

GOBIERNO DE PUERTO RICO

18^{va.} Asamblea
Legislativa

3^{ra.} Sesión
Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1010

23 de mayo de 2018

Presentado por el señor *Romero Lugo*

Referida a la Comisión de Turismo y Cultura

LEY

Para establecer la “Ley para Regular el Arrendamiento a Corto Plazo en Zonas de Interés Turístico” a los fines de facultar exclusivamente a la Compañía de Turismo de Puerto Rico a regular y otorgar los permisos correspondientes a los Arrendamientos a Corto Plazo en Zonas de Interés Turístico; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El arrendamiento a corto plazo a través de plataformas digitales como la establecida por compañías como Airbnb, HomeAway, HomeToGo y VRBO, entre otras, se ha proliferado en los últimos años, convirtiéndose en una industria que mundialmente genera miles de millones de dólares al año, tanto para las compañías como para los arrendadores o anfitriones. Los puertorriqueños se han insertado efectivamente en esta tendencia mundial, colocando para alquiler en esta aplicación desde cuartos hasta apartamentos. Así, por ejemplo, para el año 2017, sobre 250,000 personas utilizaron los servicios de Airbnb en Puerto Rico. Esto representó sobre \$28 millones en ingresos para los anfitriones, quienes, en promedio, recibieron ingresos por \$5,700 durante el año.¹

¹ Caribbean Business. (22 de junio de 2017). *Puerto Rico signs tax agreement with Airbnb*. Obtenido de Caribbean Business: <http://caribbeanbusiness.com/airbnb-to-collect-room-tax-in-puerto-rico-for-government/>

El Gobierno de Puerto Rico, en cumplimiento con la política pública de incentivar el desarrollo económico a través del turismo, ha logrado acuerdos que redundan en beneficios tanto para el erario como para este tipo de compañías y los anfitriones locales. En esta dirección, se ha acordado que Airbnb recaude el impuesto de 7 % por concepto del canon por ocupación de habitación. Este acuerdo representa un estimado de \$2 millones en ingresos adicionales a las arcas del Gobierno de Puerto Rico.²

Adicionalmente, el 9 de mayo de 2018, el gobernador Ricardo Rosselló Nevares logró un acuerdo de colaboración entre la Compañía de Turismo de Puerto Rico y la compañía Airbnb, a los fines de incentivar la industria del turismo en Puerto Rico. Estos acuerdos incluyen el lanzamiento en Puerto Rico de la función denominada como “Experiences” de esta compañía y el donativo de parte de las tarifas que esta cobre durante los próximos tres (3) meses a entidades sin fines de lucro locales.³

Como puede colegirse de todo lo anterior, la limitación de este tipo de actividad económica incidiría negativamente sobre el erario. En tiempos donde el Gobierno de Puerto Rico debe utilizar todos sus mecanismos disponibles para incentivar el desarrollo económico, debemos ser aún más cuidadosos al momento de detener o paralizar cualquier actividad que, dentro del marco de la ley, produzca beneficios para el Pueblo de Puerto Rico.

La particularidad de este tipo de actividad económica es que los anfitriones no necesariamente son corporaciones o entidades dedicadas al arrendamiento de habitaciones como hoteles, por ejemplo. Los anfitriones resultan ser dueños de una propiedad residencial que arrendan uno o más cuartos de esta o, inclusive, la propiedad completa. Es conocido que el Código Civil de Puerto Rico reconoce en su Artículo 280 que

² *Íd.*

³ Airbnb. (9 de mayo de 2018). *Governor Rosselló and Airbnb CEO Brian Chesky Announce Initiative to Drive Tourism to Puerto Rico*. Obtenido de Airbnb: <https://press.atairbnb.com/governor-rossello-and-airbnb-ceo-brian-chesky-announce-initiative-to-drive-tourism-to-puerto-rico/>

[l]a propiedad es el derecho por virtud del cual una cosa pertenece en particular a una persona con exclusión de cualquiera otra.

La propiedad concede el derecho de gozar y disponer de las cosas sin más limitaciones que las establecidas en las leyes.

El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla.

(Énfasis nuestro.)

Además, el Artículo 282 de dicho estatuto reconoce unas limitaciones a la habilidad del Estado de privar a propietario de su derecho. Se establece que “[n]adie podrá ser privado de su propiedad sino por autoridad competente, por causa justificada de utilidad pública o beneficio social, y mediante el pago de una justa compensación que se fijará en la forma provista por ley”.

Según se desprende de la Exposición de Motivos de la Ley Núm. 10 de 18 de junio de 1970, según enmendada, conocida como la “Ley de la Compañía de Turismo de Puerto Rico”, la Compañía de Turismo de Puerto Rico fue creada ante la

necesidad y conveniencia de la unificación, fomento y protección de la capacidad competitiva de nuestro turismo, especialmente si tomamos en consideración el auge que esta industria está tomando en otros países extranjeros. Asimismo, entendemos que es urgente elevar la prioridad y la estructura administrativa del programa al nivel adecuado a la importancia y complejidad de este sector económico.

(Énfasis nuestro.)

En esa dirección, la particularidad de este tipo de arrendamiento a corto plazo establece un punto de encuentro de una diversidad de estatutos que van desde derechos de propiedad y aquellas disposiciones aplicables a desarrollos turísticos. Es responsabilidad del Gobierno de Puerto Rico delimitar cómo se trabajará cada uno de estos elementos mediante el establecimiento de legislación que defina el campo de acción y la jurisdicción de las entidades gubernamentales que tendrían la pericia de la materia a regularse.

A esos fines, la presente Ley se establece para delinear la forma y manera en la que se podrán autorizar y otorgar los permisos correspondientes en zonas de interés turístico para aquellas personas que deseen establecer en su propiedad la disponibilidad de arrendamiento a corto plazo. Esta Asamblea Legislativa entiende que la Compañía de Turismo de Puerto Rico, como la entidad gubernamental cuya función es promover la actividad turística, debe ser la llamada a regular y otorgar los permisos aplicables a esta actividad económica dentro de las zonas que haya sido o puedan ser declaradas como turísticas en Puerto Rico.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 **Artículo 1. - Título.**

2 Esta Ley se conocerá como "Ley para Regular el Arrendamiento a Corto Plazo
3 en Zonas de Interés Turístico".

4 **Artículo 2. - Declaración de Política Pública.**

5 El Gobierno de Puerto Rico reafirma su política pública que persigue el
6 fortalecimiento de la industria del turismo en Puerto Rico. A esos fines, Puerto Rico
7 debe convertirse en una jurisdicción que no presente obstáculos mayores al
8 desarrollo y establecimiento de las nuevas tendencias mundiales que insertan
9 mayores y mejores oportunidades de negocios para los puertorriqueños.

10 La Compañía de Turismo, como la entidad gubernamental cuya función es
11 promover la actividad turística, será la llamada a regular y otorgar los permisos
12 aplicables para el Arrendamiento a Corto Plazo dentro de las Zonas de Interés
13 Turístico. De esta manera, Puerto Rico establece uniformidad y brinda certeza a este
14 componente económico que continúa en ascenso.

15 **Artículo 3. - Definiciones.**

1 Las siguientes palabras o términos, cuando sean utilizados o se haga
2 referencia a los mismos en esta Ley, tendrán los significados que a continuación se
3 expresan:

4 (a) Arrendamiento a Corto Plazo - significa cualquier instalación, edificio o parte
5 de un edificio, dado en alquiler por un período de tiempo menor a noventa
6 (90) días, dedicado al alojamiento de personas mediante paga, cuya
7 instalación, edificio o parte del mismo no sea un hotel, condohotel, hotel todo
8 incluido, motel, parador, pequeña hospedería, casa de hospedaje y/o hotel de
9 apartamentos. Dicho término incluirá, sin limitarse a, cualquier tipo de
10 propuesta de alojamiento alternativo como casas, apartamentos, cabañas,
11 villas, casas rodantes (móviles), flotantes, botes, entre otros conceptos de
12 arrendamientos por un término menor de noventa (90) días.

13 (b) Compañía de Turismo - significa la Compañía de Turismo de Puerto Rico
14 creada mediante la Ley Núm. 10 de 18 de junio de 1970, según enmendada.

15 (c) Junta de Planificación de Puerto Rico o Junta - significa la Junta de
16 Planificación de Puerto Rico creada mediante la Ley Núm. 75 de 24 de junio
17 de 1975, según enmendada.

