

(P. de la C. 2416)

LEY

Para adoptar la Ley que se conocerá como "Ley de Propiedad Vacacional de Puerto Rico" y derogar la Ley 252-1995, mejor conocida como la "Ley de Derecho de Multipropiedad y Clubes Vacacionales de Puerto Rico", a los fines de atemperar las disposiciones que regulan la industria de propiedad vacacional, también conocida como industria de tiempo compartido y clubes vacacionales, a la realidad actual, siempre protegiendo los derechos del consumidor puertorriqueño.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El turismo constituye un elemento indispensable para el continuo desarrollo económico de Puerto Rico. En nuestra Isla, como en otras jurisdicciones, la industria de propiedad vacacional, también conocida como *timeshare* o *vacation ownership*, se ha convertido en un segmento importante de la industria del turismo. A esos efectos, en el año 1995, esta Asamblea Legislativa aprobó la "Ley de Multipropiedad y Clubes Vacacionales", con el propósito de lograr dos objetivos, a saber (1) proteger al comprador de propiedad vacacional y (2) promover el desarrollo de dicha industria mediante el establecimiento de reglas bajo las cuales la industria deberá operar. No obstante, durante los 19 años que han transcurrido desde la aprobación de dicha Ley, la industria de propiedad vacacional ha evolucionado significativamente y se han creado nuevos productos, tales como los derechos fraccionales y productos que operan a base de sistemas de puntos, productos que no estaban contemplados cuando se aprobó la ley originalmente. En este sentido, esta Legislatura reconoce que hoy día el calificativo "multipropiedad" utilizado en la versión de esta Ley en idioma castellano resulta obsoleto al no ajustarse a la realidad del producto, el cual en muchas de sus modalidades actuales no necesariamente conlleva un derecho real de propiedad, considerándose más apropiado el calificativo "propiedad vacacional". Igualmente, reconocemos que la proliferación de los productos de propiedad vacacional ha generado un mercado secundario de venta en el cual han proliferado prácticas engañosas y agresivas que esta Ley busca eliminar implementando medidas tales como la divulgación previa al vendedor de todos los detalles del negocio de venta y la prohibición de pagos por adelantado para la transferencia de propiedad vacacional, entre otras. Al establecer normas básicas para regular estas transferencias, se pretende proporcionar una experiencia predecible en el mercado secundario y terminar con los abusos que han sido perjudiciales para los propietarios y para la industria.

Por otro lado, la industria de propiedad vacacional se ha beneficiado a través de los años de los esfuerzos de la Compañía de Turismo de Puerto Rico para promover a

Puerto Rico como destino turístico. La Compañía realiza dichos esfuerzos utilizando principalmente los fondos recaudados del impuesto sobre el canon por ocupación de habitación de hospederías e instalaciones de arrendamiento a corto plazo a tenor con las disposiciones de la Ley 272-2003, según enmendada. Esta Legislatura reconoce la importancia de promover el desarrollo de la industria de propiedad vacacional en Puerto Rico. Además, reconoce que es imprescindible reforzar la exposición mediática de este segmento turístico a través de esfuerzos dirigidos a la promoción, el mercadeo y la publicidad de las diferentes alternativas disponibles y los beneficios que ofrece la adquisición de propiedad vacacional en Puerto Rico.

Ahora bien, la aportación de la industria de propiedad vacacional a los esfuerzos que la Compañía realiza resulta desproporcionada en relación con los beneficios que recibe, cuando comparamos la misma con otros segmentos de la industria turística en Puerto Rico, tales como: casas de huéspedes, *bed & breakfast*, apartamentos turísticos y pequeñas hospederías. Esto debido a que los derechos de propiedad vacacional no están sujetos al impuesto sobre el canon por ocupación de habitación, el cual oscila entre un cinco por ciento (5%) y un once por ciento (11%) sobre la tarifa por la ocupación de cualquier habitación en una hospedería. Por tal razón, y con el propósito de dirigir mayores esfuerzos para la promoción y el mercadeo de la industria de propiedad vacacional, es necesario recaudar fondos a través de la implementación de un cargo de promoción y mercadeo. Los fondos recaudados serán utilizados por la Compañía de Turismo de Puerto Rico para incluir, como parte de sus planes de promoción y mercadeo de Puerto Rico como destino turístico, elementos dirigidos a mercadear y promocionar la industria de la propiedad vacacional en Puerto Rico.

