

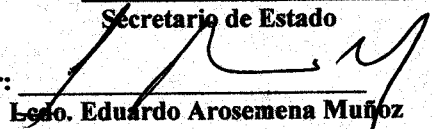
**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
ADMINISTRACION DE FOMENTO COOPERATIVO**

DEPARTAMENTO DE ESTADO

Número: 7659

Fecha: 30 de diciembre de 2008

Aprobado: Hon. Kenneth D. McClintock
Secretario de Estado

Por: 
Ldo. Eduardo Arosemena Muñoz
Secretario Auxiliar de Servicios

***REGLAMENTO GENERAL DEL RÉGIMEN
DE VIVIENDA COOPERATIVA DE TITULARES***

Diciembre de 2008



TABLA DE CONTENIDO

Capítulo I. Disposiciones Preliminares.....	1
Sección 1. Autoridad	
Sección 2. Alcance	
Sección 3. Propósito	
Sección 4. Interpretación	
Sección 5. Definiciones	
Capítulo II. La Escritura Matriz y las Escrituras Individuales de las unidades de Vivienda.....	10
Sección 6. Contenido de la escritura matriz	
Sección 7. Contenido de las escrituras individuales de las unidades de vivienda	
Sección 8. La Inscripción	
Capítulo III. Elementos Comunes y Elementos Procomunes.....	13
Sección 9. Elementos comunes. Prohibición general	
Sección 10. Elementos comunes en proyectos de viviendas	
Sección 11. Estacionamientos	
Sección 12. Acceso y tránsito de vehículos de motor en la cooperativa	
Sección 13. Unidades de vivienda como elementos procomunales	
Sección 14. Gravámenes voluntarios sobre elementos procomunales	
Capítulo IV. Socios.....	17
Subcapítulo A. Admisión de socios a la Cooperativa	
Sección 15. Elegibilidad	
Sección 16. Normas generales sobre el procedimiento de admisión	
Sección 17. Procedimiento de solicitud cuando hay unidades de vivienda vacante en la cooperativa	
Sección 18. Procedimiento de solicitud cuando no hay unidades de vivienda vacante en la cooperativa	
Sección 19. Capital de los socios	
Sección 20. Registro de socios	
Subcapítulo B. Deberes, obligaciones y derechos de los socios.....	20
Sección 21. Deberes y obligaciones de los socios	
Sección 22. Derechos de los socios	
Subcapítulo C. Terminación de la condición de socio.....	25
Sección 23. En general	
Sección 24. Terminación por muerte del socio	
Sección 25. Terminación por renuncia del socio	
Sección 26. Separación por conducta indebida de carácter grave	
Sección 27. Transferencia de la condición de socio. En general	
Sección 28. Terminación o transferencia de la condición de socio como	

consecuencia necesaria de una Orden o Sentencia Judicial

Capítulo V. Asambleas, Quórum y Mayoría.....	32
Subcapítulo A. Asamblea General	
Sección 29. En General	
Sección 30. Asamblea General de Socios	
Sección 31. Asambleas extraordinarias	
Sección 32. Convocatoria a asambleas	
Sección 33. Lugar de reunión	
Sección 34. Quórum	
Sección 35. Votación	
Capítulo VI. Junta de Directores y Comité de Supervisión.....	38
Subcapítulo A: Directores, Funcionarios y Miembros de Comités	
Sección 36. Elegibilidad	
Sección 37. Términos de Elección	
Sección 38. Causas para la separación de directores y miembros de comités	
Sub capítulo B: Junta de Directores.....	42
Sección 39. En general	
Sección 40. Constitución de la Junta	
Sección 41. Comité Ejecutivo	
Sección 42. Reglas de funcionamiento	
Sección 43. Quórum	
Sección 44. Adopción de acuerdos	
Sección 45. Vacantes	
Sección 46. Separación de directores de sus cargos	
Sección 47. Separación de directores. Procedimiento en Asamblea General	
Sección 48. Presidente de la Junta. Funciones	
Sección 49. Secretario de la Junta. Funciones	
Sección 50. Tesorero de la Junta. Funciones	
Sección 51. Destitución de oficiales de la Junta	
Subcapítulo C: Comité de Supervisión.....	52
Sección 52. En general	
Sección 53. Elección del Comité de Supervisión	
Sección 54. Funciones del Comité de Supervisión	
Sección 55. Separación de miembros del Comité de Supervisión	
Capítulo VII. Administración y Seguro de la Cooperativa.....	56
Subcapítulo A: Principal Ejecutivo	
Sección 56. Designación del Principal Ejecutivo	
Sección 57. Certificación del Principal Ejecutivo	

