

(P. de la C. 1989)

15^{ta} ASAMBLEA LEGISLATIVA 7^{ma} SESION ORDINARIA
Ley Núm. 249
(Aprobada en 12 de agosto de 2008)

LEY

Para crear la "Ley de Condohoteles de Puerto Rico"; y para limitar la aplicación de la Ley Núm. 6 de 8 de junio de 1972, según enmendada.

EXPOSICION DE MOTIVOS

El presente proyecto de ley tiene como propósito crear un nuevo marco legal para la figura del condohotel en Puerto Rico que, al ser más flexible y dinámico que el actual, tendrá un impacto significativo en expandir el inventario de habitaciones hoteleras y reducir la carga del gobierno en el financiamiento de expansiones y mejoras a facilidades turísticas.

La "Ley de Desarrollo Turístico de Puerto Rico de 1993" fue creada para incentivar el desarrollo de la industria turística en Puerto Rico mediante la concesión de incentivos contributivos al sector privado para el desarrollo y operación de propiedades turísticas. Entre los tipos de propiedades turísticas que pretende estimular la "Ley de Desarrollo Turístico de Puerto Rico 1993" se encuentra el "condohotel," un tipo de propiedad hotelera atractiva al inversionista de capital privado consistente de un conjunto de unidades en un edificio o grupo de edificios adquiridas por propietarios individuales para dedicarse al alojamiento de transeúntes por medio de un programa integrado de arrendamiento. Esta figura permite al propietario, no solo el derecho de adquirir un derecho real sobre una unidad de aprovechamiento independiente en una propiedad turística, sino también el derecho a participar de los beneficios económicos que produce el alquiler de dicha unidad a terceros y el derecho, de tiempo en tiempo y sujeto a ciertas limitaciones, a ocupar dicha unidad y utilizar las demás facilidades de la propiedad.

A pesar de los incentivos contributivos para el desarrollo de condohoteles en Puerto Rico, no se ha observado el crecimiento esperado en este segmento de la industria turística. Una de las razones principales para ello es la falta de un marco estatutario adecuado para la creación y desenvolvimiento del régimen de condohotel y la aplicación indiscriminada a este tipo de producto de disposiciones de ley y conceptos jurídicos que no fueron concebidos con él en mente, principalmente la "Ley de Condominios". En este sentido, la "Ley de Desarrollo Turístico de 1993" y la ley Núm. 6 de 8 de junio de 1972, según enmendadas, las cuales regulan los condohoteles en Puerto Rico, requieren que las unidades de condohotel estén sometidas al régimen de propiedad horizontal. Ello presenta desventajas frente a la figura del condohotel tales como la de requerir unanimidad entre los titulares para remodelaciones u otras mejoras de capital, lo cual es un requisito comprensible para propiedades residenciales pero que resulta demasiado rígido y oneroso en un contexto comercial u hotelero, particularmente si los propietarios no fueran residentes de Puerto Rico. Por otro lado, la "Ley de Desarrollo Turístico de 1993", limita el uso de las unidades por el dueño a básicamente treinta (30) días y le obliga a arrendarlas durante once (11) meses del año, lo que resulta gravoso para un

operador de hotel cuando éste solo la necesita por cuatro (4) ó cinco (5) meses del año para satisfacer la demanda.

Abona a todo lo anterior el hecho de que la financiación de hoteles en Puerto Rico está predicada fundamentalmente en el Fondo para el Desarrollo del Turismo ("TDF"), una subsidiaria del Banco Gubernamental de Fomento, a través de la cual se garantizan préstamos de la banca privada. Dicho esquema de financiamiento se ve limitado debido a la relativa lentitud con que actúa el gobierno y la amplia exposición que ya tiene el TDF en proveer garantías. En cambio, el condohotel, como un medio para financiar hoteles y paradores, está predicado en el mismo esquema hipotecario que la banca privada utiliza para financiar la construcción de proyectos residenciales. Al librar el marco legal aplicable a los condohoteles de las restricciones que impone la Ley de Núm. 6 de 8 de junio de 1972, la "Ley de Desarrollo Turístico de 1993" y la "Ley de Condominios", se promueve su uso como medio de financiamiento contribuyendo así a aumentar el inventario de habitaciones lo cual es la piedra angular de la política pública del Gobierno de Puerto Rico con respecto al turismo y uno de los objetivos principales de los programas de gobierno de ambos partidos.

El nuevo marco legal para reglamentar los condohoteles incluye los siguientes elementos:

1. Crea un nuevo régimen de condohotel, consistente de unidades que serían individualizadas para fines del Registro de la Propiedad.
2. Elimina el requerimiento de que el inmueble deba ser dedicado al régimen de propiedad horizontal.
3. Permite a las partes contratantes acordar el tiempo dedicado al programa de arrendamiento.
4. Dispone que la administración del condohotel sea conducida según se pacte libremente en la escritura matriz, mediante la cual se constituye el régimen y en los contratos de arrendamiento entre los titulares y la administración.
5. Permite añadir y dar de baja unidades en el régimen de condohotel una vez que la propiedad haya sido dedicada al mismo.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.-Título Corto.

Esta Ley se conocerá como "Ley de Condohoteles de Puerto Rico."

Artículo 2.-Alcance.

Esta Ley aplica solamente a regímenes de Condohotel constituidos al amparo de sus disposiciones de esta Ley. Esta Ley no reglamenta la operación o desarrollo de inmuebles

creados al amparo de la “Ley de Condominios”, Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, o cualquier otra ley que le dé discreción a los titulares de inmuebles de contratar o no una administración independiente para el alquiler de las unidades de aprovechamiento independiente en los mismos.

Artículo 3.-Definiciones.

“Para los propósitos de esta Ley, los siguientes términos en letra mayúscula tendrán los significados que se expresan en este artículo:

1. “Administrador” significa todo Desarrollador, su Afiliada y/o sus respectivos sucesores que, sujeto a lo dispuesto en esta Ley, se dedican al negocio de proveer servicios de administración a un Programa de Arrendamiento, sea directamente, o a través de un Agente y/o una Afiliada mediante el otorgamiento de un Contrato de Administración.
2. “Afiliada” significa cualquier Persona que controla, es controlada por, o está bajo el control común con otra Persona. Se presume que una Persona “controla” a otra Persona si:
 - (a) es un socio, oficial o director de la otra Persona;
 - (b) directa o indirectamente o actuando mediante uno o más intermediarios o actuando en común con una o más Personas posee, controla o tiene el poder del voto (incluyendo por poder) de más del diez (10%) por ciento de cualquier clase de acciones con derecho al voto o beneficio económico en dicha Persona;
 - (c) determina, de la manera que sea, la elección o nombramiento de la mayoría de los directores de dicha Persona; o
 - (d) ha aportado más del diez (10%) por ciento del capital de dicha Persona.
3. “Agente” significa toda Persona que ejerza los derechos y obligaciones de un Administrador dispuestos en un Contrato de Arrendamiento por vía de la delegación de dichos derechos y obligaciones mediante el otorgamiento de un Contrato de Administración.
4. “Alojamiento” significa cualquier unidad de aprovechamiento independiente en un inmueble sometido al régimen de Condohotel con acceso directo o indirecto a una vía pública, diseñada y disponible para el uso y ocupación por una o más personas en calidad de huéspedes a cambio del pago de una tarifa y conforme a lo dispuesto en la “Ley de Hosteleros” y que es administrado por un Administrador en un Programa de Alquiler bajo los términos de un Contrato de Arrendamiento a tenor con lo dispuesto en esta Ley. Cada Alojamiento se

dedicará únicamente al uso dispuesto para el mismo en la Escritura Matriz. El término no incluye ni Unidades Comerciales ni Unidades Residenciales.

5. "ARPE" significa la Administración de Reglamentos y Permisos de Puerto Rico, o cualquier entidad que la sustituya.
6. "Condohotel" tendrá el significado dispuesto en el inciso (d) del Artículo 2 de esta Ley.
7. "Contrato de Administración" significa el contrato que otorgan un Administrador y un tercero mediante el cual dicho tercero lleva a cabo las obligaciones y ejerce los derechos de dicho Administrador bajo un Contrato de Arrendamiento en calidad de Agente.
8. "Contrato de Arrendamiento" significa el contrato que pactan y otorgan el Administrador y el Titular de una Participación mediante el cual dicho Titular arrienda al Administrador el Alojamiento del cual es Titular para incorporarlo a un Programa de Alquiler.
9. "Cuota Para Gastos Básicos" significa el monto de los Gastos Básicos del cual es responsable un Titular del Inmueble de conformidad con lo dispuesto en la Escritura Matriz.
10. "Cuota Para Gastos de Administración del Programa" significa el monto de los Gastos de Administración del Programa del cual es responsable el Titular de una Participación de conformidad con lo dispuesto en esta Ley y en el Contrato de Arrendamiento correspondiente.
11. "Desarrollador" significa cualquier Persona que se dedica al diseño, construcción y/o operación de Condohoteles con fines de lucro.
12. "Elemento Común" significa, en un inmueble sometido al régimen de Condohotel al amparo de esta Ley: (a) toda la Propiedad Común, más (b) toda aquella propiedad mueble o inmueble que fuere necesaria para el funcionamiento adecuado del Programa de Alquiler, incluyendo, sin que se entienda como una limitación, el salón de conserjería, la recepción y las oficinas administrativas y todo equipo y materiales que se ubiquen de tiempo en tiempo dentro o fuera de los Alojamientos para servir las necesidades de los huéspedes del Condohotel según su categoría, tales como camas, muebles, equipos electrónicos, minibares, computadoras, máquinas de facsímil, cortinas, sábanas, frisas, toallas, batas, ganchos y secadores de pelo, entre otros, y cualquier otra propiedad mueble o inmueble que el Administrador de tiempo en tiempo determine que es necesaria para dichos propósitos en el sano ejercicio de su discreción.

13. “Escritura Matriz” significa la escritura pública otorgada por el Desarrollador en la cual este somete un inmueble al régimen de Condohotel (y las estructuras construidas en dicho inmueble) y quedan establecidos los pactos y acuerdos que obligarán a todos los Titulares del Inmueble. Las cláusulas en dicha Escritura Matriz obligan a todos los Titulares del Inmueble, a no ser que violen alguna de las disposiciones relativas a la ley y el orden público.
14. “Gastos Básicos” significa Gastos Básicos Ordinarios y Gastos Básicos Extraordinarios, todos los cuales deberán sufragar los Titulares del Inmueble, pro-rata, de acuerdo a su respectivo porcentaje de participación en la Propiedad Común, según sea establecido en la Escritura Matriz. Lo adeudado por un Titular del Inmueble por concepto de Gastos Básicos constituirá un gravamen preferente sobre la propiedad de dicho titular y el monto adeudado por un Titular del Inmueble por este concepto será obligación de cualquier adquirente de dicho Titular del Inmueble.
15. “Gastos Básicos Extraordinarios” significa cualquier gasto relacionado con la administración, reparación, mantenimiento y sustitución por obsolescencia de cualquier Propiedad Común no presupuestado pero incurrido o a incurrirse por el Administrador de tiempo en tiempo en el sano ejercicio de su discreción porque son urgentes y necesarios para la administración y buen funcionamiento de la Propiedad Común, como por ejemplo, gastos relacionados a cambios en las disposiciones legales y reglamentarias, pérdidas materiales, reparaciones imprevistas o de emergencia, acciones legales para hacer valer las disposiciones de la Escritura Matriz o en general los derechos en la Propiedad Común de los Titulares del Inmueble. El término no incluirá gastos para la realización de Mejoras de Capital, a menos que así lo permita la Escritura Matriz.
16. “Gastos Básicos Ordinarios” significa cualquier gasto relacionado con la administración, reparación, mantenimiento y sustitución por obsolescencia de cualquier Propiedad Común presupuestado e incurrido o a incurrirse por el Administrador de tiempo en tiempo en el sano ejercicio de su discreción para la administración y buen funcionamiento de la Propiedad Común. El término siempre incluirá todo gasto para llevar a cabo las Obras de Mantenimiento del Inmueble y el pago de los impuestos sobre la propiedad mueble e inmueble aplicables a la Propiedad Común, los cuales deberán siempre figurar en el presupuesto para Gastos Básicos del Administrador. El término no incluirá gastos para la realización de Mejoras de Capital, a menos que así lo permita la Escritura Matriz.
17. “Gastos de Administración del Programa” significa Gastos Básicos que les corresponde sufragar a los Titulares de las Participaciones según lo dispuesto en la Escritura Matriz y en esta Ley más los Gastos Ordinarios del Programa y los Gastos Extraordinarios del Programa.

18. "Gastos Extraordinarios del Programa" significa todos gastos para la administración, funcionamiento y mercadeo de un Condohotel según su diseño y categoría no presupuestados pero incurridos o a incurrirse por el Administrador de tiempo en tiempo en el sano ejercicio de su discreción porque son urgentes y necesarios para la administración y buen funcionamiento de los Alojamientos, Elementos Comunes o el Programa de Alquiler según su categoría, como por ejemplo, gastos relacionados a cumplir con cambios en las disposiciones legales y reglamentarias, pérdidas materiales, reparaciones imprevistas o de emergencia y acciones legales para hacer valer las disposiciones de la Escritura Matriz, el Contrato de Arrendamiento o en general los derechos de los Titulares de las Participaciones en el Condohotel. El término siempre incluirá Gastos Básicos Extraordinarios que les corresponda sufragar a los Titulares de Participaciones. El término no incluirá gastos para la realización de Mejoras de Capital, a menos que así lo permita la Escritura Matriz o el Contrato de Arrendamiento.
19. "Gastos Ordinarios del Programa" significa todo aquellos gastos para la administración, funcionamiento y mercadeo de un Condohotel según su diseño y categoría presupuestados e incurridos o a incurrirse por el Administrador de tiempo en tiempo en el sano ejercicio de su discreción para la operación o buen funcionamiento de los Alojamientos, Elementos Comunes o el Programa de Alquiler según su categoría, incluyendo, sin que se entienda como una limitación, los siguientes gastos cuando son aplicables a los Alojamientos y/o los Elementos Comunes (que no sean Propiedad Común): las contribuciones sobre propiedad mueble e inmueble, cargos por los servicios públicos, primas de seguros, honorarios de administración, gastos de auditoría, gastos relacionados con contratos de suministro de servicios y otros otorgados de tiempo en tiempo por el Administrador; costo de limpieza, el monto de cualquier reserva establecida o costo incurrido para el reemplazo de los equipos, materiales y muebles en los Alojamientos y los Elementos Comunes (que no sean Propiedad Común) o propiedad mueble que es Elemento Común (que no sea Propiedad Común) y el pago de deudas incurridas en el curso ordinario de la operación del Condohotel. El término siempre incluirá todo gasto para llevar a cabo las Obras de Mantenimiento del Programa y todos los Gastos Básicos Ordinarios que les corresponda sufragar a los Titulares de las Participaciones, los cuales deben siempre figurar en el presupuesto del Condohotel. El término no incluirá gastos para la realización de Mejoras de Capital, a menos que así lo permita la Escritura Matriz o el Contrato de Arrendamiento.
20. "Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad" significa la Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según enmendada (30 L.P.R.A. Sec. 2001 et al.) y cualquier reglamento emitido al amparo de la misma.
21. "Ley de Hosteleros" significa la Ley Núm. 85 de 23 de junio de 1956, según enmendada (10 L.P.R.A. Sec. 711 et al.) y cualquier reglamento emitido al amparo de la misma.

22. “Ley de Condominios” significa la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada (31 L.P.R.A. Sec. 1291 et al.) y cualquier reglamento emitido al amparo de la misma.
23. “Lista de Titulares” significa el registro confidencial de nombres, direcciones postales y de correo electrónico y teléfonos de los Titulares del Inmueble, y en el caso de entidades jurídicas, la identidad de sus representantes autorizados a recibir notificaciones, que es mantenido por el Administrador del Programa de Alquiler con el propósito de poder llevar a cabo las notificaciones pertinentes requeridas bajo esta Ley.
24. “Mejoras de Capital” significa cualquier gasto que, de acuerdo a principios de contabilidad generalmente aceptados en Puerto Rico conforme a las normas establecidas por la Junta de Normas de Contabilidad del Instituto Americano de Contadores Públicos Autorizados, según enmendadas de tiempo en tiempo, no debe ser deducido como gasto corriente en los libros del Programa de Alquiler y los libros relativos a la administración de la Propiedad Común sino que deben ser capitalizados. En caso de que se contemple por la Escritura Matriz que deben efectuarse dichas Mejoras de Capital con el aval de los Titulares del Inmueble, las mismas se llevarán a cabo con el voto afirmativo del cincuenta (50%) por ciento más uno (1) de los Titulares del Inmueble.
25. “Obras de Mantenimiento del Inmueble” significa:
 - a. Mantenimiento, reparación y sustitución por obsolescencia de toda la Propiedad Común.
 - b. Selección de colores y pintura de la Propiedad Común.
 - c. Tratamiento a paredes, techos o azoteas del inmueble sometido al régimen de Condohotel para corregir o evitar filtraciones y/o grietas, reparación de daños causados por aves, y otros similares.
 - d. Ubicación, remoción, siembra, regado, abono o reubicación de árboles, grama, arbustos o plantas y cualquier otro trabajo de jardinería conforme a las leyes y los reglamentos aplicables.
 - e. Mantenimiento de sistemas de recolección de basura adecuados en su capacidad para el inmueble sometido al régimen de Condohotel considerando su tamaño y las actividades que se llevan a cabo en él.
 - f. Mantenimiento de facilidades para servicios tales como teléfono, agua, electricidad, cable, satélite, internet o equipo de seguridad, y para la instalación y operación del equipo necesario para proveer tales servicios.

- g. Mantenimiento de equipos de seguridad comunal como el cierre de entradas o salidas del inmueble mediante portones, rejas o cerraduras.
- h. Obras de construcción, reparación o alteración permanente, necesaria o conveniente a la Propiedad Común para atemperarla a la reglamentación o ley aplicable.
- i. Cualquier otra obra que el Administrador determine de tiempo en tiempo en el sano ejercicio de su discreción fuese necesaria para la existencia, conservación, seguridad, uso adecuado y funcionamiento de la Propiedad Común.

26. "Obras de Mantenimiento del Programa" significa:

- a. Mantenimiento, reparación y sustitución por obsolescencia de los Elementos Comunes (que no sean Propiedad Común) y toda la propiedad mueble, incluyendo, pero sin limitarse a, equipos electrónicos (computadoras, fax, teléfonos, secadores de pelo, radios o televisores), muebles, equipo de refrigeración, tormenteras y alfombrado dentro de los Alojamientos.
- b. Selección de colores y pintura del interior de los Alojamientos y los Elementos Comunes (que no sean Propiedad Común).
- c. Limpieza en general de los Alojamientos y de los Elementos Comunes (que no sean Propiedad Común).
- d. Obras de construcción, reparación o alteración permanente, necesaria o conveniente a los Alojamientos o los Elementos Comunes (que no sean Propiedad Común) para atemperarlos a la reglamentación o ley aplicable.
- e. Cualquier otra obra que racionalmente fuese necesaria para la existencia, conservación, seguridad, uso adecuado y funcionamiento de los Alojamientos y de los Elementos Comunes (que no sean Propiedad Común).

27. "Participación en un Condohotel" significa un derecho de propiedad en pleno dominio sobre un Alojamiento y sobre un porcentaje de la propiedad de los Elementos Comunes, que se establece mediante escritura pública y es inscrito en el Registro de la Propiedad conforme a las disposiciones de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad y de esta Ley, estando dicho derecho de propiedad sujeto a las disposiciones de un Contrato de Arrendamiento mediante el cual se somete dicho Alojamiento a un Programa de Alquiler.

28. "Persona" significa una persona natural, corporación, sociedad, fideicomiso, comunidad de bienes, gobierno, subdivisión o agencia gubernamental, cualquier otra forma de entidad legal, o cualquier combinación de éstas.
29. "Programa de Arrendamiento" significa un programa mediante el cual los titulares de las unidades de aprovechamiento independiente en un inmueble que no son utilizadas como Unidades Comerciales arriendan dichas unidades a un Administrador para que sean operadas, mercadeadas y alquiladas por el Administrador o su Agente como Alojamientos, a tenor con las disposiciones de los Contratos de Arrendamiento y de esta Ley.
30. "Propiedad Común" significa, en un inmueble sometido al régimen de Condohotel al amparo de esta Ley:
- a. El terreno donde enclava y el vuelo sobre el inmueble;
 - b. Los cimientos, paredes maestras y de carga, techos, galerías, sótanos, escaleras y vías de entrada y salida o de comunicación;
 - c. Las azoteas, ascensores, pasillos, áreas recreativas, salones de reunión y actividades sociales y vestíbulos;
 - d. Los locales destinados a la administración, a la seguridad, almacenamiento de equipo, cajas de seguridad y los productos de uso común;
 - e. Las instalaciones de servicios centrales tales como electricidad, agua, gas, teléfono, internet, ethernet, cable televisión, cable digital, satélite, refrigeración, aire acondicionado, abanicos, cisternas, generadores, tanques y bombas de agua, intercomunicación y otras similares;
 - f. Incineradores de residuos, áreas para depósitos de desperdicios y en general todos los artefactos o instalaciones para beneficio común;
 - g. Toda la vegetación que se encuentre en o se utilice para adornar la Propiedad Común descrita en los incisos (a), (b), (c) y (d) y los equipos para el regadío y mantenimiento de los mismos; y
 - h. Todo lo demás que fuere racionalmente de uso o beneficio común en el inmueble o necesario para su existencia, conservación, seguridad y uso del inmueble según la Escritura Matriz.
31. "Titular" o "Titular de una Participación" significa cualquier Persona que mediante el otorgamiento de los contratos y escrituras correspondientes adquiera una Participación en un Condohotel. El término incluirá a un Desarrollador,

cuando éste retenga la titularidad de un Alojamiento con el propósito de incorporarlo a un Programa de Arrendamiento. No incluirá al titular de una Unidad Comercial o de una Unidad Residencial.

32. “Titulares del Inmueble” significa los Titulares de Participaciones, titulares de Unidades Comerciales y titulares de Unidades Residenciales.
33. “Unidades Comerciales” significa aquellas unidades de aprovechamiento independiente en un inmueble sometido al régimen de Condohotel, con acceso directo o indirecto a una vía pública, diseñadas y disponibles para uso comercial y no de vivienda, incluyendo, pero sin limitación, restaurantes, tiendas, “spas”, gimnasios o casinos.
34. “Unidades Residenciales” significa aquellas unidades de aprovechamiento independiente en un inmueble sometido al régimen de Condohotel que serían consideradas “Alojamientos” excepto por el hecho de que las mismas no participan en un Programa de Arrendamiento.

Artículo 4.-Constitución del régimen, modificación y disolución del mismo.

Artículo 4.-101 - Constitución del Régimen de Condohotel.

- (a) El régimen de Condohotel al amparo de esta Ley se constituirá mediante el otorgamiento de la Escritura Matriz, la cual deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad conforme a las disposiciones de esta Ley y de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad.
- (b) El régimen de Condohotel podrá establecerse sobre bienes inmuebles poseídos a título de arrendamiento debidamente inscrito, derecho de superficie a perpetuidad o de usufructo siempre que, mediante escritura pública al efecto, el arrendador, titular del derecho de superficie o nudo propietario preste su consentimiento expreso para ello y renuncie a toda acción o reclamación que pueda éste iniciar contra los Titulares del Inmueble en caso de incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, el titular del derecho de superficie o el usufructuario original.

Una vez inscrito, el régimen de Condohotel sólo podrá ser disuelto con el voto afirmativo del Administrador más el voto afirmativo de Titulares de Participaciones en la forma, número o proporción que se disponga en la Escritura Matriz.

- (c) La Escritura Matriz podrá ser enmendada, para propósitos de hacer cambios al Programa de Arrendamiento o la categoría del Condohotel, con el voto afirmativo del Administrador excepto que aquellas enmiendas a la Escritura Matriz que aumenten la responsabilidad de los Titulares

por Gastos de Administración del Programa o que reduzcan sus participaciones en los beneficios económicos a los que tengan derecho según el Programa de Arrendamiento o que reduzcan sus derechos en los Elementos Comunes requerirán el consentimiento de los Titulares de Participaciones en la forma, número o proporción que se disponga en la Escritura Matriz.

- (d) Cualquier otra enmienda a la Escritura Matriz, requerirá el voto afirmativo del Administrador y el voto afirmativo de los Titulares del Inmueble en la forma, número o proporción que se disponga en la Escritura Matriz.
- (e) En el caso de que el régimen de Condohotel sea disuelto, los hasta entonces Titulares del Inmueble quedarán sujetos a las disposiciones del Código Civil con relación a comuneros, a menos que opten, en cualquier momento de haber disuelto el régimen, por someterse al régimen establecido por la Ley de Condominios.
- (f) En caso de que el titular de una Unidad Residencial desee incorporar su unidad al Programa de Arrendamiento, el Administrador podrá enmendar la Escritura Matriz, sin necesidad del consentimiento de ninguna Persona, excepto dicho titular, con el propósito de cambiar la designación en la Escritura Matriz de dicha Unidad Residencial por la de "Alojamiento" y cambiar los porcentajes de participaciones de los Titulares de Participaciones en los Elementos Comunes para reflejar el ingreso de dicha Unidad Residencial al Programa de Arrendamiento.
- (g) En caso de que el Contrato de Arrendamiento permita a un titular de un Alojamiento retirar el mismo del Programa de Arrendamiento, el Administrador podrá enmendar la Escritura Matriz, sin necesidad del consentimiento de ninguna Persona, excepto dicho titular, con el propósito de cambiar la designación en la Escritura Matriz de dicho Alojamiento por la de "Unidad Residencial" y cambiar los porcentajes de participaciones de los Titulares de Participaciones en los Elementos Comunes para reflejar la baja de dicho Alojamiento del Programa de Arrendamiento.

Artículo 4.-102 - Efecto de la dedicación al régimen.

Una vez la propiedad es sometida al régimen de Condohotel, los Alojamientos, las Unidades Comerciales y las Unidades Residenciales podrán individualmente transmitirse o gravarse y ser objeto de dominio o posesión, y de toda clase de actos jurídicos inter vivos o mortis causa, con independencia total del resto de los demás Alojamientos, Unidades Comerciales y Unidades Residenciales del Condohotel del cual forman parte sujeto sin embargo a lo dispuesto por esta Ley. Los títulos correspondientes

serán inscribibles en el Registro de la Propiedad de acuerdo con y sujeto a las disposiciones de esta Ley y de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad.

Artículo 4.-103 - Créditos hipotecarios.

- (a) Los Elementos Comunes que sean propiedad mueble solamente podrán ser hipotecados o gravados con el consentimiento del Administrador bajo aquellos términos y condiciones que el Administrador en su sola discreción considere convenientes y el voto afirmativo de los Titulares de Participaciones en la forma, número o proporción que se disponga en la Escritura Matriz. Nada de lo anterior se interpretará como que confiere a los Titulares el derecho a proponer términos y condiciones para las acciones comprendidas en este párrafo, aclarándose que este párrafo solamente le concede el derecho a los Titulares a votar en la afirmativa o en la negativa a cualquier propuesta que someta el Administrador o el Agente en cuanto a los asuntos aquí tratados.
- (b) La Propiedad Común solamente podrá ser hipotecada o gravada con el consentimiento del Administrador bajo aquellos términos y condiciones que el Administrador en su sola discreción considere convenientes y el voto afirmativo de los Titulares del Inmueble en la forma, número o proporción que se disponga en la Escritura Matriz. Nada de lo anterior se interpretará como que confiere a dichos titulares el derecho a proponer términos y condiciones para las acciones comprendidas en este párrafo, aclarándose que este párrafo solamente le concede el derecho a dichos Titulares del Inmueble a votar en la afirmativa o en la negativa a cualquier propuesta que someta el Administrador o el Agente en cuanto a los asuntos aquí tratados.

Artículo 4.-104 - División y agrupación.

- (a) Los derechos de propiedad sobre los Alojamientos, Unidades Comerciales y Unidades Residenciales no podrán ser objeto de división mediante segregación para constituir otros derechos de propiedad, ni podrán ser agrupados o consolidados con otros, salvo que otra cosa se disponga en la Escritura Matriz. Los Alojamientos, Unidades Comerciales y Unidades Residenciales no serán objeto de división material mediante segregación para formar otros Alojamientos, Unidades Comerciales o Unidades Residenciales, ni podrán ser ampliados mediante la agrupación de Alojamientos, Unidades Comerciales o Unidades Residenciales contiguos o porciones de los mismos, sin que primero se enmiende la Escritura Matriz con el voto afirmativo del Administrador y el voto afirmativo de los Titulares del Inmueble en aquel número o proporción que se disponga en la Escritura Matriz. En todo caso de división o segregación de las unidades de alojamiento, residenciales o

comerciales, se requerirá la autorización de la Administración de Reglamentos y Permisos. La nueva descripción de las unidades afectadas, así como los porcentajes correspondientes, deberán consignarse en la escritura pública de segregación o agrupación que se otorgue, la cual no surtirá efecto hasta tanto se inscriba en el Registro de la Propiedad unida a la escritura matriz. A cada una de dichas copias se unirá el plano que de modo gráfico indique claramente los particulares de las unidades según resulten modificadas. Cuando se trate de segregación, dicho plano deberá aparecer aprobado por la Administración de Reglamentos y Permisos.

- (b) Los Elementos Comunes y la Propiedad Común se mantendrán en indivisión forzosa y no podrán ser objeto de la acción de división de la comunidad de bienes. Cualquier pacto en contrario será nulo.

Artículo 4.-105 - Ocupación de los Alojamientos por los Titulares.

El Titular de una Participación tendrá derecho a ocupar su Alojamiento (o un Alojamiento equivalente en tamaño a su Alojamiento) durante los periodos de ocupación que lo permitan, y sujeto a aquellas restricciones que se dispongan en la Escritura Matriz y el Contrato de Arrendamiento. Dichos periodos de uso no serán mayores a los que esta Ley permite para los propósitos de los beneficios contributivos establecidos por esta Ley.

Artículo 4.-106 - Uso de las Unidades Residenciales, Unidades Comerciales y los Elementos Comunes.

Las Personas que adquieran Unidades Residenciales o Unidades Comerciales podrán usar dichas unidades sin restricción o límite alguno en cuanto a tiempo, pero estarán sujetos a las disposiciones de esta Ley en cuanto a dicho uso, incluyendo, pero sin limitarse a, las siguientes:

- (a) Ningún ocupante de una Unidad Residencial o Unidad Comercial producirá ruidos o molestias ni ejecutará actos que perturben la tranquilidad de los huéspedes del Condohotel y demás ocupantes de las Unidades Residenciales y Unidades Comerciales.
- (b) Las Unidades Residenciales y Unidades Comerciales no se usarán para fines contrarios a la ley, a la moral, a las buenas costumbres y el orden público.
- (c) Todo titular de una Unidad Residencial o Unidad Comercial observará la diligencia debida en el uso de la propiedad y en sus relaciones con los demás titulares de dichas unidades y los Titulares de Participaciones, y responderá ante éstos y ante el Administrador y el Agente por las

violaciones cometidas por sus familiares, visitantes o empleados, y, en general, por cualquier Persona que por su aval ocupe dicha Unidad de Vivienda Permanente o Unidad Comercial de que se trate, por cualquier título, sin perjuicio de las acciones directas que procedan contra dichas Personas.

- (d) Todo ocupante de una Unidad Residencial o Unidad Comercial deberá cumplir estrictamente con las disposiciones aplicables de la Escritura Matriz.

Artículo 4.-107 - Contenido mínimo de la Escritura Matriz.

La Escritura Matriz expresará como mínimo el nombre del Condohotel y los siguientes particulares:

- (a) Descripción del terreno y descripción general de lo allí construido, con expresión de sus áreas respectivas y materiales de construcción;
- (b) Descripción de cada Alojamiento, Unidad Comercial y Unidad Residencial y número de cada uno, con expresión de sus medidas, ubicación, habitaciones, dependencias, puerta principal de entrada y demás datos necesarios para su identificación;
- (c) Descripción de la Propiedad Común;
- (d) Descripción de los Elementos Comunes del Programa de Arrendamiento y de los poderes y obligaciones del Administrador con respecto al Condohotel;
- (e) Superficie de la totalidad de los Alojamientos, las Unidades Comerciales y las Unidades Residenciales en el inmueble y superficie de cada Alojamiento, Unidad Comercial y Unidad Residencial;
- (f) El por ciento de participación que tengan los titulares del inmueble en la propiedad común y en los elementos comunes;
- (g) Los derechos y forma de votación atribuibles a cada uno de los Titulares del Inmueble;
- (h) El método mediante el cual se impondrán y cobrarán las Cuotas Para Gastos Básicos y Cuotas Para Gastos de Administración del Programa a cada uno de los Titulares del Inmueble y si alguna distinción con respecto a la suma de dichas cuotas y el método de cobrar las mismas por el Administrador o su Agente va a ser establecida, una descripción del fundamento para dicha distinción, y el método para implementar el mismo;

- (i) Los métodos por medio de los cuales un régimen de Condohotel, un Programa de Arrendamiento o Contrato de Arrendamiento podrá o deberá ser terminado con anterioridad a la fecha de su vencimiento de ocurrir una expropiación y daño sustancial a o destrucción del Condohotel y las consecuencias de dicha terminación, incluyendo pero sin limitarse a, la manera en que las propiedades o el ingreso que se obtenga del Programa de Arrendamiento, será aplicado, poseído por o distribuido entre los diversos Titulares de Participaciones y la designación de una entidad específica para representar a los varios Titulares del Inmueble en el convenio y/o ajuste de dichas reclamaciones;
- (j) Los procedimientos a seguirse para enmendar, modificar o suplementar las disposiciones de la Escritura Matriz.

Artículo 4.-108 - Contenido mínimo de la escritura de individualización de un Alojamiento, Unidad Comercial o Unidad Residencial.

La escritura para individualizar cada Alojamiento, Unidad Comercial o Unidad Residencial expresará las circunstancias previstas el Artículo 4-107 de esta Ley relativas al Alojamiento, Unidad Comercial o Unidad Residencial de que se trate y además, el porcentaje que corresponda a dicho Alojamiento, Unidad Comercial o Unidad Residencial en la Propiedad Común. Si el terreno en que enclava el Condohotel fuese poseído a título de arrendamiento o de usufructo, la escritura así lo expresará especificando la fecha en que expira el término del arrendamiento o del usufructo.

Artículo 4.-109 - Copias de los planos a adherirse o formar parte de la escritura; autenticación.

- (a) La copia certificada de la escritura que origine la primera inscripción del Condohotel y la copia certificada de la escritura de individualización del Alojamiento, Unidad Comercial o Unidad Residencial, según sea el caso, para su inscripción en el Registro de la Propiedad, deberán acompañarse como documentos complementarios y fieles de los planos de dicho inmueble o de los planos del Alojamiento, Unidad Comercial o Unidad Residencial de que se trate, según los casos, para que queden archivados en el Registro de la Propiedad. Dichos planos serán certificados, sin pago de derechos, por el Administrador de ARPE e indicarán de modo gráfico los particulares del inmueble o del Alojamiento, Unidad Comercial o Unidad Residencial, según sea el caso.
- (b) Cuando se desee someter al régimen de Condohotel un inmueble existente cuyos planos no obren en los archivos de ARPE, así se acreditará mediante certificación expedida al efecto por el Administrador de dicha agencia. En tal caso, se agregará a la copia certificada de la

escritura que, bajo dicho régimen origine la primera inscripción del Condohotel, y a la copia certificada de la escritura de individualización del Alojamiento, Unidad Comercial o Unidad Residencial y un juego de planos certificados por un ingeniero o arquitecto, autorizado para la práctica de su profesión en Puerto Rico, que de modo gráfico indiquen claramente los particulares del inmueble o del Alojamiento, Unidad Comercial o Unidad Residencial, según sea el caso.

- (c) La copia certificada de la escritura que origine la primera inscripción del Condohotel para su inscripción en el Registro de la Propiedad deberá tener agregada además una tasación de dicho inmueble certificada por un tasador autorizado para la práctica de su profesión en Puerto Rico. Esta tasación se usará para determinar los derechos de inscripción a pagarse en el Registro de la Propiedad.

Artículo 4.-110 - Método de inscripción - En general.

El régimen de Condohotel queda organizado en el Registro de la Propiedad por un sistema de fincas enlazadas entre sí por notas marginales de mutua referencia. La inscripción de lo construido en el terreno se llevará a efecto en la finca en que aparezca inscrito el terreno y se denominará finca matriz, salvo que lo edificado esté sobre suelo ajeno, en cuyo caso la finca matriz será aquella donde esté inscrito el edificio. Cada Alojamiento, Unidad Comercial o Unidad Residencial se inscribirá como finca aparte, en registro particular filial de la finca matriz. Todas estas inscripciones irán precedidas de las palabras "Propiedad en Condohotel."

Artículo 4.-111 - Método de inscripción - Circunstancias específicas en relación con la inscripción del Condohotel en la finca matriz.

- (a) Al inscribirse la Escritura Matriz, figurarán como circunstancias del asiento, aquellas que aparecen relacionadas en el Artículo 87 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, en concordancia con las del Reglamento establecido para su ejecución, y con el Artículo 4-107 de esta Ley excepto que en cuanto a la descripción de cada Alojamiento, Unidad Comercial o Unidad Residencial contenido en el Condohotel, en el asiento de la finca matriz bastará que se exprese el número de Alojamientos, Unidades Comerciales y Unidades Residenciales de que consta el Condohotel, número y tipo de Alojamientos, Unidades Comerciales y Unidades Residenciales en cada piso, con expresión del número de cada uno, el área y porcentaje de participación que le corresponde en los Elementos Comunes y en la Propiedad Común, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 4-112 de esta Ley para la inscripción de la escritura de individualización del Alojamiento, Unidad Comercial o Unidad Residencial, según sea el caso. Además, se

expresarán las obras que estuvieren en proyecto, las comenzadas y las realizadas, según el caso.

- (b) En dicho asiento quedarán también inscritos los Elementos Comunes y la Propiedad Común a favor del o de los que resulten ser Titulares del Inmueble, sin expresar sus nombres y apellidos y en la proporción correspondiente.

Artículo 4.-112 - Método de inscripción - Circunstancias específicas en relación con la inscripción de Alojamientos, Unidades Comerciales y Unidades Residenciales en las fincas filiales.

- (a) Al inscribir los Alojamientos, Unidades Comerciales y Unidades Residenciales en las fincas filiales, se expresarán como circunstancias del asiento las que resulten del Artículo 87 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad en concordancia con las del Reglamento dictado para su ejecución y con el Artículo 4-108 de esta Ley, excepto las referidas en el inciso (a) del Artículo 4-107 de este título.

Mientras las obras no estén comenzadas para la construcción del respectivo Alojamiento, Unidad Comercial o Unidad Residencial, no podrá inscribirse éste como finca filial o independiente. Cuando las obras están comenzadas, pero no concluidas en el Alojamiento, Unidad Comercial o Unidad Residencial deberán señalarse las que ya están realizadas y las que se encuentren pendientes de construcción.

Artículo 4.-113 - Declaración en escritura pública de terminación de obras; inscripción.

Las obras en proyecto o comenzadas, que hayan sido objeto de inscripción conforme al Artículo 4-110 de esta Ley o las obras ya comenzadas a tenor con lo dispuesto en el Artículo 4-111 de esta Ley, deberán declararse a su terminación, en escritura pública. Tal declaración se hará por los interesados y será inscrita en el registro particular de la finca respectiva. Podrá inscribirse la descripción definitiva de cada Alojamiento, Unidad Comercial y Unidad Residencial construido, aunque sólo aparezcan registradas las obras en proyecto o en vías de construcción, debiendo ponerse nota marginal de referencia en la finca matriz.

Artículo 4.-114 - Tracto sucesivo; inscripción de parte proporcional en Elementos Comunes y Propiedad Común, innecesaria.

El tracto sucesivo se llevará a efecto en los registros filiales de respectivos Alojamientos, Unidades Comerciales y Unidades Residenciales. La parte proporcional o porcentaje en los Elementos Comunes y Propiedad Común que corresponde a los Titulares del Inmueble se entenderá transmitida o gravada conjuntamente con éste, sin

necesidad de inscribir dicha transmisión o gravamen de la parte proporcional de dichos Elementos Comunes y Propiedad Común en la finca matriz.

Artículo 5.-El Contrato de Arrendamiento y el Contrato de Administración.

Artículo 5.-101 - El Contrato de Arrendamiento.

- (a) Toda Persona que adquiriera una Participación en un Condohotel otorgará un Contrato de Arrendamiento con el Administrador en la fecha del otorgamiento de los contratos y escrituras mediante los cuales adquiere su Participación en el Condohotel. El Contrato de Arrendamiento, facultará al Administrador para administrar dicho Alojamiento en conjunto con los demás Alojamientos en el Programa de Arrendamiento. El Contrato de Arrendamiento será inscrito en el Registro de la Propiedad según lo dispuesto en la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad. En el caso que un Desarrollador vaya a retener la propiedad de uno (1) o más Alojamientos, este mantendrá dichos Alojamientos dentro del Programa de Arrendamiento mientras esté el mismo en vigor o sea éste el Titular de dicho Alojamiento o Alojamientos.
- (b) Ningún Titular de una Participación tendrá derecho a participar en las decisiones sobre la administración del Condohotel o a impugnar las acciones que pueda tomar el Administrador en su gestión como tal, excepto en tanto y en cuanto no se provea otra cosa en la Escritura Matriz, el Contrato de Arrendamiento o esta Ley. El Administrador tendrá derecho a presupuestar y efectuar cualquier Gasto de Administración del Programa sin el previo consentimiento de los Titulares de Participaciones, sean estos Gastos Ordinarios del Programa o Gastos Extraordinarios del Programa. Se podrán llevar a cabo Mejoras de Capital sin el aval de los Titulares de las Participaciones si así lo disponen específicamente los Contratos de Arrendamiento o la Escritura Matriz.
- (c) Cada Titular de una Participación tendrá derecho a recibir un canon de arrendamiento pagadero de tiempo en tiempo, según sea dispuesto en el Contrato de Arrendamiento correspondiente.
- (d) A menos que el Contrato de Arrendamiento disponga otra cosa, en la eventualidad de que los ingresos generados por el Programa de Arrendamiento no sean suficientes para cubrir el importe de los Gastos de Administración del Programa, los Titulares no tendrán derecho a recibir canon de arrendamiento alguno bajo los Contratos de Arrendamiento, pero si vendrán obligados a cubrir tales insuficiencias los Titulares de las Participaciones. Ni el Administrador, ni sus Afiliadas

ni el Agente vendrán obligados a cubrir con sus propios fondos cualquier insuficiencia.

- (e) Todo Contrato de Arrendamiento contendrá las siguientes disposiciones mínimas:
- i. El término inicial, el cual no será menor de diez (10) años ni mayor de cincuenta (50) y cualquier término adicional para la renovación del mismo;
 - ii. La identidad de cualquier Agente en el cual el Administrador delegará el cumplimiento de sus obligaciones y el ejercicio de sus derechos y como anejo, copia del Contrato de Administración correspondiente;
 - iii. Disposiciones a los efectos de que el Contrato de Arrendamiento obligará a los cesionarios, sucesores y adquirientes voluntarios o involuntarios del Titular de una Participación;
 - iv. Disposiciones a los efectos de que el Titular no tendrá derecho a resolver el Contrato de Arrendamiento durante su término o sustituir al Administrador durante su vigencia excepto según lo permita la Escritura Matriz o el Contrato de Arrendamiento;
 - v. Dirección para el recibo de notificaciones u otra correspondencia; y
 - vi. Cualquier otra disposición que no contravenga las disposiciones de esta Ley y el orden público.
- (f) Un Contrato de Arrendamiento no podrá ser resuelto ni el Administrador relevado de sus funciones por el Titular que por dicho Contrato de Arrendamiento queda obligado excepto en la medida que lo permite la Sección 5-104 de esta Ley o el Contrato de Arrendamiento.
- (g) A partir del otorgamiento del primer Contrato de Arrendamiento, el Administrador mantendrá una Lista de Titulares debidamente actualizada en su oficina principal.

Artículo 5.-102 - El Contrato de Administración.

- (a) El Administrador podrá delegar en un Agente, mediante el otorgamiento del Contrato de Administración correspondiente, el ejercicio de sus derechos y obligaciones bajo los Contratos de Arrendamiento. Dicha Persona podrá ser una Afiliada del Administrador dedicada, exclusivamente o en conjunto con otras actividades, al negocio de la

administración de propiedades hoteleras o una entidad no Afiliada pero dedicada, exclusivamente o en conjunto con otras actividades, al negocio de la administración de propiedades hoteleras. Durante la vigencia del Contrato de Administración, dicho Agente tendrá todos los poderes y facultades que por dicho Contrato de Administración y mediante esta Ley se le confieran.

- (b) Los derechos y obligaciones del Agente relativas al ejercicio de sus funciones deberán hacerse constar en el Contrato de Administración, el cual no podrá contener disposiciones contrarias o inconsistentes con lo dispuesto en los Contratos de Arrendamiento, la Escritura Matriz y esta Ley. El Contrato de Administración no podrá tener un término mayor al de los Contratos de Arrendamiento y quedará resuelto, independientemente de su término, en la eventualidad de que el Administrador sea relevado de sus funciones conforme a las disposiciones de la presente Ley. No obstante lo anterior, el Administrador entrante podrá retener los servicios del Agente del Administrador saliente si ambas partes así lo desean. El Administrador no quedará relevado frente a los Titulares de las Participaciones de sus obligaciones bajo los Contratos de Arrendamiento por el hecho de haber delegado sus responsabilidades bajo el mismo a un Agente salvo pacto en contrario.
- (c) El Administrador tendrá derecho a retirar, relevar o sustituir al Agente según se disponga en el Contrato de Administración. Los Titulares no tendrán derecho alguno a requerir el relevo del Agente, siendo esta acción prerrogativa exclusiva del Administrador, pero sí a exigir del Administrador que obligue a un Agente moroso a cumplir con las obligaciones bajo el Contrato de Arrendamiento que le fueron delegadas al Agente.

Artículo 5.-103 - Deberes del Administrador y del Agente.

El Administrador y el Agente tendrán el deber de actuar como fiduciarios de cada Titular de una Participación con respecto a la operación y administración del Programa de Arrendamiento y fiduciarios de todos los Titulares del Inmueble en cuanto a la administración de la Propiedad Común, inclusive al incurrir en los gastos y obligaciones y en la contratación o subcontratación de servicios y materiales.

Artículo 5.-104 - Relevo del Administrador.

- (a) Los Titulares de Participaciones solamente podrán obligar al Administrador a ceder sus derechos y obligaciones en los Contratos de Arrendamiento en un Condohotel por "causa justificada" si así lo

dispone la Escritura Matriz o el Contrato de Arrendamiento. Para propósitos de esta Sección, el término "causa justificada" significará:

- i. Una violación crasa por el Administrador de sus obligaciones fundamentales dispuestas en los Contratos de Arrendamiento;
 - ii. Una violación crasa por el Administrador de su deber de actuar como fiduciario de los Titulares de Participaciones; y
 - iii. La quiebra o insolvencia, o la radicación de un pleito para que se declare en quiebra o insolvente al Administrador.
- (b) La acción para obligar al Administrador a ceder sus derechos y obligaciones en los Contratos de Arrendamiento no podrá efectuarse en ningún caso a título individual.
- (c) Todos los costos y gastos incurridos con relación al proceso de sustitución del Administrador correrán por cuenta de los Titulares, y serán considerados como Gastos de Administración del Programa, a no ser que la Escritura Matriz disponga lo contrario.
- (d) Al relevarse el Administrador conforme a las disposiciones de este Artículo, los Titulares de Participaciones (incluyendo al Desarrollador y sus Afiliadas de ser alguno de éstos Titulares), en aquel número o proporción que se disponga en la Escritura Matriz, elegirán un nuevo Administrador. Una vez seleccionado, se otorgarán las correspondientes cesiones de los Contratos de Arrendamiento, las cuales serán inscritas en el Registro de la Propiedad según los procedimientos dispuestos por la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad. En caso de que no se elija a un nuevo Administrador por cualquier causa dentro del término y bajo las condiciones que se dispongan en la Escritura Matriz, el régimen se dará por disuelto y serán de aplicación las disposiciones de la Sección 4-101(e).
- (e) Lo aquí dispuesto no se interpretará como limitando el derecho de un Titular a incoar las acciones que procedan contra un Administrador por causa de la violación por éste de los términos de un Contrato de Arrendamiento.

Artículo 6.-Cobro de Cuotas Para Gastos de Administración del Programa.

En caso de que los ingresos generados por un Programa de Arrendamiento no sean suficientes para sufragar los Gastos de Administración del Programa, el Administrador podrá requerir a los Titulares de la Participaciones, si así lo permite el Contrato de Arrendamiento, que efectúen el pago de la porción de dichos gastos de las que sean responsables según esta

responsabilidad sea establecida en el Contrato de Administración mediante notificación escrita. Cada Titular en cuestión vendrá obligado a efectuar dicho pago en su totalidad dentro del período que se establezca en el Contrato de Arrendamiento. El Administrador tendrá derecho a incoar todas las acciones legales necesarias o convenientes, incluyendo el embargo del Alojamiento de cualquier Titular moroso en cuestión para asegurar la satisfacción de la Cuota Para Gastos de Administración del Programa que habiendo sido debidamente notificada no haya sido satisfecha según lo aquí dispuesto. Los gastos incurridos en relación con dichas acciones legales serán sufragadas por el Titular moroso. Mientras no se satisfaga la obligación de pago aquí dispuesta, el Administrador también tendrá facultad para negar al Titular moroso el derecho de uso y ocupación de su Alojamiento y los Elementos Comunes. El Administrador podrá también alquilar dicho Alojamiento a huéspedes del Condohotel durante los períodos en los cuales el Titular moroso tendría dicho derecho excepto por el hecho de ser un Titular moroso y utilizar el canon de arrendamiento de otro modo pagadero a dicho Titular según el Programa de Arrendamiento con el propósito de satisfacer la deuda del Titular moroso.

Artículo 7.-Unidades Comerciales.

Sección 7.-101 - Designación.

- (a) El Desarrollador podrá designar como Unidad Comercial cualesquiera unidades de aprovechamiento independiente en el inmueble que no vayan a ser designadas como Alojamientos o Unidades Residenciales, ya sea para venderlas en pleno dominio o alquilarlas a terceros o para su uso propio con fines comerciales.
- (b) Las Unidades Comerciales no participarán del Programa de Arrendamiento, ni estarán sujetas al pago de Gastos de Administración del Programa. No obstante lo anterior, los titulares de dichas unidades podrán, a su discreción, y según los términos que pacten individualmente y de tiempo en tiempo, alquilar sus unidades para uso comercial y contratar con el Administrador o Agente para que éstas actúen como administradores de las mismas. Los ingresos devengados y gastos incurridos por el Administrador o su Agente como consecuencia de dichos contratos no formarán parte de los ingresos del Programa de Arrendamiento, Gastos de Administración del Programa o Gastos Básicos. Los gastos o ingresos producto de dichas actividades de administración se contabilizarán en todo momento separadamente de los ingresos del Programa de Arrendamiento, Gastos del Programa y los Gastos Básicos. Los fondos que manejen el Administrador o su Agente en relación con dichos contratos se depositarán en cuentas separadas de las cuentas del Programa de Arrendamiento o relacionadas a la administración de la Propiedad Común. Se prohíbe la utilización de fondos del Programa de Arrendamiento o fondos relacionados a la administración de la Propiedad Común en relación con dichos contratos.

Sección 7.-102 - Pago de Gastos Básicos.

- (a) La Persona que adquiriera una Unidad Comercial será responsable ante el Administrador o su Agente por los Gastos Básicos, los cuales serán pagaderos mensualmente, a menos que se disponga otra cosa en la Escritura Matriz. El Administrador o su Agente tendrá derecho a presupuestar y efectuar cualquier Gasto Básico sin el consentimiento de los titulares de las Unidades Comerciales.
- (b) Cada titular de una Unidad Comercial vendrá obligado a efectuar el pago de los Gastos Básicos atribuibles a su unidad según lo dispuesto en la Escritura Matriz dentro del término de tiempo y en la forma que se disponga en la Escritura Matriz. El Administrador o su Agente tendrá derecho a incoar todas las acciones legales necesarias o convenientes, incluyendo el embargo de la Unidad Comercial de cualquier titular moroso en cuestión para asegurar la satisfacción de la Cuota de Gastos Básicos.

Sección 7.-103 - Participación en decisiones.

Ningún titular de una Unidad Comercial tendrá derecho a participar en las decisiones sobre la administración del Condohotel o a impugnar las acciones que pueda tomar el Administrador en su gestión como tal, excepto en tanto y en cuanto no se provea otra cosa en la Escritura Matriz o esta Ley. No obstante lo anterior, solamente se podrán llevar a cabo Mejoras de Capital sin el aval de los titulares de las Unidades Comerciales si así lo dispone específicamente la Escritura Matriz.

Sección 7.-104 - Servicios del Condohotel - Capacidad de contratar.

El titular de una Unidad Comercial podrá contratar directamente con el Administrador o su Agente con el propósito de recibir servicios del Condohotel. Los ingresos devengados y gastos incurridos por el Administrador o su Agente como consecuencia de dichos contratos no formarán parte de los ingresos del Programa de Arrendamiento, Gastos de Administración del Programa o Gastos Básicos. Los gastos o ingresos producto de dichas actividades de administración se contabilizarán en todo momento separadamente de los ingresos del Programa de Arrendamiento, Gastos del Programa y los Gastos Básicos. Los fondos que manejen el Administrador o su Agente en relación con dichos contratos se depositarán en cuentas separadas de las cuentas del Programa de Arrendamiento o relacionadas a la administración de la Propiedad Común. Se prohíbe la utilización de fondos del Programa de Arrendamiento o fondos relacionados a la administración de la Propiedad Común en relación con dichas actividades.

Sección 7.-105 - Uso de la Unidad Comercial y la Propiedad Común.

El titular de una Unidad Comercial podrá utilizar dicha unidad y la Propiedad Común sujeto a aquellas restricciones razonables que se dispongan en la Escritura Matriz y con las disposiciones de la Sección 4-106. Los titulares de Unidades Comerciales deberán cumplir con todas aquellas restricciones que imponga la Ley aplicable para la operación de dichas Unidades Comerciales y el Administrador podrá requerir a dichos titulares que obtengan pólizas de seguro de responsabilidad pública con límites de responsabilidad suficientes para proteger a los Titulares del Inmueble y al Administrador o su Agente, y huéspedes y visitantes al Condohotel contra los riesgos que pueda representar el uso que se le pretenda dar a dicha Unidad Comercial.

Artículo 8.-Unidades Residenciales

Sección 8.-101 - Designación

- (a) El Desarrollador podrá designar como Unidad Residencial hasta el máximo que se disponga en la Escritura Matriz las unidades de aprovechamiento independiente en el inmueble que no vayan a ser designadas como Unidades Comerciales, ya sea para venderlas en pleno dominio o alquilarlas a terceros como vivienda o para su uso propio con fines residenciales.
- (b) Las Unidades Residenciales no participarán del Programa de Arrendamiento, ni estarán sujetas al pago de Gastos de Administración del Programa. No obstante lo anterior, los titulares de dichas unidades podrán, a su discreción, y según los términos que pacten individualmente y de tiempo en tiempo, alquilar sus unidades para su uso como vivienda y contratar con el Administrador o Agente para que éstas actúen como administradores de las mismas. Los ingresos devengados y gastos incurridos por el Administrador o su Agente como consecuencia de dichos contratos no formarán parte de los ingresos del Programa de Arrendamiento, Gastos de Administración del Programa o Gastos Básicos. Los gastos e ingresos producto de dichas actividades de administración se contabilizarán en todo momento separadamente de los ingresos del Programa de Arrendamiento, los Gastos de Administración del Programa y los Gastos Básicos. Los fondos que manejen el Administrador o su Agente en relación con dichos contratos se depositarán en cuentas separadas de las cuentas del Programa de Arrendamiento o relacionadas a la administración de la Propiedad Común. Se prohíbe la utilización de fondos del Programa de Arrendamiento o fondos relacionados a la administración de la Propiedad Común en relación a dichos contratos.

Sección 8.-102 - Pago de Gastos Básicos.

- (a) La Persona que adquiera una Unidad Residencial será responsable ante el Administrador o su Agente por los Gastos Básicos, los cuales serán pagaderos mensualmente, a menos que se disponga otra cosa en la Escritura Matriz. El Administrador tendrá derecho a presupuestar y efectuar cualquier Gasto Básico sin el consentimiento de los titulares de las Unidades Residenciales.
- (b) Cada titular de una Unidad Residencial vendrá obligado a efectuar el pago de los Gastos Básicos atribuibles a su unidad según lo dispuesto en la Escritura Matriz dentro del término de tiempo y en la forma que se disponga en la Escritura Matriz. El Administrador tendrá derecho a incoar todas las acciones legales necesarias o convenientes, incluyendo el embargo de la Unidad Residencial de cualquier titular moroso en cuestión para asegurar la satisfacción de la Cuota de Gastos Básicos.

Sección 8.-103 - Participación en decisiones.

Ningún titular de una Unidad Residencial tendrá derecho a participar en las decisiones sobre la administración del Condohotel o a impugnar las acciones que pueda tomar el Administrador en su gestión como tal, excepto en tanto y en cuanto no se provea otra cosa en la Escritura Matriz o esta Ley. No obstante lo anterior, solamente se podrán llevar a cabo Mejoras de Capital sin el aval de los titulares de las Unidades Residenciales si así lo dispone específicamente la Escritura Matriz.

Sección 8.-104 - Servicios del Condohotel - Capacidad de contratar.

El titular de una Unidad Residencial podrá contratar directamente con el Administrador o su Agente con el propósito de recibir servicios del Condohotel. Los ingresos devengados y gastos incurridos por el Administrador o su Agente como consecuencia de dichos contratos no formarán parte de los ingresos del Programa de Arrendamiento, Gastos de Administración del Programa o Gastos Básicos. Los gastos e ingresos producto de dichas actividades de administración se contabilizarán en todo momento separadamente de los ingresos del Programa de Arrendamiento, los Gastos de Administración del Programa y los Gastos Básicos. Los fondos que manejen el Administrador o su Agente en relación con dichos contratos se depositarán en cuentas separadas de las cuentas del Programa de Arrendamiento o relacionadas a la administración de la Propiedad Común. Se prohíbe la utilización de fondos del Programa de Arrendamiento o fondos relacionados a la administración de la Propiedad Común en relación a dichos contratos.

Sección 8.-105 - Uso de la Unidad Residencial y la Propiedad Común.

El titular de una Unidad Residencial podrá utilizar dicha unidad y la Propiedad Común sujeto a aquellas restricciones razonables que se dispongan en la Escritura Matriz en las disposiciones de la Sección 4-106.

Artículo 9.-Disposiciones Misceláneas.**Sección 9.-101 - Prescripción de Remedios.**

Toda acción o procedimiento que alguna de las personas reglamentadas por esta Ley desee llevar a cabo para hacer cumplir cualquier disposición de esta Ley deberá iniciarse dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha en que dicha Persona adquirió o debió haber adquirido conocimiento del surgimiento de la causa de acción que sirve de base para dicha acción o procedimiento.

Sección 9.-102 - Ingresos operacionales brutos y cuotas; Reclamaciones contra el Administrador o el Agente restringidas.

- (a) No obstante lo dispuesto en cualquier otra ley, se prohíbe que, como parte de procedimientos administrativos o judiciales, (incluyendo, pero sin limitarse a, acciones por vicios de construcción) en los que sea parte el Administrador o el Agente, o como consecuencia de cualquier procedimiento administrativo o judicial en que sea parte dicho Administrador o su Agente, se embarguen, se graven o se utilice para satisfacer cualquier sentencia, orden o resolución dictada contra dicho Administrador o su Agente:
- i. el ingreso bruto que genere o pueda generar el alquiler de los Alojamientos o de la utilización, venta o alquiler de Elementos Comunes como consecuencia del Programa de Arrendamiento, o de la utilización, alquiler o venta de Propiedad Común; o
 - ii. los pagos que reciba o tenga derecho a recibir de cualquier Persona el Administrador o el Agente para satisfacer Gastos Básicos, Gastos de Administración del Programa o Mejoras de Capital; o
 - iii. el ingreso recibido o devengado mediante la inversión de los fondos a los cuales se hace referencia en los incisos (i) y (ii) anteriores.
- (b) Solamente podrán embargarse o gravarse o utilizarse para satisfacer cualquier sentencia, orden o resolución dictada contra dicho Administrador o su Agente para los propósitos descritos en la Sección 8-102(a) y para cualquier otro propósito permitido por ley:
- i. los ingresos que el Administrador o el Agente reciba o tenga derecho a recibir como Titular de una o más Participaciones, a consecuencia de haber incluido dichos Alojamientos de los que es Titular en el Programa de Arrendamiento; o

- ii. los ingresos que el Administrador o el Agente reciba o tenga derecho a recibir como honorarios en virtud de su desempeño como Administrador o Agente, según dispuesto en el Contrato de Arrendamiento Compulsorio y el Contrato de Administración, o como Administrador o dueño de una Unidad Comercial o de una Unidad Residencial; o
- iii. el ingreso recibido o devengado mediante la inversión de los fondos a los cuales se hace referencia en los incisos (b)(i) y (b)(ii) anteriores.

Sección 9.-103 - Conflictos.

Las disposiciones del Artículo 334 del Código Civil de Puerto Rico relacionadas con la división de la cosa común y las disposiciones del Artículo 338 del Código Civil de Puerto Rico relacionadas con la venta forzosa de una cosa poseída en común no serán aplicables a Condohoteles reglamentados por la presente Ley. Además, no existirá derecho alguno de retracto en caso de la venta u otra enajenación de un derecho reglamentado por la presente Ley. En la eventualidad que surja algún conflicto entre las disposiciones de esta Ley y las de cualquiera otra Ley o reglamento, las disposiciones de esta Ley prevalecerán con relación a todos los asuntos tratados en la misma. No obstante lo anterior, se dispone que un Condohotel se considerará incluido en el término "Hotel" para fines de la aplicación de la Ley de Hosteleros.

Sección 9.-104 - Salvedad.

Si algún artículo de la presente Ley es declarado inconstitucional, total o parcialmente, ello no afectará la validez de las demás disposiciones de la misma.

Artículo 10.-Antigua legislación de Condohoteles

Todo régimen o programa de condohotel existente antes de la fecha de vigencia de la presente Ley podrá continuar existiendo y operando conforme a las disposiciones de la Ley Núm. 6 de 8 de junio de 1972, según enmendada por la Ley Núm. 89 de 3 de junio de 1976, a menos que dichos condohoteles decidan acogerse a las disposiciones de la presente Ley, para lo cual seguirán los procedimientos para efectuar tal acción establecidos bajo las leyes que actualmente les sean aplicables y los procedimientos establecidos en la presente Ley. A partir de la vigencia de esta Ley no podrán constituirse nuevos regímenes o programas bajo la citada Ley Núm. 6 de 8 de junio de 1972, según enmendada.

Artículo 11.-Se enmienda el Artículo 2, inciso (d) de la "Ley de Desarrollo Turístico de Puerto Rico de 1993", Núm. 78 de 10 de septiembre de 1993, según enmendada, para que se lea como sigue:

- "(d) "Condohotel" Significa el conjunto de unidades de un edificio o grupo de edificios convertidos al régimen de de condohotel, y que cumplan con los

requisitos de un hotel; en la cual no menos de quince (15) de las habitaciones o apartamentos se dediquen al alojamiento de personas transeúntes en todo momento por medio de un programa integrado de arrendamiento.”

Artículo 12.-La Compañía requerirá del proponente del proyecto de condohotel y/o de sus afiliados un resumen de su experiencia en la administración de proyectos y evidencia de su cantidad técnica y financiera que garantice la viabilidad del proyecto.

Artículo 13.-Se enmienda y reitera el Artículo 3, inciso (a), párrafo (5), subpárrafo (C) de la “Ley de Desarrollo Turístico de Puerto Rico de 1993”, Núm. 78 de 10 de septiembre de 1993, según enmendada, para que se lea como sigue:

- “(C) Cantidad a ser tomada como exención en el caso de condohoteles.
La cantidad tomada como exención en el caso de un condohotel por razón de este subpárrafo será fraccionada y asignada en cuanto a cada unidad del condohotel de acuerdo a la proporción del interés de cada una de ellas en los elementos comunes del régimen cuando todas las unidades del condohotel estén dedicadas a un sólo régimen de condohotel, o utilizando cualquier método de prorrateo aceptable al Director cuando las unidades estén dedicadas a más de un régimen de condohotel.

La exención se tomará completa para el año en que sea requerido satisfacer la correspondiente obligación contributiva por la construcción. Sin embargo, se entenderá que los contribuyentes tendrán derecho a tomar como exención una centésima vigésima (120ma.) parte de la cantidad disponible como exención asignada a prorrata en relación a cada unidad durante cada mes consecutivo que éstas sean dedicadas desde su construcción a un programa de arrendamiento integrado; Disponiéndose, que la exención que se tome al momento de la construcción y desarrollo del condohotel será equivalente al monto de la exención total que finalmente se obtendría por dicho concepto en caso de que todas las unidades del condohotel se dediquen a un programa de arrendamiento integrado por el número de meses que pacten las partes durante cada uno de los primeros diez (10) años (equivalentes a ciento veinte (120) meses) de construida cada unidad.

Anualmente, se reducirá la cantidad tomada por razón de la exención aplicable en relación a aquellas unidades:

- (i) Que son adquiridas durante dicho año de la entidad que las desarrolló o construyó, nunca hayan sido utilizadas antes de dicha adquisición para propósito alguno y que no se dedican por el adquirente a un programa de arrendamiento integrado dentro del término limite dispuesto por el Director durante el cual deben dedicarse dichas unidades a tales fines para gozar de los beneficios de la ley, o

- (ii) que durante dicho año en particular no hayan cumplido por primera vez con el requisito de estar dedicadas a un programa de arrendamiento integrado por el número de meses por año que hayan pactado las partes.

El equivalente a dicha reducción en la cantidad tomada por razón de la exención podrá ser recobrado anualmente de los contribuyentes por el municipio. La cantidad a ser recobrada anualmente se calculará de la siguiente forma:

- (i) Se tomará para cada unidad que durante dicho año y que por primera vez, no haya cumplido con el requisito de estar dedicada a un programa de arrendamiento integrado por el número de meses por año que hayan pactado las partes, la porción completa de la exención asignada según este párrafo y se multiplicará por una fracción cuyo numerador será igual a la resta de ciento veinte (120) menos el número de meses consecutivos durante los cuales tal unidad cumplió con el requisito de estar dedicada a un programa de arrendamiento integrado según pactado por las partes, y cuyo denominador será ciento veinte (120).
- (ii) los resultados obtenidos de las correspondientes ecuaciones para cada unidad escritas en la oración anterior se sumarán, cuyo resultado final será el monto de la exención tomado en exceso y sujeto a recobro para dicho año. Bajo ninguna circunstancia se impondrá o cobrará ningún tipo de cargo, recargo, penalidad, intereses, ni ningún otro tipo de adición con respecto a cualquier contribución, impuesto, derecho, licencia, arbitrio, tasa o tarifa, cuya cantidad sea requerida de conformidad con las disposiciones de este párrafo por razones surgidas antes o al momento de determinarse que no procede en todo o en parte la exención.

Al calcular el número de meses que tal unidad se dedicó a un programa de arrendamiento integrado, las fracciones de meses se redondearán al mes anterior.

Como condición a la exención aquí descrita, cualquier municipio, con el consentimiento previo del Director, podrá requerir de cualquier contribuyente con respecto a la contribución, impuesto, derecho, licencia, arbitrio, tasa o tarifa sobre la construcción de un condohotel, o de aquellas personas que tengan un interés propietario en dichos contribuyentes de ser éstos entidades de cualquier tipo, una garantía o fianza por medio de la cual se asegure el pago de cualquier cantidad a ser adeudada como contribución de acuerdo a este párrafo.

El operador del programa de arrendamiento integrado de un condohotel deberá rendirle un informe anual al director de finanzas del municipio o municipios donde esté ubicado el condohotel de éstos imponer cualquier contribución, impuesto, derecho, licencia, arbitrio, tasa o tarifa por la construcción de dicho condohotel. Dicho informe deberá indicar las fechas de comienzo de participación en el programa de las unidades

participantes, al igual que la fecha o fechas en que una o más unidades se dieron de baja del programa.

Para propósitos de este párrafo, el hecho de que un inversionista en un condohotel deje de cumplir con algún requisito establecido en la concesión que le fuere otorgada para tales fines o se le revoque la misma por cualquier razón, se considerará que dejó de dedicarla(s) unidad(es) de condohotel cubierta(s) bajo dicha concesión a un programa de arrendamiento integrado. El Director notificará al director de finanzas del municipio correspondiente, en caso de que un inversionista haya dejado de cumplir con algún requisito establecido en su concesión o si se ha revocado la concesión.”

Artículo 14.-Esta Ley aplicará a aquellos regimenes de condohotel que se constituyan con posterioridad a la aprobación de esta Ley. Las partes que tengan relaciones contractuales al momento de la aprobación de esta Ley podrán mediante acuerdo de las partes beneficiarse de esa Ley.

Artículo 15.-Vigencia.

Esta Ley comenzará a regir treinta (30) días a partir de su aprobación.

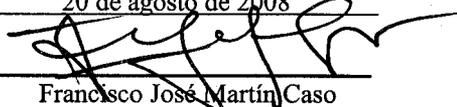
.....
Presidente de la Cámara

.....
Presidente del Senado

DEPARTAMENTO DE ESTADO
Certificaciones, Reglamentos, Registro
de Notarios y Venta de Leyes

Certifico que es copia fiel y exacta del original.

Fecha: 20 de agosto de 2008

Firma: 
Francisco José Martín Caso
Secretario Auxiliar de Servicios