Por lo anterior y reconociendo la experiencia adquirida por la Compañía de Turismo de Puerto Rico como administradora de la Ley, consideramos necesario actualizar el sistema regulatorio de la propiedad vacacional para atemperar sus disposiciones a la realidad de la industria y de esa manera continuar proveyendo un marco legal en el que pueda continuar el desarrollo de esta industria, a la vez que se protegen los derechos de los consumidores puertorriqueños y aquellos que adquieren productos localizados en Puerto Rico.

DECRÉTASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

ARTÍCULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Sección 1-101.-Título corto.

Esta Ley se conocerá como "Ley de Propiedad Vacacional de Puerto Rico".

Sección 1-102.-Propósito legislativo; alcance.

El propósito de esta Ley es reconocer que la venta y promoción de los planes de propiedad vacacional continúa siendo un segmento emergente y dinámico en la industria turística internacional; que este segmento sigue en crecimiento, tanto en volumen de ventas como en complejidad y variedad de la estructura del producto; y que un método de reglamentación uniforme y consistente es necesario para salvaguardar la industria del turismo puertorriqueño, para ofrecer un marco seguro para transacciones y para promover la confianza de todos los consumidores en Puerto Rico, incluyendo los puertorriqueños, los de los Estados Unidos y los del extranjero y para el bienestar económico de Puerto Rico. Para proteger la calidad de los planes de propiedad vacacional de Puerto Rico y a los consumidores que los compran, es necesario actualizar la ley que establece procedimientos para la creación, venta, intercambio, promoción y operación de planes de propiedad vacacional; y requerir que todo plan de esta naturaleza localizado u ofrecido para la venta en Puerto Rico, creado o existente, respecto a los alojamientos e instalaciones que estén localizados o sean ofrecidos para la venta en Puerto Rico, estén sujetos a las disposiciones de esta Ley.

Todos los planes de propiedad vacacional que se ofrezcan para la venta exclusivamente fuera de Puerto Rico y que contengan alojamientos o instalaciones localizadas dentro de Puerto Rico, que primero hayan cumplido con los requisitos para la creación de un plan de propiedad vacacional bajo las disposiciones de esta Ley con el propósito de dedicar un inmueble o porción del mismo en el cual los alojamientos e instalaciones estén localizados al régimen de propiedad vacacional, hayan presentado con la Compañía una solicitud de permiso de plan de propiedad vacacional, hayan pagado los correspondientes derechos de presentación de conformidad con la Sección 2-105 de esta Ley, y que se ofrezcan para la venta en otras jurisdicciones que reglamentan la oferta de derechos de propiedad vacacional, no estarán sujetos a las demás disposiciones de esta Ley en la medida que dicha actividad sea reglamentada en la otra jurisdicción, pero únicamente después que la Compañía haya recibido prueba satisfactoria de que el plan de propiedad vacacional ha cumplido con los requisitos de la otra jurisdicción. La Compañía además podrá requerir que todas o parte de las divulgaciones requeridas por la Sección 2-102 sean incluidas en las ofertas hechas en la otra jurisdicción.

Sección 1-103.-Requerimientos formales; naturaleza de la propiedad vacacional.

Un plan de propiedad vacacional que consiste de propiedad inmueble o una porción de la misma localizada en Puerto Rico se establecerá mediante instrumento público que deberá ser inscrito en el Registro de la Propiedad de acuerdo con las disposiciones de la Ley 210-2015, conocida como la "Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico" y el Artículo XII de esta Ley. Los planes de propiedad vacacional que consistan únicamente de alojamientos e

instalaciones localizadas fuera de Puerto Rico se establecerán a tenor con las leyes y reglamentos de las jurisdicciones donde ubiquen dichos alojamientos e instalaciones.

Se podrá estructurar el régimen de propiedad vacacional de forma tal, a opción del declarante, que los derechos de propiedad vacacional 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 (*sui generis*) con respecto a uno o más alojamientos en particular, acompañado del derecho a usar y ocupar tal o tales alojamientos, el cual se registrará 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 e instalaciones bajo los regímenes de propiedad vacacional será obligatoria para todos los titulares iniciales y subsiguientes de propiedad vacacional 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 objeto de un plan de propiedad vacacional; y (iii) no existirá derecho alguno de retracto en caso de la venta u otra enajenación de un derecho de propiedad vacacional, excepto según de otra forma se disponga en la escritura de dedicación a la que se hace referencia en la Sección 12-113 de esta Ley. Solamente los alojamientos podrán ser objeto de este derecho especial de propiedad, pero no obstante ello, otras estructuras análogas podrán mantenerse disponibles para uso supletorio.

