(TEXTO DE APROBACION FINAL POR LA CAMARA)
(11 DE MARZO DE 2010)

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

16ta. Asamblea Legislativa | 3ra. Sesión Ordinaria

CAMARA DE REPRESENTANTES

P. de la C. 2532

9 DE MARZO DE 2010

Presentado por los representantes y las representantes *González Colón, Rodríguez Aguiló, Crespo Arroyo, Pérez Otero, Aponte Hernández, Bonilla Cortés, Bulerín Ramos, Casado Irizarry, Chico Vega, Cintrón Rodríguez, Colón Ruiz, Correa Rivera, Fernández Rodríguez, Jiménez Negrón, Jiménez Valle, León Rodríguez, López Muñoz, Márquez García, Méndez Nuñez, Navarro Suárez, Nolasco Ortiz, Peña Ramírez, Pérez Ortiz, Quiles Rodríguez, Ramírez Rivera, Ramos Peña, Ramos Rivera, Rivera Guerra, Rivera Ortega, Rivera Ramírez, Rodríguez Homs, Rodríguez Miranda, Rodríguez Traverzo, Silva Delgado, Torres Calderón* y *Vega Pagán*

Referido a la Comisión de Desarrollo de la Industria Turística

LEY

Para enmendar los Artículos 3, 4.-101, 4.-102, 4.-103, 4.-104, 4.-105, 4.-106, 4.-107, 4.-108, 4.-109, 5.-101, 5.-102, 5.-103, 5.-104 y 6, las Secciones 7.-101, 7.-102, 7.-103, 7.-104, 7.-105, 8.-101, 8.-102, 8.-103, 8.-104, 8.-105, 9.-101, 9.-102, 9.-103, 9.-104, 10.-101, y 10.-102, redefinirlas y reenumerarlos como los Artículos 7.-101, 7.-102, 7.-103, 7.-104, 7.-105, 8.-101, 8.-102, 8.-103, 8.-104, 8.-105, 9.-101, 9.-102, 9.-103, 9.-104, 10.-101 y 10.-102; y enmendar los Artículos 12, 13 y 14 de la Ley Núm. 249 de 12 de agosto de 2008, conocida como "Ley de Condohoteles de Puerto Rico" con el propósito de aclarar disposiciones de la ley relacionadas a su alcance y a la administración de condohoteles; derogar la Ley Núm. 178 de 16 de diciembre de 2009; y para otros fines relacionados.

EXPOSICION DE MOTIVOS

El presente proyecto de ley tiene como propósito incorporar enmiendas técnicas a la Ley de Condohoteles de Puerto Rico con la finalidad de perfeccionar y aclarar varias de sus disposiciones. La Ley de Condohoteles de Puerto Rico, junto con las

enmiendas que este proyecto de ley pretende incorporar, tendrá un impacto significativo en expandir el inventario de habitaciones hoteleras y reducir la carga del gobierno en la financiación de expansiones y mejoras a las instalaciones turísticas de la Isla.

El condohotel es un tipo de propiedad hotelera atractiva al inversionista de capital privado que consiste 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 sólo el derecho de adquirir un derecho real sobre una unidad de aprovechamiento independiente en una propiedad turística, sino que también provee el derecho a participar de los beneficios económicos que produce el alquiler de dicha unidad a terceros, y el derecho de tiempo en tiempo, sujeto a ciertas limitaciones, a ocupar dicha unidad y utilizar las demás facilidades de la propiedad.

Con anterioridad a la aprobación de la Ley de Condohoteles de Puerto Rico los desarrollos de condohoteles no tenían otra opción que ser sometidos al régimen de propiedad horizontal, lo cual en muchos casos resultaba incompatible con las actividades turísticas que se pretendían llevar a cabo en el lugar debido las normas de administración más rígidas que provee la Ley de Condominios. Esto representaba una desventaja para un gran número de desarrollos turísticos debido a los requisitos de unanimidad entre los titulares para consentir que se lleven a cabo ciertas 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.

Al haberse flexibilizado el marco legal aplicable a los condohoteles con la aprobación de la Ley de Condohoteles de Puerto Rico se promueve el desarrollo de este tipo de propiedad como medio de financiación para instalaciones turísticas contribuyendo así a aumentar el inventario de habitaciones lo cual resulta indispensable para encaminar la política pública del Gobierno de Puerto Rico con respecto al turismo.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.-Se enmienda el Artículo 3 de la Ley 249 de 12 de agosto de 2008, para que lea como sigue:

"Artículo 3.-Definiciones.