18 (d) Zona de Interés Turístico - significa cualquier área de Puerto Rico que
19 disponga como parte integrante de su ubicación geográfica o dentro de las
20 inmediaciones de su localización, una serie de atractivos naturales y
21 artificiales que estén actualmente desarrollados o que tengan un potencial
22 turístico, tales como playas, lagos, bahías, lugares históricos y parajes de gran

1 belleza natural, dentro de la cual los edificios, estructuras, belleza natural y
2 otras cosas son de básica y vital importancia para el desarrollo del turismo en
3 Puerto Rico.

4 **Artículo 4. - Aplicación.**

5 Esta Ley aplicará en todos aquellos sectores denominados como Zona de
6 Interés Turístico. Para efectos de esta Ley, la Compañía de Turismo podrá utilizar
7 como guía aquellas Zonas de Interés Turístico debidamente establecidas por la Junta,
8 o establecer mediante reglamentación a tales fines sus propias guías a estos efectos, a
9 los fines de delimitar las áreas en las cuales serán de aplicabilidad las disposiciones
10 de esta Ley en aras de maximizar su efecto sobre la industria turística local.

11 **Artículo 5. - Otorgación de Permisos para el Arrendamiento a Corto Plazo**
12 **en Zonas de Interés Turístico.**

13 Con la finalidad de lograr la Política Pública antes esbozada, mediante esta
14 Ley se establece que el Arrendamiento a Corto Plazo en Zonas de Interés Turístico
15 estará supeditado únicamente a la otorgación de un permiso concedido por la
16 Compañía de Turismo.

17 **Artículo 6. - Procedimientos y Reglamentación.**

18 La Compañía de Turismo aprobará la reglamentación correspondiente para
19 cumplir con las disposiciones de esta Ley dentro de sesenta (60) días luego de la
20 vigencia de la misma. Dicha reglamentación incluirá el procedimiento necesario para
21 la otorgación de permisos para Arrendamiento a Corto Plazo en Zonas de Interés
22 Turístico.

1 **Artículo 7. - Cumplimiento.**

2 Todas las agencias e instrumentalidades del Gobierno de Puerto Rico, así
3 como los municipios, darán fiel cumplimiento a las disposiciones de esta Ley.
4 Quedarán sin efecto aquellas disposiciones de reglamentos, resoluciones u
5 ordenanzas, incluyendo municipales, que contravengan lo dispuesto en esta Ley.

6 **Artículo 8. - Supremacía.**

7 Las disposiciones de esta Ley tendrán supremacía sobre cualquier otra ley,
8 reglamento, resolución, orden ejecutiva u ordenanza municipal.

9 **Artículo 9. - Separabilidad.**

10 Si cualquier cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo,
11 disposición, sección, subsección, título, capítulo, subcapítulo, acápite o parte de esta
12 Ley fuera anulada o declarada inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia a
13 tal efecto dictada no afectará, perjudicará, ni invalidará el remanente de esta Ley. El
14 efecto de dicha sentencia quedará limitado a la cláusula, párrafo, subpárrafo,
15 oración, palabra, letra, artículo, disposición, sección, subsección, título, capítulo,
16 subcapítulo, acápite o parte de la misma que así hubiere sido anulada o declarada
17 inconstitucional. Si la aplicación a una persona o a una circunstancia de cualquier
18 cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo, disposición, sección,
19 subsección, título, capítulo, subcapítulo, acápite o parte de esta Ley fuera invalidada
20 o declarada inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia a tal efecto dictada
21 no afectará ni invalidará la aplicación del remanente de esta Ley a aquellas personas
22 o circunstancias en las que se pueda aplicar válidamente. Es la voluntad expresa e

1 inequívoca de esta Asamblea Legislativa que los Tribunales hagan cumplir las
2 disposiciones y la aplicación de esta Ley en la mayor medida posible, aunque se deje
3 sin efecto, anule, invalide, perjudique o declare inconstitucional alguna de sus
4 partes, o aunque se deje sin efecto, invalide o declare inconstitucional su aplicación a
5 alguna persona o circunstancias.

6 **Artículo 10. - Vigencia.**

7 Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.