El régimen de propiedad vacacional podrá incluir, dentro del plan de propiedad vacacional, la posibilidad, sujeto a las disposiciones de esta Ley, de la concesión contractual del derecho a usar, transferir o enajenar el derecho especial de propiedad con respecto a (i) alojamientos individuales como una unidad y (ii) unidades comerciales individuales. Con respecto a éstas últimas, las operaciones de las mismas se limitarán a la oferta de productos y servicios que sean de razonable interés para los ocupantes de otros alojamientos existentes en la propiedad.

Sección 1-104.-Definiciones.

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

1. "Acuerdo de No-Intervención" (*non disturbance*) significa un documento mediante el cual el tenedor de un gravamen con respecto a dos o más alojamientos o instalaciones en particular, acuerda que tal gravamen no intervendrá con los derechos de los titulares. Todo acuerdo de no intervención (*non disturbance*) contendrá una cláusula disponiendo que el tenedor de dicho gravamen, sus sucesores y causahabientes en derecho,

así como cualquier persona que adquiriera el inmueble como consecuencia del gravamen general, no utilizará, ni permitirá que se utilice el inmueble de cualquier manera que impida el uso por los titulares de sus alojamientos en la forma contemplada en el plan de propiedad vacacional.

2. "Acuerdo de subordinación" significa un documento o instrumento mediante el cual los derechos o reclamaciones del tenedor de un gravamen con respecto a dos alojamientos o instalaciones en particular son irrevocablemente subordinados a los derechos de uso y ocupación concedidos a los titulares dentro del plan de propiedad vacacional. Cada uno de dichos acuerdos de subordinación dispondrá expresa y efectivamente que (a) el derecho, gravamen o carga del tenedor del gravamen sobre el alojamiento o instalación de que se trate no afectará adversamente y será subordinado a, los derechos de cualesquiera titulares de propiedad vacacional, sin importar sus respectivas fechas de adquisición, desde y a partir de la fecha de efectividad de dicho documento o instrumento, bien sea mediante su inscripción o de otro modo; y (b) dicho tenedor de gravamen, conjuntamente con sus sucesores y cesionarios y cualquier persona que adquiriera la propiedad del plan de propiedad vacacional y/o sus instalaciones mediante ejecución, escritura de dación en pago, o mediante cualquier otro medio legal (i) poseerá el título sobre dicha propiedad sujeto a los derechos de los titulares de propiedad vacacional con relación a la misma; y (ii) no usará, causará, ni permitirá que dicha propiedad sea usada en una forma que evite o impida materialmente que los titulares de propiedad vacacional usen u ocupen los alojamientos e instalaciones en la forma que les fue representada por o a nombre del desarrollador o de la manera expuesta y descrita en los documentos del plan de propiedad vacacional.
3. "Afiliada" significa cualquier persona que controla, es controlada por, o está bajo el control común con otra persona. Se presume que una persona "controla" a un desarrollador si dicha persona (a) es un socio, oficial, director, o empleado del desarrollador, (b) directa o indirectamente o actuando mediante intermediarios o actuando en común con otras personas, posee, controla, o tiene el poder de representación y voto de más del veinte por ciento (20%) de cualquier clase de acciones con derecho al voto o a beneficios en el desarrollador, (c) determina, de la manera que sea, la elección o nombramiento de la mayoría de los directores del desarrollador, o (d) ha contribuido más del veinte por ciento (20%) del capital del desarrollador. Una persona "es controlada por" un desarrollador si el desarrollador (a) es un socio, oficial, director, o patrono de la persona, (b) directa o indirectamente, o actuando mediante intermediarios o actuando en común con otras personas, o a través de

subsidiarias, posee, controla, o tiene el poder de representación y voto (incluyendo por poder) sobre más del veinte por ciento (20%) de cualquier clase de acciones con derecho al voto o a beneficios en la persona, (c) de cualquier manera determina la elección o el nombramiento de la mayoría de los directores de la persona, o (d) ha contribuido más del veinte por ciento (20%) del capital de la persona.

4. "Alojamiento" significa cualquier apartamento, habitación u otra estructura, que contiene instalaciones internas de servicio sanitario, fijo a la propiedad inmueble con acceso directo o indirecto a la calle pública, el cual fue diseñado y está disponible para su uso y ocupación independiente como parte de un plan de propiedad vacacional, y puede incluir apartamentos sujetos al régimen de propiedad horizontal de conformidad con la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, mejor conocida como la "Ley de Condominios". Un alojamiento que forma parte de un plan de propiedad vacacional constituye aquel que (a) es poseído, libre de reclamaciones de cualquier tenedor de gravamen, por un titular de propiedad vacacional; o (b) con respecto al cual el desarrollador ha otorgado o suministrado un acuerdo de subordinación y/o no intervención (non disturbance), un relevo o ha provisto o establecido una garantía financiera en cumplimiento con el Artículo IV de esta Ley con el propósito de garantizar la disponibilidad continua de dicho alojamiento para el uso y la ocupación por los titulares de propiedad vacacional. En caso de que cualquier alojamiento todavía no se haya completado, el Desarrollador deberá proveer una garantía financiera para garantizar la terminación de dicho alojamiento para el uso y ocupación por los titulares de propiedad vacacional. Sujeto a las disposiciones de la Sección 5-102(4) de esta Ley, sólo se podrá incluir el alojamiento que está completado y disponible para su uso y ocupación por los titulares por el término total de su titularidad al calcular si se ha cumplido con el requisito de proporción de uno a uno entre comprador y alojamiento.
5. "Anuncio" significa una comunicación escrita, verbal o electrónica que contiene o describe una oferta o aliciente para los compradores potenciales de propiedad vacacional, tales como folletos, panfletos, libretos de radio y televisión, ofertas a través de correo y otros medios de promoción.
6. "Asociación" significa la asociación de titulares a que se refiere la Sección 6-101, la cual incluirá todos los titulares comprendidos en el plan de propiedad vacacional.

7. "Beneficio incidental" significa cualquier atractivo, estructura o servicio, cuya continua disponibilidad para el uso y disfrute de los titulares durante el tiempo en que sean titulares de propiedad vacacional no esté por cualquier motivo garantizada financieramente, o en la forma que disponga la Compañía, durante el término completo de duración del derecho del titular de acuerdo con las disposiciones de la Sección 4-101 de esta Ley. Dichos beneficios deberán ser excluidos del plan de propiedad vacacional, y de no estar completados, deberán ser identificados como tal en cualquier representación que se realice a los compradores potenciales.
8. "Compañía" significa la Compañía de Turismo de Puerto Rico o cualquier entidad sucesora de la misma.
9. "Compañía de intercambio" significa cualquier persona que posee u opera un programa de intercambio.
10. "Comprador" significa cualquier persona, distinta del desarrollador, que mediante el otorgamiento de un contrato de compraventa se obliga legalmente a adquirir cualquier derecho legal con respecto a propiedad vacacional de un vendedor, pero que aún no ha concluido dicha transacción. Un "comprador potencial" es una persona que ha recibido material publicitario relacionado con propiedad vacacional o que ha sido abordado para que adquiera propiedad vacacional, pero que no ha otorgado un contrato de compraventa.
11. "Contrato de compraventa" significa el documento, de conformidad con el cual un desarrollador vende y/o transfiere, y un comprador compra y/o adquiere, cualquier derecho legal con respecto a, propiedad vacacional.
12. "Corredor de reventa" significa cualquier persona, agente o empleado de dicha persona, que ofrece o provee servicios de corretaje o promoción relacionados con la reventa de propiedad vacacional, ya sea a través del correo, el teléfono, el Internet, utilizando herramientas de telemarketing o cualquier otro medio de comunicación, a cambio de una compensación o comisión. Un corredor de reventa deberá mantener una licencia de corredor, vendedor o empresa de bienes raíces, según se define en la Ley 10-1994, según enmendada, mejor conocida como la "Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces y la Profesión de Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces en Puerto Rico", para ofrecer servicios de corretaje para la reventa de propiedad vacacional. El término no incluye:

- a. desarrolladores o entidades administradoras que ofrecen dichos servicios a titulares de propiedad vacacional como parte del plan de propiedad vacacional; y
 - b. consumidores que adquieren propiedad vacacional para su uso personal, que a su vez arriendan u ofrezcan para la venta la propiedad vacacional, u ofrezcan para la venta una porción de la propiedad vacacional por un período menor de siete (7) días para cada año calendario.
13. "Cuota" significa una cuota de gastos comunes o una cuota especial.
 14. "Cuota de gastos comunes" significa una cantidad impuesta de tiempo en tiempo por el desarrollador, la entidad administradora, o una entidad administradora de un lugar integrante sobre cada titular de propiedad vacacional para cubrir la participación proporcional que corresponde a dicho titular en los gastos comunes del plan de propiedad vacacional.
 15. "Cuota especial" significa una cantidad impuesta de tiempo en tiempo por el desarrollador, la entidad administradora, o la entidad administradora de un lugar integrante a cada titular de propiedad vacacional, en el caso de que el total de todas las cuotas de gastos comunes recaudadas de dichos titulares y la cantidad de las reservas establecidas sea insuficiente para satisfacer los gastos comunes o para satisfacer cualesquiera gastos extraordinarios o no presupuestados.
 16. "Derecho vacacional" significa el derecho real (por sí solo o acompañado del derecho especial de propiedad descrito en la Sección 1-103) o personal, ya sea a base de un sistema de intervalos, fraccional, de fideicomiso, o a base de un sistema de puntos, o cualquier otro sistema aceptable a la Compañía, sin importar la manera en que el mismo sea evidenciado o documentado y sin importar su denominación mediante el uso de términos como, pero sin limitarse a, derechos de tiempo compartido o derechos vacacionales, a usar y ocupar alojamientos, en un proyecto con lugar integrante único o con lugares integrantes múltiples, mediante el uso de un sistema de reservaciones, periódicamente durante un período de más de tres (3) años de conformidad con un arreglo asignando dichos derechos de uso y ocupación entre usuarios similares, que cumple con el requisito de proporción de uno-a-uno entre comprador y alojamiento.

“Derecho vacacional” incluye:

- a. Un “derecho vacacional específico” que es un derecho a usar (por sí sólo o acompañado del derecho especial de propiedad descrito en la Sección 1-103 de esta Ley, según sea aplicable) un alojamiento o una clase específica de alojamientos e instalaciones, si algunas, en una propiedad comprendida en un plan de propiedad vacacional, durante el término remanente del plan; y
 - b. Un “derecho vacacional no específico” que es un derecho a usar (por sí solo o acompañado del derecho especial de propiedad descrito en la Sección 1-103, según sea aplicable) todos los alojamientos e instalaciones, si algunas, de un proyecto creado por o adquirido a través del sistema de reservaciones pero que no incluye ningún derecho específico a usar un alojamiento o alojamientos en particular y las instalaciones durante el término remanente del plan de propiedad vacacional. El término “derecho vacacional no específico” no significa un programa de intercambio según se define en el inciso 34 de esta Sección 1-104 de esta Ley. Los derechos vacacionales solo pueden ser vendidos como parte de un plan de propiedad vacacional.
17. “Derecho vacacional para la reventa” significa un derecho vacacional que ha sido adquirido previamente por un titular que ahora se ofrece para la venta por dicho titular. El término incluye el ofrecimiento para la venta por un titular de más de un derecho de uso y ocupación relacionado con un derecho vacacional, así como la oferta de venta hecha por un titular de derechos de uso y ocupación disponibles a través de un programa de intercambio del cual el titular es socio.
18. “Desarrollador” significa e incluye:
- a. Un “desarrollador creador”, que significa cualquier persona que crea un plan de propiedad vacacional;
 - b. Un “desarrollador sucesor”, que significa cualquier persona que es el sucesor en los derechos de un desarrollador creador o un desarrollador concurrente mediante venta, arrendamiento, cesión, hipoteca u otra transferencia, pero el término incluye únicamente aquellas personas que ofrecen propiedad vacacional para su disposición en el curso ordinario de sus negocios y no incluye al titular de propiedad vacacional que ha adquirido dicha propiedad para su uso personal; o

- c. Un "desarrollador concurrente", que significa cualquier persona que actúa concurrentemente con un desarrollador creador o un desarrollador sucesor con el propósito de crear o disponer de propiedad vacacional en el curso ordinario de los negocios, pero el término no incluye a una persona que ha adquirido propiedad vacacional para su uso personal.

Sin embargo, el término "desarrollador" no incluye una entidad administradora que no es de otro modo el desarrollador de un plan de propiedad vacacional en derecho propio y que ofrece o dispone de propiedad vacacional por su propia cuenta a los titulares de dicho plan. El término tampoco incluye a una persona a quien se le haya cedido o transferido un número de derechos de propiedad vacacional de un desarrollador en una transacción unitaria, voluntaria o involuntaria, incluyendo, pero sin limitarse a, un prestamista de parte del precio de compra que adquiere derechos de propiedad vacacional mediante ejecución de hipoteca u otro medio legal y que con posterioridad cede o transfiere todos los referidos derechos a un solo titular en una sola transacción o en una serie de transacciones contemporáneas realizadas fuera del curso ordinario de los negocios de dicha persona.

19. "Disponer o disposición" significa la transferencia o cesión voluntaria, como quiera que sea evidenciada o documentada, de cualquier derecho legal con respecto a propiedad vacacional, pero no incluye la transferencia, cesión o liberación de un derecho de garantía.
20. "Documentos de un plan de propiedad vacacional" significa todos los documentos o instrumentos, sin importar su denominación o título de referencia, ya sea club vacacional o tiempo compartido, y así como cualesquiera enmiendas a los mismos, que establecen el plan de propiedad vacacional, crean y rigen los derechos y las relaciones de los titulares y que rigen el uso y la operación del plan de propiedad vacacional. