

SENADO DE PUERTO RICO**P. del S. 1117**

10 de septiembre de 2009

Presentado por el señor *Rivera Schatz*; la señora *Nolasco Santiago*; los señores *Arango Vinent*, *Seilhamer Rodríguez*, *Ríos Santiago*; las señoras *Padilla Alvelo*, *Arce Ferrer*; el señor *Berdiel Rivera*, la señora *Burgos Andújar*; los señores *Díaz Hernández*, *González Velázquez*, *Martínez Maldonado*, *Martínez Santiago*, *Muñiz Cortés*, las señoras *Peña Ramírez*, *Raschke Martínez*, *Romero Donnelly*, *Santiago González*; el señor *Soto Díaz*; la señora *Soto Villanueva*; el señor *Torres Torres*; y la señora *Vázquez Nieves*

Referido a las Comisiones de Turismo y Cultura; y de Banca, Asuntos del Consumidor y Corporaciones Públicas

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, red denominarlas como 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 249 de 12 de agosto de 2008, conocida como “Ley de Condohoteles de Puerto Rico” a los fines de aclarar disposiciones de la ley relacionadas a su alcance y a la administración de condohoteles.”

EXPOSICIÓN 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:

- 1 Artículo 1. – Se enmienda el Artículo 3 de la Ley 249 de 12 de agosto de 2008,
- 2 para que lea como sigue:
- 3 “Artículo 3.- Definiciones.
- 4 Para propósitos de esta Ley, los siguientes términos en letra mayúscula tendrán los
- 5 significados que se expresan en este artículo:

- 1 1. “Administrador” significa todo Desarrollador, su Afiliada y/o sus
2 respectivos sucesores que, sujeto a lo dispuesto en esta Ley, se dedican al
3 negocio de proveer servicios de administración a un Programa de
4 Arrendamiento, sea directamente, o **[a través de un Agente y/o una**
5 **Afiliada]** mediante el otorgamiento de un Contrato de Administración *a*
6 *través de un Agente.*
- 7 2. ...
- 8 ...
- 9 4. “Alojamiento” significa cualquier unidad de aprovechamiento
10 independiente en un inmueble sometido al régimen de Condohotel con
11 acceso directo o indirecto a una vía pública *y la participación en los*
12 *Elementos Comunes y la Propiedad Común que le es designada en la*
13 *Escritura Matriz*, diseñada y disponible para el uso y ocupación por una o
14 más personas en calidad de huéspedes a cambio del pago de una tarifa y
15 conforme a lo dispuesto en la “Ley de Hosteleros” y que es administrado
16 por un Administrador en un Programa de **[Alquiler]** *Arrendamiento* bajo
17 los términos de un Contrato de Arrendamiento a tenor con lo dispuesto en
18 esta Ley. Cada Alojamiento se dedicará únicamente al uso dispuesto para
19 el mismo en la Escritura Matriz. El término no incluye ni Unidades
20 Comerciales ni Unidades Residenciales.
- 21 5. ...
- 22 6. “*Condohotel*” **[tendrá el significado dispuesto en el inciso (d) del**
23 **Artículo 2 de esta Ley]** *significa un edificio o grupo de edificios*

1 *construido para ser regido o que se convierta al régimen de Condohotel a*
2 *tenor con las disposiciones de esta Ley, el cual cumple con los requisitos*
3 *de un hotel de turismo o comercial, que consista de apartamentos o*
4 *habitaciones que sus dueños se comprometan a incluirlas en un Programa*
5 *de Arrendamiento, bajo aquellos términos y condiciones que acuerden,*
6 *para ser dedicados al alojamiento de personas transeúntes a cambio de*
7 *una renta o tarifa diaria o por un período mayor definido. El edificio o*
8 *grupo de edificios podrá contener áreas comerciales, de oficinas y otro*
9 *aprovechamiento consistente con el uso principal del mismo según aquí se*
10 *define.*

11 7. “Contrato de Administración” significa el contrato que otorgan un
12 Administrador y un tercero mediante el cual dicho tercero lleva a cabo las
13 obligaciones y ejerce los derechos de dicho Administrador bajo **[un**
14 **Contrato]** los Contratos de Arrendamiento en calidad de Agente.

15 8. “Contrato de Arrendamiento” significa el contrato que pactan y otorgan el
16 Administrador y el Titular de **[una Participación]** un Alojamiento
17 mediante el cual dicho Titular de un Alojamiento arrienda al Administrador
18 el Alojamiento del cual es **[Titular]** dueño para incorporarlo a un
19 Programa de **[Alquiler]** Arrendamiento.

20 9. ...

21 10. “[Cuota] Aportación Para Gastos de Administración del Programa”
22 significa el monto de los Gastos de Administración del Programa del cual
23 es responsable el Titular de **[una Participación]** un Alojamiento de

1 conformidad con lo dispuesto en *el Artículo 6 de esta Ley* y en el Contrato
2 de Arrendamiento correspondiente.

3 11. ...

4 12. “Elemento Común” significa, en un inmueble sometido al régimen de
5 Condohotel al amparo de esta Ley: [(a) **toda la Propiedad Común, más**
6 **(b)]** toda aquella propiedad mueble o inmueble que fuere necesaria para el
7 funcionamiento adecuado del Programa de [**Alquiler, incluyendo, sin que**
8 **se entienda como una limitación,**] *Arrendamiento, los cuales podrían*
9 *incluir* el salón de conserjería, la recepción y las oficinas administrativas y
10 todo equipo y materiales que se ubiquen de tiempo en tiempo dentro o
11 fuera de los Alojamientos para servir las necesidades de los huéspedes del
12 Condohotel según su categoría, *según se disponga en el Contrato de*
13 *Arrendamiento o en la Escritura Matriz. También podrán ser*
14 *considerados Elementos Comunes bienes inmuebles por destino* tales como
15 camas, muebles, equipos electrónicos, minibares, computadoras, máquinas
16 de facsímile, cortinas, sábanas, frisas, toallas, batas, ganchos y secadores
17 de pelo, entre otros, y cualquier otra propiedad mueble o inmueble que el
18 Administrador de tiempo en tiempo determine que es necesaria para dichos
19 propósitos en el sano ejercicio de su discreción.

20 13. ...

21 ...

22 17. “Gastos de Administración del Programa” significa [**Gastos Básicos que**
23 **les corresponde sufragar a los Titulares de las Participaciones según lo**

1 **dispuesto en la Escritura Matriz y en esta Ley más los Gastos**
2 **Ordinarios del Programa y los Gastos Extraordinarios del Programa]**
3 *Gastos Ordinarios del Programa y los Gastos Extraordinarios del*
4 *Programa, todos los cuales deberán sufragar los Titulares de*
5 *Alojamientos según las disposiciones de los Contratos de Arrendamiento.*

6 18. “Gastos Extraordinarios del Programa” significa todos gastos para la
7 administración, funcionamiento y mercadeo de un Condohotel según su
8 diseño y categoría no presupuestados pero incurridos o a incurrirse por el
9 Administrador de tiempo en tiempo en el sano ejercicio de su discreción
10 porque son urgentes y necesarios para la administración y buen
11 funcionamiento de los Alojamientos, Elementos Comunes o el Programa
12 de [**Alquiler**] *Arrendamiento* según su categoría, como por ejemplo, gastos
13 relacionados a cumplir con cambios en las disposiciones legales y
14 reglamentarias, pérdidas materiales, reparaciones imprevistas o de
15 emergencia y acciones legales para hacer valer las disposiciones de la
16 Escritura Matriz, el Contrato de Arrendamiento o en general los derechos
17 de los Titulares de [**las Participaciones en el Condohotel. El término**
18 **siempre incluirá Gastos Básicos Extraordinarios que les corresponda**
19 **sufragar a los Titulares de Participaciones]** *Alojamientos*. El término no
20 incluirá gastos para la realización de Mejoras de Capital, a menos que así
21 lo permita la Escritura Matriz o el Contrato de Arrendamiento.

22 19. “Gastos Ordinarios del Programa” significa todos aquellos gastos para la
23 administración, funcionamiento y mercadeo de un Condohotel según su

1 diseño y categoría presupuestados e incurridos o a incurrirse por el
2 Administrador de tiempo en tiempo en el sano ejercicio de su discreción
3 para la operación o buen funcionamiento de los Alojamientos, Elementos
4 Comunes o el Programa de **[Alquiler]** *Arrendamiento* según su categoría,
5 incluyendo, sin que se entienda como una limitación, los siguientes gastos
6 cuando son aplicables a los Alojamientos y/o los Elementos Comunes
7 **[(que no sean Propiedad Común)]**: las contribuciones sobre propiedad
8 mueble e inmueble, cargos por los servicios públicos, primas de seguros,
9 honorarios de administración, gastos de auditoría, gastos relacionados con
10 contratos de suministro de servicios y otros otorgados de tiempo en tiempo
11 por el Administrador, costo de limpieza, el monto de cualquier reserva
12 establecida o costo incurrido para el reemplazo de los equipos, materiales y
13 muebles en los Alojamientos y los Elementos Comunes **[(que no sean**
14 **Propiedad Común)]** o propiedad mueble que es Elemento Común **[(que**
15 **no sea Propiedad Común)]** y el pago de deudas incurridas en el curso
16 ordinario de la operación del Condohotel. El término siempre incluirá todo
17 gasto para llevar a cabo las Obras de Mantenimiento del Programa **[y**
18 **todos los Gastos Básicos Ordinarios]** que les corresponda sufragar a los
19 Titulares de los Titulares de **[las Participaciones]** *los Alojamientos*, los
20 cuales deben siempre figurar en el presupuesto del Condohotel. El término
21 no incluirá gastos para la realización de Mejoras de Capital, a menos que
22 así lo permita la Escritura Matriz o el Contrato de Arrendamiento.

23 20. ...

- 1 ...
- 2 23. “Lista de Titulares” significa el registro confidencial de nombres,
3 direcciones postales y de correo electrónico y teléfonos de los Titulares del
4 Inmueble, y en el caso de entidades jurídicas, la identidad de sus
5 representantes autorizados a recibir notificaciones, que es mantenido por el
6 Administrador del Programa de **[Alquiler]** *Arrendamiento* con el propósito
7 de poder llevar a cabo las notificaciones pertinentes requeridas bajo esta
8 Ley.
- 9 24. “Mejoras de Capital” significa cualquier gasto que, de acuerdo a principios
10 de contabilidad generalmente aceptados en Puerto Rico conforme a las
11 normas establecidas por la Junta de Normas de Contabilidad del Instituto
12 Americano de Contadores Públicos Autorizados, según enmendadas de
13 tiempo en tiempo, no debe ser deducido como gasto corriente en los libros
14 del Programa de **[Alquiler]** *Arrendamiento* y los libros relativos a la
15 administración de la Propiedad Común sino que deben ser capitalizados.
16 En caso de que se contemple por la Escritura Matriz que deben efectuarse
17 dichas Mejoras de Capital con el aval de los Titulares *de Alojamientos o*
18 *los Titulares* del Inmueble, las mismas se llevarán a cabo con el voto
19 afirmativo del cincuenta (50%) por ciento más uno (1) de los Titulares *de*
20 *Alojamientos o los Titulares* del Inmueble, *según les correspondan el*
21 *derecho.*
- 22 25. ...
- 23 26. “Obras de Mantenimiento del Programa” significa:

- 1 a. Mantenimiento, reparación y sustitución por obsolescencia de los
2 Elementos Comunes [(que no sean Propiedad Común)] y toda la
3 propiedad mueble, incluyendo, pero sin limitarse a, equipos
4 electrónicos (computadoras, fax, teléfonos, secadores de pelo,
5 radios o televisores), muebles, equipo de refrigeración, tormenteras
6 y alfombrado dentro de los Alojamientos.
- 7 b. Selección de colores y pintura del interior de los Alojamientos y los
8 Elementos Comunes [(que no sean Propiedad Común)].
- 9 c. Limpieza en general de los Alojamientos y de los Elementos
10 Comunes [(que no sean Propiedad Común)].
- 11 d. Obras de construcción, reparación o alteración permanente,
12 necesaria o conveniente a los Alojamientos o los Elementos
13 Comunes [(que no sean Propiedad Común)] para atemperarlos a
14 la reglamentación o ley aplicable.
- 15 e. Cualquier otra obra que racionalmente fuese necesaria para la
16 existencia, conservación, seguridad, uso adecuado y
17 funcionamiento de los Alojamientos y de los Elementos Comunes
18 (que no sean Propiedad Común).
- 19 27. “Participación en un Condohotel” significa un derecho de propiedad en
20 pleno dominio sobre un Alojamiento y sobre un porcentaje de la propiedad
21 de los Elementos Comunes, que se establece mediante escritura pública y
22 es inscrito en el Registro de la Propiedad conforme a las disposiciones de
23 la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad y de esta Ley, estando

1 dicho derecho de propiedad sujeto a las disposiciones de un Contrato de
2 Arrendamiento mediante el cual se somete dicho Alojamiento a un
3 Programa de **[Alquiler]** *Arrendamiento*.

4 28. ...

5 29. “Programa de Arrendamiento” significa un programa mediante el cual los
6 **[titulares las unidades de aprovechamiento independiente en un**
7 **inmueble que no son utilizadas como Unidades Comerciales]** *Titulares*
8 *de Alojamientos* arriendan dichas unidades a un Administrador para que
9 sean operadas, mercadeadas y alquiladas por el Administrador o su Agente
10 **[como Alojamientos]**, a tenor con las disposiciones de los Contratos de
11 Arrendamiento y de esta Ley.

12 30. “Propiedad Común” significa, en un inmueble sometido al régimen de
13 Condohotel al amparo de esta Ley, *excluyendo cualquier Elemento*
14 *Común*:

- 15 a. El terreno donde enclava y el vuelo sobre el inmueble;
- 16 b. Los cimientos, paredes maestras y de carga, techos, galerías,
17 sótanos, escaleras y vías de entrada y salida o de comunicación;
- 18 c. Las azoteas, ascensores, pasillos, áreas recreativas, salones de
19 reunión y actividades sociales y vestíbulos;
- 20 d. Los locales destinados a la administración, a la seguridad,
21 almacenamiento de equipo, cajas de seguridad y los productos de
22 uso común;

- 1 e. Las instalaciones de servicios centrales tales como electricidad,
2 agua, gas, teléfono, internet, ethernet, cable televisión, cable
3 digital, satélite, refrigeración, aire acondicionado, abanicos,
4 cisternas, generadores, tanques y bombas de agua,
5 intercomunicación y otras similares;
- 6 f. Incineradores de residuos, áreas para depósitos de desperdicios y en
7 general todos los artefactos o instalaciones para beneficio común;
- 8 g. Toda la vegetación que se encuentre en o se utilice para adornar la
9 Propiedad Común descrita en los incisos (a), (b), (c) y (d) y los
10 equipos para el regadío y mantenimiento de los mismos; y
- 11 h. Todo lo demás que fuere racionalmente de uso o beneficio común
12 en el inmueble o necesario para su existencia, conservación,
13 seguridad y uso del inmueble según la Escritura Matriz.
- 14 31. **[Titular” o]** Titular de **[una Participación] un Alojamiento”** significa
15 cualquier Persona que mediante el otorgamiento de los contratos y
16 escrituras correspondientes adquiera **[una Participación en un**
17 **Condohotel] un Alojamiento**. El término incluirá a un Desarrollador,
18 cuando éste retenga la titularidad de un Alojamiento con el propósito de
19 incorporarlo a un Programa de Arrendamiento. No incluirá al titular de
20 una Unidad Comercial o de una Unidad Residencial.
- 21 32. “Titulares del Inmueble” significa los Titulares de **[Participaciones]**
22 *Alojamientos*, titulares de Unidades Comerciales y titulares de Unidades
23 Residenciales.

1 33. “Unidades Comerciales” significa aquellas unidades de aprovechamiento
2 independiente en un inmueble sometido al régimen de Condohotel y *la*
3 *participación en la Propiedad Común que le es designada en la Escritura*
4 *Matriz*, con acceso directo o indirecto a una vía pública, diseñadas y
5 disponibles para uso comercial y no de vivienda, incluyendo, pero sin
6 limitación, restaurantes, tiendas, “spas”, gimnasios o casinos.

7 34. ...”

8 Artículo 2.- Se enmienda el Artículo 4.-101 de la Ley 249 de 12 de agosto de
9 2008, para que lea como sigue:

10 “Artículo 4.- Constitución [**del régimen**], modificación y disolución *del régimen de*
11 *Condohotel*.

12 Artículo 4.-101 – Constitución del [**Régimen**] *régimen* de Condohotel.

13 (a) ...

14 (b) El régimen de Condohotel podrá establecerse sobre bienes inmuebles
15 poseídos a título de arrendamiento debidamente inscrito, derecho de
16 superficie a perpetuidad o de usufructo siempre que, mediante escritura
17 pública al efecto, el arrendador, titular del derecho de superficie o nudo
18 propietario preste su consentimiento expreso para ello y renuncie a toda
19 acción o reclamación que pueda éste iniciar contra los Titulares del
20 Inmueble en caso de incumplimiento de las obligaciones del arrendatario,
21 el titular del derecho de superficie o el usufructuario original.

22 Una vez inscrito, el régimen de Condohotel sólo podrá ser disuelto con el
23 voto afirmativo del Administrador más el voto afirmativo de Titulares [**de**

- 1 **Participaciones]** del Inmueble en la forma, número o proporción que se
2 disponga en la Escritura Matriz.
- 3 (c) La Escritura Matriz podrá ser enmendada, para propósitos de hacer
4 cambios al Programa de Arrendamiento [**o la categoría del Condohotel**],
5 con el voto afirmativo del Administrador excepto que aquellas enmiendas
6 a la Escritura Matriz que aumenten la responsabilidad de los Titulares *de*
7 *Alojamientos* por Gastos de Administración del Programa o que reduzcan
8 sus participaciones en los beneficios económicos a los que tengan derecho
9 según el Programa de Arrendamiento o que reduzcan sus derechos en los
10 Elementos Comunes requerirán el consentimiento de los Titulares de
11 **[Participaciones]** *Alojamientos* en la forma, número o proporción que se
12 disponga en la Escritura Matriz.
- 13 (d) ...
- 14 (e) En caso de que el titular de una Unidad Residencial desee incorporar su
15 unidad al Programa de Arrendamiento, el Administrador podrá enmendar
16 la Escritura Matriz, sin necesidad del consentimiento de ninguna Persona,
17 excepto dicho titular, con el propósito de cambiar la designación en la
18 Escritura Matriz de dicha Unidad Residencial por la de “Alojamiento” y
19 cambiar los porcentajes de participaciones de los Titulares de
20 **[Participaciones]** *Alojamientos* en los Elementos Comunes para reflejar el
21 ingreso de dicha Unidad Residencial al Programa de Arrendamiento.
- 22 (f) En caso de que el Contrato de Arrendamiento permita a un titular de un
23 Alojamiento retirar el mismo del Programa de Arrendamiento, el

1 Administrador podrá enmendar la Escritura Matriz, sin necesidad del
2 consentimiento de ninguna Persona, excepto dicho titular, con el propósito
3 de cambiar la designación en la Escritura Matriz de dicho Alojamiento por
4 la de “Unidad Residencial” y cambiar los porcentajes de participaciones de
5 los Titulares de **[Participaciones]** *Alojamientos* en los Elementos
6 Comunes para reflejar la baja de dicho Alojamiento del Programa de
7 Arrendamiento. *Sin embargo, el Administrador podrá enmendar la*
8 *Escritura Matriz para cambiar la designación de un Alojamiento por la de*
9 *“Unidad Residencial” si el titular de dicha unidad incumple sus*
10 *obligaciones según el Contrato de Arrendamiento, el Administrador da*
11 *por terminado el Contrato de Arrendamiento y remueve tal unidad del*
12 *Programa de Arrendamiento. Lo dispuesto en este inciso no exime al*
13 *Titular de un Alojamiento del cumplimiento de cualquier otra disposición*
14 *legal que otorgue incentivos contributivos o de otra índole a cambio de*
15 *que el Alojamiento permanezca en un Programa de Arrendamiento*
16 *durante un período determinado.*

17 (g) ...”

18 Artículo 3.- Se enmienda el Artículo 4.-102 de la Ley 249 de 12 de agosto de
19 2008, para que lea como sigue:

20 “Artículo 4.-102 – Efecto de la dedicación al régimen.

21 Una vez la propiedad es sometida al régimen de Condohotel, los
22 Alojamientos, las Unidades Comerciales y las Unidades Residenciales podrán
23 individualmente transmitirse o gravarse y ser objeto de dominio o posesión, y de

1 toda clase de actos jurídicos inter vivos o mortis causa, con independencia total del
2 resto de los demás Alojamientos, Unidades Comerciales y Unidades Residenciales
3 del Condohotel del cual forman parte sujeto sin embargo a lo dispuesto por esta Ley.
4 Los títulos correspondientes [**serán inscribibles**] *podrán ser inscritos* en el Registro
5 de la Propiedad de acuerdo con y sujeto a las disposiciones de esta Ley y de la Ley
6 Hipotecaria y del Registro de la Propiedad. *Si el Contrato de Arrendamiento es*
7 *inscrito, todo aquella Persona que se convierta en Titular de Alojamiento tras*
8 *adquirir un Alojamiento estará obligada a los términos del Contrato de*
9 *Arrendamiento previamente suscrito por el propietario anterior de dicho*
10 *Alojamiento”.*

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

13 “Artículo 4.-103 – Créditos Hipotecarios.

14 (a) Los Elementos Comunes que sean propiedad mueble solamente podrán ser
15 hipotecados o gravados con el consentimiento del Administrador bajo
16 aquellos términos y condiciones que el Administrador en su sola discreción
17 considere convenientes y el voto afirmativo de los Titulares de
18 [**Participaciones**] *Alojamientos* en la forma, número o proporción que se
19 disponga en la Escritura Matriz. Nada de lo anterior se interpretará como
20 que confiere a los Titulares *de Alojamientos* el derecho a proponer
21 términos y condiciones para las acciones comprendidas en este párrafo,
22 aclarándose que este párrafo solamente le concede el derecho a los
23 Titulares *de Alojamientos* a votar en la afirmativa o en la negativa a

1 cualquier propuesta que someta el Administrador o el Agente en cuanto a
2 los asuntos aquí tratados.

3 (b) La Propiedad Común solamente podrá ser hipotecada o gravada con el
4 consentimiento del Administrador bajo aquellos términos y condiciones
5 que el Administrador en su sola discreción considere convenientes y el
6 voto afirmativo de los Titulares del Inmueble en la forma, número o
7 proporción que se disponga en la Escritura Matriz. Nada de lo anterior se
8 interpretará como que confiere a dichos **[titulares]** *Titulares del Inmueble*
9 el derecho a proponer términos y condiciones para las acciones
10 comprendidas en este párrafo, aclarándose que este párrafo solamente le
11 concede el derecho a dichos Titulares del Inmueble a votar en la afirmativa
12 o en la negativa a cualquier propuesta que someta el Administrador o el
13 Agente en cuanto a los asuntos aquí tratados.

14 Artículo 5.- Se enmienda el Artículo 4.-104 de la Ley 249 de 12 de agosto de
15 2008, para que lea como sigue:

16 “Artículo 4.-104 – División y Agrupación.

17 (a) Los derechos de propiedad sobre los Alojamientos [, **Unidades**
18 **Comerciales]** y Unidades Residenciales no podrán ser objeto de división
19 mediante segregación para constituir otros derechos de propiedad, ni
20 podrán ser agrupados o consolidados con otros, salvo que otra cosa se
21 disponga en la Escritura Matriz. Los Alojamientos [, **Unidades**
22 **Comerciales]** y Unidades Residenciales no serán objeto de división
23 material mediante segregación para formar otros Alojamientos [, **Unidades**

1 **Comerciales]** o Unidades Residenciales, ni podrán ser ampliados mediante
2 la agrupación de Alojamientos [**Unidades Comerciales]** o Unidades
3 Residenciales contiguos o porciones de los mismos, sin que primero se
4 enmiende la Escritura Matriz con el voto afirmativo del Administrador y el
5 voto afirmativo de los Titulares del Inmueble en aquel número o
6 proporción que se disponga en la Escritura Matriz. En todo caso de
7 división o segregación de [**las unidades de alojamiento, residenciales o**
8 **comerciales,]** *los Alojamientos o Unidades Residenciales*, se requerirá la
9 autorización de la Administración de Reglamentos y Permisos. La nueva
10 descripción de las unidades afectadas, así como los porcentajes
11 correspondientes, deberán consignarse en la escritura pública de
12 segregación o agrupación que se otorgue, la cual no surtirá efecto hasta
13 tanto se inscriba en el Registro de la Propiedad unida a la [**escritura**
14 **matriz]** *Escritura Matriz*. A cada una de dichas copias se unirá el plano
15 que de modo gráfico indique claramente los particulares de las unidades
16 según resulten modificadas. Cuando se trate de segregación, dicho plano
17 deberá aparecer aprobado por la Administración de Reglamentos y
18 Permisos.

- 19 (b) [**Los Elementos Comunes y la Propiedad Común se mantendrán en**
20 **indivisión forzosa y no podrán ser objeto de la acción de división de la**
21 **comunidad de bienes. Cualquier pacto en contrario será nulo.]** *Los*
22 *derechos de propiedad sobre las Unidades Comerciales no podrán ser*
23 *objeto de división mediante segregación para constituir otros derechos de*

1 *propiedad, ni podrán ser agrupadas o consolidadas con otras, salvo que*
2 *otra cosa se disponga en la Escritura Matriz. Las Unidades Comerciales*
3 *no serán objeto de división material mediante segregación para formar*
4 *otras Unidades Comerciales, ni podrán ser ampliadas mediante la*
5 *agrupación de Unidades Comerciales contiguas o porciones de las*
6 *mismas, sin que primero se enmiende la Escritura Matriz con el voto*
7 *afirmativo del Administrador y el voto afirmativo de los titulares Unidades*
8 *Comerciales en aquel número o proporción que se disponga en la*
9 *Escritura Matriz. En todo caso de división o segregación de las Unidades*
10 *Comerciales, se requerirá la autorización de la Administración de*
11 *Reglamentos y Permisos. La nueva descripción de las Unidades*
12 *Comerciales afectadas, así como los porcentajes correspondientes,*
13 *deberán consignarse en la escritura pública de segregación o agrupación*
14 *que se otorgue, la cual no surtirá efecto hasta tanto se inscriba en el*
15 *Registro de la Propiedad unida a la Escritura Matriz. A cada una de*
16 *dichas copias se unirá el plano que de modo gráfico indique claramente*
17 *los particulares de las Unidades Comerciales según resulten modificadas.*
18 *Cuando se trate de segregación, dicho plano deberá aparecer aprobado*
19 *por la Administración de Reglamentos y Permisos.*

20 (c) *Los Elementos Comunes y la Propiedad Común se mantendrán en*
21 *indivisión forzosa y no podrán ser objeto de la acción de división de la*
22 *comunidad de bienes. Cualquier pacto en contrario será nulo.”*

1 Artículo 6.- Se enmienda el Artículo 4.-105 de la Ley 249 de 12 de agosto de
2 2008, para que lea como sigue:

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

4 **[El Titular de una Participación tendrá derecho a ocupar su**
5 **Alojamiento (o un Alojamiento equivalente en tamaño a su Alojamiento)**
6 **durante los periodos de ocupación que lo permitan, y sujeto a aquellas**
7 **restricciones que se dispongan en la Escritura Matriz y el Contrato de**
8 **Arrendamiento. Dichos períodos de uso no serán mayores a los que esta Ley**
9 **permite para los propósitos de los beneficios contributivos establecidos por**
10 **esta Ley.]** *El Titular de un Alojamiento tendrá derecho a ocupar su*
11 *Alojamiento (o un Alojamiento equivalente en características) durante los*
12 *periodos de ocupación que lo permitan, y sujeto a aquellas restricciones que se*
13 *dispongan en la Escritura Matriz y el Contrato de Arrendamiento. Dicho derecho*
14 *no exime al Titular de un Alojamiento y al Administrador del cumplimiento con*
15 *cualquier ley, reglamento o condición impuesta por la Compañía de Turismo para*
16 *la concesión de licencias o beneficios contributivos.”*

17 Artículo 7.- Se enmienda el Artículo 4.-106 de la Ley 249 de 12 de agosto de
18 2008, para que lea como sigue:

19 “Artículo 4.-106 - *Uso de las Unidades Residenciales y Unidades Comerciales.*

20 Las Personas que adquieran Unidades Residenciales o Unidades Comerciales
21 podrán usar dichas unidades sin restricción o límite alguno en cuanto a tiempo, pero
22 estarán sujetos a las disposiciones de esta Ley, *la Escritura Matriz y cualquier otra*

1 *condición restrictiva que grave el inmueble* en cuanto a dicho uso, incluyendo, pero sin
2 limitarse a, las siguientes:

3 (a) ...

4 ...

5 (c) Todo titular de una Unidad Residencial o Unidad Comercial observará la
6 diligencia debida en el uso de la propiedad y en sus relaciones con los
7 demás titulares de dichas unidades y los Titulares de **[Participaciones]**
8 *Alojamientos*, y responderá ante éstos y ante el Administrador y el Agente
9 por las violaciones cometidas por sus familiares, visitantes o empleados, y,
10 en general, por cualquier Persona que por su aval ocupe dicha Unidad **[de**
11 **Vivienda Permanente]** *Residencial* o Unidad Comercial de que se trate,
12 por cualquier título, sin perjuicio de las acciones directas que procedan
13 contra dichas Personas.

14 (d) ...”

15 Artículo 8.- Se enmienda el Artículo 4.-107 de la Ley 249 de 12 de agosto de
16 2008, para que lea como sigue:

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

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

20 (a) ...

21 ...

- 1 (f) El por ciento de participación que tengan los **[titulares del inmueble]**
2 *Titulares del Inmueble* en la **[propiedad común]** *Propiedad Común* y en
3 los **[elementos comunes]** *Elementos Comunes*;
- 4 (g) ...
- 5 (h) El método mediante el cual se **[impondrán y cobrarán las Cuotas Para]**
6 *impondrá y cobrará la Cuota para* Gastos Básicos y Cuotas Para Gastos
7 de Administración del Programa a cada uno de los Titulares del Inmueble
8 y si alguna distinción con respecto a la suma de **[dichas cuotas]** *dicha*
9 *cuota* y el método de cobrar **[las mismas]** *la misma* por el Administrador o
10 su Agente va a ser establecida, una descripción del fundamento para dicha
11 distinción, y el método para implementar el mismo;
- 12 (i) Los métodos por medio de los cuales un régimen de Condohotel, un
13 Programa de Arrendamiento o Contrato de Arrendamiento podrá o deberá
14 ser terminado con anterioridad a la fecha de su vencimiento de ocurrir una
15 expropiación y daño sustancial a o destrucción del Condohotel y las
16 consecuencias de dicha terminación, incluyendo pero sin limitarse a, la
17 manera en que las propiedades o el ingreso que se obtenga del Programa
18 de Arrendamiento, será aplicado, poseído por o distribuido entre los
19 diversos Titulares de **[Participaciones]** *Alojamientos* y la designación de
20 una entidad específica para representar a los varios Titulares del Inmueble
21 en el convenio y/o ajuste de **[dichas]** *las reclamaciones de cada uno de*
22 *ellos*;

1 Residencial, según sea el caso, *que se radique* para su inscripción en el
2 Registro de la Propiedad, deberán acompañarse [**como documentos**
3 **complementarios y**] *con copias* fieles de los planos de dicho inmueble o
4 de los planos del Alojamiento, Unidad Comercial o Unidad Residencial de
5 que se trate, según los casos, *como documentos complementarios* para que
6 queden archivados en el Registro de la Propiedad. Dichos planos serán
7 certificados, sin pago de derechos, por el Administrador de ARPE e
8 indicarán de modo gráfico los particulares del inmueble o del Alojamiento,
9 Unidad Comercial o Unidad Residencial, según sea el caso.

10 (b) Cuando se desee someter al régimen de Condohotel un inmueble existente
11 cuyos planos no obren en los archivos de ARPE, así se acreditará mediante
12 certificación expedida al efecto por el Administrador de dicha agencia. En
13 tal caso, se [**agregará**] *acompañará* a la copia certificada de la [**escritura**
14 **que, bajo dicho régimen origine la primera inscripción del**
15 **Condohotel]** *Escritura Matriz*, y a la copia certificada de la escritura de
16 individualización del Alojamiento, Unidad Comercial o Unidad
17 Residencial y un juego de planos certificados por un ingeniero o
18 arquitecto, autorizado para la práctica de su profesión en Puerto Rico, que
19 de modo gráfico indiquen claramente los particulares del inmueble o del
20 Alojamiento, Unidad Comercial o Unidad Residencial, según sea el caso.

21 (c) La copia certificada de la [**escritura]** *Escritura Matriz* que origine la
22 primera inscripción del Condohotel para su inscripción en el Registro de la
23 Propiedad deberá tener agregada además una tasación de dicho inmueble

1 certificada por un tasador autorizado para la práctica de su profesión en
2 Puerto Rico. **[Esta tasación se usará para determinar los]** *Los* derechos
3 de inscripción a pagarse en el Registro de la Propiedad *se determinarán de*
4 *acuerdo a la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad.”*

5 Artículo 11. - Se enmienda el Artículo 5.-101 de la Ley 249 de 12 de agosto de
6 2008, para que lea como sigue:

7 “Artículo 5.-101 – El Contrato de Arrendamiento.

8 (a) Toda Persona que adquiriera **[una Participación en un Condohotel]** *un*
9 *Alojamiento* otorgará un Contrato de Arrendamiento con el Administrador
10 **[en]** *dentro de diez (10) días después de* la fecha del otorgamiento de los
11 contratos y escrituras mediante los cuales adquiere su **[Participación en el**
12 **Condohotel]** *Alojamiento*. El Contrato de Arrendamiento, facultará al
13 Administrador para administrar dicho Alojamiento en conjunto con los
14 demás Alojamientos en el Programa de Arrendamiento. **[El Contrato de**
15 **Arrendamiento será inscrito en el Registro de la Propiedad según lo**
16 **dispuesto en la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad.]** En el
17 caso que un Desarrollador vaya a retener la propiedad de uno (1) o más
18 Alojamientos, este mantendrá dichos Alojamientos dentro del Programa de
19 Arrendamiento mientras esté el mismo en vigor o sea éste el Titular de
20 **[dicho Alojamiento o]** dichos Alojamientos.

21 (b) Ningún Titular de **[una Participación]** *un Alojamiento* tendrá derecho a
22 participar en las decisiones sobre la administración del Condohotel o a
23 impugnar las acciones que pueda tomar el Administrador en su gestión

1 como tal, excepto en tanto y en cuanto no se provea otra cosa en la
2 Escritura Matriz, el Contrato de Arrendamiento o esta Ley. El
3 Administrador tendrá derecho a presupuestar y efectuar cualquier Gasto de
4 Administración del Programa sin el previo consentimiento de los Titulares
5 de **[Participaciones] Alojamientos**, sean estos Gastos Ordinarios del
6 Programa o Gastos Extraordinarios del Programa. Se podrán llevar a cabo
7 Mejoras de Capital sin el aval de los Titulares de **[las Participaciones]**
8 *Alojamientos* si así lo disponen específicamente los Contratos de
9 Arrendamiento o la Escritura Matriz.

10 (c) Cada Titular de **[una Participación] un Alojamiento** tendrá derecho a
11 recibir un canon de arrendamiento pagadero de tiempo en tiempo, según
12 sea dispuesto en el Contrato de Arrendamiento correspondiente.

13 **[(d) A menos que el Contrato de Arrendamiento disponga otra cosa, en la**
14 **eventualidad de que los ingresos generados por el Programa de**
15 **Arrendamiento no sean suficientes para cubrir el importe de los**
16 **Gastos de Administración del Programa, los Titulares no tendrán**
17 **derecho a recibir canon de arrendamiento alguno bajo los Contratos**
18 **de Arrendamiento, pero si vendrán obligados a cubrir tales**
19 **insuficiencias los Titulares de las Participaciones. Ni el Administrador,**
20 **ni sus Afiliadas ni el Agente vendrán obligados a cubrir con sus**
21 **propios fondos cualquier insuficiencia.]**

22 **[(e) (d)** Todo Contrato de Arrendamiento contendrá las siguientes disposiciones
23 mínimas:

- 1 **[i. El término inicial, el cual no será menor de diez (10) años ni**
2 **mayor de cincuenta (50) y cualquier término adicional para la**
3 **renovación del mismo;]**
- 4 **[ii.] i.** La identidad de cualquier Agente en el cual el Administrador
5 delegará el cumplimiento de sus obligaciones y el ejercicio de sus
6 derechos y como anejo, copia del Contrato de Administración
7 correspondiente;
- 8 **[iii. Disposiciones a los efectos de que el Contrato de**
9 **Arrendamiento obligará a los cesionarios, sucesores y**
10 **adquirientes voluntarios o involuntarios del Titular de una**
11 **Participación;]**
- 12 **[iv.] ii.** Disposiciones a los efectos de que el Titular *de un Alojamiento* no
13 tendrá derecho a resolver el Contrato de Arrendamiento durante su
14 término o sustituir al Administrador durante su vigencia excepto
15 según lo permita la Escritura Matriz o el Contrato de
16 Arrendamiento;
- 17 *iii. El método mediante el cual se impondrá y cobrará la Aportación*
18 *para Gastos de Administración del Programa al Titular de un*
19 *Alojamiento.*
- 20 **[v. Dirección para el recibo de notificaciones u otra**
21 **correspondencia; y.]**
- 22 **[vi. Cualquier otra disposición que no contravenga las**
23 **disposiciones de esta Ley y el orden público.]**

1 [(f)] (e) Un Contrato de Arrendamiento no podrá ser resuelto ni el Administrador
2 relevado de sus funciones por el Titular *de un Alojamiento* que por dicho
3 Contrato de Arrendamiento queda obligado excepto en la medida que lo
4 permite la Sección 5-104 de esta Ley o el Contrato de Arrendamiento.

5 [(g)] (f) A partir del otorgamiento del primer Contrato de Arrendamiento, el
6 Administrador mantendrá una Lista de Titulares *de Alojamientos*
7 debidamente actualizada en su oficina principal.

8 Artículo 12.- Se enmienda el Artículo 5.-102 de la Ley 249 de 12 de agosto de
9 2008, para que lea como sigue:

10 “Artículo 5.-102 – El Contrato de Administración.

11 (a) ...

12 (b) Los derechos y obligaciones del Agente relativas al ejercicio de sus
13 funciones deberán hacerse constar en el Contrato de
14 Administración, el cual no podrá contener disposiciones contrarias
15 o inconsistentes con lo dispuesto en los Contratos de
16 Arrendamiento, la Escritura Matriz y esta Ley. El Contrato de
17 Administración **[no podrá tener un término mayor al de los**
18 **Contratos de Arrendamiento y]** quedará resuelto,
19 independientemente de su término, en la eventualidad de que el
20 Administrador sea relevado de sus funciones conforme a las
21 disposiciones de la presente Ley. No obstante lo anterior, el
22 Administrador entrante podrá retener los servicios del Agente del
23 Administrador saliente si ambas partes así lo desean. El

1 Administrador no quedará relevado frente a los Titulares de **[las**
2 **Participaciones]** *Alojamientos* de sus obligaciones bajo los
3 Contratos de Arrendamiento por el hecho de haber delegado sus
4 responsabilidades bajo el mismo a un Agente salvo pacto en
5 contrario *entre el Administrador y los Titulares de Alojamientos.*

6 (c) El Administrador tendrá derecho a retirar, relevar o sustituir al
7 Agente según se disponga en el Contrato de Administración. Los
8 Titulares *de Alojamientos* no tendrán derecho alguno a requerir el
9 relevo del Agente, siendo esta acción prerrogativa exclusiva del
10 Administrador, pero sí a exigir del Administrador que obligue a un
11 Agente moroso a cumplir con las obligaciones bajo el Contrato de
12 Arrendamiento que le fueron delegadas al Agente.”

13 Artículo 13.- Se enmienda el Artículo 5.-103 de la Ley 249 de 12 de agosto de
14 2008, para que lea como sigue:

15 “Artículo 5.-103 – Deberes del Administrador y del Agente.

16 El Administrador y el Agente tendrán el deber de actuar como fiduciarios de cada
17 Titular de **[una Participación]** *un Alojamiento* con respecto a la operación y
18 administración del Programa de Arrendamiento y fiduciarios de todos los Titulares del
19 Inmueble en cuanto a la administración de la Propiedad Común, inclusive al incurrir en
20 los gastos y obligaciones y en la contratación o subcontratación de servicios y
21 materiales.”

22 Artículo 14.- Se enmienda el Artículo 5.-104 de la Ley 249 de 12 de agosto de
23 2008, para que lea como sigue:

1 “Artículo 5.-104 – Relevó del Administrador.

2 (a) Los Titulares de [**Participaciones solamente**] *Alojamientos sólo* podrán
3 [**obligar**] *dar por terminado todos los Contratos de Arrendamientos según*
4 *disponga su contenido. A falta de disposiciones [Administrador a ceder*
5 **sus derechos y obligaciones**] *al respecto en los Contratos de*
6 *Arrendamiento [en un Condohotel,] solamente podrán darse por*
7 *terminado por “causa justificada” [sí así lo dispone la Escritura Matriz o*
8 **el Contrato de Arrendamiento.”].** Para propósitos de este Artículo, el
9 término “causa justificada” significará:

10 i. ...

11 ii. Una violación crasa por el Administrador de su deber de actuar
12 como fiduciario de los Titulares de [**Participaciones**]
13 *Alojamientos; y*

14 iii. ...

15 (b) La acción para [**obligar al Administrador a ceder sus derechos y**
16 **obligaciones en**] *dar por terminado* todos los Contratos de Arrendamiento
17 no podrá efectuarse en ningún caso a título individual.

18 (c) Todos los costos y gastos incurridos con relación al proceso de *remoción y*
19 *sustitución del Administrador* correrán por cuenta de los Titulares *de*
20 *Alojamientos*, y serán considerados como Gastos de Administración del
21 Programa, a no ser que la Escritura Matriz disponga lo contrario.

22 (d) Al relevarse el Administrador conforme a las disposiciones de este
23 Artículo, los Titulares de [**Participaciones**] *Alojamientos* (incluyendo al

1 Desarrollador y sus Afiliadas de ser alguno de éstos Titulares de
2 Alojamientos), en aquel número o proporción que se disponga en la
3 Escritura Matriz, elegirán un nuevo Administrador. Una vez seleccionado,
4 se otorgarán las correspondientes cesiones de los Contratos de
5 Arrendamiento, las cuales serán inscritas en el Registro de la Propiedad
6 según los procedimientos dispuestos por la Ley Hipotecaria y del Registro
7 de la Propiedad. En caso de que no se elija a un nuevo Administrador por
8 cualquier causa dentro del término y bajo las condiciones que se dispongan
9 en la Escritura Matriz, el régimen se dará por disuelto y serán de aplicación
10 las disposiciones de la Sección 4-101(e).

11 (e) Lo aquí dispuesto no se interpretará como limitando el derecho de un
12 Titular *de un Alojamiento* a incoar las acciones que procedan contra un
13 Administrador por causa de la violación por éste de los términos de un
14 Contrato de Arrendamiento.”

15 Artículo 15. - Se enmienda el Artículo 6 de la Ley 249 de 12 de agosto de 2008,
16 para que lea como sigue:

17 “Artículo 6.- Cobro de *Aportación para [Para]* Gastos de Administración del
18 Programa.

19 En caso de que los ingresos generados por un Programa de Arrendamiento no sean
20 suficientes para sufragar los Gastos de Administración del Programa, el Administrador
21 podrá requerir a los Titulares de la **[Participaciones]** *Alojamientos*, si así lo permite el
22 Contrato de Arrendamiento, que efectúen el pago de la porción de dichos gastos de las
23 que sean responsables según esta responsabilidad sea establecida en el Contrato de

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

18 Artículo 16. - Se enmienda la Sección 7.-101 de la Ley 249 de 12 de agosto de
19 2008, y se redenomina como Artículo 7.-101, para que lea como sigue:

20 “Artículo 7.-Unidades Comerciales.

21 **[Sección]** Artículo 7.-101 - Designación.

22 (a) ...

1 (b) Las Unidades Comerciales no participarán del Programa de
2 Arrendamiento, ni estarán sujetas al pago de Gastos de Administración del
3 Programa. No obstante lo anterior, los titulares de dichas unidades podrán,
4 a su discreción, y según los términos que pacten individualmente y de
5 tiempo en tiempo, alquilar sus unidades para uso comercial y contratar con
6 el Administrador o Agente para que éstas actúen como administradores de
7 las mismas. Los ingresos devengados y gastos incurridos por el
8 Administrador o su Agente como consecuencia de dichos contratos no
9 formarán parte de los ingresos del Programa de Arrendamiento, Gastos de
10 Administración del Programa o Gastos Básicos. Los gastos o ingresos
11 producto de dichas actividades de administración se contabilizarán en todo
12 momento separadamente de los ingresos del Programa de Arrendamiento,
13 Gastos *de Administración* del Programa y los Gastos Básicos. Los fondos
14 que manejen el Administrador o su Agente en relación con dichos
15 contratos se depositarán en cuentas separadas de las cuentas del Programa
16 de Arrendamiento o relacionadas a la administración de la Propiedad
17 Común. Se prohíbe la utilización de fondos del Programa de
18 Arrendamiento o fondos relacionados a la administración de la Propiedad
19 Común en relación con dichos contratos.

20 Artículo 17.- Se enmienda la Sección 7.-102 de la Ley 249 de 12 de agosto de
21 2008, y se redenomina como Artículo 7.-102, para que lea como sigue:

22 “[Sección] Artículo 7.-102 - Pago de Gastos Básicos.

23 ...”

1 Artículo 18.- Se enmienda la Sección 7.-103 de la Ley 249 de 12 de agosto de
2 2008, y se redenomina como Artículo 7.-103, para que lea como sigue:

3 “[**Sección**] *Artículo 7.-103* - Participación en decisiones.

4 ...”

5 Artículo 19.- Se enmienda la Sección 7.-104 de la Ley 249 de 12 de agosto de
6 2008, y se redenomina como Artículo 7.-104, para que lea como sigue:

7 “[**Sección**] *Artículo 7.-104* - Servicios del Condohotel - Capacidad de contratar.

8 ...”

9 Artículo 20.- Se enmienda la Sección 7.-105 de la Ley 249 de 12 de agosto de
10 2008, y se redenomina como Artículo 7.-105, para que lea como sigue:

11 “[**Sección**] *Artículo 7.-105* - Uso de la Unidad Comercial y la Propiedad Común.

12 ...”

13 Artículo 21.- Se enmienda la Sección 8.-101 de la Ley 249 de 12 de agosto de
14 2008, y se redenomina como Artículo 8.101, para que lea como sigue:

15 “[**Sección**] *Artículo 8.-101* - Designación.

16 ...”

17 Artículo 22.- Se enmienda la Sección 8.-102 de la Ley 249 de 12 de agosto de
18 2008, y se redenomina como Artículo 8.-102, para que lea como sigue:

19 “[**Sección**] *Artículo 8.-102* - Pago de Gastos Básicos.

20 ...”

21 Artículo 23.- Se enmienda la Sección 8.-103 de la Ley 249 de 12 de agosto de
22 2008, y se redenomina como Artículo 8.-103, para que lea como sigue:

23 “[**Sección**] *Artículo 8.-103* - Participación en decisiones.

1 ...”

2 Artículo 24.- Se enmienda la Sección 8.-104 de la Ley 249 de 12 de agosto de
3 2008, y se redenomina como Artículo 8.-104, para que lea como sigue:

4 “[**Sección**] *Artículo 8.-104 - Servicios del Condohotel - Capacidad de contratar.*

5 ...”

6 Artículo 25.- Se enmienda la Sección 8.-105 de la Ley 249 de 12 de agosto de
7 2008, y se redenomina como Artículo 8.-105, para que lea como sigue:

8 “[**Sección**] *Artículo 8.-105 - Uso de la Unidad Residencial y la Propiedad Común.*

9 ...”

10 Artículo 26. - Se enmienda la Sección 9.-101 de la Ley 249 de 12 de agosto de
11 2008, y se redenomina como Artículo 9.-101, para que lea como sigue:

12 “Artículo 9.-Disposiciones Misceláneas.

13 [**Sección**] *Artículo 9.-101 - Prescripción de Remedios.*

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

20 Artículo 27.- Se enmienda la Sección 9.-102 de la Ley 249 de 12 de agosto de
21 2008, y se redenomina como Artículo 9.-102, para que lea como sigue:

1 “**[Sección]** *Artículo 9.- 102* - Ingresos operacionales brutos y cuotas;
 2 **[Reclamaciones]** *Restricciones a reclamaciones* contra el Administrador o el
 3 Agente **[restringidas]**.

4 (a) ...

5 i. ...

6 ...

7 iii. el ingreso recibido o devengado mediante la inversión de los
 8 fondos a los cuales se hace referencia en los incisos (a)(i) y (a)(ii)
 9 anteriores.

10 (b) Solamente podrán embargarse o gravarse o utilizarse para satisfacer
 11 cualquier sentencia, orden o resolución dictada contra dicho Administrador
 12 o su Agente para los propósitos descritos en **[la Sección 8-102 (a)]** *el*
 13 *Artículo 9-102 (a)* y para cualquier otro propósito permitido por ley:

14 i. los ingresos que el Administrador o el Agente reciba o tenga
 15 derecho a recibir como Titular de **[una o más Participaciones]** *uno*
 16 *o más Alojamientos*, a consecuencia de haber incluido dichos
 17 Alojamientos de los que es Titular en el Programa de
 18 Arrendamiento; o

19 ii. ...

20 ...”

21 *Artículo 28.- Se enmienda la Sección 9.-103 de la Ley 249 de 12 de agosto de*
 22 *2008, y se redenomina como Artículo 9.-103, para que lea como sigue:*

23 “**[Sección]** *Artículo 9.-103* - Conflictos.

1 ...”

2 Artículo 29.- Se enmienda la Sección 9.-104 de la Ley 249 de 12 de agosto de
3 2008, y se redenomina como Artículo 9.-104, para que lea como sigue:

4 “[**Sección**] *Artículo 9.-104* - Salvedad.

5 ...”

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

8 “Artículo 10.-Antigua legislación de Condohoteles.

9 Todo [**régimen o**] programa de condohotel existente antes de la fecha de vigencia
10 de la presente Ley podrá continuar existiendo y operando conforme a las disposiciones de
11 la Ley Núm. 6 de 8 de junio de 1972, según enmendada, [**por la Ley Núm. 89 de 3 de**
12 **junio de 1976**], a menos que dichos condohoteles decidan acogerse [**a las disposiciones**
13 **de la presente Ley**] *al nuevo régimen de condohoteles establecido en esta Ley*, para lo
14 cual *se* seguirán los procedimientos para efectuar tal acción establecidos [**bajo las leyes**
15 **que actualmente les sean aplicables y los procedimientos establecidos**] en la presente
16 Ley. [**A partir de la vigencia de esta Ley no podrán constituirse nuevos regímenes o**
17 **programas bajo la citada Ley Núm. 6 de 8 de junio de 1972, según enmendada.**] *Del*
18 *mismo modo esta Ley no impide que puedan constituirse nuevos programas de*
19 *condohoteles bajo la Ley de Condominios. Las propiedades cobijadas bajo un régimen de*
20 *propiedad horizontal destinado a viviendas cuyos titulares consientan establecer un*
21 *condohotel podrán así hacerlo, ya sea bajo la Ley de Condominios como por esta Ley,*
22 *siguiendo los procedimientos establecidos por dichos estatutos para cambios de usos o de*
23 *régimen.*”

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

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

10 Artículo 32.- Se enmienda el Artículo 13 de la Ley 249 de 12 de agosto de 2008,
11 para que lea como sigue:

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

15 “(C) Cantidad a ser tomada como exención en el caso de condohoteles.

16 La cantidad tomada como exención en el caso de un condohotel por razón de
17 este subpárrafo será fraccionada y asignada en cuanto a cada unidad del condohotel
18 de acuerdo a la proporción del interés de cada una de ellas en los elementos comunes
19 del régimen cuando todas las unidades del condohotel estén dedicadas a un sólo
20 régimen de condohotel, o utilizando cualquier método de prorrateo aceptable al
21 Director cuando las unidades estén dedicadas a más de un régimen de condohotel.

22 La exención se tomará completa para el año en que sea requerido satisfacer
23 la correspondiente obligación contributiva por la construcción. Sin embargo, se

1 entenderá que los contribuyentes tendrán derecho a tomar como exención una
2 centésima vigésima (120ma.) parte de la cantidad disponible como exención asignada
3 a prorrata en relación a cada unidad durante cada mes consecutivo que éstas sean
4 dedicadas desde su construcción a un programa de arrendamiento integrado;
5 Disponiéndose, que la exención que se tome al momento de la construcción y
6 desarrollo del condohotel será equivalente al monto de la exención total que
7 finalmente se obtendría por dicho concepto en caso de que todas las unidades del
8 condohotel se dediquen a un programa de arrendamiento integrado por el número
9 de meses que pacten las partes durante cada uno de los primeros diez (10) años
10 (equivalentes a ciento veinte (120) meses) de construida cada unidad.

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

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

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

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

4 (i) Se tomará para cada unidad que durante dicho año y que por primera vez,
5 no haya cumplido con el requisito de estar dedicada a un programa de
6 arrendamiento integrado por el número de meses por año que hayan pactado
7 las partes, la porción completa de la exención asignada según este párrafo y
8 se multiplicará por una fracción cuyo numerador será igual a la resta de
9 ciento veinte (120) menos el número de meses consecutivos durante los cuales
10 tal unidad cumplió con el requisito de estar dedicada a un programa de
11 arrendamiento integrado según pactado por las partes, y cuyo denominador
12 será ciento veinte (120).

13 (ii) los resultados obtenidos de las correspondientes ecuaciones para cada
14 unidad escritas en la oración anterior se sumarán, cuyo resultado final será el
15 monto de la exención tomado en exceso y sujeto a recobro para dicho año.
16 Bajo ninguna circunstancia se impondrá o cobrará ningún tipo de cargo,
17 recargo, penalidad, intereses, ni ningún otro tipo de adición con respecto a
18 cualquier contribución, impuesto, derecho, licencia, arbitrio, tasa o tarifa,
19 cuya cantidad sea requerida de conformidad con las disposiciones de este
20 párrafo por razones surgidas antes o al momento de determinarse que no
21 procede en todo o en parte la exención.

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

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

8 **El operador del programa de arrendamiento integrado de un condohotel**
9 **deberá rendirle un informe anual al director de finanzas del municipio o municipios**
10 **donde esté ubicado el condohotel de éstos imponer cualquier contribución, impuesto,**
11 **derecho, licencia, arbitrio, tasa o tarifa por la construcción de dicho condohotel.**
12 **Dicho informe deberá indicar las fechas de comienzo de participación en el**
13 **programa de las unidades articipantes, al igual que la fecha o fechas en que una o**
14 **más unidades se dieron de baja del programa.**

15 **Para propósitos de este párrafo, el hecho de que un inversionista en un**
16 **condohotel deje de cumplir con algún requisito establecido en la concesión que le**
17 **fuere otorgada para tales fines o se le revoque la misma por cualquier razón, se**
18 **considerará que dejó de dedicarla(s) unidad(es) de condohotel cubierta(s) bajo dicha**
19 **concesión a un programa de arrendamiento integrado. El Director notificará al**
20 **director de finanzas del municipio correspondiente, en caso de que un inversionista**
21 **haya dejado de cumplir con algún requisito establecido en su concesión o si se ha**
22 **revocado la concesión.]** *Se autoriza a la Compañía de Turismo a aprobar un*
23 *Reglamento que establezca requisitos adicionales que no sean contrarios al espíritu de*

1 *esta Ley para la concesión de cualquier licencia, endoso, incentivo o beneficio*
2 *gubernamental disponible para desarrollos de instalaciones turísticas a proyectos de*
3 *Condohotel que así lo soliciten.”*

4 Artículo 33.- Se enmienda el Artículo 14 de la Ley 249 de 12 de agosto de 2008,
5 para que lea como sigue:

6 “Artículo 14.-Esta Ley **[aplicará a aquellos]** *solo podrá aplicarse a regimenes de*
7 *Condohotel que se constituyan con posterioridad a la aprobación de esta Ley. [Las*
8 **partes que tengan relaciones contractuales al momento de la aprobación de esta Ley**
9 **podrán mediante acuerdo de las partes beneficiarse de esa Ley.]”**

10 Artículo 34.-Vigencia.

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