Para 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 mediante el otorgamiento de un Contrato de Administración a través de un Agente.

2. …

…

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 y la participación en los Elementos Comunes y la Propiedad Común que le es designada en la Escritura Matriz, 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 Arrendamiento 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. …

6. "Condohotel" significa un edificio o grupo de edificios construido para ser regido o que se convierta al régimen de Condohotel a tenor con las

disposiciones de esta Ley, el cual cumple con los requisitos de un hotel de turismo o comercial, que consista de apartamientos o habitaciones que sus dueños se comprometan a incluirlas en un Programa de Arrendamiento, por al menos nueve (9) meses al año y bajo aquellos términos y condiciones que acuerden, para ser dedicados al alojamiento de personas transeúntes a cambio de una renta o tarifa diaria o por un período mayor definido. El edificio o grupo de edificios podrá contener áreas comerciales, de oficinas y otro aprovechamiento consistente con el uso principal del mismo según aquí se define.

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 los Contratos de Arrendamiento en calidad de Agente.

8. "Contrato de Arrendamiento" significa el contrato que pactan y otorgan el Administrador y el Titular de un Alojamiento mediante el cual dicho Titular de un Alojamiento arrienda al Administrador el Alojamiento del cual es dueño para incorporarlo a un Programa de Arrendamiento.

9. …

10. "Aportación Para Gastos de Administración del Programa" significa el monto de los Gastos de Administración del Programa del cual es responsable el Titular de un Alojamiento de conformidad con lo dispuesto

en el Artículo 6 de esta Ley y en el Contrato de Arrendamiento correspondiente.

11. …

12. "Elemento Común" significa, en un inmueble sometido al régimen de Condohotel al amparo de esta Ley: toda aquella propiedad mueble o inmueble que fuere necesaria para el funcionamiento adecuado del Programa de Arrendamiento, los cuales podrían incluir 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, según se disponga en el Contrato de Arrendamiento o en la Escritura Matriz. También podrán ser considerados Elementos Comunes bienes inmuebles por destino tales como camas, muebles, equipos electrónicos, minibares, computadoras, máquinas de facsímile, 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. …

…

17. "Gastos de Administración del Programa" significa Gastos Ordinarios del Programa y los Gastos Extraordinarios del Programa, todos los cuales

deberán sufragar los Titulares de Alojamientos según las disposiciones de los Contratos de Arrendamiento.

18. "Gastos Extraordinarios del Programa" significa todos los 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 Arrendamiento 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 Alojamientos. 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 todos 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 Arrendamiento 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: 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 o propiedad mueble que es Elemento 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 que les corresponda sufragar a los Titulares de los Titulares de los Alojamientos, 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. …

…

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 Arrendamiento 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 Arrendamiento 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 de Alojamientos o 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 de Alojamientos o los Titulares del Inmueble, según les correspondan el derecho.

25. …

26. "Obras de Mantenimiento del Programa" significa:

a. Mantenimiento, reparación y sustitución por obsolescencia de los Elementos Comunes 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.

c. Limpieza en general de los Alojamientos y de los Elementos Comunes.

d. Obras de construcción, reparación o alteración permanente, necesaria o conveniente a los Alojamientos o los Elementos Comunes 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 Arrendamiento.

28. …

29. "Programa de Arrendamiento" significa un programa mediante el cual los Titulares de Alojamientos arriendan dichas unidades a un Administrador para que sean operadas, mercadeadas y alquiladas por el Administrador o su Agente, por al menos nueve (9) al año, 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, excluyendo cualquier Elemento Común:

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 de un Alojamiento" significa cualquier Persona que mediante el otorgamiento de los contratos y escrituras correspondientes adquiera un Alojamiento. 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 Alojamientos, 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 y la participación en la Propiedad Común que le es designada en la Escritura Matriz, 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" o gimnasios.

34. …"

Artículo 2.-Se enmienda el Artículo 4.-101 de la Ley 249 de 12 de agosto de 2008, para que lea como sigue:

"Artículo 4.-Constitución, modificación y disolución del régimen de Condohotel.

