

“Ley de Condohoteles de Puerto Rico”

Ley Núm. 249 de 12 de agosto de 2008, según enmendada

(Contiene enmiendas incorporadas por las siguientes leyes:

[Ley Núm. 178 de 16 de diciembre de 2009](#)

[Ley Núm. 67 de 24 de junio de 2010](#)

[Ley Núm. 278 de 24 de diciembre de 2011](#))

Para crear la “Ley de Condohoteles de Puerto Rico”; y para limitar la aplicación de la [Ley Núm. 6 de 8 de junio de 1972, según enmendada.](#)

EXPOSICION DE MOTIVOS

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

La “Ley de Desarrollo Turístico de Puerto Rico de 1993” [Nota: Sustituida por la [Ley 74-2010 “Ley de Desarrollo Turístico de Puerto Rico de 2010”](#)] fue creada para incentivar el desarrollo de la industria turística en Puerto Rico mediante la concesión de incentivos contributivos al sector privado para el desarrollo y operación de propiedades turísticas. Entre los tipos de propiedades turísticas que pretende estimular la “Ley de Desarrollo Turístico de Puerto Rico 1993” [Nota: Sustituida por la [Ley 74-2010 “Ley de Desarrollo Turístico de Puerto Rico de 2010”](#)] se encuentra el “condohotel,” un tipo de propiedad hotelera atractiva al inversionista de capital privado consistente de un conjunto de unidades en un edificio o grupo de edificios adquiridas por propietarios individuales para dedicarse al alojamiento de transeúntes por medio de un programa integrado de arrendamiento. Esta figura permite al propietario, no solo el derecho de adquirir un derecho real sobre una unidad de aprovechamiento independiente en una propiedad turística, sino también el derecho a participar de los beneficios económicos que produce el alquiler de dicha unidad a terceros y el derecho, de tiempo en tiempo y sujeto a ciertas limitaciones, a ocupar dicha unidad y utilizar las demás facilidades de la propiedad.

A pesar de los incentivos contributivos para el desarrollo de condohoteles en Puerto Rico, no se ha observado el crecimiento esperado en este segmento de la industria turística. Una de las razones principales para ello es la falta de un marco estatutario adecuado para la creación y desenvolvimiento del régimen de condohotel y la aplicación indiscriminada a este tipo de producto de disposiciones de ley y conceptos jurídicos que no fueron concebidos con él en mente, principalmente la [“Ley de Condominios”](#). En este sentido, la “Ley de Desarrollo Turístico de 1993” [Nota: Sustituida por la [Ley 74-2010 “Ley de Desarrollo Turístico de Puerto Rico de 2010”](#)] y la [Ley Núm. 6 de 8 de junio de 1972, según enmendadas](#), las cuales regulan los condohoteles en Puerto Rico, requieren que las unidades de condohotel estén sometidas al régimen de propiedad horizontal. Ello presenta desventajas frente a la figura del condohotel tales como la de requerir unanimidad entre los titulares para remodelaciones u otras mejoras de capital, lo cual es un

requisito comprensible para propiedades residenciales pero que resulta demasiado rígido y oneroso en un contexto comercial u hotelero, particularmente si los propietarios no fueran residentes de Puerto Rico. Por otro lado, la “Ley de Desarrollo Turístico de 1993”, limita el uso de las unidades por el dueño a básicamente treinta (30) días y le obliga a arrendarlas durante once (11) meses del año, lo que resulta gravoso para un operador de hotel cuando éste solo la necesita por cuatro (4) ó cinco (5) meses del año para satisfacer la demanda.

Abona a todo lo anterior el hecho de que la financiación de hoteles en Puerto Rico está predicada fundamentalmente en el Fondo para el Desarrollo del Turismo (“TDF”), una subsidiaria del Banco Gubernamental de Fomento, a través de la cual se garantizan préstamos de la banca privada. Dicho esquema de financiamiento se ve limitado debido a la relativa lentitud con que actúa el gobierno y la amplia exposición que ya tiene el TDF en proveer garantías. En cambio, el condohotel, como un medio para financiar hoteles y paradores, está predicado en el mismo esquema hipotecario que la banca privada utiliza para financiar la construcción de proyectos residenciales. Al librar el marco legal aplicable a los condohoteles de las restricciones que impone la Ley de Núm. 6 de 8 de junio de 1972, la “Ley de Desarrollo Turístico de 1993” [Nota: *Sustituida por la [Ley 74-2010 “Ley de Desarrollo Turístico de Puerto Rico de 2010”](#) y la “[Ley de Condominios](#)”, se promueve su uso como medio de financiamiento contribuyendo así a aumentar el inventario de habitaciones lo cual es la piedra angular de la política pública del Gobierno de Puerto Rico con respecto al turismo y uno de los objetivos principales de los programas de gobierno de ambos partidos.*

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

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

Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:

Artículo 1. — Título Corto. (31 L.P.R.A. § 1295 nota)

Esta Ley se conocerá como “Ley de Condohoteles de Puerto Rico.”

Artículo 2. — Alcance. (31 L.P.R.A. § 1295 nota)

Esta Ley aplica solamente a regímenes de Condohotel constituidos al amparo de sus disposiciones de esta Ley. Esta Ley no reglamenta la operación o desarrollo de inmuebles creados al amparo de la [“Ley de Condominios”, Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada](#), o

cualquier otra ley que le dé discreción a los titulares de inmuebles de contratar o no una administración independiente para el alquiler de las unidades de aprovechamiento independiente en los mismos.

Artículo 3. — Definiciones. (31 L.P.R.A. § 1295)

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

1. **“Administrador”** significa todo Desarrollador, su Afiliada y/o sus respectivos sucesores que, sujeto a lo dispuesto en esta Ley, se dedican al negocio de proveer servicios de administración a un Programa de Arrendamiento, sea directamente, o mediante el otorgamiento de un Contrato de Administración a través de un Agente.
2. **“Afiliada”** significa cualquier Persona que controla, es controlada por, o está bajo el control común con otra Persona. Se presume que una Persona “controla” a otra Persona si:
 - (a) es un socio, oficial o director de la otra Persona;
 - (b) directa o indirectamente o actuando mediante uno o más intermediarios o actuando en común con una o más Personas posee, controla o tiene el poder del voto (incluyendo por poder) de más del diez (10%) por ciento de cualquier clase de acciones con derecho al voto o beneficio económico en dicha Persona;
 - (c) determina, de la manera que sea, la elección o nombramiento de la mayoría de los directores de dicha Persona; o
 - (d) ha aportado más del diez (10%) por ciento del capital de dicha Persona.
3. **“Agente”** significa toda Persona que ejerza los derechos y obligaciones de un Administrador dispuestos en un Contrato de Arrendamiento por vía de la delegación de dichos derechos y obligaciones mediante el otorgamiento de un Contrato de Administración.
4. **“Alojamiento”** significa cualquier unidad de aprovechamiento independiente en un inmueble sometido al régimen de Condohotel con acceso directo o indirecto a una vía pública 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. **“ARPE”** significa la Administración de Reglamentos y Permisos de Puerto Rico, o cualquier entidad que la sustituya [*Nota: Sustituida por la Oficina de Gerencia de Permisos, creada por la [Ley 161-2009, según enmendada](#) (23 L.P.R.A. §§ 9013 et seq.).*]
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 apartamentos 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. **“Cuota Para Gastos Básicos”** significa el monto de los Gastos Básicos del cual es responsable un Titular del Inmueble de conformidad con lo dispuesto en la Escritura Matriz.
10. **“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. **“Desarrollador”** significa cualquier Persona que se dedica al diseño, construcción y/o operación de Condohoteles con fines de lucro.
12. **“Elemento Común”** significa, en un inmueble sometido al régimen de Condohotel al amparo de esta Ley: 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 facsímil, cortinas, sábanas, frisas, toallas, batas, ganchos y secadores de pelo, entre otros, y cualquier otra propiedad mueble o inmueble que el Administrador de tiempo en tiempo determine que es necesaria para dichos propósitos en el sano ejercicio de su discreción.
13. **“Escritura Matriz”** significa la escritura pública otorgada por el Desarrollador en la cual este somete un inmueble al régimen de Condohotel (y las estructuras construidas en dicho inmueble) y quedan establecidos los pactos y acuerdos que obligarán a todos los Titulares del Inmueble. Las cláusulas en dicha Escritura Matriz obligan a todos los Titulares del Inmueble, a no ser que violen alguna de las disposiciones relativas a la ley y el orden público.
14. **“Gastos Básicos”** significa Gastos Básicos Ordinarios y Gastos Básicos Extraordinarios, todos los cuales deberán sufragar los Titulares del Inmueble, pro-rata, de acuerdo a su respectivo porcentaje de participación en la Propiedad Común, según sea establecido en la Escritura Matriz. Lo adeudado por un Titular del Inmueble por concepto de Gastos Básicos constituirá un gravamen preferente sobre la propiedad de dicho titular y el monto adeudado por un Titular del Inmueble por este concepto será obligación de cualquier adquirente de dicho Titular del Inmueble.
15. **“Gastos Básicos Extraordinarios”** significa cualquier gasto relacionado con la administración, reparación, mantenimiento y sustitución por obsolescencia de cualquier Propiedad Común no presupuestado pero incurrido o a incurrirse por el Administrador de tiempo en tiempo en el sano ejercicio de su discreción porque son urgentes y necesarios para la administración y buen funcionamiento de la Propiedad Común, como por ejemplo, gastos relacionados a cambios en las disposiciones legales y reglamentarias, pérdidas materiales, reparaciones imprevistas o de emergencia, acciones legales para hacer valer las disposiciones de la Escritura Matriz o en general

los derechos en la Propiedad Común de los Titulares del Inmueble. El término no incluirá gastos para la realización de Mejoras de Capital, a menos que así lo permita la Escritura Matriz.

16. “Gastos Básicos Ordinarios” significa cualquier gasto relacionado con la administración, reparación, mantenimiento y sustitución por obsolescencia de cualquier Propiedad Común presupuestado e incurrido o a incurrirse por el Administrador de tiempo en tiempo en el sano ejercicio de su discreción para la administración y buen funcionamiento de la Propiedad Común. El término siempre incluirá todo gasto para llevar a cabo las Obras de Mantenimiento del Inmueble y el pago de los impuestos sobre la propiedad mueble e inmueble aplicables a la Propiedad Común, los cuales deberán siempre figurar en el presupuesto para Gastos Básicos del Administrador. El término no incluirá gastos para la realización de Mejoras de Capital, a menos que así lo permita la Escritura Matriz.

17. “Gastos de Administración del Programa” significa Gastos 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. “Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad” significa la Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según enmendada (30 L.P.R.A. Sec. 2001 et al.) y cualquier reglamento emitido al amparo de la misma [Nota: Derogada y sustituida por la [Ley 210-2015, según enmendada “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”](#)].

- 21. “Ley de Hosteleros”** significa la Ley Núm. 85 de 23 de junio de 1956, según enmendada (10 L.P.R.A. Sec. 711 et al.) y cualquier reglamento emitido al amparo de la misma.
- 22. “Ley de Condominios”** significa la [Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada](#) (31 L.P.R.A. Sec. 1291 et al.) y cualquier reglamento emitido al amparo de la misma.
- 23. “Lista de Titulares”** significa el registro confidencial de nombres, direcciones postales y de correo electrónico y teléfonos de los Titulares del Inmueble, y en el caso de entidades jurídicas, la identidad de sus representantes autorizados a recibir notificaciones, que es mantenido por el Administrador del Programa de 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 por ciento (50%) más uno (1) de los Titulares de Alojamientos o los Titulares del Inmueble, según les correspondan el derecho.
- 25. “Obras de Mantenimiento del Inmueble”** significa:
- a. Mantenimiento, reparación y sustitución por obsolescencia de toda la Propiedad Común.
 - b. Selección de colores y pintura de la Propiedad Común.
 - c. Tratamiento a paredes, techos o azoteas del inmueble sometido al régimen de Condohotel para corregir o evitar filtraciones y/o grietas, reparación de daños causados por aves, y otros similares.
 - d. Ubicación, remoción, siembra, regado, abono o reubicación de árboles, grama, arbustos o plantas y cualquier otro trabajo de jardinería conforme a las leyes y los reglamentos aplicables.
 - e. Mantenimiento de sistemas de recolección de basura adecuados en su capacidad para el inmueble sometido al régimen de Condohotel considerando su tamaño y las actividades que se llevan a cabo en él.
 - f. Mantenimiento de facilidades para servicios tales como teléfono, agua, electricidad, cable, satélite, internet o equipo de seguridad, y para la instalación y operación del equipo necesario para proveer tales servicios.
 - g. Mantenimiento de equipos de seguridad comunal como el cierre de entradas o salidas del inmueble mediante portones, rejas o cerraduras.
 - h. Obras de construcción, reparación o alteración permanente, necesaria o conveniente a la Propiedad Común para atemperarla a la reglamentación o ley aplicable.
 - i. Cualquier otra obra que el Administrador determine de tiempo en tiempo en el sano ejercicio de su discreción fuese necesaria para la existencia, conservación, seguridad, uso adecuado y funcionamiento de la Propiedad Común.
- 26. “Obras de Mantenimiento del Programa”** significa:
- a. Mantenimiento, reparación y sustitución por obsolescencia de los Elementos Comunes 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 [*Nota: Derogada y sustituida por la [Ley 210-2015, según enmendada “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”](#)*] 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. “Persona” significa una persona natural, corporación, sociedad, fideicomiso, comunidad de bienes, gobierno, subdivisión o agencia gubernamental, cualquier otra forma de entidad legal, o cualquier combinación de éstas.

29. “Programa de Arrendamiento” significa un programa mediante el cual los Titulares de 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) meses 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. “Unidades Residenciales” significa aquellas unidades de aprovechamiento independiente en un inmueble sometido al régimen de Condohotel que serían consideradas “Alojamientos” excepto por el hecho de que las mismas no participan en un Programa de Arrendamiento.

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

Artículo 4.-101. — Constitución del Régimen de Condohotel. (31 L.P.R.A. § 1296)

(a) El régimen de Condohotel al amparo de esta Ley se constituirá mediante el otorgamiento de la Escritura Matriz, la cual deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad conforme a las disposiciones de esta Ley y de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad [*Nota: Derogada y sustituida por la [Ley 210-2015, según enmendada “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”](#)*].

(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) Cualquier otra enmienda a la Escritura Matriz, requerirá el voto afirmativo del Administrador y el voto afirmativo de los Titulares del Inmueble en la forma, número o proporción que se disponga en la Escritura Matriz.

(e) En 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.

(h) No empece lo dispuesto en cualquier otra parte de ésta u otra Ley, para propósitos de la constitución del régimen y su inscripción en el Registro de la Propiedad, el régimen de condohotel se podrá establecer sin que sea necesario designar en su escritura matriz un número mínimo, máximo o específico de alojamientos, unidades residenciales o unidades comerciales pudiendo el o los constituyentes de tal tipo de régimen designar todas las unidades como unidades residenciales o alojamientos o establecer cualquier combinación para la designación de dichas unidades como unidades residenciales, alojamientos o unidades comerciales. Nada de lo antes dispuesto afecta que, para propósitos de la concesión de incentivos contributivos y determinar el periodo de tiempo dentro del cual se tiene que cumplir con el mínimo de unidades dedicadas al alojamiento de personas transeúntes bajo un programa de arrendamiento integrado, la Compañía de Turismo establecerá los requisitos aplicables de acuerdo a sus normas, leyes y reglamentos o por lo dispuesto específicamente en cada concesión.

Artículo 4.-102. — Efecto de la dedicación al régimen. (31 L.P.R.A. § 1296a)

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 [Nota: Derogada y sustituida por la [Ley 210-2015, según enmendada “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”](#)]. 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.-103. — Créditos hipotecarios. (31 L.P.R.A. § 1296b)

(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 4.-104. — División y agrupación. (31 L.P.R.A. § 1296c)

(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 4.-105. — Ocupación de los Alojamientos por sus titulares. (31 L.P.R.A. § 1296d)

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 4.-106. —Uso de las Unidades Residenciales y Unidades Comerciales. (31 L.P.R.A. § 1296e)

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) Ningún ocupante de una Unidad Residencial o Unidad Comercial producirá ruidos o molestias ni ejecutará actos que perturben la tranquilidad de los huéspedes del Condohotel y demás ocupantes de las Unidades Residenciales y Unidades Comerciales.

(b) Las Unidades Residenciales y Unidades Comerciales no se usarán para fines contrarios a la ley, a la moral, a las buenas costumbres y el orden público.

(c) Todo titular de una Unidad Residencial o Unidad Comercial observará la diligencia debida en el uso de la propiedad y en sus relaciones con los demás titulares de dichas unidades y los Titulares de 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) Todo ocupante de una Unidad Residencial o Unidad Comercial deberá cumplir estrictamente con las disposiciones aplicables de la Escritura Matriz.

Artículo 4.-107. — Contenido mínimo de la Escritura Matriz. (31 L.P.R.A. § 1296f)

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

- (a) Descripción del terreno y descripción general de lo allí construido, con expresión de sus áreas respectivas y materiales de construcción;
- (b) Descripción de cada Alojamiento, Unidad Comercial y Unidad Residencial y número de cada uno, con expresión de sus medidas, ubicación, habitaciones, dependencias, puerta principal de entrada y demás datos necesarios para su identificación;
- (c) Descripción de la Propiedad Común;
- (d) Descripción de los Elementos Comunes del Programa de Arrendamiento y de los poderes y obligaciones del Administrador con respecto al Condohotel;
- (e) Superficie de la totalidad de los Alojamientos, las Unidades Comerciales y las Unidades Residenciales en el inmueble y superficie de cada Alojamiento, Unidad Comercial y Unidad Residencial;
- (f) El por ciento de participación que tengan los titulares del inmueble en la propiedad común y en los elementos comunes;
- (g) Los derechos y forma de votación atribuibles a cada uno de los Titulares del Inmueble;
- (h) El método mediante el cual se 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 4.-108. — Contenido mínimo de la escritura de individualización de un Alojamiento, Unidad Comercial o Unidad Residencial. (31 L.P.R.A. § 1296g)

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 4.-109. — Copias de los planos a adherirse o formar parte de la Escritura Matriz y la escritura de individualización; autenticación. (31 L.P.R.A. § 1296h)

(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 [*Nota: Derogada y sustituida por la [Ley 210-2015, según enmendada “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”](#)].*]

Artículo 4.-110. — Método de inscripción. — En general. (31 L.P.R.A. § 1296i)

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

Artículo 4.-111. — Método de inscripción. — Circunstancias específicas en relación con la inscripción del Condohotel en la finca matriz. (31 L.P.R.A. § 1296j)

(a) Al inscribirse la Escritura Matriz, figurarán como circunstancias del asiento, aquellas que aparecen relacionadas en el Artículo 87 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad [*Nota: Derogada y sustituida por la [Ley 210-2015, según enmendada “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”](#)], en concordancia con las del Reglamento establecido para su ejecución, y con el Artículo 4-107 de esta Ley excepto que en cuanto a la descripción de cada*

Alojamiento, Unidad Comercial o Unidad Residencial contenido en el Condohotel, en el asiento de la finca matriz bastará que se exprese el número de Alojamientos, Unidades Comerciales y Unidades Residenciales de que consta el Condohotel, número y tipo de Alojamientos, Unidades Comerciales y Unidades Residenciales en cada piso, con expresión del número de cada uno, el área y porcentaje de participación que le corresponde en los Elementos Comunes y en la Propiedad Común, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 4-112 de esta Ley para la inscripción de la escritura de individualización del Alojamiento, Unidad Comercial o Unidad Residencial, según sea el caso. Además, se expresarán las obras que estuvieren en proyecto, las comenzadas y las realizadas, según el caso.

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

Artículo 4.-112. — Método de inscripción. — Circunstancias específicas en relación con la inscripción de Alojamientos, Unidades Comerciales y Unidades Residenciales en las fincas filiales. (31 L.P.R.A. § 1296k)

(a) Al inscribir los Alojamientos, Unidades Comerciales y Unidades Residenciales en las fincas filiales, se expresarán como circunstancias del asiento las que resulten del Artículo 87 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad [*Nota: Derogada y sustituida por la [Ley 210-2015, según enmendada “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”](#)*] en concordancia con las del Reglamento dictado para su ejecución y con el Artículo 4-108 de esta Ley, excepto las referidas en el inciso (a) del Artículo 4-107 de este título.

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

Artículo 4.-113. — Declaración en escritura pública de terminación de obras; inscripción. (31 L.P.R.A. § 1296l)

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

Artículo 4.-114. — Tracto sucesivo; inscripción de parte proporcional en Elementos Comunes y Propiedad Común, innecesaria. (31 L.P.R.A. § 1296m)

El tracto sucesivo se llevará a efecto en los registros filiales de respectivos Alojamientos, Unidades Comerciales y Unidades Residenciales. La parte proporcional o porcentaje en los

Elementos Comunes y Propiedad Común que corresponde a los Titulares del Inmueble se entenderá transmitida o gravada conjuntamente con éste, sin necesidad de inscribir dicha transmisión o gravamen de la parte proporcional de dichos Elementos Comunes y Propiedad Común en la finca matriz.

Artículo 5. — El Contrato de Arrendamiento y el Contrato de Administración. (31 L.P.R.A. § 1297)

Artículo 5.-101. — El Contrato de Arrendamiento. (31 L.P.R.A. § 1297)

(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, éste 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 5.-102. — El Contrato de Administración. (31 L.P.R.A. § 1297a)

(a) El Administrador podrá delegar en un Agente, mediante el otorgamiento del Contrato de Administración correspondiente, el ejercicio de sus derechos y obligaciones bajo los Contratos de Arrendamiento. Dicha Persona podrá ser una Afiliada del Administrador dedicada, exclusivamente o en conjunto con otras actividades, al negocio de la administración de propiedades hoteleras o una entidad no Afiliada pero dedicada, exclusivamente o en conjunto con otras actividades, al negocio de la administración de propiedades hoteleras. Durante la vigencia del Contrato de Administración, dicho Agente tendrá todos los poderes y facultades que por dicho Contrato de Administración y mediante esta Ley se le confieran.

(b) Los derechos y obligaciones del Agente relativas al ejercicio de sus funciones deberán hacerse constar en el Contrato de Administración, el cual no podrá contener disposiciones contrarias o inconsistentes con lo dispuesto en los Contratos de Arrendamiento, la Escritura Matriz y esta Ley. El Contrato de Administración 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 5.-103. — Deberes del Administrador y del Agente. (31 L.P.R.A. § 1297b)

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 5.-104. — Relevo del Administrador. (31 L.P.R.A. § 1297c)

(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. Una violación crasa por el Administrador de sus obligaciones fundamentales dispuestas en los Contratos de Arrendamiento;
- ii. Una violación crasa por el Administrador de su deber de actuar como fiduciario de los Titulares de Alojamientos; y

- iii. La quiebra o insolvencia, o la radicación de un pleito para que se declare en quiebra o insolvente al Administrador.
- (b) La acción para 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 [*Nota: Derogada y sustituida por la Ley 210-2015, según enmendada “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”*]. 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 6. — Cobro de Aportación Para Gastos de Administración del Programa. (31 L.P.R.A. § 129)

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 7. — Unidades Comerciales.

Artículo 7.-101. — Designación. (31 L.P.R.A. § 1299)

(a) El Desarrollador podrá designar como Unidad Comercial cualesquiera unidades de aprovechamiento independiente en el inmueble que no vayan a ser designadas como Alojamientos o Unidades Residenciales, ya sea para venderlas en pleno dominio o alquilarlas a terceros o para su uso propio con fines comerciales.

(b) Las Unidades Comerciales no participarán del Programa de Arrendamiento, ni estarán sujetas al pago de Gastos de Administración del Programa. No obstante lo anterior, los titulares de dichas unidades podrán, a su discreción, y según los términos que pacten individualmente y de tiempo en tiempo, alquilar sus unidades para uso comercial y contratar con el Administrador o Agente para que éstas actúen como administradores de las mismas. Los ingresos devengados y gastos incurridos por el Administrador o su Agente como consecuencia de dichos contratos no formarán parte de los ingresos del Programa de Arrendamiento, Gastos de Administración del Programa o Gastos Básicos. Los gastos o ingresos producto de dichas actividades de administración se contabilizarán en todo momento separadamente de los ingresos del Programa de Arrendamiento, Gastos 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 7.-102. — Pago de Gastos Básicos. (31 L.P.R.A. § 1299a)

(a) La Persona que adquiera una Unidad Comercial será responsable ante el Administrador o su Agente por los Gastos Básicos, los cuales serán pagaderos mensualmente, a menos que se disponga otra cosa en la Escritura Matriz. El Administrador o su Agente tendrá derecho a presupuestar y efectuar cualquier Gasto Básico sin el consentimiento de los titulares de las Unidades Comerciales.

(b) Cada titular de una Unidad Comercial vendrá obligado a efectuar el pago de los Gastos Básicos atribuibles a su unidad según lo dispuesto en la Escritura Matriz dentro del término de tiempo y en la forma que se disponga en la Escritura Matriz. El Administrador o su Agente tendrá derecho a incoar todas las acciones legales necesarias o convenientes, incluyendo el embargo de la Unidad Comercial de cualquier titular moroso en cuestión para asegurar la satisfacción de la Cuota de Gastos Básicos.

Artículo 7.-103. — Participación en decisiones. (31 L.P.R.A. § 1299b)

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

Artículo 7.-104. — Servicios del Condohotel. — Capacidad de contratar. (31 L.P.R.A. § 1299c)

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

Artículo 7.-105. — Uso de la Unidad Comercial y la Propiedad Común. (31 L.P.R.A. § 1299d)

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

Artículo 8. — Unidades Residenciales

Artículo 8.-101. — Designación. (31 L.P.R.A. § 130)

(a) El Desarrollador podrá designar como Unidad Residencial hasta el máximo que se disponga en la Escritura Matriz las unidades de aprovechamiento independiente en el inmueble que no vayan a ser designadas como Unidades Comerciales, ya sea para venderlas en pleno dominio o alquilarlas a terceros como vivienda o para su uso propio con fines residenciales.

(b) Las Unidades Residenciales no participarán del Programa de Arrendamiento, ni estarán sujetas al pago de Gastos de Administración del Programa. No obstante lo anterior, los titulares de dichas unidades podrán, a su discreción, y según los términos que pacten individualmente y de tiempo en tiempo, alquilar sus unidades para su uso como vivienda y contratar con el Administrador o Agente para que éstas actúen como administradores de las mismas. Los ingresos devengados y gastos incurridos por el Administrador o su Agente como consecuencia de dichos contratos no formarán parte de los ingresos del Programa de Arrendamiento, Gastos de Administración del Programa o Gastos Básicos. Los gastos e ingresos producto de dichas actividades de administración se contabilizarán en todo momento separadamente de los ingresos del Programa de Arrendamiento, los Gastos de Administración del Programa y los Gastos Básicos. Los fondos que manejen el

Administrador o su Agente en relación con dichos contratos se depositarán en cuentas separadas de las cuentas del Programa de Arrendamiento o relacionadas a la administración de la Propiedad Común. Se prohíbe la utilización de fondos del Programa de Arrendamiento o fondos relacionados a la administración de la Propiedad Común en relación a dichos contratos.

Artículo 8.-102. — Pago de Gastos Básicos. (31 L.P.R.A. § 1300a)

(a) La Persona que adquiriera una Unidad Residencial será responsable ante el Administrador o su Agente por los Gastos Básicos, los cuales serán pagaderos mensualmente, a menos que se disponga otra cosa en la Escritura Matriz. El Administrador tendrá derecho a presupuestar y efectuar cualquier Gasto Básico sin el consentimiento de los titulares de las Unidades Residenciales.

(b) Cada titular de una Unidad Residencial vendrá obligado a efectuar el pago de los Gastos Básicos atribuibles a su unidad según lo dispuesto en la Escritura Matriz dentro del término de tiempo y en la forma que se disponga en la Escritura Matriz. El Administrador tendrá derecho a incoar todas las acciones legales necesarias o convenientes, incluyendo el embargo de la Unidad Residencial de cualquier titular moroso en cuestión para asegurar la satisfacción de la Cuota de Gastos Básicos.

Artículo 8.-103. — Participación en decisiones. (31 L.P.R.A. § 1300b)

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

Artículo 8.-104. — Servicios del Condohotel. — Capacidad de contratar. (31 L.P.R.A. § 1300c)

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

Artículo 8.-105. — Uso de la Unidad Residencial y la Propiedad Común. (31 L.P.R.A. § 1300d)

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

Artículo 9. — Disposiciones Misceláneas.

Artículo 9.-101. — Prescripción de Remedios. (31 L.P.R.A. § 1301)

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 9.-102. — Ingresos operacionales brutos y cuotas; Restricciones a Reclamaciones contra el Administrador o el Agente. (31 L.P.R.A. § 1301a)

(a) No obstante lo dispuesto en cualquier otra ley, se prohíbe que, como parte de procedimientos administrativos o judiciales, (incluyendo, pero sin limitarse a, acciones por vicios de construcción) en los que sea parte el Administrador o el Agente, o como consecuencia de cualquier procedimiento administrativo o judicial en que sea parte dicho Administrador o su Agente, se embarguen, se graven o se utilice para satisfacer cualquier sentencia, orden o resolución dictada contra dicho Administrador o su Agente:

- i. el ingreso bruto que genere o pueda generar el alquiler de los Alojamientos o de la utilización, venta o alquiler de Elementos Comunes como consecuencia del Programa de Arrendamiento, o de la utilización, alquiler o venta de Propiedad Común; o
- ii. los pagos que reciba o tenga derecho a recibir de cualquier Persona el Administrador o el Agente para satisfacer Gastos Básicos, Gastos de Administración del Programa o Mejoras de Capital; o
- iii. el ingreso recibido o devengado mediante la inversión de los fondos a los cuales se hace referencia en los incisos (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. los ingresos que el Administrador o el Agente reciba o tenga derecho a recibir como honorarios en virtud de su desempeño como Administrador o Agente, según dispuesto en el Contrato de Arrendamiento Compulsorio y el Contrato de Administración, o como Administrador o dueño de una Unidad Comercial o de una Unidad Residencial; o

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

Artículo 9.-103. — Conflictos. (31 L.P.R.A. § 1301b)

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

Artículo 9.-104. — Salvedad. (31 L.P.R.A. § 295 nota)

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

Artículo 10. — Antigua legislación de Condohoteles. (31 L.P.R.A. § 1302)

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

“(d) “Condohotel” Significa el conjunto de unidades de un edificio o grupo de edificios convertidos al régimen de condohotel, y que cumplan con los requisitos de un hotel; en la cual no menos de quince (15) de las habitaciones o apartamentos se dediquen al alojamiento de personas transeúntes en todo momento por medio de un programa integrado de arrendamiento.”

Artículo 12. — (31 L.P.R.A. § 1303)

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

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

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

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

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

- (i) Que son adquiridas durante dicho año de la entidad que las desarrolló o construyó, nunca hayan sido utilizadas antes de dicha adquisición para propósito alguno y que no se dedican por el adquirente a un programa de arrendamiento integrado dentro del término limite dispuesto por el Director durante el cual deben dedicarse dichas unidades a tales fines para gozar de los beneficios de la ley, o
- (ii) que durante dicho año en particular no hayan cumplido por primera vez con el requisito de estar dedicadas a un programa de arrendamiento integrado por el número de meses por año que hayan pactado las partes.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 14. — (31 L.P.R.A. § 1295 nota)

Esta Ley sólo podrá aplicarse a regímenes 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 15. — Vigencia.

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

Nota. Este documento fue compilado por personal de la [Oficina de Gerencia y Presupuesto](#) del Gobierno de Puerto Rico, como un medio de alertar a los usuarios de nuestra Biblioteca de las últimas enmiendas aprobadas para esta Ley. Aunque hemos puesto todo nuestro esfuerzo en la preparación del mismo, este no es una compilación oficial y podría no estar completamente libre de errores inadvertidos; los cuales al ser tomados en conocimiento son corregidos de inmediato. En el mismo se han incorporado todas las enmiendas hechas a la Ley a fin de facilitar su consulta. Para exactitud y precisión, refiérase a los textos originales de dicha ley y a la colección de Leyes de Puerto Rico Anotadas L.P.R.A.. Las anotaciones en letra cursiva y entre corchetes añadidas al texto, no forman parte de la Ley; las mismas solo se incluyen para el caso en que alguna ley fue derogada y ha sido sustituida por otra que está vigente. Los enlaces al Internet solo se dirigen a fuentes gubernamentales. Los enlaces a las leyes enmendatorias pertenecen a la página web de la [Oficina de Servicios Legislativos](#) de la Asamblea Legislativa de Puerto Rico. Los enlaces a las leyes federales pertenecen a la página web de la [US Government Publishing Office GPO](#) de los Estados Unidos de Norteamérica. Los enlaces a los Reglamentos y Ordenes Ejecutivas del Gobernador, pertenecen a la página web del [Departamento de Estado](#) del Gobierno de Puerto Rico. Compilado por la Biblioteca de la Oficina de Gerencia y Presupuesto.

Véase además la [Versión Original de esta Ley](#), tal como fue aprobada por la Legislatura de Puerto Rico.

⇒ ⇒ ⇒ Verifique en la Biblioteca Virtual de OGP la **Última Copia Revisada** (Rev.) para esta compilación.

Ir a: www.ogp.pr.gov ⇒ Biblioteca Virtual ⇒ Leyes de Referencia—CONDOMINIOS.