Sección 58. Funciones del Principal Ejecutivo
Sección 59. Fianza del Principal Ejecutivo
Sección 60. Responsabilidad personal del Principal Ejecutivo
Sección 61. Destitución del Principal Ejecutivo

Subcapítulo B: Seguro de la Cooperativa

Sección 62. Adquisición de póliza de seguro
Sección 63. Seguros particulares

Capítulo VIII. Restricciones al Libre Ejercicio del Dominio sobre la Propiedad 61

Sección 64. Usos permitidos para las unidades de vivienda
Sección 65. Cesión, arrendamiento o transferencia de la posición de las unidades de vivienda
Sección 66. Usos permitidos para las áreas o elementos privados

Capítulo IX. Normas de Convivencia Social 63

Sección 67. En general
Sección 68. Tendencia de mascotas
Sección 69. Uso de tormenteras (temporeras o removibles, en caso de aviso o advertencia de huracán, tormenta o peligro atmosférico)

Capítulo X. Plan de Educación a la Comunidad..... 64

Sección 70. Propósito
Sección 71. Plan Educativo
Sección 72. Objetivos
Sección 73. Áreas de Educación y Capacitación
Sección 74. Metodología Educativa
Sección 75. Otros aspectos que deberán ser tomados en consideración por la Junta para la preparación del Plan

Capítulo XI. Querellas..... 70

Subcapítulo A: Conductas que podrán dar paso a la presentación de querellas y formulación de cargos

Sección 76. Conducta indebida
Sección 77. Conducta indebida de carácter grave

Subcapítulo B: Procedimiento de querellas

Sección 78. Jurisdicción
Sección 79. Querella
Sección 80. Citación
Sección 81. Derechos del querellado
Sección 82. Posposición de la vista
Sección 83. Vista. En general

Sección 84. Vista. Procedimiento y presentación de evidencia	
Sección 85. Persona que preside la vista	
Sección 86. Informa de la vista	
Sección 87. Resolución de la Junta	
Sección 88. Notificación de la determinación de la Junta	
Sección 89. Reconsideración	
Sección 90. Imposición de sanciones y medidas disciplinarias	
Sección 91. Medidas cautelares y de rehabilitación	
Sección 92. Otras disposiciones	
Capítulo XII. Conversión al Régimen por las Cooperativas de Vivienda Activas	85
Sección 93. Requisitos de Conversión	
Sección 94. Contenido del Plan. Reservas	
Sección 95. Evaluación y aprobación del Plan	
Capítulo XIII. Disposiciones Transitorias.....	93
Sección. 96 Separabilidad	
Sección. 97 Vigencia	

**ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
ADMINISTRACIÓN DE FOMENTO COOPERATIVO**

**REGLAMENTO GENERAL DEL REGIMEN DE VIVIENDA
COOPERATIVA DE TITULARES**

**CAPÍTULO I.
DISPOSICIONES PRELIMINARES**



Sección 1 - Autoridad

Este Reglamento se promulga al amparo de los poderes conferidos a la Administración de Fomento Cooperativo por la Ley Núm. 239 del 1 de septiembre de 2004, mejor conocida como la Ley General de Sociedades Cooperativas de 2004.

Sección 2 - Alcance

MM
Este Reglamento será de aplicación a todas las cooperativas de vivienda sometidas al Régimen de Vivienda Cooperativa de Titulares, según definido en el subcapítulo 35A de la Ley Núm. 239 del 1 de septiembre de 2004.

Sección 3 - Propósito

Este Reglamento se promulga con el propósito de establecer las normas y los parámetros que habrán de regir los procesos de establecimiento y administración de las Cooperativas de Vivienda de Titulares autorizadas bajo la General de Sociedades Cooperativas, así como el proceso de conversión a dicho régimen, de las Cooperativas de Vivienda activas en la actualidad,. Se promulga además con el propósito de garantizar a todos sus participantes el ejercicio y disfrute de sus derechos como socios y

participantes de las diferentes estructuras de las Cooperativas de Vivienda. Se establecen además las normas de conducta que habrán de regir en las comunidades cooperativas así como el procedimiento para la resolución de conflictos y controversias que puedan surgir entre sus miembros.

Sección 4 - Interpretación

Este Reglamento deberá interpretarse liberalmente y de acuerdo con los principios y postulados del Movimiento Cooperativo.

En caso de discrepancias entre el texto original en español y su traducción al inglés, prevalecerá el texto en español.

Las palabras y frases usadas en este Reglamento se interpretarán según el contexto en que sean usadas y tendrán el significado sancionado por el uso común y corriente.

En los casos aplicables, las palabras utilizadas en el tiempo presente incluyen también el futuro; las usadas en el género masculino incluyen el femenino; el singular incluye el plural y el plural incluye el singular.

Nada de lo dispuesto en este Reglamento se interpretará como una restricción, limitación o renuncia al derecho que por el Código Civil de Puerto Rico, o por cualquier otra ley o reglamento, se concede en los casos de acciones cubiertas por este Reglamento.

LMC

Sección 5 - Definiciones

A los fines de este Reglamento, los siguientes términos tendrán el significado que a continuación se expresa:

a. *Actividad Violenta* – Conducta contraria al buen modo de proceder que se lleva a cabo mediante el uso contra otros, de fuerza física, armas u otro tipo de medios u instrumentos con el propósito de atentar contra su vida, su bienestar o su integridad o causarles algún daño a estos o a sus seres queridos o pertenencias. Se manifiesta también mediante la amenaza del uso de la misma, o mediante coacción o amenaza de grave daño a la vida o a la propiedad.

b. *Administración* - Significa la Administración de Fomento Cooperativo o la Comisión de Desarrollo Cooperativo de Puerto Rico, creada por la **Ley 247 de 10 de agosto de 2008**, conocida como la Ley Orgánica de la Comisión de Desarrollo Cooperativo de Puerto Rico.

c. *Administrador* - Significa el Administrador de la Administración de Fomento Cooperativo o el Comisionado de Desarrollo Cooperativo de Puerto Rico.

d. *Cláusulas* - Significa las cláusulas de incorporación de la cooperativa, el documento principal constitutivo de la cooperativa.

e. *Comité de Supervisión* – Cuerpo encargado de de examinar la actividad económica y procesos internos de la cooperativa de conformidad y con arreglo a las disposiciones del **Capítulo 16** de la **Ley Núm. 239, de 1 de septiembre de 2004**, según enmendada.

f. *Conducta indebida* – Significa, la violación de un socio por sí o a través de algún integrante de su unidad familiar o visitante de unidad, a las normas de conducta y de sana convivencia contenidas en la Ley, este Reglamento, en el Reglamento General de la Cooperativa o en cualquier política institucional debidamente adoptada por la cooperativa para regir y conservar el orden y la calidad de las comunidades del Régimen de vivienda cooperativa de titulares. Significa además la comisión por estos de cualquiera de las faltas descritas en el Artículo 35.4 de la **Ley 239 de 1 de septiembre de 2004**, conocida como Ley General de Sociedades Cooperativas de 2004, según enmendada, o la violación de las reglas para el uso y disfrute de las unidades de vivienda contenidas en la misma Ley.

