienda, denominado "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 este régimen, de acuerdo a los criterios que más adelante se establecen. Bajo este régimen, los elementos comunes siempre serán propiedad exclusiva de la COOPERATIVA. El titular de un apartamento, también denominado "Socio titular", tendrá derecho al disfrute de su unidad y de los elementos comunes siempre que con ello no menoscabe el derecho de los demás titulares al disfrute de sus respectivas propiedades y cumpla con las normas y reglamentos de la COOPERATIVA y las disposiciones de la LEY y de los Reglamentos vigentes aplicables. **La condición de Socio será requisito indispensable para ser dueño de una unidad de vivienda en este régimen.** Solamente personas naturales podrán ser Socios titulares. Cada propietario reconoce que el ejercicio de su derecho de propiedad está sujeto a normas de sana convivencia y el respeto al derecho ajeno. En el ejercicio y el reclamo de sus derechos, los titulares actuarán conforme a los principios de la buena fe, de la prohibición de ir en contra de sus propios actos y la del abuso del derecho, además de las exigencias de la vida comunitaria en una cooperativa. Con el propósito de preservar el carácter de cooperativa en el inmueble, el pleno dominio sobre todas las áreas o elementos de uso común, denominados elementos comunes del inmueble, será siempre de la COOPERATIVA.-----



-----Este régimen será en adelante también denominado como "RÉGIMEN COOPERATIVO".-----

-----**PLANOS**-----

-----QUINTO: El presente "RÉGIMEN COOPERATIVO" se constituye de acuerdo a los planos preparados por ...

NOTA: Incluir la descripción de los planos que describen el área y facilidades del Régimen, con los datos del profesional que los preparó.

-----**EDIFICIO**-----

-----SEXTO: Sobre la FINCA MATRIZ existe una estructura de hormigón armado y bloques de hormigón que tiene la siguiente descripción:-----

NOTA: Incluir la descripción del Edificio que se somete al Régimen Cooperativo.

-----El total de área de las unidades de vivienda que corresponde a los apartamentos del presente Régimen asciende a la cantidad aproximada de _____ pies cuadrados con _____ otro (_____ pc).-----

-----**DECISION DE CONVERSION**-----

-----SÉPTIMO: a) Se hace constar que los Socios de la Cooperativa de Vivienda _____ han declarado expresamente su voluntad de someter el inmueble, incluyendo el terreno así como todas las estructuras, mejoras y facilidades que en él se encuentran enclavadas, al RÉGIMEN DE VIVIENDA COOPERATIVA DE TITULARES, al amparo de las disposiciones de la LEY número doscientos treinta y nueve (239) de primero (1ro) de septiembre de dos mil cuatro (2004), según enmendada. -----

-----b) Las partes comparecientes expresan que en cumplimiento con la LEY, el proceso de conversión incluyó una etapa de orientación y educación a los Socios en cuanto a los principios, valores y doctrina cooperativa y específicamente sobre los efectos,



Handwritten signature or initials in blue ink.

beneficios y limitaciones que conllevaría la conversión al RÉGIMEN DE VIVIENDA COOPERATIVA DE TITULARES. Esta orientación y educación incluyó la explicación sobre los beneficios y/o limitaciones por motivo de los requisitos de LEY a los efectos de que los elementos comunes del Régimen siempre serán propiedad exclusiva de la COOPERATIVA y particularmente, del requisito de ser Socio de la COOPERATIVA para ser titular; y para poder tener derechos en el RÉGIMEN COOPERATIVO y en los elementos que lo componen.-----

