

(P. de la C. 680)

LEY

20^{ma} ASAMBLEA 2^{da} SESIÓN
LEGISLATIVA ORDINARIA
Ley Núm. 11
Aprobada en 4 de ene de 20

Para enmendar los Artículos 3, 4.-101, 4.-102, 4.-104, 4.-107, 4.-108, 4.-111, 4.-112, 6, 7.-101 y 7.-103, añadir los nuevos Artículos 4.-115, 4.-116, 9.-101, 9.-102, 9.-103, 9.-104, y 9.-105 y reenumerar los subsiguientes Artículos de la Ley Núm. 249-2008, según enmendada, conocida como la "Ley de Condohoteles de Puerto Rico", a los fines de aclarar disposiciones de la ley relacionadas con su alcance y a la administración de Condohoteles; y para otros fines relacionados.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Desde su promulgación en el año 2008, la Ley de Condohoteles ha fungido como un catalizador clave en el fortalecimiento del empresarismo puertorriqueño, al propiciar un crecimiento sustancial en el inventario de habitaciones hoteleras en Puerto Rico. Este aumento ha robustecido significativamente la oferta turística de la Isla y ha promovido el desarrollo económico mediante la creación de nuevas oportunidades de negocio y la expansión del sector turístico.

El modelo de condohotel se caracteriza por la integración de edificios o unidades adquiridas individualmente, cuyo uso se destina al alojamiento temporal a través de un programa de arrendamiento. Esta figura legal confiere a los propietarios un derecho real sobre su unidad, lo que les permite disfrutarla de manera independiente y, a su vez, beneficiarse de los ingresos generados por su alquiler a terceros. Además, otorga al propietario la posibilidad de ocupar su unidad de forma temporal y disfrutar de las facilidades y servicios de la propiedad turística.

A lo largo de los casi diecisiete (17) años desde la entrada en vigor de dicha ley, la industria turística ha experimentado importantes transformaciones, particularmente en las características demográficas de quienes visitan Puerto Rico y en las modalidades de alojamiento que exige el mercado. Un ejemplo notable ha sido el marcado aumento en el número de familias y grupos que viajan juntos, quienes prefieren opciones que les permitan hospedarse en espacios contiguos o integrados. Este cambio ha impulsado al sector hotelero a diversificar su oferta mediante productos alternativos que respondan a estas necesidades. En este contexto, el modelo de condohotel ha demostrado ser especialmente atractivo, al permitir la inclusión de unidades diseñadas para ocupaciones grupales y familiares, con amenidades que hacen viable esta experiencia.

Asimismo, uno de los retos persistentes en el desarrollo de productos turísticos innovadores es la obtención de financiamiento. Ante la reducción o eliminación de mecanismos de apoyo gubernamental para estos proyectos, el modelo de condohotel representa una estructura financieramente viable, ya que permite una recuperación de inversión más ágil y segura mediante la venta de unidades individuales, facilitando así su financiamiento por parte de instituciones financieras privadas.

Conscientes de estos desafíos y de las oportunidades emergentes en el sector turístico, esta Asamblea Legislativa reconoce la necesidad de actualizar y modernizar la Ley de Condohoteles para mantenerla alineada con la realidad del mercado. En atención a ello, la presente medida propone enmendar dicha legislación para viabilizar el desarrollo y la venta de nuevas unidades, flexibilizar su administración y permitir que propiedades existentes puedan adoptar este régimen. Estas enmiendas permitirán continuar fortaleciendo la infraestructura turística de Puerto Rico, sin que ello represente un impacto fiscal negativo para el Fondo General del Gobierno ni para las finanzas municipales.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Sección 1. - Se enmienda el Artículo 3 de la Ley Núm. 249-2008, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 3. — Definiciones.

1. “Administrador” significa todo Desarrollador, su Afiliada y/o sus respectivos sucesores o cesionarios que, sujeto a lo dispuesto en esta Ley, proveen servicios de administración a un Programa de Arrendamiento y/o de administración del Condohotel, sea directamente o mediante el otorgamiento de un Contrato de Administración a través de un Agente.

...

6. “Condohotel” significa un edificio, estructura o unidad, o grupo de edificios, estructuras o unidades, existente(s) o construido(s) [o] que se dedique(n) al régimen de Condohotel, cumpliendo con los requisitos de esta Ley, que consista de Unidades Comerciales, Unidades Residenciales y/o Alojamientos. El edificio, estructura o unidad, o grupo de edificios, estructuras o unidades, podrá(n) contener áreas comerciales, de oficinas y cualquier otro aprovechamiento.
7. “Contrato de Administración” significa el o los contrato(s) celebrado(s) entre un Administrador y otra Persona (incluyendo Afiliadas del

Administrador) mediante el/los cual/cuales dicha(s) otra(s) Persona(s) (incluyendo Afiliadas del Administrador) lleva(n) a cabo las obligaciones y ejerce(n) todos o algunos los derechos de dicho Administrador bajo esta Ley y la Escritura Matriz y/o los Contratos de Arrendamiento, en calidad de Agente(s).

...

13. "Escritura Matriz" significa la escritura pública otorgada por el Desarrollador mediante la cual se someten uno o varios inmuebles, contiguos o no (y todo o parte de las estructuras, edificios o unidades construidas en dicho inmueble), al régimen de Condohotel bajo esta Ley y quedan establecidos los pactos y acuerdos que obligarán a todos los Titulares del Inmueble. El régimen de Condohotel podrá constituirse sobre unidades o estructuras de aprovechamiento independiente en un inmueble sin necesidad de dedicar la totalidad del inmueble o edificio, ni todas las estructuras dentro de este, al régimen de Condohotel.

...

15. "Gastos Básicos Extraordinarios" significa cualquier gasto relacionado con la administración, operación, reparación, mantenimiento y/o sustitución por obsolescencia de cualquier Propiedad Común no presupuestado pero incurrido o a incurrirse por el Administrador de tiempo en tiempo que, en el sano ejercicio de su discreción, son necesarios o convenientes para la administración, operación 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, costos de pólizas de seguro, 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 también incluirá todo gasto no presupuestado relacionado al acceso, uso, mantenimiento, reparación, sustitución y/u operación de cualquier facilidad (aunque la misma no forme parte del Condohotel) o relacionado a cualquier servicio que, a determinación del Administrador, sea para el beneficio 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, operación, reparación, mantenimiento y/o 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 o el Condohotel. El término siempre incluirá todo gasto para llevar a cabo las Obras de Mantenimiento del Inmueble, costos de pólizas de seguro, y el pago de los impuestos sobre la propiedad mueble e inmueble aplicables a la Propiedad Común, los cuales figurarán en el presupuesto para Gastos Básicos del Administrador. El término también incluirá todo gasto relacionado al acceso, uso, mantenimiento, reparación, sustitución y/u operación de cualquier facilidad (aunque la misma no forme parte del Condohotel) o relacionado a cualquier servicio que, a determinación del Administrador, sea para el beneficio 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.

...

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 y 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 a los Elementos Comunes: cargos por los servicios públicos, costos de pólizas de seguro, 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 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, según sea aplicable, la Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según enmendada, o

la Ley Núm. 210-2015, conocida como la “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”, según enmendada, y cualquier reglamento emitido al amparo de éstas o cualquier ley sucesora de esta última.

...

22. “Ley de Condominios” significa, según sea aplicable, la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, o la Ley Núm. 129- 2020, conocida como la “Ley de Condominios de Puerto Rico”, según enmendada, y cualquier reglamento emitido al amparo de estas o cualquier ley sucesora de esta última.

23. “Lista de Titulares” significa el registro 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, mantenido por el Administrador con el propósito de poder llevar a cabo las notificaciones pertinentes requeridas bajo esta Ley.

...

28. “Persona” significa una persona natural, corporación, compañía de responsabilidad limitada, sociedad de cualquier clase, fideicomiso, comunidad de bienes, gobierno, subdivisión o agencia gubernamental, o cualquier otra forma de entidad legal, o combinación de éstas.

29. “Programa de Arrendamiento” significa un programa mediante el cual los Titulares de Alojamientos arriendan, ceden posesión o delegan el control o administración de dichas unidades a un Administrador para que sean operadas, mercadeadas y alquiladas por el Administrador o su Agente, por al menos seis (6) meses al año, a tenor con las disposiciones de los Contratos de Arrendamiento y de esta Ley.

...

31. “Régimen de Propiedad Horizontal” significa el régimen de propiedad establecido mediante la Ley de Condominios.

32. ...

33. ...

34. “Unidades Comerciales” significa aquellas unidades de aprovechamiento independiente en un inmueble sometido al régimen de Condohotel (incluyendo la participación en la Propiedad Común que le es designada a dicha Unidad Comercial en la Escritura Matriz), con acceso directo o indirecto a una vía pública, diseñadas y disponibles para uso comercial o cualquier otro uso que no sea de vivienda, residencial o de alojamiento, incluyendo, pero sin limitación, restaurantes, tiendas, “spas”, almacenes, estacionamientos, oficinas o gimnasios.

35. ...”

Sección 2. - Se enmienda el Artículo 4.-101 de la Ley Núm. 249-2008, según enmendada, para que lea como sigue:

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

(a) ...

(b) El régimen de Condohotel se establecerá sobre bienes inmuebles debidamente inscritos y poseídos en pleno dominio, a título de arrendamiento, derecho de superficie o de usufructo, siempre que, mediante escritura pública al efecto, el nudo propietario, arrendador, o titular del derecho real 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 o titular del derecho real sobre el cual se constituye el régimen, según sea el caso.

Una vez inscrito, el régimen de Condohotel sólo podrá ser disuelto con el voto afirmativo del Administrador y, de así disponerlo la Escritura Matriz, el voto afirmativo de los Titulares del Inmueble, en la forma, número o proporción que se disponga en la Escritura Matriz o, en la eventualidad de que el mismo haya sido constituido sobre un arrendamiento o derecho de superficie temporal o de usufructo, al expirar el término de dicho derecho, a menos que se disponga algo diferente en la Escritura Matriz.

(c) Excepto que esta disponga lo contrario, la Escritura Matriz podrá ser enmendada o modificada, en todo o en parte, solo con el voto afirmativo del Administrador. No obstante, 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 derechos en los Elementos Comunes requerirán el consentimiento del Administrador y el consentimiento de los Titulares de Alojamientos en la forma, número o proporción que se disponga en la Escritura Matriz.

(d) ...

(e) ...

(f) 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, Alojamientos o Unidades Comerciales. Nada de lo antes dispuesto impide que, para propósitos de la determinación del 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 o su sucesora establezca los requisitos aplicables de acuerdo con sus normas, leyes y reglamentos o por lo dispuesto específicamente en cada concesión.

(g) Ninguna propiedad que haya sido beneficiada por programas de subsidio o destinada a vivienda de interés social podrá constituirse bajo el régimen de Condohotel, no empece a lo dispuesto en cualquier otra parte de esta ley."

Sección 3. - Se enmienda el Artículo 4.-102 de la Ley Núm. 249-2008, según enmendada para que lea como sigue:

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

Una vez la propiedad es sometida al régimen de Condohotel, los Alojamientos, las Unidades Comerciales y las Unidades Residenciales podrán transmitirse o gravarse individualmente 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 y la Escritura Matriz. Los títulos correspondientes podrán ser inscritos en el

Registro de la Propiedad de acuerdo con y sujeto a las disposiciones de esta Ley y de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad. Si el Contrato de Arrendamiento es inscrito, toda 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.”

Sección 4. - Se enmienda el Artículo 4.-104 de la Ley Núm. 249-2008, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 4.-104. — División y agrupación de Alojamientos, Unidades Residenciales y Unidades Comerciales, y disposición o venta de Propiedad Común.

(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 o, de no proveerse nada en la Escritura Matriz, conforme al procedimiento establecido en este Artículo. 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 agregación o agrupación de Alojamientos o Unidades Residenciales contiguos o porciones de los mismos, sin 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, de proveerse para dicho voto en ella. En todo caso de división o segregación de los Alojamientos o Unidades Residenciales, se requerirá la autorización de la Oficina de Gerencia de Permisos o su sucesora, o, en aquellos casos donde el municipio tenga autoridad para aprobar segregaciones, del municipio donde se ubique el Condohotel. La nueva descripción de las unidades afectadas, así como los porcentajes correspondientes, se consignarán en la escritura pública de segregación, agregación o agrupación que se otorgue, la cual se inscribirá en la sección correspondiente del Registro de la Propiedad. A cada copia certificada de escritura pública de segregación, agregación o agrupación 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 será aprobado por la Oficina de Gerencia de Permisos o su sucesora, o, en aquellos casos donde el municipio tenga autoridad para aprobar segregaciones, del municipio donde ubique el Condohotel.

(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 o, de no proveerse nada en la Escritura Matriz, conforme al procedimiento establecido en esta Sección. Las Unidades Comerciales no serán objeto de división material mediante segregación para formar otras Unidades Comerciales, ni podrán ser ampliadas mediante la agregación o agrupación de Unidades Comerciales contiguas o porciones de las mismas, sin el voto afirmativo del Administrador y el voto afirmativo de los Titulares de Unidades Comerciales en aquel número o proporción que se disponga en la Escritura Matriz, de proveerse para dicho voto en ella. En todo caso de división o segregación de las Unidades Comerciales, se requerirá la autorización de la Oficina de Gerencia de Permisos o su sucesora, o, en aquellos casos donde el municipio tenga autoridad para aprobar segregaciones, del municipio donde se ubique el Condohotel. La nueva descripción de las Unidades Comerciales afectadas, así como los porcentajes correspondientes, consignarán en la escritura pública de segregación, agregación o agrupación que se otorgue, la cual se inscribirá en la sección correspondiente del Registro de la Propiedad. A cada copia certificada de escritura pública de segregación, agregación o agrupación 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 será aprobado por la Oficina de Gerencia de Permisos o su sucesora, o, en aquellos casos donde el municipio tenga autoridad para aprobar segregaciones, del municipio donde se ubique el Condohotel.

(c) La Propiedad Común podrá ser objeto de disposición o venta en la medida que el Administrador determine que la Propiedad Común no es esencial para el funcionamiento del Condohotel. Excepto se disponga lo contrario en la Escritura Matriz, la determinación de disposición o venta de la Propiedad Común requerirá 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, de proveerse para dicho voto. La disposición o venta de la Propiedad Común se realizará por el Administrador sin que sea necesaria la intervención o comparecencia de los Titulares del Inmueble en los documentos o instrumentos pertinentes, siempre y cuando la disposición o venta haya sido aprobado por el Administrador y el voto afirmativo de los Titulares del Inmueble en aquel número o proporción que se disponga en la Escritura Matriz, de proveerse para dicho voto. En todo caso de división, segregación o individualización de la Propiedad Común, se requerirá la autorización de la Oficina de

Gerencia de Permisos o su sucesora, o, en aquellos casos donde el municipio tenga autoridad para aprobar segregaciones, del municipio donde se ubique el Condohotel. La nueva descripción de la Propiedad Común se consignará en la escritura pública de división, segregación o individualización que se otorgue, la cual se inscribirá en la sección correspondiente del Registro de la Propiedad. A cada copia certificada de escritura pública de división, segregación o individualización se unirá el plano que de modo gráfico indique claramente los particulares de la Propiedad Común según resulte modificada. Cuando se trate de división, segregación o individualización, dicho plano será aprobado por la Oficina de Gerencia de Permisos o su sucesora, o, en aquellos casos donde el municipio tenga autoridad para aprobar segregaciones, del municipio donde se ubique el Condohotel.

- (d) Excepto según provisto en el Artículo 4.-101(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 constituida por la Escritura Matriz. Cualquier pacto en contrario será nulo.”

Sección 5. - Se enmienda el Artículo 4.-107 de la Ley Núm. 249-2008, según enmendada, para que lea como sigue:

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

(a) ...

- (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, sin perjuicio a lo establecido en el Artículo 4.-101(f) de esta Ley;

...

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

...”

Sección 6. - Se enmienda el Artículo 4.-108 de la Ley Núm. 249-2008, según enmendada, conocida como “Ley de Condohoteles de Puerto Rico” para que lea como sigue:

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

La escritura para individualizar cada Alojamiento, Unidad Comercial o Unidad Residencial expresará las circunstancias previstas en el Artículo 4-107 de esta Ley relativas al Alojamiento, Unidad Comercial o Unidad Residencial de que se trate y además, el porcentaje que corresponda a dicho Alojamiento, Unidad Comercial o Unidad Residencial en la Propiedad Común y en los Elementos Comunes. Si el terreno en que enclava el Condohotel fuese poseído a título de arrendamiento o por derecho de superficie temporal o de usufructo y el nudo propietario, arrendador, o titular del derecho real no consiente a la permanencia del Condohotel al expirarse el derecho, la escritura de individualización así lo expresará, especificando la fecha en que expira el término del arrendamiento o del derecho de superficie temporal o de usufructo y, por consiguiente, la fecha en que expira el término del Condohotel y del derecho de propiedad sobre el Alojamiento, Unidad Comercial o Unidad Residencial.”

Sección 7. - Se enmienda el Artículo 4.-111 de la Ley Núm. 249-2008, según enmendada, conocida como “Ley de Condohoteles de Puerto Rico”, para que lea como sigue:

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

- (a) Al inscribirse la Escritura Matriz, figurarán como circunstancias del asiento, aquellas que aparecen relacionadas en el Artículo 87 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad (Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según enmendada) o en el Artículo 23 de su sucesora, la “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico” (Ley Núm. 210-2015, según enmendada), según sea aplicable, y en concordancia con cualquier reglamento emitido al amparo de éstas, y el Artículo 4.-107 de esta Ley, excepto que, sin perjuicio a lo establecido en Artículo 4.-101(f) de esta Ley, en cuanto a la descripción en el asiento de la finca matriz de cada Alojamiento, Unidad Comercial o Unidad Residencial en el Condohotel, bastará que se exprese el número de Alojamientos, Unidades Comerciales y Unidades Residenciales de que consta el Condohotel y los tipos de Alojamientos, Unidades Comerciales y Unidades Residenciales en cada piso, con expresión del número, el área y el porcentaje de participación que le corresponde a cada uno 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) ...”

Sección 8. - Se enmienda el Artículo 4.-112 de la Ley Núm. 249-2008, según enmendada, para que lea como sigue:

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

(a) Al inscribir los Alojamientos, Unidades Comerciales y Unidades Residenciales en las fincas filiales, se expresarán como circunstancias del asiento las que resulten del Artículo 87 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad (Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según enmendada), o en el Artículo 23 de su sucesora, la “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico” (Ley 210-2015, según enmendada), en concordancia con cualquier reglamento emitido al amparo de éstas, 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.”

Sección 9. - Se añade un nuevo Artículo 4.-115 a la Ley Núm. 249-2008, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 4.-115. — Poder y facultades del Administrador.

(a) El Administrador generalmente será la Persona encargada de la administración y operación del Condohotel y tendrá aquellos poderes y facultades que se establezcan en la Escritura Matriz, incluyendo, sin limitación alguna, el poder de imponer multas y otras penalidades a los Titulares del Inmueble por violaciones a las disposiciones de la Escritura Matriz o cualquier otra restricción o disposición que afecte al Condohotel, en aquellas cantidades y en las

ocasiones que determine el Administrador de tiempo en tiempo, sin requerir el voto de los Titulares del Inmueble. Los fondos recibidos de dichas multas o penalidades, una vez descontado cualquier costo y gasto incurrido para cobrar las mismas (incluyendo gastos administrativos del Administrador, del Agente o de cualquier Persona contratada por el Administrador para esos propósitos), serán para cualquier uso que el Administrador determine beneficioso para el Condohotel, o para crear reservas para cualquier necesidad del Condohotel. Cualquier multa o penalidad que no sea pagada por el Titular dentro del tiempo establecido por el Administrador se considerará como una deuda de Gastos Básicos, por lo que conllevará las mismas consecuencias por incumplimiento de pago. El Administrador también estará facultado para ordenar la suspensión del servicio de agua potable, electricidad, gas, teléfono o telecomunicaciones, así como los servicios de internet, transmisión de voz, video y data, y/o cualquier otro servicio similar, a aquellos Titulares del Inmueble que adeuden Gastos Básicos, conforme a lo establecido en la Escritura Matriz.

- (b) El Administrador representará a los Titulares del Inmueble en todos los asuntos relacionados al Condohotel.
- (c) El Administrador estará a cargo de la administración, disposición y adquisición de la Propiedad Común o de los Elemento Comunes conforme a lo establecido en esta Ley y la Escritura Matriz."

Sección 10. - Se añade un nuevo Artículo 4.-116 a la Ley Núm. 249-2008, según enmendada, para que lea como sigue:

"Artículo 4.-116. — Remedios del Administrador.

Sin limitar cualquier otro remedio disponible al Administrador por ley o en virtud de la Escritura Matriz, en caso de que los Titulares del Inmueble incumplan con el pago de cuotas, multas, penalidades o demás cargos impuestos por el Administrador en virtud de esta Ley o la Escritura Matriz, el Administrador tendrá derecho a todos los remedios establecidos en el Artículo 4.-115 y por la Ley Núm. 172-2009, según enmendada, conocida como la "Ley de Gravámenes en Proyectos Residenciales Turísticos", o cualquier ley sucesora de ésta, la cual será de aplicación a los Condohoteles y sus Unidades."

Sección 11. - Se enmienda el Artículo 6 de la Ley Núm. 249-2008, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 6. — Cobro de Aportación Para Gastos de Administración del Programa.

En caso de que los ingresos generados por un Programa de Arrendamiento no sean suficientes para sufragar los Gastos de Administración del Programa, el Administrador podrá requerir mediante notificación escrita 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. 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 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.”

Sección 12. - Se enmienda el Artículo 7.-101 de la Ley Núm. 249-2008, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 7.-101. — Designación.

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

(b) Se permitirán Condohoteles exclusivamente de Unidades Comerciales en la medida que dicho Condohotel forme parte de un desarrollo integrado que a su vez incluya por lo menos un Producto Turístico Tradicional,

conforme a la "Ley de Residencias Turísticas de Puerto Rico", Ley Núm. 181-2009, según enmendada, o cualquier ley sucesora de ésta.

- (c) Las Unidades Comerciales no participarán del Programa de Arrendamiento, ni estarán sujetas al pago de Gastos de Administración del Programa, salvo se disponga lo contrario en la Escritura Matriz. No obstante lo anterior, y conforme a lo que se disponga en la Escritura Matriz para dichos fines, si algo, los titulares de dichas unidades podrán de tiempo en tiempo, a su discreción y según los términos que pacten individualmente, alquilar, ceder posesión, delegar el control o administración de, u otorgar derechos de uso sobre, sus unidades para uso comercial o cualquier uso no residencial, y contratar con el Administrador o Agente para que éstos 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 y se administrarán según se dispone en dichos contratos. 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 y se dispondrán según dichos contratos. Se prohíbe la utilización de fondos del Programa de Arrendamiento o fondos relacionados a la administración de la Propiedad Común en relación con dichos contratos."

Sección 13. - Se enmienda el Artículo 7.-103 de la Ley Núm. 249-2008, según enmendada, para que lea como sigue:

"Artículo 7.-103. — Participación en decisiones.

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

Sección 14. - Se añade un nuevo Artículo 9.-101, a la Ley Núm. 249-2008, según enmendada, para que lea como sigue:

"Artículo 9.-101. — Expansión y contracción de los regímenes.

Un Condohotel podrá ser expandido o contraído 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, de proveerse para dicho voto.

Dichas enmiendas incluirán una descripción revisada de la propiedad en la cual el Condohotel está localizado, incluyendo los particulares de cualquier propiedad adicionada al Condohotel, de conformidad con las disposiciones de la Sección 4.-107 de esta Ley, según sea aplicable, así como una descripción de los derechos que los Titulares del Inmueble tienen en las mismas, incluyendo, de ser necesario, un reajuste de las respectivas participaciones en los Elementos Comunes y la Propiedad Común. En el caso de una expansión para incluir propiedad nueva, la referida enmienda estará acompañada de la tasación descrita en el Artículo 4.-109(c) de esta Ley, con respecto a la nueva propiedad, y el valor establecido en dicha tasación será el utilizado para determinar los gastos de inscripción de dicha enmienda en el Registro de la Propiedad.

Las enmiendas de expansión o contracción serán presentadas en la sección correspondiente del Registro de la Propiedad y estarán acompañadas por un juego de planos demostrando los particulares del nuevo régimen de Condohotel, preparados de conformidad con las disposiciones del Artículo 4.-109 de esta Ley."

Sección 15. - Se añade un nuevo Artículo 9.-102, a la Ley Núm. 249-2008, según enmendada, para que lea como sigue:

"Artículo 9.-102. — Fusión de Regímenes.

Dos o más regímenes de Condohotel podrán fusionarse o ser consolidados en un solo régimen de Condohotel mediante el voto afirmativo del Administrador y el voto afirmativo de los Titulares del Inmueble respectivos en aquel número o proporción que se disponga en las Escrituras Matrices correspondientes, de proveerse para dicho voto.

A menos que se provea otro particular en la escritura de fusión de regímenes, el régimen de Condohotel resultante de dicha fusión o consolidación será, para todos los fines legales, el sucesor legal de todos los regímenes de Condohotel preexistentes, y las operaciones y actividades de los Programas de Arrendamiento de los regímenes preexistentes, si alguno, serán fusionadas o

consolidadas en un sólo régimen que tendrá todos los poderes, derechos, obligaciones, activos y obligaciones de los programas integrados de arrendamiento preexistentes. Una vez aprobado, la escritura de fusión de regímenes será otorgada por el Administrador.

La escritura de fusión de regímenes además proveerá para el reajuste de las participaciones de los Titulares del Inmueble en el régimen resultante.

La escritura de fusión de regímenes antes mencionada constituirá una enmienda a las Escrituras Matrices de todos los regímenes de Condohotel envueltos en dicha fusión o consolidación, que se inscribirá en el Registro de la Propiedad. No será necesario asignarle un valor a la fusión ni a la escritura de fusión de regímenes, por lo que la misma se tratará como un instrumento público sin valor."

Sección 16. - Se añade un nuevo Artículo 9.-103, a la Ley Núm. 249-2008, según enmendada, para que lea como sigue:

"Artículo 9.-103. — Conversión al Régimen de Condohoteles.

La totalidad de los titulares de inmuebles dedicados al Régimen de Propiedad Horizontal podrán convertir el mismo al régimen de Condohotel mediante el otorgamiento de una escritura de conversión y dedicación al régimen de Condohotel. La conversión será aprobada mediante el procedimiento para la toma de decisiones por el Consejo de Titulares conforme a lo establecido en la Escritura Matriz del Régimen de Propiedad Horizontal y la Ley de Condominios de Puerto Rico o cualquier ley sucesora. Dicha conversión y dedicación será autorizada por la Oficina de Gerencia de Permisos o su sucesora, o, en aquellos casos donde el municipio tenga delegada dicha autoridad, del municipio donde se ubique el inmueble.

La conversión y dedicación al régimen de Condohotel de un inmueble dedicado al Régimen de Propiedad Horizontal aquí dispuesta estará exenta de cumplir con los requisitos establecidos en el Artículo 4.-109 de esta Ley, incluyendo, sin limitación, el que los planos de dichos Alojamientos, Unidades Comerciales o Unidades Residenciales acompañen la Escritura Matriz o de individualización como documentos complementarios requeridos para su archivo en el Registro de la Propiedad, excepto según sea necesario para evidenciar cambios en áreas de los Alojamientos, Unidades Comerciales o Unidades Residenciales o de la estructura o estructuras que comprenden el Condohotel. Además, la escritura de conversión y dedicación al régimen de Condohotel no requerirá una tasación nueva del inmueble. No será necesario asignarle un valor a

la conversión y dedicación, ni a la escritura de ésta, por lo que la misma se tratará como un instrumento público sin valor.

La conversión y dedicación no requerirá la reagrupación o refundición de las fincas filiales en la finca matriz para propósitos de la conversión, sino que la misma se realizará mediante una enmienda a la inscripción inicial del Régimen de Propiedad Horizontal y a la descripción de cada finca filial, para sustituir "Propiedad Horizontal" por "Propiedad en Condohotel" y para designar cada unidad como Alojamiento, Unidad Residencial o Unidad Comercial, conforme a lo establecido en esta Ley. Al otorgamiento de la escritura de conversión y dedicación al régimen de Condohotel comparecerá el Consejo de Titulares, en representación de todos los titulares del Régimen de Propiedad Horizontal, el cual a su vez estará representado por la Persona que ocupe el puesto de Presidente de la Junta de Directores o aquella Persona autorizada por la Junta de Directores para comparecer en dicho acto, quien certificará que dicha conversión y dedicación ha sido aprobada por los titulares del Régimen de Propiedad Horizontal conforme a lo establecido en la Escritura Matriz del Régimen de Propiedad Horizontal y la Ley de Condominios de Puerto Rico ."

Sección 17. - Se añade un nuevo Artículo 9.-104, a la Ley Núm. 249-2008, según enmendada, para que lea como sigue:

"Artículo 9.-104. — Consentimiento Escrito de los Titulares del Inmueble.

Salvo que se disponga otra cosa en la Escritura Matriz o en esta Ley, cualquier acción que requiera o provea para el voto o consentimiento de los Titulares del Inmueble, ya sea en una reunión, mediante referéndum directo o de cualquier otra manera, podrá realizarse sin reunión o previa notificación y sin un voto si (i) el consentimiento escrito es firmado por el Administrador y, de ser requerido para la acción propuesta, por el número de Titulares del Inmueble requerido por la Escritura Matriz o esta Ley para aprobar o consentir a dicha acción, y (ii) en la medida que se requiera el consentimiento de los Titulares del Inmueble para la acción propuesta, dicho consentimiento sea entregado al Administrador o Agente. Dicho consentimiento podrá ser firmado en contrapartes y serán entregado al Administrador o su Agente en la dirección provista para ello (i) a la mano, (ii) por correo certificado con acuse de recibo, (iii) por servicio de entrega privado siempre y cuando provea para la firma de acuse de recibo por el destinatario o (iv) por medios electrónicos siempre y cuando el Administrador o su Agente acusen recibo del mismo por el mismo medio electrónico. Los consentimientos también podrán ser firmados mediante firma electrónica conforme a La Ley 148-2006, según enmendada, mejor conocida como la "Ley de Transacciones Electrónicas". Todo consentimiento por escrito tendrá la fecha de

firma por cada dueño y la acción propuesta no será válida a menos que sean firmados por el número de Titulares del Inmueble requerido para dicha acción y se entreguen al Administrador o su Agente dentro del término establecido en la Escritura Matriz o, en su defecto, dentro de noventa (90) días calendarios contados a partir del recibo del primer consentimiento firmado. Si la acción es aprobada por menos de la totalidad de los Titulares del Inmueble, se le enviará una notificación de la aprobación a los Titulares del Inmueble.”

Sección 18. - Se añade un nuevo Artículo 9.-105, a la Ley Núm. 249-2008, según enmendada, para que lea como sigue:

“Artículo 9.-105. — Firma de Documentos para la Implementación de Decisiones.

Cualquier acción aprobada por el Administrador y, de ser requerido, por los Titulares del Inmueble que requiera la firma de cualquier documento, instrumento, contrato o escritura incluyendo, sin que se entienda como una limitación, una enmienda a la Escritura Matriz solo requerirá la firma del Administrador.”

Sección 19. - Se renumeran los actuales Artículos 9.-101, 9.-102, 9.-103 y 9.-104, como los Artículos 9.-106, 9.-107, 9.-108 y 9.-109, de la Ley Núm. 249-2008, según enmendada, para que lean como sigue:

“Artículo 9.-106 — ...

Artículo 9.-107 — ...

Artículo 9.-108 — ...

Artículo 9.-109 — ...”

Sección 20. - Supremacía

Esta Ley tendrá supremacía sobre cualquier otra disposición que contravenga los propósitos de esta.

Sección 21. - Separabilidad.

Si cualquier cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo, disposición, sección, subsección, título, capítulo, subcapítulo, acápite o parte de esta Ley fuera anulada o declarada inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia a tal efecto

dictada no afectará, perjudicará, ni invalidará el remanente de esta Ley. El efecto de dicha sentencia quedará limitado a la cláusula, párrafo, subpárrafo, oración, palabra, letra, artículo, disposición, sección, subsección, título, capítulo, subcapítulo, acápite o parte de la misma que así hubiere sido anulada o declarada inconstitucional. Si la aplicación a una persona o a una circunstancia de cualquier cláusula, párrafo, subpárrafo, oración palabra, letra, artículo, disposición, sección, subsección, título, capítulo, subcapítulo, acápite o parte de esta Ley fuera invalidada o declarada inconstitucional, la resolución, dictamen o sentencia a tal efecto dictada no afectará ni invalidará la aplicación del remanente de esta Ley a aquellas personas o circunstancias en que se pueda aplicar válidamente. Es la voluntad expresa e inequívoca de esta Asamblea Legislativa que los tribunales hagan cumplir las disposiciones y la aplicación de esta Ley en la mayor medida posible, aunque se deje sin efecto, anule, invalide, perjudique o declare inconstitucional alguna de sus partes, o aunque se deje sin efecto, invalide o declare inconstitucional su aplicación a alguna persona o circunstancia. Esta Asamblea Legislativa hubiera aprobado esta Ley sin importar la determinación de separabilidad que el Tribunal pueda hacer.

Sección 22. - Vigencia.

Esta Ley entrará en vigor inmediatamente después de su aprobación.