g. *Conducta indebida de carácter grave* – Significa aquella conducta indebida que por su gravedad,

naturaleza ofensiva o envergadura, lesiona directamente a la comunidad o a la Cooperativa y conlleva la separación y pérdida del status de socio. Significa además aquel patrón de contumacia agravante que también conlleva la separación y pérdida del status de socio.

h. *Conversión* – Procedimiento mediante el cual una cooperativa activa y organizada bajo los parámetros y disposiciones de la Ley General de Sociedades Cooperativas se convierte en una Cooperativa organizada y constituida bajo el Régimen de Vivienda Cooperativa de Titulares autorizado en el **subcapítulo 35A de la Ley 239 de 1 de septiembre de 2004**, conocida como Ley General de Sociedades Cooperativas de 2004, según enmendada.

ML
i. *Cooperativa* - Significa toda institución organizada bajo el Régimen de Vivienda Cooperativa de Titulares, en virtud del **subcapítulo 35A de la Ley Núm. 239 del 1 de septiembre de 2004**.

j. *Cuota de mantenimiento* – Aportación económica mensual que el socio viene obligado a hacer para cubrir los costos de administración, conservación del régimen y su estructura y para el mantenimiento óptimo del

inmueble incluyendo aquellas cantidades necesarias para acumular reservas mandatarias o voluntarias y para la protección, mejoramiento y embellecimiento de la estructura y las áreas comunes, así como para el mantenimiento, actualización y mejoramiento de los servicios.

k. *Elementos comunes* – Significa las áreas y los bienes muebles e inmuebles de la finca sometida al Régimen, que por disposición expresa en la Escritura Matriz, son propiedad exclusiva de la cooperativa y que se conservan para el disfrute de todos los socios con arreglo a las normas de uso y cuidado establecidas en la ley, en este reglamento y en el reglamento de la Cooperativa.

l. *Elementos Privados* – Aquellos componentes del inmueble que se dispongan en la escritura matriz para transferir en pleno dominio a sus socios para el disfrute exclusivo de sus respectivos dueños.

m. *Elementos procomunales* – Unidades de vivienda asignadas, retenidas o adquiridas por la cooperativa por cualquier medio legítimo.

n. *Equidad*- Constituye el Capital de socio bajo el régimen mancomunado de vivienda cooperativa. Está

representado por una cantidad de dinero asignada a la unidad de vivienda en determinado momento según se haya incrementado, mantenido o reducido y el cual será utilizado como base para liquidar la participación y/o membresía de los socios procomunales al momento de retirarse de la cooperativa o de convertirse en socios titulares.

ñ. *Escritura individual* – Documento público que constituye el título de propiedad de una unidad susceptible de aprovechamiento independiente para fines de vivienda acorde a las disposiciones de la Ley y este Reglamento.

o. *Escritura matriz* - Significa el documento constitutivo del Régimen de Vivienda Cooperativa de Titulares ante el Registro de la Propiedad.

p. *Junta* - Significa la Junta de Directores de una cooperativa sometida al Régimen de Vivienda Cooperativa de Titulares.

q. *Ley* - Significa la Ley General de Sociedades Cooperativas de 2004, Ley núm. 239 del 1 de septiembre de 2004, según enmendada.

r. *Mora o morosidad* - Significa el incumplimiento o el cumplimiento tardío de las responsabilidades económicas del socio con la cooperativa. Se entienden como responsabilidades económicas: las cuotas de mantenimiento o cualquier otra aportación económica periódica y obligatoria, cargos y penalidades por pagos tardíos, facturas por órdenes de servicios, penalidades o multas impuestas por el Principal Ejecutivo o la Junta, aportaciones extraordinarias impuestas por la Junta o la Asamblea General de Socios, honorarios de abogado pactados por el Principal Ejecutivo, la Junta o la Asamblea General de Socios, y cualquier otra responsabilidad que determinado socio pueda tener con la cooperativa y que requiera que éste realice cierto desplazamiento patrimonial hacia la misma.

s. *Normas de la cooperativa* - Significa cualquier regla o política compulsoria en su cumplimiento, debidamente adoptada por la Cooperativa que se emite con el propósito de dirigir sus procesos operacionales o para regir la conducta de los socios y demás componentes del Régimen.

t. *Oficiales de la cooperativa* - Significa los funcionarios principales de la cooperativa, incluyendo al presidente, el secretario, y el tesorero, al igual que

MMZ

cualquier otro que designe la Junta de entre sus miembros.

u. *Principal ejecutivo* - Significa la persona natural o jurídica que, en virtud de un nombramiento o contrato otorgado por la Junta, ocupe el cargo de administrador o agente administrador de la cooperativa.

v. *Querrela* - Documento escrito que imputa a un socio(a) la comisión de conducta indebida o de una o varias violaciones a la Ley, este Reglamento o a las normas de la Cooperativa y que cumple con los requisitos formales de la sección 78 de este Reglamento.

w. *Reglamento de la cooperativa* - Significa el reglamento interno de una cooperativa sometida al Régimen de Vivienda Cooperativa de Titulares.

x. *Registro de socios* - Significa el libro o documento de la cooperativa que contiene los nombres de los socios y la dirección a la cual desean que se le cursen las comunicaciones de la cooperativa.

y. *Socio* - Significa toda persona que sea admitida por la Junta como miembro de una cooperativa sometida al

Régimen de Vivienda Cooperativa de Titulares para ocupar una unidad de vivienda.

z. Unidad de vivienda –

- 1) edificios o complejos multifamiliares - cualquier construcción suficientemente delimitada, consistente de uno o mas espacios cúbicos, cerrados, parcialmente cerrados o abiertos, y sus anejos, si alguno, aunque estos no sean contiguos, siempre que tal construcción sea susceptible de aprovechamiento independiente para fines de vivienda y que tenga salida directa a la vía publica o a determinado espacio común que conduzca a dicha vía.
- 2) estructuras unifamiliares – cualquier estructura destinada a vivienda

CAPÍTULO II.

LA ESCRITURA MATRIZ Y LAS ESCRITURAS INDIVIDUALES DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA

Sección 6 - Contenido de la escritura matriz

Además de los elementos enumerados en la Ley, la escritura matriz que someta la finca al Régimen de vivienda cooperativa de titulares deberá contener lo siguiente:

- a. Superficie de la totalidad de las unidades de vivienda y superficie de cada unidad de vivienda, fijándose de

acuerdo con estas medidas el porcentaje que tengan los socios en los gastos en los elementos comunes.

Dicho requisito es de aplicación a ambas las estructuras multifamiliares como a los complejos de viviendas unifamiliares que se sometan a este régimen.

Sección 7 - Contenido de las escrituras individuales de las unidades de vivienda

Además de los elementos enumerados en la Ley, la escritura individual de cada unidad de vivienda deberá contener lo siguiente:

- MMML
- a. Superficie de la unidad de vivienda, fijándose de acuerdo con esta medida el porcentaje que tenga el socio titular de dicha unidad en los gastos en los elementos comunes.

Dicho requisito es de aplicación a las unidades de vivienda ubicadas en estructuras multifamiliares como a las que se encuentran en los complejos de viviendas unifamiliares.

La escritura individual también hará constar que el propietario de la unidad de vivienda deberá mantenerse como socio de la cooperativa como condición para ostentar el uso y disfrute de sus derechos de titular. En aquellos casos en que el socio no desee continuar en el ejercicio de su condición como tal, la Cooperativa tendrá derecho a adquirir su unidad mediante el pago del valor correspondiente, siguiendo el procedimiento de retracto autorizado en la Ley.

Sección 8 – La Inscripción

En armonía con las disposiciones aplicables de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad y con las del Nuevo Régimen autorizado en la Ley General de Sociedades Cooperativas de 2004, a partir de la aprobación de este Reglamento, la Administración de Fomento Cooperativo y/o la Comisión de Desarrollo Cooperativo de Puerto Rico, realizarán todas las gestiones ínter agénciales necesarias y pertinentes para viabilizar la metodología administrativa y operacional inherente al Registro de los documentos públicos y a la publicidad de los títulos del Régimen de Cooperativas de Vivienda de Titulares, en las oficinas correspondientes del Registro de la Propiedad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Está gestión administrativa entre la AFC, la Comisión de Desarrollo Cooperativo, el Registro de la Propiedad de Puerto Rico y cualquier otra agencia o dependencia gubernamental, se efectuará dentro del término directivo de ciento veinte (120) días a partir de la aprobación de este Reglamento. Dentro de este mismo término la Administración de Fomento Cooperativo y/o la Comisión de Desarrollo Cooperativo de Puerto Rico elaborarán y publicaran el modelo de escritura matriz y de escritura individual que las cooperativas deberán utilizar como fundamento para sus escrituras constitutivas así como los formularios necesarios para su eficaz inscripción en nuestro sistema de Registro.

**CAPÍTULO III. ELEMENTOS COMUNES Y ELEMENTOS
PROCOMUNALES**

Sección 9 - Elementos comunes. Prohibición general

Cualquier pacto que transfiera la titularidad, posesión o control de los elementos comunes de una cooperativa sometida a este régimen a otra persona natural o jurídica será nulo.

Sección 10 - Elementos comunes en proyectos de viviendas

Serán elementos comunes en los proyectos de viviendas multifamiliares que se sometan al Régimen los dispuestos en la Ley.

En el caso de los proyectos de viviendas unifamiliares que se sometan al Régimen, serán elementos comunes los siguientes:

- a. Las oficinas de la cooperativa, centros comunales, y toda área destinada a actividades recreativas.
- b. Los locales destinados a alojamiento de porteros, encargados y casetas de guardias para el control de acceso.
- c. Todos los artefactos e instalaciones existentes para beneficio común.
- d. Todas las áreas verdes que no estén ubicadas dentro del área de una unidad de vivienda.
- e. Las calles, cuando éstas no pertenecieren al Gobierno.
- f. Todo lo demás que fuere racionalmente de uso común del proyecto de vivienda o que sea necesario para su

existencia, conservación, seguridad y adecuado uso y disfrute.

- g. Cualquier otra cosa designada como tal en la Ley, este reglamento, la escritura matriz o el reglamento de la cooperativa.

Sección 11 - Estacionamientos

Todo titular tendrá derecho a hacer uso de un espacio de estacionamiento con capacidad para acomodar un automóvil. Ningún titular podrá hacer uso de un espacio de estacionamiento que exceda esta cabida, si con ello priva a otro titular del disfrute efectivo de tal elemento común. La Junta podrá aprobar normas para establecer cuál será el procedimiento para asignar los estacionamientos a los socios, al igual que identificará cuales estacionamientos se utilizarán para proveer acceso a personas con necesidades especiales, y cuáles, si algunos, se asignarán para fines administrativos y para visitantes. Cualquier solicitud de cambio a las asignaciones realizadas por la cooperativa en cumplimiento con el procedimiento dispuesto en su reglamento deberá contar, además del común acuerdo entre las partes interesadas en realizar el cambio, con el consentimiento escrito de la Junta.

Si el número de espacios de estacionamiento con capacidad para acomodar un automóvil fuere menor que el número 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 en Asamblea de Socios, de forma tal que se garantice el acceso de dichos espacios a todos los interesados.

Por acuerdo mayoritario en Asamblea de Socios, podrá autorizarse 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 Asamblea de Socios 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.

Por acuerdo de las dos terceras partes (2/3) de los socios se podrán 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 este Reglamento. Las áreas así habilitadas se constituirán como elementos comunes, tal y como lo dispone la Ley.

Esta sección no será de aplicación a los proyectos de vivienda unifamiliares que se organicen como cooperativas dentro de este régimen.