

(P. de la C. 2020)

13^{ta}. ASAMBLEA 4^{ta}. SESION
LEGISLATIVA ORDINARIA
Ley Núm. 3
(Aprobada en 5 de enero de 1999)

LEY

Para enmendar el segundo párrafo de la Sección 1-103; adicionar las nuevas Subsecciones (6A) y (6B) y enmendar las Subsecciones (10), (15), (23), (31), (32) y (39) de la Sección 1-104; enmendar las Subsecciones (1)(a) y (1)(i) de la Sección 2-102; el primer párrafo de la Sección 2-105; la Sección 2-110; la Subsección (6) de la Sección 3-102; enmendar la Subsección (9), adicionar una nueva Subsección 15 y reenumerar la actual Subsección 15 como Subsección 16 de la Sección 5-102; adicionar un último párrafo a la Subsección (c)(i)(B) de la Sección 5-103; enmendar la Sección 6-102; el cuarto párrafo de la Sección 12-101; las Secciones 12-102 y 12-109; las Subsecciones (1)(d), (1)(l) y (1)(n) y adicionar una nueva Subsección (1)(p), enmendar el primer párrafo de la Subsección (2) y adicionar la Subsección (2)(d) a la Sección 12-113; enmendar el título y el texto de la Sección 12-125; la Sección 12-129; el último párrafo de la Sección 12-131; la Sección 12-132; el segundo párrafo de la Sección 12-134; el último párrafo de la Sección 12-135; adicionar una nueva Sección 12-137 al Artículo XII; enmendar la Sección 13-104; en el texto en inglés, enmendar la Sección 1-102; el segundo párrafo de la Sección 1-103; adicionar las nuevas Subsecciones (6A) y (6B) y enmendar las Subsecciones (9), (15), (23), (31), (32) y (39) de la Sección 1-104; enmendar las Subsecciones (1)(a) y (1)(i) de la Sección 2-102; el primer párrafo de la Sección 2-105; el título y el texto de la Sección 2-110; la Subsección 6 de la Sección 3-102; enmendar la Subsección 9, adicionar una nueva Subsección 15 y reenumerar la actual Subsección 15 como Subsección 16 de la Sección 5-102; enmendar la Subsección (c)(i)(B) de la Sección 5-103; la Sección 6-102; el cuarto párrafo de la Sección 12-101; las Secciones 12-102 y 12-109; las Subsecciones (1)(d), (1)(l) y (1)(n), adicionar una nueva Subsección (1)(p), enmendar el primer párrafo de la Subsección (2) y adicionar la Subsección (2)(d) a la Sección 12-113; enmendar el título y el texto de la Sección 12-125; la Sección 12-129; el último párrafo de la Sección 12-131; la Sección 12-132; el segundo párrafo de la Sección 12-134; el último párrafo de la Sección 12-135; adicionar una nueva Sección 12-137; y enmendar la Sección 13-104 de la Ley Núm. 252 de 26 de diciembre de 1995, según enmendada, conocida como "Ley de Derecho de Multipropiedad y Clubes Vacacionales de Puerto Rico" a fin de aclarar el alcance de sus provisiones y corregir errores de naturaleza técnica.

EXPOSICION DE MOTIVOS

La Ley Núm. 252 de 26 de diciembre de 1995, según enmendada, conocida como "Ley de Derecho de Multipropiedad y Clubes Vacacionales de Puerto Rico" tuvo el propósito de reconocer que la venta y promoción de los planes de derecho de multipropiedad y clubes vacacionales constituían un segmento importante de la industria turística internacional. Este segmento no se había desarrollado en Puerto Rico, de acuerdo con su potencial aparente, quizás, por carecer nuestra Isla de la reglamentación adecuada.

Poco después de la aprobación de la Ley Núm. 252, antes citada, los frutos de la misma ya son evidentes, según así lo corroboran el número de solicitudes para licencias para operar como planes de derecho de multipropiedad y clubes vacacionales que ya han sido radicadas ante la Compañía de Turismo de Puerto Rico, por potenciales desarrolladores de dichos planes.

No obstante lo anterior, la experiencia adquirida en la evaluación de las solicitudes radicadas, las necesidades de los desarrolladores de los referidos planes y el continuo desarrollo al cual está sujeta la industria turística de los planes de derecho de multipropiedad y clubes vacacionales ameritan que se enmiende nuevamente la Ley Núm. 252, antes citada, para brindar mayor flexibilidad a sus disposiciones, de forma tal, que se continúe viabilizando el desarrollo de dicho tipo de proyectos en Puerto Rico. Las presentes enmiendas también persiguen aclarar ciertos particulares de la misma y corregir algunas faltas menores de mecanografía, inconsistencias o errores de naturaleza técnica.

Esta Asamblea Legislativa entiende que las enmiendas que por la presente se introducen a la Ley Núm. 252, redundarán en la creación y desarrollo de más proyectos de planes de derecho de multipropiedad y clubes vacacionales en Puerto Rico, lo que tendrá como resultado un incremento de la actividad turística y económica de nuestra Isla, para el bienestar de todos nuestros ciudadanos.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.-Se enmienda el segundo párrafo de la Sección 1-103 de la Ley Núm. 252 de 26 de diciembre de 1995, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Sección 1-103.-Requerimientos formales; naturaleza del derecho de multipropiedad y derecho vacacional.

....

Se podrá estructurar el régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional de forma tal, a opción del declarante, que los derechos de multipropiedad o derechos vacacionales sean (a) un derecho contractual a usar y ocupar el alojamiento o alojamientos objeto del mismo; o (b) una clase especial de derecho de propiedad con respecto a un alojamiento en particular, acompañado del derecho a usar y ocupar el mismo u otros alojamientos que sean su objeto, el cual se regirá por las disposiciones de esta ley y, en forma supletoria, por las disposiciones del Código Civil de Puerto Rico relacionadas con la comunidad de bienes, excepto que: (i) la reglamentación del uso y disfrute de los alojamientos y facilidades bajo los regímenes de derecho de multipropiedad o club vacacional será obligatoria para todos los titulares iniciales y subsiguientes de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales y alojamientos y sólo podrá ser enmendada según se provee en esta ley; (ii) 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 la propiedad de los planes de derecho de multipropiedad o clubes vacacionales; y (iii) no existirá derecho alguno de retracto en

caso de la venta u otra enajenación de un derecho de multipropiedad o derecho vacacional, excepto según de otra forma se disponga en la escritura de dedicación a la cual se hace referencia en la Sección 12-113 de esta ley. Solamente los alojamientos protegidos podrán ser objeto de los derechos de multipropiedad y derechos vacacionales a los que se hace referencia en la oración anterior, pero no obstante ello, los alojamientos que no sean protegidos podrán mantenerse disponibles para uso supletorio.

..."

Artículo 2.-Se adicionan las nuevas Subsecciones (6A) y (6B) y se enmiendan las Subsecciones (10), (15), (23), (31), (32) y (39) de la Sección 1-104 de la Ley Núm. 252 de 26 de diciembre de 1995, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Sección 1-104.-Definiciones.

Para los propósitos de esta ley, los siguientes términos tendrán los significados que se expresan a continuación:

(1) ...

(6A) "Reglamento" significa el reglamento del régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional referido en la Sección 12-128 de esta ley.

(6B) "Reglamento de la asociación" significa el reglamento que pueda ser adoptado por la asociación de titulares que pueda ser constituida para la administración del régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional, o una parte del mismo, a diferencia del reglamento del régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional referido en la Sección 12-128 de esta ley.

(7) ...

(10) "Gastos comunes" significa los gastos incurridos para el mantenimiento, operación, reparación, mejoramiento y redecoración de los alojamientos, facilidades y sistema de reservaciones del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, incluyendo las contribuciones sobre propiedad inmueble y mueble, los cargos por los servicios públicos, primas de seguros, honorarios de administración, gastos relacionados con contratos de suministro de servicios y otros otorgados de tiempo en tiempo por la entidad administradora o la entidad administradora de un lugar base, el monto de cualquier reserva establecida para el reemplazo de los componentes de los alojamientos, facilidades o el sistema de reservaciones del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, pago de la deuda

contraída para realizar gastos o mejoras de capital (excluyendo la deuda contraída para la construcción de cualquier alojamiento o facilidad cuya construcción le haya sido representada a los compradores por el desarrollador), cualquier otro gasto razonablemente designado como gasto común en los documentos constitutivos del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, y todos los demás gastos de operación y administración de la propiedad del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional.

(11) . . .

(15) "Disponer o disposición" significa la transferencia o cesión voluntaria, como quiera que sea evidenciada o documentada, de cualquier derecho legal con respecto a un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento, pero no incluye la transferencia, cesión o liberación de un derecho de garantía.

(16) . . .

(23) "Ofrecimiento" significa cualquier incentivo, solicitud, u otro intento, mediante un anuncio, presentación oral o escrita, o por otro medio, de estimular a una persona para que adquiriera cualquier derecho legal con respecto a un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento o eleve de categoría cualquier derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento ya adquirido de manera que le dé derecho al titular del mismo a participar de cualquier derecho de uso u ocupación o beneficio adicional, que no sea uno de garantía de una obligación. Sin embargo, ningún anuncio ni ninguna promoción en cualquier medio de difusión al público en general se considerará un ofrecimiento si dicho anuncio o promoción indica claramente que no es un ofrecimiento en una jurisdicción donde los requisitos de registro aplicables o demás pre-requisitos legales para hacer el ofrecimiento no han sido cumplidos en su totalidad.

. . .

(31) "Comprador" significa cualquier persona, que no sea el desarrollador, que mediante el otorgamiento de un contrato de compraventa se obliga legalmente a adquirir cualquier derecho legal con respecto a un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento de un vendedor, pero que aún no ha cerrado dicha transacción. Un "comprador potencial" es una persona que ha recibido material publicitario relacionado con un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento o que ha sido abordado para que compre un derecho de multipropiedad, derecho

vacacional o alojamiento, pero que no ha otorgado un contrato de compraventa.

- (32) "Contrato de compraventa" significa el documento, de conformidad con el cual, un desarrollador o un vendedor se compromete legalmente a vender y/o transferir, y un comprador se compromete legalmente a comprar y/o adquirir, cualquier derecho legal con respecto a, un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento.
- (33) . . .
- (39) "Documentos de un plan de derecho de multipropiedad" significa todos los documentos, sin importar su denominación, y cualesquiera enmiendas a los mismos, que establecen el plan de derecho de multipropiedad, crean y rigen los derechos y las relaciones de los titulares y que rigen el uso y la operación del derecho de multipropiedad. Dichos documentos incluyen, pero sin limitarse a, la escritura de dedicación, el reglamento referido en la Sección 12-128 de esta ley, los artículos de incorporación y los reglamentos de la asociación, y las reglas y reglamentos del plan de derecho de multipropiedad.
- (40) . . ."

Artículo 3.-Se enmiendan las Subsecciones (1)(a) y (1)(i) de la Sección 2-102 de la Ley Núm. 252 de 26 de diciembre de 1995, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Sección 2-102.-Solicitud de permiso para un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional.

- (1) Cualquier persona podrá radicar con la Compañía una solicitud de permiso para un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional. Dicha solicitud será hecha en el formulario determinado o establecido por la Compañía, de tiempo en tiempo mediante reglamento o de cualquier otra forma y estará acompañada por el cargo de radicación correspondiente requerido de acuerdo con las disposiciones de la Sección 2-105 de esta ley. Dicha solicitud incluirá todos aquellos documentos e información que la Compañía pueda requerir de tiempo en tiempo mediante reglamento o de cualquier otra forma, pero siempre incluirá como mínimo lo siguiente:
 - (a) Un estudio de título actualizado o un compromiso de emitir una póliza de seguro de título de una compañía de seguros de título de buena reputación reconocida en la industria y aceptable para la Compañía, para la propiedad inmueble incluida en el plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, cuyo estudio de título

o compromiso deberá evidenciar, inter-alia, que el título en pleno dominio de dicho inmueble es propiedad del desarrollador o que el derecho de uso y ocupación del referido inmueble ha sido concedido al desarrollador, y copias de los documentos informados como gravámenes o excepciones en el estudio de título o compromiso antes indicado y, de ser aplicable, copias de los documentos informados como el contrato de arrendamiento inscrito, derecho de superficie o usufructo a tenor con el cual el desarrollador goza de la propiedad inmueble en la cual el régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional está establecido o se propone establecer y de la escritura dedicando la propiedad al régimen de propiedad horizontal, incluyendo su reglamento, de ser aplicable y la escritura efectuando la dedicación del inmueble o a tenor con la cual, el inmueble será dedicado, incluyendo su reglamento. El título en pleno dominio o el derecho a usar y ocupar el inmueble en el cual el régimen ha sido o será establecido, deberá aparecer como inscrito o radicado y pendiente de inscripción en el registro correspondiente en el estudio de título o en el compromiso de emitir una póliza de seguro de título.

(b) . . .

(i) El cargo de radicación correcto y la base utilizada para computar dicho cargo.

(j) . . ."

Artículo 4.-Se enmienda el primer párrafo de la Sección 2-105 de la Ley Núm. 252 de 26 de diciembre de 1995, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Sección 2-105.-Cargo por radicación.

El cargo por radicación de una solicitud de permiso para un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional será quinientos dólares (\$500.00) más tres dólares (\$3.00) por cada siete (7) días (o fracción de dicho término) de uso anual disponible a ser ofrecido a los compradores potenciales de derechos de multipropiedad o derechos vacacionales en Puerto Rico. La Compañía podrá, por reglamento, fijar cargos menores que los establecidos anteriormente si determina que los costos y gastos en que ésta incurre en la revisión de las solicitudes de permiso justifican dichos cargos menores; y podrá, por reglamento, fijar cargos que sean mayores que los establecidos anteriormente, si determina que los costos y gastos en que la Compañía incurre en la revisión de las solicitudes de permiso justifican dichos cargos mayores.

. . ."

Artículo 5.-Se enmienda la Sección 2-110 de la Ley Núm. 252 de 26 de diciembre de 1995, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Sección 2-110.-Intermediarios en ventas.

Será ilegal que una persona que no sea un corredor o vendedor de bienes raíces licenciado bajo la Ley Núm. 10 de 26 de abril de 1994, según enmendada, conocida como "Ley Para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces y la Profesión de Corredor, Vendedor, o Empresa de Bienes Raíces en Puerto Rico", o cualquier estatuto sucesor de ésta, vender o arrendar, u ofrecer para la venta o arrendamiento, un alojamiento, derecho de multipropiedad o derecho vacacional en Puerto Rico, a menos que dicha persona sea el desarrollador, una entidad relacionada con el desarrollador o un empleado o contratista independiente de cualquiera de éstos en el proyecto al cual dicho alojamiento, derecho de multipropiedad o derecho vacacional pertenece. La exención al desarrollador bajo esta sección se extenderá a las ventas iniciales y a cualquier venta subsiguiente de un alojamiento, derecho de multipropiedad o derecho vacacional, así como a cualquier arrendamiento de un alojamiento, derecho de multipropiedad o derecho vacacional, vendido o no vendido en Puerto Rico."

Artículo 6.-Se enmienda la Subsección (6) de la Sección 3-102 de la Ley Núm. 252 de 26 de diciembre de 1995, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Sección 3-102.-Depósitos en Plica.

(1) . . .

(6) En vez de la cuenta de depósito en plica que esta sección requiere se establezca, la Compañía tendrá discreción para aceptar otras garantías financieras, incluyendo pero no limitadas a, una fianza o una carta de crédito irrevocable. Dicha fianza deberá ser otorgada por un fiador o una compañía de seguros autorizada a hacer negocios en Puerto Rico y que tenga unos activos netos aceptables para la Compañía. La referida carta de crédito deberá ser emitida por un banco, asociación de ahorros y préstamos o cualquier otra institución financiera asegurada por una dependencia del gobierno federal y autorizada a hacer negocios en Puerto Rico que tenga activos netos aceptables para la Compañía. Dicha fianza o carta de crédito será por una cantidad que la Compañía determine en su juicio sea suficientes para concederle a los compradores, bajo los contratos de compraventa, una protección razonable contra la pérdida del reembolso que le corresponda a dichos compradores de conformidad con la Sección 3-101(2) de esta ley.

. . . ."

Artículo 7.-Se enmienda la Subsección (9), se adiciona una nueva Subsección (15) y se reenumera la actual Subsección (15) como Subsección (16) de la Sección 5-102 de la Ley Núm. 252 de 26 de diciembre de 1995, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Sección 5-102.-Divulgaciones a los Compradores Potenciales.

(1) . . .

(9) La siguiente información con respecto a la administración del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional y de cada lugar base:

- (a) La relación, si alguna, entre el desarrollador, la entidad administradora, y las entidades administradoras de los diversos lugares base;
- (b) Cualquier persona que tenga derecho a alterar o enmendar los documentos del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional o cambiar los términos y condiciones que rigen la imposición de las cuotas a los titulares de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos;
- (c) Si los gastos comunes de la propiedad del plan de derecho de multipropiedad o del lugar base (incluyendo las contribuciones sobre la propiedad inmueble) están incluidos dentro de los gastos comunes del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional y, si no lo están, la forma en que el pago a tiempo de los gastos comunes y las contribuciones sobre la propiedad inmueble del derecho de multipropiedad y del lugar base serán realizados;
- (d) Cualesquiera cuotas, derechos, o cargos corrientes o que se espera tendrán que pagar los titulares de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales y alojamientos por el uso y disfrute de los alojamientos o facilidades comprendidos en el plan de derecho de multipropiedad o club vacacional. El desarrollador deberá además divulgar la siguiente información con respecto a la propiedad de derecho de multipropiedad o de cada lugar base, según sea aplicable:
 - (i) Cualquier limitación en los aumentos anuales de las cuotas de gastos comunes y si no existe ninguna, una declaración a tales efectos;
 - (ii) La existencia o no existencia de cualquier deuda incobrable o reserva para capital de trabajo; y
 - (iii) La existencia o no existencia de cualquier reserva para reemplazos o mantenimiento diferido.

- (e) Una declaración en tipo conspicuo indicando si los titulares de alojamientos en el régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional contribuirán al pago de los gastos comunes, en una forma diferente a los titulares de derechos de multipropiedad o derechos vacacionales y, de ser así, la base bajo la cual dichos titulares de alojamientos contribuirán a los referidos gastos.
- (10) . . .
- (15) Si el desarrollador ha realizado o tiene la intención de realizar en la escritura de dedicación referida en la Sección 12-113 de esta ley, la reserva de dedicación de uso referida en la Sección 12-113(2)(d) de esta ley, una descripción de los detalles de dicha reserva y los términos y condiciones para el ejercicio de la opción de subsiguientemente establecer la dedicación de uso final por el desarrollador, así como una explicación de como, una vez ejercitada, los derechos de los titulares de los alojamientos, derechos de multipropiedad y derechos vacacionales en el régimen de derecho de multipropiedad y club vacacional se verán afectados, si en forma alguna.
- (16) . . ."

Artículo 8.-Se adiciona un último párrafo a la Subsección (c)(i)(B) de la Sección 5-103 de la Ley Núm. 252 de 26 de diciembre de 1995, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Sección 5-103.-Adiciones, sustituciones y eliminaciones.

Si los documentos constitutivos del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional permiten adiciones, sustituciones, o eliminaciones de alojamientos y facilidades de o a un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, el desarrollador del mismo deberá, en la medida que sea aplicable, incluir las siguientes explicaciones y divulgaciones en el documento de ofrecimiento público que se requiere le sea suministrado a los compradores potenciales de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos de acuerdo con las disposiciones de este Artículo V:

- (a) Adiciones. --
 - (i) . . .
- (b) Sustituciones. --
 - (i) . . .

(c) Eliminaciones - El desarrollador deberá divulgar que las eliminaciones podrán hacerse únicamente en las siguientes circunstancias:

(i) Eliminación por accidente.

(A) . . .

(B) Los documentos constitutivos del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional deberán también proveer que los ingresos provenientes del seguro por la pérdida por un accidente o cualquier otra situación que ocurriese y que no sean utilizados en la reparación o reconstrucción de la propiedad averiada o destruida serán dedicados, bien sea a la adquisición de alojamientos y facilidades sustitutas comparables en valor, calidad y localización a la de los alojamientos o facilidades averiadas o destruidas o a la remoción de titulares del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional de forma que los titulares no estén compitiendo por la obtención de alojamientos disponibles sobre la base de una proporción mayor de la de uno-a-uno entre alojamiento y titular. La base sobre la cual los titulares serán removidos del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, conjuntamente con cualesquiera procedimientos que sea necesario llevar a cabo para realizar tales remociones, serán divulgados en los documentos constitutivos del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional y cabalmente descritos en el documento de ofrecimiento público. Los documentos de un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional describirán también los poderes de la entidad administradora en relación con el convenio y/o el ajuste de reclamaciones que surjan bajo las pólizas de seguro del inmueble que forme parte del régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional y los poderes de dicha entidad administradora con respecto a la aplicación de los réditos de dichas pólizas de seguro.

(C) . . ."

Artículo 9.-Se enmienda la Sección 6-102 de la Ley Núm. 252 de 26 de diciembre de 1995, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Sección 6-102.-Cuotas para el pago de gastos comunes; subsidios del desarrollador.

Hasta tanto una entidad administradora sea creada o provista de acuerdo con lo dispuesto en la Sección 6-101 de este Artículo, el desarrollador pagará todos los gastos comunes de un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional. Los documentos constitutivos del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional deberán proveer para la distribución de todos los gastos comunes entre todos los titulares de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos, incluyendo los derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos poseídos por el desarrollador o que aún no hayan sido vendidos por éste y los alojamientos, con respecto a los cuales, el desarrollador haya hecho una reserva de dedicación de uso según se provee en la Sección 12-113(2)(d) de esta ley, según calculados mediante referencia al número máximo de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos que el desarrollador pueda vender y continuar cumpliendo con el requisito de la proporción de uno-a-uno que debe existir entre comprador y alojamiento en el caso de derechos de multipropiedad y derechos vacacionales. El desarrollador podrá excluir, en el caso de los alojamientos vendidos o por venderse, la parte de los gastos comunes que no sean comunes a todos los titulares del régimen y que no benefician a dichos alojamientos. Los documentos constitutivos del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional asignarán gastos comunes al desarrollador atribuibles a los derechos de multipropiedad, derechos vacacionales y alojamientos que éste posee y aún no ha vendido sobre la misma base que dichos gastos comunes son asignados a los derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos vendidos a los titulares. Sin embargo, el desarrollador podrá, en lugar de pagar las cuotas atribuibles a cada derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento que no se ha vendido, concertar un acuerdo de subsidio con la entidad administradora, mediante el cual el desarrollador se comprometa a pagar a la entidad administradora, mensualmente, la diferencia entre (1) la totalidad de los gastos comunes del plan de derechos de multipropiedad o club vacacional y cualesquiera gastos extraordinarios o no presupuestados incurridos durante dicho mes; y (2) el total de los gastos comunes y las cuotas especiales de hecho cobradas a los titulares (que no sean el desarrollador) durante el mes correspondiente. El acuerdo de subsidio deberá requerir del desarrollador que pague en su totalidad todas las reservas dentro de los treinta (30) días siguientes al cierre del año fiscal para el cual se preparó el presupuesto subsidiado hasta el límite en que dichas reservas no hayan sido cubiertas en dicho momento por los pagos recibidos de los titulares de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales y alojamientos (que no sean el desarrollador). El desarrollador de un club vacacional podrá entrar en un acuerdo de subsidio con respecto a los gastos comunes de uno o más lugares base, los gastos comunes del club vacacional, o ambos, según sea provisto en los documentos del club vacacional. La obligación del desarrollador de pagar el subsidio deberá ser garantizada por una fianza, una carta de crédito irrevocable, un depósito en efectivo, un depósito en plica, o por cualquier otro medio o mecanismo aceptable para la Compañía. Sin embargo, la Compañía podrá por reglamento establecer normas financieras y de otra naturaleza, de acuerdo con las cuales un desarrollador podrá ser eximido del antes mencionado requisito de prestar una garantía."

Artículo 10.-Se enmienda el cuarto párrafo de la Sección 12-101 de la Ley Núm. 252 de 26 de diciembre de 1995, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Sección 12-101.-Aplicabilidad de este Artículo.

...

La escritura que establezca el régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional expresará, salvo por lo dispuesto en la Sección 12-113(2)(d) de esta ley, clara y precisamente el uso a que será destinada toda área comprendida en el inmueble y dedicada al régimen, y una vez establecido, dicho uso sólo podrá ser variado por el desarrollador con anterioridad a la venta de cualquier derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento o mediante el consentimiento del desarrollador y el voto afirmativo del sesenta y seis y dos tercios por ciento ($66\frac{2}{3}\%$) del poder de votación de todos los titulares."

Artículo 11.-Se enmienda la Sección 12-102 de la Ley Núm. 252 de 26 de diciembre de 1995, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Sección 12-102.-Efecto de la dedicación al régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional.

Una vez la propiedad es dedicada al régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional, los derechos de multipropiedad o derechos vacacionales y, sujeto a las limitaciones que se especifican en esta ley, los alojamientos, 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 de (i) el resto de la propiedad de la cual forman parte (en el caso de alojamientos), y (ii) de los alojamientos (en el caso de derechos de multipropiedad y derechos vacacionales) y los títulos correspondientes podrán ser inscribibles en el Registro de la Propiedad de acuerdo con las disposiciones de esta ley y de la Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según enmendada, conocida como, Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de Puerto Rico (la "Ley Hipotecaria")."

Artículo 12.-Se enmienda la Sección 12-109 de la Ley Núm. 252 de 26 de diciembre de 1995, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Sección 12-109.-División y agrupación de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales y alojamientos.

Los derechos de multipropiedad o derechos vacacionales no podrán ser objeto de división, mediante segregación, para constituir otros derechos de multipropiedad o derechos vacacionales, ni podrán ser agrupados o consolidados con otros, excepto según se provee en esta sección para las unidades comerciales. Los alojamientos no serán objeto de división material, mediante segregación, para formar otros alojamientos, ni podrán ser ampliados mediante la agrupación de alojamientos contiguos o porciones de

los mismos durante el termino de duración del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, las unidades comerciales podrán ser objeto de división mediante segregación para formar otras unidades comerciales, o ampliadas mediante la agrupación con otras unidades comerciales contiguas, siempre y cuando el desarrollador se haya reservado el derecho a dividir o agrupar unidades comerciales del régimen en la escritura de dedicación referida en la Sección 12-113 de esta ley. En dichos casos, la nueva descripción de las unidades comerciales afectadas y sus nuevos correspondientes porcentajes de participación en las facilidades y en los gastos comunes se establecerán en la escritura pública de segregación o agrupación, según sea el caso, la cual no será efectiva hasta que la misma sea inscrita en el Registro de la Propiedad bajo los números de finca filiales correspondientes. Una copia certificada de dicha escritura permanecerá en el Registro de la Propiedad anejada a la escritura de dedicación referida en la Sección 12-113 de esta ley. Un plano, certificado por un ingeniero o un arquitecto, debidamente licenciado para practicar su profesión en Puerto Rico, demostrando en forma gráfica los detalles de las unidades comerciales modificadas será unido a dicha copia certificada. Además, en caso de una división de una unidad comercial, dicho plano deberá ser aprobado por la Administración de Reglamentos y Permisos."

Artículo 13.-Se enmiendan la Subsecciones (1)(d), (1)(l) y (1)(n), se adiciona una nueva Subsección (1)(p); se enmienda el primer párrafo de la Subsección (2) y se adiciona una nueva Subsección (2)(d) a la Sección 12-113 de la Ley Núm. 252 de 26 de diciembre de 1995, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Sección 12-113.- Contenido de la Escritura de Dedicación.

- (1)
- (a)
 - (d) Una indicación clara del propósito al cual se dedica o se dedicará la propiedad y cada uno de los alojamientos existentes en la misma.
 - (e)
 - (l) El método mediante el cual se impondrán y cobrarán las cuotas a los titulares y si alguna distinción con respecto a la suma de dichas cuotas y el método de cobrar las mismas entre los titulares va a ser establecida, una descripción del fundamento para dicha distinción, y el método para implementar el mismo.
 - (m)

- (n) Las situaciones, incluyendo pero sin limitarse a, expropiación y daño a o destrucción de la propiedad y los procedimientos por medio de los cuales un régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional podrá o deberá ser terminado con anterioridad a la fecha de su vencimiento y las consecuencias de dicha terminación, incluyendo pero sin limitarse a, la manera en que las propiedades o el ingreso que se obtenga de la disposición de las mismas, será aplicado, poseído por o distribuido entre los titulares y la designación de una entidad específica para representar a los titulares en el convenio y/o ajuste de dichas reclamaciones.
 - (o) . . .
 - (p) Los términos de cualquier derecho de tanteo que el desarrollador desee establecer con respecto a la venta de los derechos de multipropiedad o derechos vacacionales y cualquier derecho de retracto en contra de cualquier adquirente de cualquiera de dichos derechos de multipropiedad o derechos vacacionales, en caso de que el vendedor de cualquiera de dichos derechos incumpla con los términos del referido derecho de tanteo, y cuyos derechos, el desarrollador podrá reservarse para sí.
- (2) Si el régimen es uno expandible o contraíble o si el mismo contiene una reserva de dedicación de uso, la escritura deberá también contener lo siguiente:
- (a) . . .
 - (d) Si el régimen incluye una reserva de dedicación de uso, (i) la base para el ejercicio de la opción de establecer posteriormente el uso final de dichos alojamientos, (ii) cualesquiera limitaciones en el ejercicio de dicha opción, incluyendo, pero sin limitarse a, una declaración en cuanto a si existirá o no, un término de tiempo dentro del cual dicha opción deberá ser ejercitada, y (iii) el consentimiento requerido de los titulares, si alguno, o una declaración expresa a los efectos de que dicho consentimiento adicional no es requerido, cuya información deberá toda estar incluida en el documento de ofrecimiento público referido en el Artículo V de esta ley.

Si el desarrollador decide efectuar una reserva de dedicación de uso, según se provee en el párrafo anterior, el desarrollador deberá determinar, al momento del otorgamiento de la escritura de dedicación, el uso (residencial o comercial) de los alojamientos que comprenden por lo menos el sesenta y seis y dos tercios por ciento ($66\frac{2}{3}\%$) del área total de todos los alojamientos localizados en el inmueble sujeto a la escritura de dedicación y no más del treinta y tres y un tercio por ciento ($33\frac{1}{3}\%$) del total del área de dichos alojamientos podrá estar sujeta a la reserva de dedicación de uso.

(3) . . ."

Artículo 14.-Se enmienda el título y el texto de la Sección 12-125 de la Ley Núm. 252 de 26 de diciembre de 1995, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Sección 12-125.-Nuevos pisos, determinación de uso, adquisiciones de terrenos colindantes, cancelación de gravámenes y anotaciones preventivas.

No obstante lo dispuesto en la Sección 12-124 de este Artículo XII, las agregaciones de nuevos pisos, la determinación de uso realizada por el desarrollador después de haber hecho la reserva referida en la Sección 12-113(2)(d) de esta ley, o adquisiciones de nuevas porciones de terrenos colindantes efectuadas por el desarrollador y agrupados a la propiedad del derecho de multipropiedad o club vacacional se inscribirán en la finca matriz acompañadas por los correspondientes ajustes, si alguno, de las participaciones en las facilidades de cada uno de los derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos. Del mismo modo, la cancelación total o parcial de los gravámenes anteriores a la dedicación de la propiedad al régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional y las inscripciones o anotaciones preventivas o anotaciones que tengan referencia expresa a la propiedad o a las facilidades de la misma en su totalidad, se practicarán en la finca matriz, dejando siempre constancia marginal de estas operaciones en los registros filiales."

Artículo 15.-Se enmienda la Sección 12-129 de la Ley Núm. 252 de 26 de diciembre de 1995, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Sección 12-129.-Contenido del reglamento; modificación del sistema; inscripción.

El reglamento referido en la Sección 12-128 de esta ley, podrá contener todas aquellas normas y reglas en torno al uso de la propiedad, el régimen, sus alojamientos y facilidades así como los derechos de multipropiedad o derechos vacacionales, el ejercicio de derechos, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguro, mantenimiento, conservación y reparaciones que no contravengan las disposiciones de este Artículo XII, incluyendo, sin limitación, lo siguiente:

- (a) Forma de administración, especificando los poderes, de la entidad administradora del régimen.
- (b) Definición del concepto de mayoría que gobernará el régimen en aquellos asuntos a ser sometidos a la consideración de los titulares.
- (c) Cuidado, mantenimiento y vigilancia de la propiedad, el régimen y las facilidades.

- (d) Forma de cobrar a los titulares los dineros para el pago de los gastos comunes y cualesquiera distinciones que puedan existir en cuanto al método de imposición entre los titulares de su participación en dichos gastos o las cantidades de los mismos.
- (e) Forma y método para relevar a la entidad administradora que sea consistente con la Sección 6-106 de esta ley.

En cualquier momento, el desarrollador y/o los titulares, según se disponga en la escritura de dedicación del régimen, podrán modificar el reglamento referido en la Sección 12-128 de esta ley. Tal modificación no surtirá efecto hasta tanto la misma se haga constar en una escritura pública y, en adición, sea inscrita en el registro particular de la finca matriz, conjuntamente con la radicación de una copia certificada de la misma en el Registro de la Propiedad, según provisto en la Sección 12-128 de este Artículo XII."

Artículo 16.-Se enmienda el último párrafo de la Sección 12-131 de la Ley Núm. 252 de 25 de diciembre de 1995, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Sección 12-131.-Contribuciones para el pago de los gastos de administración y mantenimiento.

...

La cantidad proporcional que cada titular deberá contribuir para el pago de los gastos comunes, cualesquiera penalidades, cargos por demora e intereses a ser pagados por el titular que fallara en realizar el pago correspondiente de los gastos comunes y cualquier distinción a ser establecida en el método de imposición entre los titulares en su participación en dichos gastos comunes y las cantidades de los mismos, serán determinadas, fijadas e impuestas, según se especifique en la escritura de dedicación."

Artículo 17.-Se enmienda la Sección 12-132 de la Ley Núm. 252 de 26 de diciembre de 1995, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Sección 12-132.-Obligación de los titulares por el pago de los gastos comunes; gravamen.

La obligación de cada titular por su participación proporcional en los gastos comunes se declara por la presente un gravamen estatutario y tácito sobre su correspondiente derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento cuyo gravamen estará gobernado por las disposiciones aquí contenidas. Además, el adquirente voluntario de un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento será solidariamente responsable con el cedente del mismo por las cantidades adeudadas por éste último, de acuerdo con las disposiciones de la Sección 12-131 de este Artículo XII,

hasta el momento del traspaso, sin perjuicio del derecho del adquirente a recobrar de la otra parte, las cantidades pagadas por él como tal deudor solidario.

El antes mencionado gravamen será ejercitable contra quienquiera que sea el titular del derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento aún cuando el mismo no haya sido inscrito en el registro de la propiedad o enajenado a favor de persona alguna.

No obstante disposición alguna al contrario en cualquier otro estatuto, el gravamen aquí constituido estará subordinado únicamente a: (i) el gravamen para contribuciones sobre propiedad inmueble constituido a tenor con las disposiciones de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como "Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 1991" o cualquier estatuto sucesor de la misma, (ii) el gravamen que pueda ser constituido por cualquier estatuto, presente o futuro, proveyendo para la creación de distritos de mejoramiento turístico y destinado a garantizar el cobro de cualesquiera imposiciones que puedan ser establecidas en relación con dichos distritos, y (iii) el gravamen que pueda ser constituido por cualquier estatuto, presente o futuro, proveyendo para la creación de distritos de mejoramiento para infraestructuras especiales y destinado a garantizar el cobro de cualesquiera imposiciones que puedan ser establecidas en relación con dichos distritos. La efectividad de este gravamen no requerirá la inscripción en el Registro de la Propiedad de ningún embargo sobre la propiedad así gravada, pero el gravamen solamente garantizará contra terceros, la suma equivalente a los últimos cinco años de cargos en concepto de gastos comunes y el año corriente.

El titular delinciente será requerido por correo, con acuse de recibo, a realizar el pago de las sumas adeudadas en concepto de su participación no pagada en los gastos comunes y, de no realizar el pago de dicha suma dentro del período de quince (15) días, éste podrá ser requerido a realizar el mismo a través de la vía judicial.

La deuda de un titular en concepto de gastos comunes podrá ser reclamada judicialmente, de conformidad con el procedimiento establecido en la Regla 60 de las Reglas de Procedimiento Civil de 1979, según enmendadas, independientemente de la suma de la misma.

Cuando la deuda sea reclamada por la vía judicial, el Tribunal podrá, a la opción del demandante, autorizar un embargo preventivo sobre la propiedad del deudor, sin ningún otro requerimiento que la radicación de una certificación bajo juramento por un oficial autorizado de la entidad administradora firmado ante un notario público o cualquier oficial autorizado para tomar juramentos, o bajo la afirmación, sujeto a las penalidades de perjurio del Código Penal, estableciendo el gasto líquido y exigible, su cuantía, así como los pasos tomados para requerir su pago, conforme a lo anteriormente expuesto.

En aquellos casos en que el titular delinciente haya arrendado el alojamiento o el derecho de multipropiedad o el derecho vacacional, a solicitud del demandante, el Tribunal podrá ordenar al arrendatario el que éste deposite en el Tribunal, a favor de la entidad administradora, los cánones de arrendamiento según los mismos vengán hasta que la deuda del titular sea satisfecha en su totalidad.

Cualquier titular que adeude dos (2) o más plazos de gastos comunes, podrá ser temporariamente privado del ejercicio de su derecho a votar en la reunión de los titulares del régimen hasta que su deuda sea totalmente satisfecha y la entidad administradora tendrá el derecho de suspender cualesquiera servicios sean provistos al alojamiento asignado al titular delinciente durante su período de ocupación, sujeto al cumplimiento previo por la entidad administradora, de las disposiciones contenidas en la Sección 6-104(5) de esta ley con respecto a la denegación del uso de alojamientos o facilidades en un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional a terceras personas recibiendo derechos de uso en el período del derecho de multipropiedad o club vacacional correspondiente al titular delinciente, a través de un programa de intercambio afiliado, cuando dichas terceras personas estén envueltas."

Artículo 18.-Se enmienda el segundo párrafo de la Sección 12-134 de la Ley Núm. 252 de 26 de diciembre de 1995, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Sección 12-134.-Expansión y contracción de los regímenes.

. . .

Dichas enmiendas deberán incluir una descripción legal revisada de la propiedad en la cual el régimen está localizada, incluyendo los particulares de cualquier propiedad adicionada al régimen de conformidad con las disposiciones de la Sección 12-113(1) de este Artículo, así como una descripción de los derechos que en las mismas tienen los titulares, incluyendo un reajuste de las respectivas participaciones en el régimen. En el caso de una expansión para incluir propiedad nueva, la referida enmienda deberá estar acompañada de la tasación referida en la Sección 12-116 de esta ley con respecto a la nueva propiedad y dicha tasación deberá ser utilizada para determinar los gastos de inscripción de dicha enmienda en el Registro de la Propiedad.

. . ."

Artículo 19.-Se enmienda el último párrafo de la Sección 12-135 de la Ley Núm. 252 de 26 de diciembre de 1995, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Sección 12-135.- Fusión de regímenes.

. . .

La Escritura de Fusión antes mencionada constituye una enmienda a las escrituras de dedicación de todos los regímenes envueltos en dicha fusión o consolidación que deberá ser registrada según provisto en la Sección 12-134. El derecho máximo de inscripción a cobrarse por las operaciones antes mencionadas será de quinientos dólares (\$500.00) o cualquier cantidad mayor que la Compañía pueda de tiempo en tiempo establecer mediante reglamento."

Artículo 20.-Se adiciona una nueva Sección 12-137 al Artículo XII de la Ley Núm. 252 de 26 de diciembre de 1995, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Sección 12-137. - Derecho de tanteo y derecho de retracto.

Cualquier derecho de tanteo y/o derecho de retracto que el desarrollador desee establecer con respecto a la venta de derechos de multipropiedad y derechos vacacionales, según se provee en la Sección 12-113(1)(p) de esta ley, se inscribirá en el Registro de la Propiedad por el término provisto en la escritura de dedicación, cuyo término podrá extenderse por el término completo del régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional y será inscribible en el Registro de la Propiedad, no obstante disposición alguna al contrario contenida en la Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según enmendada, conocida como "Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de Puerto Rico".

Artículo 21.-Se enmienda la Sección 13-104 de la Ley Núm. 252 de 26 de diciembre de 1995, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Sección 13-104.-Aplicación de la Ley Para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces y la Profesión de Corredor, Vendedor, o Empresa de Bienes Raíces en Puerto Rico.

Para los fines de la Ley Núm. 10 de 26 de abril de 1994, según enmendada, conocida como "Ley Para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces y la Profesión de Corredor, Vendedor, o Empresa de Bienes Raíces en Puerto Rico" la compra y venta, promesa de venta, opción de compra y permuta de un alojamiento, un derecho de multipropiedad o derecho vacacional acompañado de un interés especial de propiedad se considerará como que, respectivamente, constituye una compra y venta, promesa de venta, opción de compra y permuta de propiedad inmueble, y el arrendamiento de un alojamiento y la compra y venta o el arrendamiento o la transferencia del derecho al uso de un derecho de uso de derecho de multipropiedad o derecho vacacional, como quiera que sea evidenciada o documentada, se considerará como que constituye un arrendamiento de la propiedad inmueble.

Ningún vendedor de alojamientos, derechos de multipropiedad o derechos vacacionales relacionados con una propiedad de derecho de multipropiedad localizada en Puerto Rico estará sujeto a las disposiciones del Artículo 12 de la Ley Núm. 10 de 26

de abril de 1994, según enmendada, la cual requiere que todos los socios o accionistas de una empresa de bienes raíces obtengan licencias de corredores de bienes raíces.

Ningún vendedor de derechos vacacionales en un club vacacional o lugar base del mismo que tenga un lugar base en Puerto Rico, aunque tenga uno o más lugares base adicionales fuera de Puerto Rico estará sujeto a las siguientes disposiciones de la Ley Núm. 10 de 26 de abril de 1994, según enmendada:

Secciones (j), (k), (m) y (p) del Artículo 2;

Sección (i) del Artículo 10;

Secciones (a) y (b) del Artículo 12 en lo que respecta al requisito de que todos los socios o accionistas de una empresa de bienes raíces obtengan licencia de corredores de bienes raíces.

Artículos 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32;

Sección (b) del Artículo 34 (exceptuando el último párrafo de dicha Sección); y

Sección (b) del Artículo 37."

Artículo 22.-Se enmienda el texto en inglés de la Sección 1-102 de la Ley Núm. 252 de 26 de diciembre de 1995, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Section 1-102.- Legislative purpose; scope.

The purpose of this Act is to recognize that the sale and promotion of timeshare plans and vacation clubs is an emerging, dynamic segment of the international tourism industry; that this segment of the tourism industry continues to grow, both in volume of sales and in complexity and variety of product structure; and that a uniform and consistent method of regulation is necessary in order to safeguard Puerto Rico's tourism industry, Puerto Rico's consumers and Puerto Rico's economic well-being. In order to protect the quality of the Puerto Rico's timeshare plans and vacation clubs and the consumers who purchase them, it is necessary to give statutory recognition to timeshare plans and vacation clubs in Puerto Rico; to establish procedures for the creation, sale, exchange, promotion, and operation of timeshare plans and vacation clubs; and to require every timeshare plan and vacation club offered for sale in Puerto Rico or created and existing with respect to accommodations and facilities that are located in Puerto Rico to be subjected to the provisions of this Act.

All timeshare plans or vacation clubs exclusively offered for sale outside Puerto Rico and containing accommodations or facilities located in Puerto Rico, which have first filed for record in the Registry of Property the public instrument dedicating the property in which the accommodations and facilities are located to the timeshare or vacation club regime and filed with the Company the public offering statement pursuant to Section 5-101, and paid the corresponding filing fees under this Act, and which are offered for sale in other jurisdictions that regulate the

offering of timeshares or vacation clubs rights, shall not be subject to the other provisions of this Act to the extent that such activity is regulated in the other jurisdiction, but only after the Company has received satisfactory evidence that the timeshare plan or vacation club has complied with the requirements of the other jurisdiction. The Company shall also have the discretion to require all or a portion of the disclosures required by Section 2-102 to be made in connection with the offerings made in the other jurisdiction."

Artículo 23.-Se enmienda el texto en inglés del segundo párrafo de la Sección 1-103 de la Ley Núm. 252 de 26 de diciembre de 1995, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Section 1-103.-Formal requirements; nature of timeshare and vacation club right.

. . .

The timeshare or vacation club regime may be structured in such manner, at the option of the declarer, that the timeshares or vacation club rights will be either (a) a contractual right to use and occupy the accommodation or accommodations which are the object thereof; or (b) a special type of property right with respect to a particular accommodation, coupled with the right to use and occupy the same and/or other accommodations which are the object thereof, which will be governed by the provisions of this Act and, in a suppletory manner, by the provisions of the Civil Code of Puerto Rico relating to common ownership of property, except that (i) the timeshare regime's or vacation club's regulation of the use and enjoyment of the timeshare or vacation club accommodations and facilities shall be binding on all initial and subsequent timeshare or vacation club right owners and owners of accommodations and may only be amended as provided in this Act; (ii) the provisions of Article 334 of the Civil Code of Puerto Rico relating to the division of the thing held in common and the provisions of Article 338 of the Civil Code of Puerto Rico relating to the forced sale of the thing held in common shall not be applicable to timeshare or vacation club property; and (iii) there shall be no right of redemption upon the sale or other alienation of a timeshare or vacation club right, except as otherwise set forth in the deed of dedication referred to in Section 12-113. Only protected accommodations may be the object of timeshares or vacation club rights, although accommodations which are not protected accommodations may be made available for supplemental use.

. . . "

Artículo 24.-Se adicionan las nuevas Subsecciones (6A) y (6B) y se enmiendan las Subsecciones (9), (15), (23), (31), (32) y (39) en el texto en inglés de la Sección 1-104 de la Ley Núm. 252 de 26 de diciembre de 1995, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Section 1-104 - Certain definitions.

As used in this Act, the following terms shall have the following meanings:

1. . . .
- 6A. "By-laws" means the by-laws of the timeshare or vacation club regime referred to in Section 12-128 of this Act.
- 6B. "By-laws of the association" means the by-laws which may be adopted by any association of owners which may be constituted for the administration of the timeshare or vacation club regime, or a portion thereof, as opposed to the by-laws of the timeshare or vacation club regime referred to in Section 12-128 of this Act.
7. . . .
9. "Common expenses" means those expenses incurred for the maintenance, operation, repair, improvement, and redecoration of a timeshare's or vacation club's accommodations, facilities, and reservation system, including real estate and personal property taxes, utility charges, insurance premiums, management fees, expenses relating to service or other contracts entered into from time to time by the managing entity or a component site managing entity, the amount of any reserves established for the replacement of any components of the timeshare's or vacation club's accommodations, facilities, or reservation system, debt service for capital expenditures (excluding debt service for construction of any accommodations or facilities represented to purchasers to be installed by the developer), any other expense reasonably designated as a common expense in the timeshare documents or vacation club documents, and all other costs of operating and administering the timeshare, or vacation club property.
10. . . .
15. "Dispose" or "disposition" means a voluntary transfer or assignment, however evidenced or documented, of any legal right with respect to a timeshare, vacation club right or an accommodation, other than the transfer, assignment, or release of a security right.
16. . . .
23. "Offer" means any inducement, solicitation, or other attempt, whether by advertisement, oral or written presentation, or other means, to encourage a person to acquire any legal right with respect to a timeshare, vacation club right or accommodation or to upgrade an already acquired timeshare, vacation club right or accommodation in a manner which entitles the owner thereof to any additional use or occupancy rights or benefits, other than as security for an obligation. However, neither an advertisement nor a promotion in any broadcast medium to the general public shall be deemed an offer if such advertisement or

promotion clearly states that it is not an offer in any jurisdiction in which any applicable registration requirements or other legal prerequisites to the making of such offer have not been fully satisfied.