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

(a) …

(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 del Inmueble 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, con el voto afirmativo del Administrador excepto que aquellas enmiendas a la Escritura Matriz que aumenten la responsabilidad de los Titulares de Alojamientos 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 Alojamientos en la forma, número o proporción que se disponga en la Escritura Matriz.

(d) …

(e) 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 Alojamientos en los Elementos Comunes para reflejar el ingreso de dicha Unidad Residencial al Programa de Arrendamiento.

(f) 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 Alojamientos en los Elementos Comunes para reflejar la baja de dicho Alojamiento del Programa de Arrendamiento. Sin embargo, el Administrador podrá enmendar la Escritura Matriz para cambiar la designación de un Alojamiento por la de "Unidad Residencial" si el titular de dicha unidad incumple sus obligaciones según el Contrato de Arrendamiento, el Administrador da por terminado el Contrato de Arrendamiento y remueve tal unidad del Programa de Arrendamiento. Lo dispuesto en este inciso no exime al Titular de un Alojamiento del cumplimiento de cualquier otra disposición legal que otorgue incentivos contributivos o de otra índole a cambio de que el Alojamiento permanezca en un Programa de Arrendamiento durante un período determinado.

(g) ..."

Artículo 3.- Se enmienda el Artículo 4.-102 de la Ley 249 de 12 de agosto de 2008, para que lea como sigue:

"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 podrán ser inscritos 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. Si el Contrato de Arrendamiento es inscrito, todo aquella Persona que se convierta en Titular de Alojamiento tras adquirir un Alojamiento estará obligada a los términos del Contrato de Arrendamiento previamente suscrito por el propietario anterior de dicho Alojamiento".

Artículo 4.-Se enmienda el Artículo 4.-103 de la Ley 249 de 12 de agosto de 2008, para que lea como sigue:

"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 Alojamientos 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 de Alojamientos 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 de Alojamientos 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 del Inmueble 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 5.-Se enmienda el Artículo 4.-104 de la Ley 249 de 12 de agosto de 2008, para que lea como sigue:

"Artículo 4.-104.-División y Agrupación.

(a) Los derechos de propiedad sobre los Alojamientos 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 y Unidades Residenciales no serán objeto de división material mediante segregación para formar otros Alojamientos o

Unidades Residenciales, ni podrán ser ampliados mediante la agrupación de Alojamientos 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 los Alojamientos o Unidades Residenciales, 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 derechos de propiedad sobre las Unidades Comerciales no podrán ser objeto de división mediante segregación para constituir otros derechos de propiedad, ni podrán ser agrupadas o consolidadas con otras, salvo que otra cosa se disponga en la Escritura Matriz. Las Unidades Comerciales no serán objeto de división material mediante segregación para formar otras Unidades Comerciales, ni podrán ser ampliadas mediante la

agrupación de Unidades Comerciales contiguas o porciones de las mismas, sin que primero se enmiende la Escritura Matriz con el voto afirmativo del Administrador y el voto afirmativo de los titulares Unidades Comerciales en aquel número o proporción que se disponga en la Escritura Matriz. En todo caso de división o segregación de las Unidades Comerciales, se requerirá la autorización de la Administración de Reglamentos y Permisos. La nueva descripción de las Unidades Comerciales 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 Comerciales según resulten modificadas. Cuando se trate de segregación, dicho plano deberá aparecer aprobado por la Administración de Reglamentos y Permisos.

(c) 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 6.-Se enmienda el Artículo 4.-105 de la Ley 249 de 12 de agosto de 2008, para que lea como sigue:

"Artículo 4.-105 – Ocupación de los Alojamientos por sus titulares.

El Titular de un Alojamiento tendrá derecho a ocupar su Alojamiento (o un Alojamiento equivalente en características) 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. Dicho derecho no exime al Titular de un Alojamiento y al Administrador del cumplimiento con cualquier ley, reglamento o condición impuesta por la Compañía de Turismo para la concesión de licencias o beneficios contributivos."

Artículo 7.-Se enmienda el Artículo 4.-106 de la Ley 249 de 12 de agosto de 2008, para que lea como sigue:

"Artículo 4.-106 -Uso de las Unidades Residenciales y Unidades Comerciales.

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, la Escritura Matriz y cualquier otra condición restrictiva que grave el inmueble en cuanto a dicho uso, incluyendo, pero sin limitarse a, las siguientes:

(a) …

…

(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 Alojamientos, 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 Residencial o Unidad Comercial de que se trate, por cualquier título, sin perjuicio de las acciones directas que procedan contra dichas Personas.

(d) …"

Artículo 8.-Se enmienda el Artículo 4.-107 de la Ley 249 de 12 de agosto de 2008, para que lea como sigue:

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

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

(a) …

…

(f) El por ciento de participación que tengan los Titulares del Inmueble en la Propiedad Común y en los Elementos Comunes;

(g) …

(h) El método mediante el cual se impondrá y cobrará la Cuota 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 dicha cuota y el método de cobrar la misma 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 Alojamientos y la designación de una entidad específica para representar a los varios Titulares del Inmueble en el convenio y/o ajuste de las reclamaciones de cada uno de ellos;

(j) Descripción de los poderes y obligaciones del Administrador con respecto al Condohotel;

(k) Los procedimientos a seguirse para enmendar, modificar o suplementar las disposiciones de la Escritura Matriz."

Artículo 9.-Se enmienda el Artículo 4.-108 de la Ley 249 de 12 de agosto de 2008, para que lea como sigue:

"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 en 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 y en los Elementos Comunes. Si el terreno en que enclava el Condohotel fuese poseído a

título de arrendamiento o de usufructo, la escritura de individualización así lo expresará especificando la fecha en que expira el término del arrendamiento o del usufructo."

Artículo 10.- Se enmienda el Artículo 4.-109 de la Ley 249 de 12 de agosto de 2008, para que lea como sigue:

"Artículo 4.-109 – Copias de los planos a adherirse o formar parte de la Escritura Matriz y la escritura de individualización; autenticación.

(a) La copia certificada de la Escritura Matriz y la copia certificada de la escritura de individualización del Alojamiento, Unidad Comercial o Unidad Residencial, según sea el caso, que se radique para su inscripción en el Registro de la Propiedad, deberán acompañarse con copias 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, como documentos complementarios 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 acompañará a la copia certificada de la Escritura Matriz, 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 Matriz 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. Los derechos de inscripción a pagarse en el Registro de la Propiedad se determinarán de acuerdo a la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad."

Artículo 11. - Se enmienda el Artículo 5.-101 de la Ley 249 de 12 de agosto de 2008, para que lea como sigue:

"Artículo 5.-101 – El Contrato de Arrendamiento.

(a) Toda Persona que adquiera un Alojamiento otorgará un Contrato de Arrendamiento con el Administrador dentro de diez (10) días después de la fecha del otorgamiento de los contratos y escrituras mediante los cuales adquiere su Alojamiento. El Contrato de Arrendamiento, facultará al Administrador para administrar dicho Alojamiento en conjunto con los demás Alojamientos en el Programa de Arrendamiento. 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 dichos Alojamientos.

(b) Ningún Titular de un Alojamiento 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 Alojamientos, 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 Alojamientos si así lo disponen específicamente los Contratos de Arrendamiento o la Escritura Matriz.

(c) Cada Titular de un Alojamiento tendrá derecho a recibir un canon de arrendamiento pagadero de tiempo en tiempo, según sea dispuesto en el Contrato de Arrendamiento correspondiente.

(d) Todo Contrato de Arrendamiento contendrá las siguientes disposiciones mínimas:

i. 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;

ii. Disposiciones a los efectos de que el Titular de un Alojamiento 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;

iii. El método mediante el cual se impondrá y cobrará la Aportación para Gastos de Administración del Programa al Titular de un Alojamiento.

(e) Un Contrato de Arrendamiento no podrá ser resuelto ni el Administrador relevado de sus funciones por el Titular de un Alojamiento 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.

(f) A partir del otorgamiento del primer Contrato de Arrendamiento, el Administrador mantendrá una Lista de Titulares de Alojamientos debidamente actualizada en su oficina principal.

Artículo 12.-Se enmienda el Artículo 5.-102 de la Ley 249 de 12 de agosto de 2008, para que lea como sigue:

"Artículo 5.-102 – El Contrato de Administración.

(a) …

(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 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 Alojamientos 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 entre el Administrador y los Titulares de Alojamientos.

(c) El Administrador tendrá derecho a retirar, relevar o sustituir al Agente según se disponga en el Contrato de Administración. Los Titulares de Alojamientos 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 13.-Se enmienda el Artículo 5.-103 de la Ley 249 de 12 de agosto de 2008, para que lea como sigue:

"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 un Alojamiento 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 14.-Se enmienda el Artículo 5.-104 de la Ley 249 de 12 de agosto de 2008, para que lea como sigue:

"Artículo 5.-104 – Relevo del Administrador.