----c) La parte compareciente hace constar que los Socios celebraron una Asamblea Extraordinaria y que tomaron la decisión para la conversión de una cooperativa mancomunada a un RÉGIMEN COOPERATIVO el día_____ del mes de _____ del año _____ (), y que la misma fue debidamente convocada y celebrada al amparo de las Leyes y Reglamentos entonces vigentes. Expresa además que durante la Asamblea Extraordinaria de decisión presentaron información detallada del proceso de conversión, de los costos proyectados así como de las implicaciones legales de la aprobación de la conversión al RÉGIMEN DE VIVIENDA COOPERATIVA DE TITULARES bajo la LEY doscientos treinta y nueve (239) de dos mil cuatro (2004). La COOPERATIVA aprobó el acuerdo de conversión por más de la mitad de la totalidad de los Socios activos, según lo requiere la Ley Vigente. Expresan que el resultado de la votación a favor de la conversión, fue el _____ por ciento (__ %) de los Socios activos, disponiendo que se llevaran a cabo todos los trámites para la conversión, incluyendo la autorización a la Junta de Directores de la COOPERATIVA para que se realicen todos los procesos necesarios o convenientes para ello, incluyendo la autorización para que se comparezca en todos los documentos que fueran necesarios o convenientes para que se constituya el RÉGIMEN DE VIVIENDA COOPERATIVA DE TITULARES, hasta su presentación



A blue handwritten mark, possibly a signature or initials, located to the left of the stamp.

A blue handwritten signature, possibly "JZ", located below the stamp.

y eventual inscripción en el Registro de la Propiedad. Expresa además que también se celebró una Asamblea conforme a la Ley y Reglamento entonces vigente para la aprobación de los cambios y a las cláusulas de incorporación y al Reglamento de la Cooperativa por motivo de la conversión al Régimen Cooperativo. Este reglamento en adelante será también denominado REGLAMENTO INTERNO.-----

----- **USO y DESTINO DEL EDIFICIO**-----

-----OCTAVO: La presente Escritura Matriz establece el uso y destino dado al inmueble y a cada uno de los apartamentos y a los elementos comunes. El uso y destino dispuesto sólo podrá ser variado con el consentimiento de los Socios, según requerido por Ley.-----

-----Al efecto, se establece que las distintas áreas del Edificio, así como cada uno de sus apartamentos, serán dedicados: a) para fines residenciales o b) para uso comercial en beneficio de la COOPERATIVA o c) para uso y aprovechamiento común, según se detalla en las descripciones de los respectivos apartamentos individuales o en descripciones de las áreas comunes en esta Escritura Matriz.-----

----- **APARTAMENTOS**-----

-----NOVENO: Son elementos privados de uso residencial para el disfrute exclusivo de sus respectivos dueños, o como elementos pro-comunales, aquellos que se identifican en esta Escritura Matriz como "apartamentos", los que podrán ser objeto de transferencia en pleno dominio, sujeto a los derechos, las condiciones y las limitaciones inherentes al Régimen de Vivienda Cooperativa de Titulares.-----

-----Este REGIMEN DE VIVIENDA COOPERATIVA DE TITULARES contiene _____ (____) apartamentos, cuyas descripciones son las siguientes: -----



NOTA: Incluir la descripción de cada uno de los apartamentos individuales, incluyendo aquellos que las cooperativas retengan inicialmente como procomunales.

-----DÉCIMO: Que mediante la presente escritura, la parte compareciente solicita al Honorable Registrador de la Propiedad que se separen en fincas individuales todos los apartamentos que componen el referido RÉGIMEN COOPERATIVO, que en adelante se conocerá como COOPERATIVA DE VIVIENDA DE TITULARES _____ con los números y descripciones que quedan relacionados.-----

-----**ELEMENTOS PROCOMUNALES**-----

-----UNDÉCIMO: a) Serán Elementos Procomunales:-----

-----i) Las unidades de vivienda que han sido asignadas a la COOPERATIVA,-----

-----ii) Las unidades de vivienda que la COOPERATIVA retenga en una conversión (según se expresan adelante en esta Escritura) y-----

-----iii) Las unidades que la Cooperativa adquiera por cualquier medio legítimo.-----

-----b) Las unidades que constituyan Elementos Procomunales podrán ser enajenadas, transferidas, gravadas o arrendadas por la Cooperativa.-----

-----c) Mientras constituyan Elementos Procomunales, la administración, mantenimiento y conservación de los mismos estará a cargo de la COOPERATIVA.-----

-----d) La COOPERATIVA podrá adquirir unidades de vivienda adicionales, previo el consentimiento de los titulares según sea requerido por Ley o Reglamentos entonces vigentes, y las podrán utilizar para cualquier uso permitido por Ley.-----

-----e) Las unidades de vivienda que sean elementos procomunales sólo podrán transferirse a socios que formen parte de la Cooperativa al momento de la conversión a este Régimen o



a personas admitidas como nuevos Socios de la Cooperativa, según dispuesto en los Reglamentos vigentes. Lo relativo a la adquisición de estos Elementos por Socios ya existentes se hará observando la disposición de que un Socio no sea dueño de más de una unidad de vivienda.-----

-----f) Una vez transferida a un Socio titular, cesará su afectación como Elemento Procomunal para convertirse en elemento privado. Mientras constituyan Elementos Procomunales, estará a cargo de la COOPERATIVA su mantenimiento y conservación, sin perjuicio de su derecho a formular reclamaciones que procedan contra pasados dueños u otras personas o entidades, si ese fuere el caso, según se disponga en el REGLAMENTO GENERAL o en el REGLAMENTO INTERNO.-----

-----g) La constitución de manera voluntaria de cualquier gravamen sobre los Elementos Procomunales de la COOPERATIVA requerirá la aprobación en Asamblea General de Socios, con el porcentaje de Socios que requiere la Ley o Reglamentos entonces vigentes.-----

-----h) En el proceso de conversión la COOPERATIVA ha retenido _____ () apartamentos como elementos procomunales.-----

-----**ELEMENTOS COMUNES GENERALES**-----

---DUODÉCIMO: Son Elementos Comunes Generales del inmueble antes descrito sometido al "RÉGIMEN COOPERATIVO" todas aquellas porciones o partes del edificio y el terreno que no sean descritas como porciones de los apartamentos individuales. Los Elementos Comunes Generales pertenecen a la COOPERATIVA y ninguno será para uso exclusivo de ningún apartamento. Los Elementos Comunes Generales incluyen pero no están limitados a los siguientes:-----

-----1) Las oficinas de la cooperativa, centros comunales y toda área destinada a actividades recreativas.-----



- 2) Los cimientos, paredes maestras y de carga, techos, galerías, vestíbulos, escaleras y vías de entrada y salida, o de comunicación. -----
- 3) El vuelo, entendido éste como el derecho a sobre elevar.-----
- 4) Los patios, sótanos, jardines, excepto aquellos que se ubican dentro del área de una unidad de vivienda.-----
- 5) Los locales destinados a alojamiento de porteros, encargados y casetas de guardias para el control de acceso.-----
- 6) Los locales o instalaciones de servicios centrales, como electricidad, luz, gas, agua fría y caliente, refrigeración, cisternas, tanques y bombas de agua, y demás similares.-----
- 7) Los ascensores, incineradores de residuos, áreas de reciclaje y, en general, todos los artefactos o instalaciones existentes para beneficio común.-----
- 8) Toda área destinada a estacionamiento.-----
- 9) Las áreas destinadas a comercios.-----
- 10) El terreno, cuando no pertenezca a otro dueño por tratarse de un derecho de superficie, arrendamiento o usufructo a perpetuidad a favor de la COOPERATIVA o de otra manera cedido el uso o disfrute a ésta sin transferir el dominio.-----
- 11) Todo lo demás que fuere racionalmente de uso común del inmueble o necesario para su existencia, conservación, seguridad y adecuado uso y disfrute.-----
- 12) Todos aquellos otros que se dispongan y se designen como tal en la Ley, en el REGLAMENTO GENERAL, en las Cláusulas de Incorporación y en el REGLAMENTO INTERNO de la COOPERATIVA, entendiéndose que toda área o elemento que no sea específicamente descritos como porción de algún apartamento individual, y que no haya sido expresamente descrito como elemento privado, será considerado como un elemento común. -----



Nota: En caso de tratarse de un Régimen en proyectos de vivienda unifamiliares, los Elementos Comunes son los dispuestos en el Reglamento General Sección 10, las cláusulas de Incorporación y el Reglamento Interno de la Cooperativa.