24. . . .

31. "Purchaser" means any person, other than a developer, who by means of the execution of a purchase contract has become legally obligated to acquire any legal right with respect to an accommodation, a timeshare or vacation club right from a seller, but who has not yet closed on said transaction. A "prospective purchaser" is a person who receives advertising or a sales pitch in connection with an accommodation, a timeshare or a vacation club right, and who has not yet executed a purchase contract.

32. "Purchase contract" means that certain document, pursuant to which, a developer or seller becomes legally obligated to sell and/or transfer, and a purchaser becomes legally obligated to purchase and/or acquire, any legal right with respect to, a timeshare or vacation club right or an accommodation.

33. . . .

39. "Timeshare documents" means all of the documents, by whatever names denominated, and any amendments thereto, which establish the timeshare plan, create and govern the rights and relationships of owners, and govern the use and operation of the timeshare property. Such documents include, but are not limited to, the deed of dedication, the bylaws referred to in Section 12-128 of this Act, the articles of incorporation and by-laws of the association, and the rules and regulations for the timeshare plan.

40. . . ."

Artículo 25.-Se enmiendan las Subsecciones (1)(a) y (1)(i) del texto en inglés de la Sección 2-102, de la Ley Núm. 252 de 26 de diciembre de 1995, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Section 2-102.- Application for timeshare or vacation club permit.

1. Any person may file an application for a timeshare or vacation club permit with the Company. Such application shall be in such form as shall be prescribed or established from time to time by the Company, by regulation or otherwise, and shall be accompanied by the corresponding filing fee required pursuant to Section 2-105 hereof. Such application shall include all such documents and information as the Company may, by regulation or otherwise, require from time to time, but shall, at a minimum, include the following:

- (a) A current title report or commitment to issue a title policy by a title company of recognized good standing in the industry and acceptable to the Company for the timeshare property or vacation club immovable property, which report or commitment shall evidence, inter-alia, either that fee simple title to such property is vested in the developer, or that the right to use and occupy the property is vested in the developer, and copies of the documents reported as exceptions in the title report or commitment and, if applicable, copies of the documents reported as the lease, surface right or usufruct pursuant to which the developer holds the real property on which the timeshare or vacation club regime is or is proposed to be established, and of the deed dedicating the property to the horizontal property regime including its by-laws, if applicable, and of the deed dedicating the property, or pursuant to which the property shall be dedicated, to the timeshare or vacation club regime, including its by-laws. The fee simple title or right to use or occupy the property on which the regime is or shall be established shall be shown on the title report or commitment as recorded or filed and pending recording in the corresponding registry.. . .
- (b) . . .
- (i) The correct filing fee and the basis on which said fee was computed.
- (j) . . ."

Artículo 26.-Se enmienda el primer párrafo del texto en inglés de la Sección 2-105 de la Ley Núm. 252 de 26 de diciembre de 1995, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Section 2-105.- Filing fee.

The fee for filing and application for a timeshare or a vacation club permit shall be Five Hundred Dollars (\$500.00) plus Three Dollars (\$3.00) for each seven (7) days (or portions thereof) of annual use available to be offered to prospective purchasers of timeshares or vacation club rights in Puerto Rico. The Company shall, by regulation, establish filing fees that are lower than the ones stated above if it determines that its costs and expenses incurred in reviewing applications justify such lower fees; and may, by regulation, establish fees that are higher than the ones established above, if it determines that its costs and expenses incurred in reviewing applications justify such higher fees.

. . . "

Artículo 27.-Se enmienda el título y el texto en inglés de la Sección 2-110 de la Ley Núm. 252 de 26 de diciembre de 1995, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Section 2-110.- Sales and leasing intermediaries.

It shall be unlawful for any person who is not a licensed real estate broker or salesperson under Act No. 10 of April 26, 1994, as amended, known as the "Act to Regulate the Real Estate Business and the Profession of Real Estate Broker, Salesperson or Companies in Puerto Rico", or any successor statute thereto, to sell or lease, or offer to sell or lease, an accommodation, timeshare or vacation club right in Puerto Rico, unless such person is the developer, an entity related with the developer, or an employee or an independent contractor of any of the foregoing in the project to which such accommodation, timeshare or vacation club right pertains. The developer's exemption under this Section shall extend to the initial and any subsequent sale of the accommodation, timeshare or vacation club right, as well as to any lease of a sold or unsold accommodation, timeshare or vacation club right in Puerto Rico."

Artículo 28.-Se enmienda la Subsección 6 del texto en inglés de la Sección 3-102 de la Ley Num. 252 de 26 de diciembre de 1995, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Section 3-102.- Escrow of deposits.

1. . . .

6. In lieu of the escrow account required to be established by this Section, the Company shall have discretion to accept other financial assurances, including but not limited to a surety bond or irrevocable letter of credit. Any such bond shall be issued by a surety or insurance company authorized to conduct business in Puerto Rico and having a sufficient net worth to be acceptable to the Company. Any such letter of credit shall be issued by a bank, savings and loan association, or other federally insured financial institution authorized to do business in Puerto Rico and having a sufficient net worth to be acceptable to the Company. Such bond or letter of credit shall for an amount which the Company may determine in its judgement to be sufficient to afford to the purchasers under the purchase contracts a reasonable protection against the loss of the refund that may be due to such purchasers pursuant to Section 3-101(2) of this Act."

Artículo 29.-Se enmienda la Subsección 9, se adiciona una nueva Subsección 15 y se reenumera la actual Subsección 15 como Subsección 16 en el texto en inglés de la Sección 5-102 de la Ley Núm. 252 de 26 de diciembre de 1995, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Section 5-102.-Disclosures to prospective purchasers.

1. . . .

9. The following information regarding management of the timeshare plan or vacation club and of each component site:

(a) The relationship, if any, between the developer, the managing entity, and the various component site managing entities;

- (b) Any person who has the right to alter or amend the timeshare or vacation club documents or change the terms and conditions under which assessments may be imposed upon owners of timeshares or vacation club rights or accommodations;
- (c) Whether timeshare property or component site common expenses (including real estate taxes) are included within the common expenses of the timeshare plan or vacation club and, if not, the manner in which timely payment of timeshare property or component site common expenses and real estate taxes will be accomplished;
- (d) Any current or expected assessments, fees, or charges to be paid by owners of timeshares, vacation club rights or accommodations for the use and enjoyment of any accommodations or facilities of the timeshare plan or vacation club. The developer shall also disclose the following information for the timeshare property or each component site, as applicable:
 - (i) Any limitation on annual increases in common expense assessments and, if none exist, a statement so disclosing;
 - (ii) The existence or non-existence of any bad debt or working capital reserve; and
 - (iii) The existence or non-existence of any replacement or deferred maintenance reserve.
- (e) A statement in conspicuous type indicating whether the owners of accommodations in the timeshare regime or vacation club will contribute towards the payment of common expenses on a different basis than the owners of timeshares or vacation club rights; and if so, the basis on which such accommodation owners will contribute.

10. . . .

15. If the developer has made or intends to make in the deed of dedication referred to in Section 12-113 hereunder, a reservation of the use dedication provided for in Section 12-113(2)(d) of this Act, a description of the details of such reservation and the terms and conditions for the exercise of the option to subsequently establish the ultimate use dedication by the developer, as well as an explanation as to how, when exercised, the rights of the owners of accommodations, timeshares or vacation club rights in the timeshare regime or vacation club may be affected, if at all.

16. ..."

Artículo 30.-Se enmienda la Subsección (c)(i)(B) del texto en inglés de la Sección 5-103 de la Ley Núm. 252 de 26 de diciembre de 1995, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Section 5-103.- Additions, substitutions, and deletions.

If the timeshare plan or vacation club documents permit additions, substitutions, or deletions of accommodations and facilities to or from a timeshare plan or vacation club, then the developer thereof shall, to the extent applicable, include the following explanations and disclosures in the public offering statement required to be furnished to prospective purchasers of timeshares or vacation club rights, pursuant to this Article V:

(a) Additions. --

. . . .

(b) Substitutions. --

. . . .

(c) Deletions.--The developer shall disclose that deletions may occur only in the following circumstances:

(i) Deletion by casualty.

(A) The timeshare or vacation club documents shall require that all of a timeshare plan's or vacation club's accommodations and facilities shall be insured against all risks of direct physical loss commonly insured against with respect to accommodations and facilities similar in construction, location, use, and occupancy to the subject accommodations and facilities in the total amount, after application of deductibles, of the maximum insurable replacement value thereof, without deduction for depreciation. Replacement value shall be determined periodically by each managing entity. The timeshare or vacation club documents must also provide that in the event of any casualty or other occurrence that results in accommodations or facilities being unavailable for use or occupancy by owners of timeshares, vacation club rights or accommodations, the managing entity shall notify all affected owners of such unavailability within thirty (30) days following the date of such occurrence. The timeshare or vacation club documents may also provide for the procurement and maintenance of business interruption insurance, if available, the proceeds of which would be used to secure substitute accommodations or facilities during any period of repair, reconstruction, or replacement.

- (B) The timeshare or vacation club documents shall provide for the application of any insurance proceeds arising from a casualty or other occurrence, to the extent not used to repair or reconstruct the damaged or destroyed accommodation or facility, to either the acquisition of substitute accommodations or facilities that are of comparable value, quality, and location to the damaged or destroyed accommodation or facility or to the removal of owners from the timeshare plan or vacation club so that owners would not be competing for available accommodations on the basis of a greater than one-to-one purchaser to accommodation ratio. The basis upon which owners shall be removed from the timeshare plan or vacation club, together with the procedures necessary to implement such removals, shall be set forth in the timeshare or vacation club documents and fully described in the public offering statement.

The timeshare or vacation club documents shall also describe the powers of the managing entity with respect to the settlement and/or adjustment of claims arising under the insurance policies for the property forming a part of the timeshare regime or vacation club and the powers of such managing entity with respect to the application of the proceeds of such insurance policies.

- (C) The developer shall disclose that during a period of repair, reconstruction, or replacement of the timeshare plan's or vacation club's damaged or destroyed protected accommodations, or as a result of the unavailability of sufficient hazard insurance proceeds or other financial resources, including but not limited to the proceeds of any business interruption insurance or special assessments levied upon owners and the contents of any applicable reserve accounts, and pending the removal of owners from the timeshare plan or vacation club, pursuant to subsection (c)(i)(B) hereof, the one-to-one purchaser to accommodation ratio requirement may temporarily not be satisfied, and accordingly, owners of timeshares or vacation club rights may experience greater levels of competition for the timeshare plan's or vacation club's then-available accommodations."

Artículo 31.-Se enmienda el texto en inglés de la Sección 6-102 de la Ley Núm. 252 de 26 de diciembre de 1995, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Section 6-102.- Assessments for common expenses; subsidization by developer.

Until a managing entity is created or provided pursuant to Section 6-101 hereof, the developer shall pay all common expenses of a timeshare plan or vacation club. The timeshare or vacation club documents shall provide for the allocation of common expenses among all owners of accommodations, timeshares or vacation club rights, including accommodations, timeshares or vacation club rights owned or not yet sold by the developer and the accommodations, with respect to which, the developer may have made a reservation of the use dedication as provided for in Section 12-113(2)(d) hereunder, as calculated by reference to the maximum number of accommodations,

timeshares or vacation club rights which the developer may sell and continue to comply with the one-to-one purchaser to accommodation ratio requirement in the case of timeshares and vacation club rights. The developer may exclude, in the case of the accommodations sold or to be sold, a portion of the common expenses which are not common to all owners of the regime and which do not benefit such accommodations. The timeshare or vacation club documents shall allocate common expenses to timeshares, vacation club rights and accommodations owned or not yet sold by the developer on the same basis that common expenses are allocated to similar or equivalent timeshares, vacation club rights and accommodations sold to owners; provided, however, that the developer may, in lieu of paying any assessments attributable to each unsold timeshare, vacation club right or accommodation, enter into a subsidy agreement with the managing entity, pursuant to which the developer agrees to pay to the managing entity, on a monthly basis, the difference between (1) the timeshare plan's or vacation club's total common expenses and any extraordinary or unbudgeted expenses for such month; and (2) the aggregate common expenses and special assessments actually collected from the owners of accommodations, timeshares or vacation club rights (other than the developer) during the applicable month. The subsidy agreement must also require the developer to fully fund reserves within thirty (30) days after the end of the fiscal year for which the subsidized budget was prepared to any extent such reserves are not funded at that time by collections from owners of accommodations, timeshares or vacation club rights (other than the developer). The developer of a vacation club may enter into a subsidy agreement with respect to the common expenses of one or more component sites, the common expenses of the vacation club, or both as may be provided in the vacation club documents. The developer's subsidy obligation shall be secured by a surety bond, irrevocable letter of credit, cash deposit, escrow, or other means or device acceptable to the Company; provided, however, that the Company may by regulation establish financial and other standards pursuant to which a developer may be exempted from the aforesaid security requirement."

Artículo 32.-Se enmienda el cuarto párrafo del texto en inglés de la Sección 12-101 de la Ley Núm. 252 de 26 de diciembre de 1995, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Section 12-101.-Applicability of this article.

...

The deed dedicating the property to the timeshare or vacation club regime shall, except as otherwise provided for in Section 12-113(2)(d) of this Act, clearly and precisely state the use to which all the area included in the real property and dedicated to the regime shall be devoted and once it is established, said use may only be changed by the developer prior to the sale of any timeshares, vacation club rights or accommodations or by the consent of the developer and the affirmative vote of sixty-six and two-thirds percent (66 2/3%) of the voting power of all owners."

Artículo 33.-Se enmienda el texto en inglés de la Sección 12-102 de la Ley Núm. 252 de 26 de diciembre de 1995, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Section 12-102.- Effect of dedication of property to timeshare or vacation club regime.

Once the property is dedicated to the timeshare or vacation club regime, the timeshares or vacation club rights and, subject to the limitations set forth in this Act, the accommodations, may be individually conveyed and encumbered and be the object of ownership or possession, and of all types of juridic acts inter vivos or mortis causa, entirely independent of: (i) the rest of the property of which they are a part (in the case of the accommodations), and (ii) of the accommodations (in the case of the timeshares and vacation club rights), and the corresponding titles may be recorded in the Registry of Property according to the provisions of this Act and of Act No. 198 of August 8, 1979, as amended, known as the "Mortgage and Property Registry Act". "

Artículo 34.-Se enmienda el texto en inglés de la Sección 12-109 de la Ley Núm. 252 de 26 de diciembre de 1995, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Section 12-109.-Division and grouping of accommodations, timeshares and vacation club rights.

The accommodations shall not be the object of material division, by segregation, to form other accommodations, nor be increased by the grouping of other adjacent accommodations or portions thereof during the term of the timeshare plan or vacation club, except as set forth below for commercial units. Timeshares and vacation club rights shall not be an object of division, by segregation, to form other timeshares or vacation club rights, nor be grouped or consolidated with other timeshares or vacation club rights.

Notwithstanding the terms of the previous paragraph, commercial units may be subject of material division by segregation, to form other commercial units, or increased through the grouping of other adjoining commercial units, provided that the developer had reserved the right to subdivide or group the commercial units of the regime in the deed of dedication referred to in Section 12-113 of this Act. In such cases the new description of the commercial units affected and the new corresponding percentage shares corresponding to such units in the facilities and the common expenses shall be set forth in a public deed of segregation or grouping, as the case may be, which shall not be effective until recorded in the Registry of Property under the corresponding filial property numbers. A certified copy of said deed shall remain in the Registry of Property attached to the deed of dedication referred to in Section 12-113 of this Act. A plan, certified by engineer or architect, duly licensed in Puerto Rico to practice his profession, graphically showing the details of the commercial units modified shall be appended to said certified copy. Furthermore, in case of a subdivision of a commercial unit, said plan shall also be approved by the Regulations and Permits Administration. "

Artículo 35.-Se enmienda las Subsecciones (1)(d), (1)(l) y (1)(n), se adiciona una Subsección (1)(p), se enmienda el primer párrafo de la Subsección (2) y se adiciona una nueva Subsección (2)(d) al texto en inglés de la Sección 12-113 de la Ley Núm. 252 de 26 de diciembre de 1995, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Section 12-113.-Contents of deed of dedication.

- (1) The public deed dedicating the property to the timeshare or vacation club regime shall state the name of the regime and the following particulars:
 - (a)
 - (d) Clear indication of the purpose to which the property and each one of the accommodations is or will be devoted.
 - (e)
 - (l) The method by which assessments shall be assessed to and collected from the owners, and if any distinction with respect to the amount of such assessments and the method of collection thereof is to be established among the owners, a description of the basis for such distinction, and of the method of implementation of the same.
 - (m)
 - (n) The events, including but not limited to, condemnation and damage or destruction upon and the procedures by which the timeshare or vacation club regime may or shall be terminated prior to the expiration of its full term and the consequences of such termination including, but not limited to, the manner in which the timeshare or vacation club property or the proceeds from the disposition thereof shall be applied, held or distributed among the owners, and the designation of any specific entity to represent the owners in the settlement and adjustment of such claims.
 - (o)
 - (p) The terms of any right of first refusal that the developer may wish to establish with respect to the sale of any timeshares or vacation club rights and of the right of redemption against the acquirer of any of such timeshares or vacation club rights, upon the failure by the seller thereof to comply with the terms of the aforesaid right of first refusal which rights the developer may reserve unto itself.

- (2) If the regime is an expandable or contractible regime, or if it is to contain a reservation of the use dedication, the deed of dedication shall also contain the following:

(a) . . .

- (d) If the regime includes a reservation of the use dedication, (i) the basis for the exercise of the option to subsequently establish the ultimate use of such accommodations, (ii) any limitations on the exercise of such option, including, without limitation, a statement as to whether or not there is any time limit within which such option must be exercised, and (iii) the consent of the owners required, if any, or an express declaration that their additional consent is not required, all of which information shall also be included in the public offering statement referred to in Article V of this Act.

If the developer decides to reserve the use dedication as provided in the preceding paragraph, the developer shall determine, at the time of the execution of the deed of dedication, the use (residential or commercial) of the accommodations comprising at least sixty-six and two-thirds ($66 \frac{2}{3}\%$) of the total area of all the accommodations located in the property subject to the deed of dedication and no more than thirty-three and one-thirds ($33 \frac{1}{3}\%$) of the total area of such accommodations can be subject to the reservation of the use dedication.

(3) . . . "

Artículo 36.-Se enmienda el título y el texto en inglés de la Sección 12-125 de la Ley Núm. 252 de 26 de diciembre de 1995, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Section 12-125.- New floors, use determination, acquisitions of adjacent land, cancellation of liens, and cautionary notices.

Notwithstanding the provisions of Section 12-124 of this Article XII, new floors added, a use determination made by a developer after having made the reservation referred to in Section 12-113(2)(d) of this Act or new portions of adjacent land acquired by the developer and grouped with the timeshare or vacation club property shall be registered under the matrix record accompanied by the corresponding adjustments, if any, on each of the accommodation's, timeshare's and vacation club right's share in the facilities. Likewise, the total or partial cancellation of liens existing prior to the dedication of the property to the timeshare or vacation club regime and the cautionary notices or entries making express reference to the property, or to the facilities thereof as a whole, shall be entered under the matrix record, always leaving marginal notes of these operations in the filial entries."

Artículo 37.-Se enmienda el texto en inglés de la Sección 12-129 de la Ley Núm. 252 de 26 de diciembre de 1995, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Section 12-129.-Contents of bylaws; modifications of system; recording.

The Bylaws referred to in Section 12-128 of this Act, may contain all such standards and rules with respect to the use of the property, the regime, its accommodations and facilities, as well as the timeshares or vacation club rights, exercise of rights, installations and services, expenses, administration and government, insurance, upkeep and repairs, as do not contravene the provisions of this Article XII, including, without limitation, the following:

- (a) Form of administration, stating the powers of the entity administering the regime.
- (b) Definition of majority which shall govern for the regime in question on those matters to be submitted to the consideration of the owners.
- (c) Care, upkeep and surveillance of the property, the regime and the facilities.
- (d) Manner of collecting the funds from the owners for the payment of the common expenses and any distinctions which may exist in the method of assessment among the owners of their share in said expenses or the amounts thereof.
- (e) Manner and method of recalling the managing entity, consistent with Section 6-106 hereof.

At any time the developer, and/or the owners, as may be set forth in the deed of dedication of the regime, may modify the Bylaws referred to in Section 12-128 of this act. No such modification shall be operative until it is embodied in public deed form and, in addition, be recorded in the particular entry of the matrix property, with a certified copy filed in the Registry of Property, as provided in Section 12-128 of this Article XII."

Artículo 38.-Se enmienda el último párrafo del texto en inglés de la Sección 12-131 de la Ley Núm. 252 de 26 de diciembre de 1995, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Section 12-131.- Contributions for payment of expenses of administration and maintenance.

...

The proportionate amount with which each owner must contribute toward the common expenses, any penalties, late charges and interest to be paid by any owner which fails to make the corresponding payment of common expenses and any distinction to be established in the method of assessment among the owners of their share of such common

expenses or the amounts thereof shall be determined, fixed and imposed, as set forth in the deed of dedication."

Artículo 39.-Se enmienda el texto en inglés de la Sección 12-132 de la Ley Núm. 252 de 26 de diciembre de 1995, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Section 12-132.- Obligation of owners for common expenses, lien.

The obligation of each owner for his proportionate share of the common expenses is hereby declared a statutory and tacit lien on his corresponding accommodation, timeshare or vacation club right, which lien shall be governed by the provisions hereof. Furthermore, the voluntary acquirer of an accommodation, timeshare or vacation club right shall be jointly and severally liable with the conveyer thereof for the amounts owing by the latter, pursuant to Section 12-131 of this Article XII, up to the time of the conveyance, without prejudice to the acquirer's right to recover from the other party, the amounts paid by him as such joint debtor.

The aforesaid lien shall be enforceable on whomever may be the owner of the accommodation, timeshare or vacation club right, even if the same has not been recorded in the Registry of Property, or alienated in favor of any person.

Notwithstanding any provision to the contrary in any other statute, the lien herein constituted shall be subordinate only to (i) the lien for real property taxes constituted pursuant to the provisions of Act No. 81 of August 30, 1991, as amended, known as the Autonomous Municipalities Act of the Commonwealth of Puerto Rico of 1991 or any successor statute thereto (ii) the lien which may be constituted by any present or future statute providing for the creation of tourism improvement districts and intended to secure the collection of any assessments which may be imposed in connection with said districts, and (iii) the lien which may be constituted by any present or future statute providing for the creation of special infrastructure improvement districts and intended to secure the collection of any assessments which may be imposed in connection with said districts. The effectiveness of this lien shall not require the recording in the Registry of Property of an attachment to the property so encumbered, but the lien shall only secure against third parties an amount equivalent to the last five annual charges of assessments of common expenses and the current year.

The delinquent owner shall be required by mail, return receipt requested, to make payment of the amounts owed in concept of his unpaid share of common expenses and upon his failure to pay such amount within the period of fifteen (15) days, he may be required by judicial action to make such payment.

The indebtedness of an owner for common expenses may be judicially claimed pursuant to the proceeding provided in Rule 60 of the Rules of Civil Procedures of 1979, as amended, regardless of the amount thereof.

When the indebtedness is claimed by judicial action, the court shall, at the request of the plaintiff, decree cautionary attachment of the property of the debtor, with no requirement other than the filing of a sworn certificate by a duly authorized officer of the managing entity signed before a notary public or other officer authorized to administer oaths, or under affirmation, subject to the penalties for perjury under the Penal Code, setting forth the enforceable expense and its amount, as well as the steps taken requiring payment, as required above.

In those cases where the delinquent owner has leased the accommodations or the timeshare or vacation club right, upon plaintiff's petition, the court may order the lessee to deposit in court in favor of the managing entity, the rentals, as they become due, until the owner's indebtedness is fully paid.

Any owner who owes two (2) or more installments of common expenses shall be temporarily deprived of the exercise of his right to vote at the meeting of owners of the regime until his debt is fully paid and the managing entity shall have the right to cut off any services being provided to the accommodation assigned to the delinquent owner during his occupancy period, subject to the managing entity's prior compliance with the provisions contained in Section 6-104(5) of this act with respect to the denial of use of accommodations and facilities of a timeshare plan or vacation club to third parties receiving use rights in the delinquent's owner timeshare or vacation club period through an affiliated exchange program when such third parties are involved."

Artículo 40.-Se enmienda el segundo párrafo del texto en inglés de la Sección 12-134 de la Ley Núm. 252 de 26 de diciembre de 1995, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Section 12-134.- Expansion and contraction of regimes.

....

Said amendments shall include a revised legal description of the property on which the regime is located, including the particulars of any property added to the regime, in accordance with the provisions of Section 12-113 (1) hereof as well as description of the rights of the owners therein, including a readjustment of their respective shares in the facilities of the regime. In the case of an expansion to include new property, the aforesaid amendment shall be accompanied by the appraisal referred to in Section 12-116 of this act with respect to the new property and such appraisal shall be used to determine the registration fees of such amendment in the Property Registry.

... "

Artículo 41.-Se enmienda el último párrafo del texto en inglés de la Sección 12-135 de la Ley Núm. 252 de 26 de diciembre de 1995, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Section 12-135.- Merger of regimes.

The aforesaid Deed of Merger shall constitute an amendment to the deeds of dedication of all the regimes involved in said merger which shall comply with the provisions of, and be recorded as provided in Section 12-134. The maximum recording fee for the foregoing operation shall be Five Hundred Dollars (\$500.00) or such higher amount as the Company may from time to time establish by regulation."

Artículo 42.-Se adiciona una nueva Sección 12-137 al texto en inglés de la Ley Núm. 252 de 26 de diciembre de 1995, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Section 12-137. Right of first refusal and right of redemption.

Any right of first refusal and/or right of redemption that the developer may wish to establish with respect to the sale of timeshares or vacation club rights, as provided for in Section 12-113(1)(p) of this act, may be recorded in the Property Registry for the term provided for in the deed of dedication, which term may extend for the whole term of the timeshare or vacation club regime and be recordable in the Property Registry, notwithstanding any provision to the contrary contained in Act No. 198 of August 8, 1979, as amended, known as the "Mortgage and Property Registry Act".

Artículo 43.-Se enmienda el texto en inglés de la Sección 13-104 de la Ley Núm. 252 de 26 de diciembre de 1995, según enmendada, para que se lea como sigue:

"Section 13-104.-Application of Act to Regulate the Real Estate Business and the Profession of Real Estate Broker, Salesperson or Companies in Puerto Rico.

For purposes of Act No. 10 of April 26, 1994, as amended, known as the "Act to Regulate the Real Estate Business and the Profession of Real Estate Broker, Salesperson or Companies in Puerto Rico" the purchase and sale, promise to sell, option to buy and exchange of an accommodation, a timeshare or vacation club right coupled with a special property interest shall be deemed to, respectively, constitute the purchase and sale, promise to sell, option to buy and exchange of real property; and the lease of an accommodation and the purchase and sale or lease, or the transfer of the right to use of a right-to-use timeshare or vacation club right, however evidenced or documented, shall be deemed to constitute the lease of real property.

No seller of accommodations, timeshares or vacation club rights related to a timeshares property located in Puerto Rico shall be subject to the provisions of Article 12 of Act No. 10 of April 26, 1994, as amended, which require that all partners or shareholders of a real estate company hold a real estate broker's license.

No seller of vacation club rights in a vacation club having a component site in Puerto Rico, though it may have one or more component sites outside of Puerto Rico, shall be subject to the following provisions of Act No. 10 of April 26, 1994, as amended:

Sections (j), (k), (m) and (p) of Article 2;

Section (i) of Article 10;

Sections (a) and (b) of Article 12 requiring that all the partners or shareholders of a real estate company hold a real estate broker's license.

Articles 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32;

Section (b) of Article 34; and Section (b) of Article 37."

Artículo 44.-Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

.....
Presidente de la Cámara

.....
Presidente del Senado