(a) Los Titulares de Alojamientos sólo podrán dar por terminado todos los Contratos de Arrendamientos según disponga su contenido. A falta de disposiciones al respecto en los Contratos de Arrendamiento solamente podrán darse por terminado por "causa justificada". Para propósitos de este Artículo, el término "causa justificada" significará:

i. …

ii. Una violación crasa por el Administrador de su deber de actuar como fiduciario de los Titulares de Alojamientos; y

iii. …

(b) La acción para dar por terminado todos 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 remoción y sustitución del Administrador correrán por cuenta de los Titulares de Alojamientos, 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 Alojamientos (incluyendo al Desarrollador y sus Afiliadas de ser alguno de éstos Titulares de Alojamientos), 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 de un Alojamiento 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 15.-Se enmienda el Artículo 6 de la Ley 249 de 12 de agosto de 2008, para que lea como sigue:

Artículo 6.- Cobro de Aportación 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 los Alojamientos, 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 Arrendamiento mediante notificación escrita. Cada Titular de un Alojamiento en cuestión vendrá obligado a efectuar dicho pago en su totalidad dentro del período que se establezca en el Contrato de Arrendamiento. El Administrador podrá también a incoar todas las acciones legales necesarias o convenientes, incluyendo el embargo del Alojamiento de cualquier Titular de Alojamiento 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 sufragados por el Titular de Alojamiento moroso. Mientras no se satisfaga la obligación de pago aquí dispuesta, el Administrador también tendrá facultad para negar al Titular de Alojamiento 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 de Alojamiento moroso tendría dicho derecho excepto por el hecho de ser un Titular de Alojamiento moroso y utilizar el canon de arrendamiento de otro modo pagadero a dicho Titular de un Alojamiento según el Programa de Arrendamiento con el propósito de satisfacer la deuda del Titular de Alojamiento moroso."

Artículo 16.-Se enmienda la Sección 7.-101 de la Ley 249 de 12 de agosto de 2008, y se reenumera como Artículo 7.-101, para que lea como sigue:

Artículo 7.-Unidades Comerciales.

Artículo 7.-101 - Designación.

(a) …

(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 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 con dichos contratos.

Artículo 17.-Se enmienda la Sección 7.-102 de la Ley 249 de 12 de agosto de 2008, y se reenumera como Artículo 7.-102, para que lea como sigue:

"Artículo 7.-102 - Pago de Gastos Básicos.

…"

Artículo 18.-Se enmienda la Sección 7.-103 de la Ley 249 de 12 de agosto de 2008, y se reenumera como Artículo 7.-103, para que lea como sigue:

"Artículo 7.-103-Participación en decisiones.

…"

Artículo 19.-Se enmienda la Sección 7.-104 de la Ley 249 de 12 de agosto de 2008, y se reenumera como Artículo 7.-104, para que lea como sigue:

"Artículo 7.-104.-Servicios del Condohotel - Capacidad de contratar. …"

Artículo 20.- Se enmienda la Sección 7.-105 de la Ley 249 de 12 de agosto de 2008, y se reenumera como Artículo 7.-105, para que lea como sigue:

"Artículo 7.-105 - Uso de la Unidad Comercial y la Propiedad Común. …"

Artículo 21.- Se enmienda la Sección 8.-101 de la Ley 249 de 12 de agosto de 2008, y se reenumera como Artículo 8.-101, para que lea como sigue:

"Artículo 8.-101 - Designación.

…"

Artículo 22.-Se enmienda la Sección 8.-102 de la Ley 249 de 12 de agosto de 2008, y se reenumera como Artículo 8.-102, para que lea como sigue:

"Artículo 8.-102 - Pago de Gastos Básicos.

…"

Artículo 23.-Se enmienda la Sección 8.-103 de la Ley 249 de 12 de agosto de 2008, y se reenumera como Artículo 8.-103, para que lea como sigue:

"Artículo 8.-103 - Participación en decisiones.

…"

Artículo 24.-Se enmienda la Sección 8.-104 de la Ley 249 de 12 de agosto de 2008, y se reenumera como Artículo 8.-104, para que lea como sigue:

"Artículo 8.-104.-Servicios del Condohotel - Capacidad de contratar.

…"

Artículo 25.-Se enmienda la Sección 8.-105 de la Ley 249 de 12 de agosto de 2008, y se reenumera como Artículo 8.-105, para que lea como sigue:

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

…"

Artículo 26.-Se enmienda la Sección 9.-101 de la Ley 249 de 12 de agosto de 2008, y se reenumera como Artículo 9.-101, para que lea como sigue:

"Artículo 9.-Disposiciones Misceláneas.

Artículo 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 los hechos que dan pie a la causa de acción que sirve de base para dicha acción o procedimiento."

Artículo 27.- Se enmienda la Sección 9.-102 de la Ley 249 de 12 de agosto de 2008, y se reenumera como Artículo 9.-102, para que lea como sigue:

"Artículo 9.- 102 - Ingresos operacionales brutos y cuotas; Restricciones a reclamaciones contra el Administrador o el Agente.

(a) …

i. …

…

iii. el ingreso recibido o devengado mediante la inversión de los fondos a los cuales se hace referencia en los incisos (a)(i) y (a)(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 el Artículo 9.-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 uno o más Alojamientos, a consecuencia de haber incluido dichos Alojamientos de los que es Titular en el Programa de Arrendamiento; o

ii. …

…"

Artículo 28.- Se enmienda la Sección 9.-103 de la Ley 249 de 12 de agosto de 2008, y se reenumera como Artículo 9.-103, para que lea como sigue:

"Artículo 9.-103 - Conflictos.

…"

Artículo 29.-Se enmienda la Sección 9.-104 de la Ley 249 de 12 de agosto de 2008, y se reenumera como Artículo 9.-104, para que lea como sigue:

"Artículo 9.-104 - Salvedad.

…"

Artículo 30.-Se enmienda el Artículo 10 de la Ley 249 de 12 de agosto de 2008, para que lea como sigue:

"Artículo 10.-Antigua legislación de Condohoteles.

Todo 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, a menos que dichos condohoteles decidan acogerse al nuevo régimen de condohoteles establecido en esta Ley, para lo cual se seguirán los procedimientos

para efectuar tal acción establecidos en la presente Ley. Del mismo modo esta Ley no impide que puedan constituirse nuevos programas de condohoteles bajo la Ley de Condominios. Las propiedades cobijadas bajo un régimen de propiedad horizontal destinado a viviendas cuyos titulares consientan establecer un condohotel podrán así hacerlo, ya sea bajo la Ley de Condominios como por esta Ley, siguiendo los procedimientos establecidos por dichos estatutos para cambios de usos o de régimen."

Artículo 31. - Se enmienda el Artículo 12 de la Ley 249 de 12 de agosto de 2008, para que lea como sigue:

"Artículo 12.- La Compañía requerirá del proponente y/o de sus afiliados de un proyecto de Condohotel para el cual se solicite cualquier licencia, endoso, incentivo o beneficio gubernamental, un resumen de su experiencia en la administración de proyectos y evidencia de su cantidad técnica y financiera que garantice la viabilidad del proyecto previo a la concesión o autorización de cualquier licencia, endoso, incentivo o beneficio gubernamental disponible para desarrollos de instalaciones turísticas."

Artículo 32.-Se enmienda el Artículo 14 de la Ley 249 de 12 de agosto de 2008, para que lea como sigue:

"Artículo 14.-Esta Ley solo podrá aplicarse a regimenes de Condohotel que se constituyan con posterioridad a la aprobación de esta Ley.

Se autoriza a la Compañía de Turismo a aprobar un Reglamento que establezca requisitos adicionales que no sean contrarios al espíritu de esta Ley

para la concesión de cualquier licencia, endoso, incentivo o beneficio gubernamental disponible para desarrollos de instalaciones turísticas a proyectos de Condohotel que así lo soliciten."

Artículo 33.-Se deroga la Ley Núm. 178 de 16 de diciembre de 2009.

Artículo 34.-Todo acuerdo, convenio, contrato u obligación contraída durante el plazo transcurrido a partir de la fecha de aprobación de la Ley Núm. 178 de 16 de diciembre de 2009, hasta el comienzo de la vigencia de esta ley será nulo.

Artículo 35.-Vigencia.

Esta Ley comenzará a regir inmediatamente a partir de su aprobación.