-----ELEMENTOS COMUNES-----

----DECIMOTERCERO: a) Además de los Elementos Comunes Generales que requiere la Ley, según se mencionan anteriormente, por la presente se describen áreas del presente RÉGIMEN COOPERATIVO que resultan ser de uso común:-----

NOTA:

a) Describir, conforme al plano, cualquier cancha, glorieta, gimnasio, biblioteca, áreas de recreo, piscina, área de reciclaje y cualesquiera otros que sean destinadas a usos comunes del Régimen Cooperativo.-

b) Describir, conforme al plano, cualquier otro derecho que pueda considerarse como elemento común, destinado al uso y disfrute de la totalidad de los titulares y del Régimen Cooperativo. Entre estos, pueden incluirse derechos de usufructo de terrenos, parques, accesos, etc. Debe incluirse y hacerse referencia tan detallada como sea posible de la descripción del derecho de que se trate, así como del término de tiempo por el que estará vigente, y cualquier otro detalle que permita identificarlo en el futuro y defender su uso de ser necesario.

-----ESTACIONAMIENTOS-----

----DECIMOCUARTO: a) Se hace constar que los espacios de estacionamiento resultan ser elementos comunes, cuyo uso es asignado a los apartamentos por la COOPERATIVA, ya sea al momento del otorgamiento de la escritura de Individualización y adjudicación inicial del apartamento o mediante documento posterior, preparado conforme a la Ley y Reglamentación aplicable.-----

-----b) Los espacios de estacionamiento han sido identificados en el plano según edificado ("as built") preparado por el Agrimensor _____. La identificación que surge de ese plano será utilizada al momento de hacer las determinaciones de espacios de estacionamiento asignados a los correspondientes apartamentos del RÉGIMEN COOPERATIVO.-----



-----c) La COOPERATIVA podrá tomar la decisión de identificar, marcar, realizar obras para cerrar, cubrir y/o limitar el acceso de áreas para uso común tales como espacios de estacionamiento, incluyendo la posibilidad de colocar portones, verjas u otras estructuras similares.-----

-----d) Se establecen las siguientes normas de aplicación general con relación a los Estacionamientos: -----

-----1) Todo titular tendrá derecho a hacer uso de un espacio de estacionamiento con capacidad para acomodar un automóvil.-----

-----2) Ningún titular podrá hacer uso de un espacio de estacionamiento que exceda la cabida asignada para acomodar un automóvil, si con ello priva a otro titular del disfrute efectivo de tal elemento común.-----

-----3) La COOPERATIVA podrá aprobar y enmendar normas para establecer cuál será el procedimiento para asignar los estacionamientos a los Socios, al igual que identificará cuáles estacionamientos se utilizarán para proveer acceso a personas con necesidades especiales (ya sea en forma permanente o provisional), y cuáles, si algunos, se asignarán para fines administrativos y para visitantes.-----

-----4) Cualquier solicitud de cambio a las asignaciones realizadas por la COOPERATIVA en cumplimiento con el procedimiento dispuesto en su REGLAMENTO INTERNO deberá contar, además del común acuerdo entre las partes interesadas en realizar el cambio, con el consentimiento escrito de la Junta de Directores de la COOPERATIVA. Para que sea oponible a terceros, cualquier cambio a las asignaciones de estacionamiento deberá constar en Escritura Pública y ser notificada al Registro de la Propiedad. El costo del trámite será responsabilidad de las partes interesadas en el cambio. -----

-----5) Si el número de espacios de estacionamiento con capacidad para acomodar un automóvil fuere menor que el número

RECIBIDO
MAY 19 2016
COMISION DESARROLLO
COOPERATIVO

de apartamentos y hubiese más titulares interesados en ocuparlos que los espacios disponibles, éstos se sortearán entre los interesados para su uso durante el período de tiempo que se disponga por la COOPERATIVA, conforme al REGLAMENTO GENERAL y el REGLAMENTO INTERNO, de forma tal que se garantice el acceso de dichos espacios a todos los interesados.-----

-----6) Por acuerdo del por ciento que requiere la Ley y Reglamentos entonces vigentes, la COOPERATIVA, podrá autorizar el estacionamiento de vehículos en las áreas comunes de rodaje para el disfrute de todos los titulares. En caso de que el número de dichos espacios sea menor que el número de titulares interesados en ocuparlos se procederá a sortearlos, conforme se dispone en el párrafo anterior. La COOPERATIVA determinará las condiciones y requisitos para participar en el sorteo, incluido el cobro de un canon de arrendamiento, si así lo estimare conveniente, y podrá adoptar cualquier otra medida para el mejor uso de esta área de estacionamiento, siempre que con ello no se menoscabe el disfrute o el acceso a los elementos privados en la COOPERATIVA.-----

-----7) Por acuerdo del por ciento que requiera la Ley y Reglamentos entonces vigentes, la COOPERATIVA podrá habilitar o construir áreas adicionales de estacionamiento, siempre y cuando, con ello no se afecten sustancialmente las áreas verdes, se obtengan los permisos necesarios de las agencias gubernamentales pertinentes y se cumpla con las condiciones establecidas en la Ley y el REGLAMENTO GENERAL, entonces vigente. Las áreas así habilitadas se constituirán como elementos comunes, tal y como lo dispone la Ley.-----



Nota: Estas disposiciones no aplican a los proyectos unifamiliares. Ver Sección 11 del Reglamento General.

-----c) La COOPERATIVA podrá establecer lo relativo a las normas que regirán el acceso y el tránsito de los vehículos de motor en los

elementos comunes del RÉGIMEN COOPERATIVO, incluyendo, pero no limitado a, la creación de un sistema de registro de vehículos autorizados para entrar a la COOPERATIVA.-----

-----**INSCRIPCION DE ELEMENTOS COMUNES**-----

-----**A FAVOR DE LA COOPERATIVA**-----

----DÉCIMOQUINTO: Se solicita del Honorable Registrador de la Propiedad que los elementos comunes del RÉGIMEN DE VIVIENDA COOPERATIVA DE TITULARES queden inscritos a favor de la COOPERATIVA, según lo dispone el Artículo Treinta y Cinco "A" punto Dieciséis (35 A.16) de la Ley Doscientos Treinta y Nueve (239) del año Dos Mil Cuatro (2004), según enmendada, Cinco (5) Leyes de Puerto Rico Anotadas Sección Cuatro Mil Seiscientos Seis (4606).-----

-----**POR CIENTO DE PARTICIPACION**-----

----DÉCIMOSEXTO: a) Se hace constar que la superficie de la totalidad de las unidades de vivienda que forman parte de este RÉGIMEN COOPERATIVO es de _____ pies cuadrados.-----

-----b) Igualmente se hace constar que la superficie de cada apartamento se ha expresado como parte de la descripción de cada apartamento en esta Escritura. Igualmente, en cada descripción se ha expresado el porcentaje que corresponde a cada apartamento con relación al área total de las unidades.-----

-----**ADMINISTRACION**-----

----DECIMOSÉPTIMO: a) La Administración del RÉGIMEN COOPERATIVO será regida por esta Escritura, por las Leyes Aplicables, por el REGLAMENTO GENERAL y por el REGLAMENTO INTERNO aprobado. El REGLAMENTO INTERNO surge en documento separado que se unirá a la primera copia certificada de esta Escritura de constitución de RÉGIMEN DE VIVIENDA COOPERATIVA DE TITULARES y que se hace formar parte de dicha copia certificada por referencia.-----



-----b) En cumplimiento de la Ley y los Reglamentos vigentes aplicables, incluyendo lo dispuesto en el Artículo treinta y cinco (35) A punto Doce, Inciso "f" (35 A. 12(f)), Sección Cuatro Mil Seiscientos Dos (4602) de la LEY, la COOPERATIVA mantendrá, como mínimo, las siguientes reservas, con arreglo y en cumplimiento con la fórmula que disponga la LEY, el REGLAMENTO GENERAL y el REGLAMENTO INTERNO, según estos sean enmendados:-----

