

(P. del S. 1121)

16<sup>ta</sup> ASAMBLEA LEGISLATIVA 2<sup>da</sup> SESION ORDINARIA  
Ley Núm. 172  
(Aprobada en 16 de Dic de 2009)

## LEY

Para crear la "Ley de Gravámenes en Proyectos Residenciales Turísticos", con el fin de facultar a los complejos turísticos o "resorts" a recaudar cualesquiera imposiciones autorizadas por servidumbres en equidad, y a constituir dichas imposiciones en gravámenes estatutarios.

### EXPOSICION DE MOTIVOS

Una de las modalidades de la industria turística es el desarrollo de complejos turísticos, conocido en inglés como "resorts". Estos complejos son comunidades planificadas que incluyen instalaciones turísticas, tales como hoteles, instalaciones de tiempo compartido, campos de golf, centros de tenis, marinas, residencias y establecimientos de venta al detal. Estos complejos usualmente se desarrollan en extensiones de terreno de quinientas (500) o más cuerdas. Se caracterizan por tener grandes cantidades de áreas comunes, tales como entradas, calles y áreas verdes las cuales requieren la prestación de servicios centralizados, tales como seguridad y mantenimiento de áreas verdes. Además, necesitan acumular reservas para la remodelación de instalaciones comunes, el reemplazo de equipo y propiedad mueble y la construcción de mejoras.

Los fondos para atender la operación de las instalaciones y servicios comunes se obtienen de imposiciones o "assessments" a todos los titulares de propiedad inmueble en el complejo. La facultad de aprobar imposiciones surge de condiciones restrictivas o servidumbres en equidad, que gravan todos los terrenos comprendidos dentro del complejo y establecen el andamiaje administrativo para la comunidad.

Durante los pasados cuarenta (40) años en Puerto Rico se han desarrollado varios de estos complejos turísticos, o "resorts", y al presente hay varios más en construcción, y un sinnúmero en planificación. Uno de los problemas más comunes que confrontan los desarrolladores y dueños de propiedad en estos complejos es que la obligación de pagar imposiciones no está garantizada por un gravamen sobre la propiedad en el mismo. Las tasas de morosidad pueden ser altas, obligando a los administradores a bajar los estándares de mantenimiento, aplazar obras de remodelación y dejar de hacer mejoras, todo en detrimento de los valores de las propiedades y de la estética e imagen del complejo. Esto a su vez afecta adversamente la imagen de Puerto Rico como destino turístico.

Por otro lado, el contar con un gravamen para asegurar el cobro de imposiciones le permitiría al complejo obtener préstamos contra futuros recaudos, facilitando así la construcción de mejoras comunes que se necesitan hacer con el pasar del tiempo para mantener y mejorar los complejos.

El desarrollo y fortalecimiento de la industria turística en Puerto Rico es una prioridad de éste Gobierno de Puerto Rico. Muestra de esto es que en todos los complejos turísticos en Puerto

administración es dueño, posee a título de arrendamiento o de cualquier otra manera posee o grava o sobre la cual tiene derechos, y que mediante los documentos constitutivos se determinen de tiempo en tiempo que es necesaria para el uso y disfrute común de los titulares, incluyendo, pero sin que se entienda como una limitación, la entrada principal, las casetas de seguridad, calles, rótulos, luminarias, senderos para trotar, correr bicicletas o de excursiones, áreas destinadas a estacionamientos de visitantes, áreas verdes, jardines, lagos y árboles.

- 3) Gastos Comunes – Significará cualesquiera gastos, estimados o reales, incurridos o a ser incurridos para el beneficio y disfrute de los titulares, incluyendo cualquier reserva, que se determinen de tiempo en tiempo necesario y/o apropiado según los documentos constitutivos, incluyendo, pero sin que se entienda como una limitación, los gastos de seguridad, operación, reparación, reemplazo y/o mantenimiento de los elementos comunes y los gastos relacionados a mejoras de capital en elementos comunes o en propiedad a ser destinada como elemento Común. Los gastos comunes no incluyen los gastos incurridos en el desarrollo inicial o de construcción original del Proyecto Residencial Turístico.
- 4) Imposiciones – Significará, en su conjunto, la imposición básica, la imposición especial y la imposición particular que se establezca en los documentos constitutivos o de tiempo en tiempo por el propietario del Proyecto Residencial Turístico o cualquier organismo creado para administrar el Proyecto Residencial Turístico.
- 5) Imposición Básica – Significará la imposición autorizada por documentos constitutivos para sufragar gastos comunes y mejoras capitales en un Proyecto Residencial Turístico.
- 6) Imposición Especial – Significará la imposición autorizada por documentos constitutivos para satisfacer gastos comunes o de mejoras capitales inesperados, deficiencias en los estimados de gastos comunes, gastos en exceso a los estimados, morosidad en el pago de las imposiciones, proyectos especiales, mejoras, desarrollos o proyectos de construcción en elementos comunes o cualquiera otro tipo de gastos relacionados a los elementos comunes o mejoras capitales en un Proyecto Residencial Turístico.
- 7) Imposición Particular – Significará la imposición autorizada por documentos constitutivos sobre cualquier unidad por el costo administrativo y/o de operación de proveer cualquier servicio particular al titular de una unidad; gastos incurridos para poner a la unidad en cumplimiento con los documentos constitutivos; y gastos incurridos como consecuencia del comportamiento del titular, invitados, familiares, agentes, contratistas; en violación a cualquier documento constitutivo o disposición o sección de cualquier ley, reglamento, ordenanza, u orden de cualquier organismo gubernamental, cuasi-gubernamental o administrativo del Proyecto Residencial Turístico en cuestión.
- 8) Proyecto Residencial Turístico – Significará un desarrollo integrado de naturaleza, fundamentalmente, turística que tenga por lo menos un componente que ostente una concesión bajo la Ley Núm. 78 de 10 de septiembre de 1993,

- (iv) A cualquier gravamen por concepto de una contribución especial establecida en un Distrito de Mejoramiento Comercial o Zonas de Mejoramiento Residencial establecidas al amparo de la Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, mejor conocida como la “Ley de Municipios Autónomos de 1991”.
  - (v) A cualquier gravamen legal tácito que garantice el pago de cualesquiera cargos por beneficios que se utilice para financiar estructura pública.
  - (vi) A cualesquiera gravámenes constituidos antes de la vigencia de esta Ley.
- (b) Luego de la primera venta, el adquirente voluntario de una unidad será solidariamente responsable con el vendedor del pago de las sumas que éste adeude por imposiciones hasta el momento de la transmisión, sin perjuicio del derecho del adquirente a repetir contra el otro otorgante, por las cantidades que hubiese pagado como deudor solidario. Sin embargo, un adquirente involuntario será responsable solamente de las imposiciones surgidas y no satisfechas durante los dieciocho (18) meses anteriores al momento de adquirir la unidad, sin perjuicio del derecho del adquirente a repetir contra el otro otorgante, por las cantidades que hubiese pagado como deudor solidario. Para propósitos de esta Ley, un adquirente involuntario se entenderá como un acreedor cuyo interés fundamental no es hacerse dueño de la unidad, sino proteger su acreencia constituida usualmente antes de que empiece a acumularse la deuda por imposiciones sobre la unidad.
- (c) El gravamen por imposiciones será exigible contra quien sea el titular de la unidad, aun cuando el mismo no haya sido inscrito en el Registro de la Propiedad.
- (d) Los titulares se convertirán en morosos si no satisfacen las imposiciones dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de su vencimiento. Luego de transcurrir los referidos treinta (30) días, se notificará por escrito, al titular quien tendrá quince (15) días para remitir su pago. De transcurrir los quince (15) días y no recibir pago por parte del titular, el agente autorizado por el Proyecto Residencial Turístico recaudará, como parte de las imposiciones, los intereses sobre el monto adeudado a razón de la tasa especificada en los documentos constitutivos en cuestión o en su defecto, a razón del diez por ciento (10%) anual, a partir de la fecha fijada para el pago. Dicha suma adicional por concepto de intereses deberá recaudarse conjuntamente con el principal de las imposiciones que la originase, así como las costas de apremio si las hubiere. Tan pronto los titulares se conviertan en morosos y transcurridos los quince (15) días antes señalado, el Proyecto Residencial Turístico, por conducto de su agente, podrá embargar inmediatamente la unidad y cualesquiera bienes muebles o inmuebles del titular en cantidad suficiente para responder del pago adeudado y deberá, dentro de diez (10) días del embargo trabado, notificar por escrito, al titular del embargo trabado, remitiéndose dicha notificación a la última dirección conocida del titular, según los expedientes disponibles. El titular podrá solicitar revisión ante el Tribunal de Primera Instancia de Puerto Rico, dentro del término improrrogable de treinta (30) días de ser residente en Puerto Rico, y del término improrrogable de cuarenta y cinco (45) días de residir fuera de Puerto Rico, del recibo de la notificación del