-----i) Reserva Operacional-----

-----ii) Reserva para Compra de Apartamentos-----

-----iii) Reserva Social-----

-----iv) Reserva de Reemplazo-----

-----v) Reserva de Pintura-----

-----vi) Reserva para el pago de seguro de propiedad-----

----c) La COOPERATIVA podrá establecer cualquier otra reserva voluntaria que sea necesaria o deseable para el óptimo funcionamiento del RÉGIMEN COOPERATIVO.-----

-----**SERVIDUMBRES**-----

----DÉCIMO OCTAVO: Se establecen las siguientes servidumbres prediales, las que afectan mutuamente a todos los apartamentos:--

-----a) Servidumbre para utilidades públicas que puedan ser necesarias o convenientes para el mejor aprovechamiento y disfrute del RÉGIMEN COOPERATIVO, incluyendo aquellos derechos de servidumbres necesarios para la instalación, mantenimiento y servicio, o reemplazo de los servicios de electricidad, acueducto, alcantarillados, teléfono, "intercom", cable-televisión y cualquier otro servicio comunal que pueda instalarse en el futuro.-----

-----b) Servidumbre para el mantenimiento, reemplazo, embellecimiento o servicio de cualquier elemento que forme parte de la fachada exterior del edificio, incluyendo la pintura del edificio.-

----DÉCIMONOVENO: Los dueños de apartamentos podrán colocar aquellos toldos, cortinas u otros artículos similares, en sus



ventanas, siempre que sean de acuerdo a un plan general del RÉGIMEN COOPERATIVO en la forma en que se disponga por la COOPERATIVA.-----

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

----VIGÉSIMO: Por la presente se establecen condiciones restrictivas que afectan todos los derechos de los titulares y que sirven mutuamente de 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, y que afectan directa e individualmente todos los apartamentos que forman parte del presente RÉGIMEN DE VIVIENDA COOPERATIVA DE TITULARES. 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 presente 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) **CONDICIÓN 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, o como requisito para mantener su titularidad, así como para tener derecho al uso y disfrute de un apartamento y de los elementos comunes del RÉGIMEN COOPERATIVO.-----

----b) **CONDICIONES RESOLUTORIAS:** Se establece y dispone que los derechos de un titular del dominio de cualquier apartamento se entiende adquirido 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



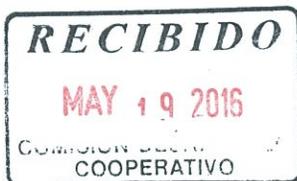
A blue handwritten signature or mark, possibly a checkmark or initials, located below the stamp.

el título, así como todo derecho al uso y disfrute del apartamento y de los elementos comunes del RÉGIMEN COOPERATIVO, y luego de los trámites que dispone la Ley y los Reglamentos vigentes, perderá todo derecho de propiedad sobre el apartamento. 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 de un titular de un apartamento queda sujeto a la condición resolutoria antes descrita, haciéndolo constar tanto en la inscripción del RÉGIMEN COOPERATIVO así como en las inscripciones de los apartamentos individuales.-----

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

-----VIGÉSIMO PRIMERO: El título de un apartamento en el REGIMEN COOPERATIVO se transfiere al Socio 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, el titular no puede vender su apartamento sin aprobación previa escrita de la COOPERATIVA, concediéndose a la COOPERATIVA un derecho de tanteo. En este caso, de ocurrir la venta de un apartamento sin haber obtenido 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 tanto en la inscripción del RÉGIMEN COOPERATIVO así como en las inscripciones de los apartamentos individuales.-----

-----**LIMITACIONES A LA TRANSFERENCIA DEL TÍTULO**-----

-----VIGÉSIMO SEGUNDO: 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 transfiera al Socio sujeto a restricciones en la venta, enajenación o gravamen.-----

-----Al efecto se hace constar que le aplica a este RÉGIMEN COOPERATIVO la restricción de que los Socios que vendan sus respectivos apartamentos antes de transcurrir cinco (5) años desde la fecha de la adjudicación inicial al Socio, solo tendrán derecho a una porción del importe de la ganancia de la venta que se computará de forma prorrateada, progresiva y con arreglo a la siguiente fórmula:-----

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

-----b) Segundo año: Sesenta por ciento (60%) para la COOPERATIVA y Cuarenta por ciento (40%) para el Socio.-----

-----c) Tercer año: Cincuenta por ciento (50%) para la COOPERATIVA y Cincuenta por ciento (50%) para el Socio.-----

-----d) Cuarto año: Cuarenta por ciento (40%) para la COOPERATIVA y Sesenta por ciento (60%) para el Socio-----



-----e) Quinto año: Veinte por ciento (20%) para la COOPERATIVA y 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, detallar la fórmula correspondiente.

----De igual forma la constitución de gravámenes o hipotecas sobre los apartamentos estará sujeta a las porciones del importe de la ganancia antes descrita.-----

----VIGÉSIMO TERCERO: Los derechos, deberes y obligaciones de los Socios se detallan en la LEY así como en el REGLAMENTO GENERAL y REGLAMENTO INTERNO. Los términos, condiciones y limitaciones que establecen la LEY y el REGLAMENTO GENERAL se incorporan a esta escritura, por referencia.-----

----En particular, se hace constar que las secciones Veintiuno y Veintidós (21 y 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 dá 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 DE VIVIENDA COOPERATIVA DE TITULARES por ser las herramientas de Ley y Reglamento que permiten y aseguran una



Handwritten signature in blue ink.

mejor calidad de vida, organización comunitaria y una sana convivencia.-----

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

----VIGÉSIMO CUARTO: Se expresa que 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;-----

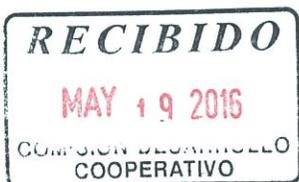
-----iii) Por terminación de la cooperativa, aplicándose el Artículo Treinta y Cinco A Veintiocho (Art. 35A.28) de la LEY.-----

-----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 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.-----

-----**REMEDIOS**-----

----VIGÉSIMO QUINTO: 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 los daños que se puedan ocasionar resultan ser irreparables y no compensables económicamente.-----

----**USOS PERMITIDOS PARA LAS UNIDADES DE VIVIENDA**----

----VIGÉSIMO SEXTO: El título de los apartamentos constituidos al amparo del RÉGIMEN COOPERATIVO se encuentra sujeto a las siguientes normas y limitaciones en cuanto a los usos permitidos para los mismos:-----

-----a) Las unidades de vivienda o apartamentos no se usarán para fines contrarios a la ley, a la moral, al orden público, a las buenas costumbres y los principios cooperativistas.-----

-----b) Los apartamentos serán dedicados exclusivamente para vivienda del Socio y su composición familiar.-----

-----c) El uso por cualquier Socio de su 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 de los apartamentos aún cuando sea gratuita, a los fines de garantizar que cada 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 de los apartamentos 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 de un 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 esta 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**-----

----VIGÉSIMO SEPTIMO: 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, 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 la 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 de los apartamentos en estos casos, incluyendo disposiciones sobre el uso y remoción de tormenteras y otros aditamentos de protección del apartamento.---

-----Es responsabilidad de cada Socio el realizar como un buen padre de familia, 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.-----

-----**PLANOS Y TASACIÓN**-----

-----VIGÉSIMO OCTAVO: a) Las áreas y medidas mencionadas en esta Escritura han sido tomadas de los planos y otros dibujos disponibles y son aproximadas. Cualquier error en el cálculo o expresión de cualquier medida no tendrá efecto alguno en las transacciones que se basan en esta Escritura. -----

-----b) El valor en el mercado atribuido al inmueble sometido al RÉGIMEN COOPERATIVO ha sido determinado por un informe realizado por _____, tasador autorizado para la práctica de su profesión en Puerto Rico, licencia número _____, en la cantidad de _____ MILLONES _____ MIL DOLARES (\$____,____,000.00).-----

-----**DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS**-----



-----VIGÉSIMO NOVENO: Se acompañan a la primera copia certificada de esta Escritura que se presente para inscripción ante el Registro de la Propiedad, los siguientes documentos:-----

-----a) Copia de los planos del inmueble que se somete al RÉGIMEN COOPERATIVO, según edificado ("as built") certificado por

NOTA: Detallar el nombre del Agrimensor / Ingeniero / Arquitecto que los preparó, con su número de licencia correspondiente.

con la correspondiente certificación de la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe), con la solicitud de que queden archivados en el Registro de la Propiedad.-----

-----b) Tasación del inmueble que se somete al RÉGIMEN COOPERATIVO, certificada por

NOTA: Nombre del tasador, con número de las licencias para la práctica de profesión en Puerto Rico

-----c) Certificación jurada de quien somete el inmueble al RÉGIMEN COOPERATIVO, según lo dispone la Ley y Reglamentos entonces vigentes.-----

-----EXENCIÓN DE SELLOS Y COMPROBANTES-----

-----TRIGÉSIMO: Se hace constar que el presente documento de Constitución del **RÉGIMEN DE VIVIENDA COOPERATIVA DE TITULARES** no conlleva la cancelación de Sellos de Rentas Internas en su original, ni en su copia certificada, ni la cancelación de Comprobantes de Rentas Internas para su inscripción ante el Registro de la Propiedad, por motivo de la exención de pago dispuesta por las Leyes de Puerto Rico, incluyendo la Ley 101 codificada en cuatro (4) Leyes de Puerto Rico Anotadas (LPRA) sección ochocientos cincuenta y cinco (855) y el último párrafo del artículo treinta y cinco A catorce (35 A.14) de la Ley doscientos



treinta y nueve (239) del año dos mil cuatro (2004), cinco (5) LPRA sección cuatro mil seiscientos cuatro (4604). Se hace constar y aclara también que dicha exención se extiende a los sellos del original de la escritura de Individualización y Adjudicación a los Socios, pero no se extiende a la copia certificada de dicha escritura ni a su inscripción de los derechos de los Socios titulares sobre sus respectivas unidades de vivienda.-----

-----**DISOLUCION**-----

-----TRIGÉSIMO PRIMERO: La totalidad de los propietarios del RÉGIMEN COOPERATIVO, o el propietario único, podrán renunciar a este Régimen y solicitar del Registro de la Propiedad la re-agrupación o refundición de las fincas filiales en la finca matriz siempre que esta se encuentre libre de gravámenes o en su defecto, que las personas a cuyo favor resulten inscritas las mismas presten su conformidad para sustituir la garantía que tengan con la participación que corresponda a aquellos en el inmueble total. Cumplirán además con cualesquiera requisitos dispuestos por la LEY, por el REGLAMENTO GENERAL, y por el REGLAMENTO INTERNO, según estos sean enmendados.-----

-----**SEPARABILIDAD**-----

-----TRIGÉSIMO SEGUNDO: La invalidez o nulidad total o parcial de cualquier pacto, restricción, párrafo, oración, cláusula, frase, palabra, o cualquier disposición en esta escritura o de los reglamentos de este RÉGIMEN COOPERATIVO, así como de cualquier enmienda que pueda hacerse en el futuro, no afectará la validez y vigencia del restante de esta escritura, de los reglamentos o de sus enmiendas, las que se mantendrán en plena fuerza y vigor.-----

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

-----El compareciente acepta la presente escritura en todas sus partes, después que yo, el NOTARIO, les hice las reservas y advertencias legales pertinentes. -----

-----Así lo dice y otorga el compareciente ante mí, después de leer el



presente documento, y quedar bien enterado de su contenido, en el cual se ratifica y firma, poniendo además sus iniciales en todos y cada uno de los folios de este instrumento público.-----

-----DE TODO LO CUAL, así como del conocimiento del compareciente, 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 MATRIZ
RÉGIMEN DE VIVIENDA COOPERATIVA DE TITULARES**

Advertencia: Este documento sirve de guía y fundamento para la Escritura de Constitución de Régimen de Vivienda Cooperativa 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



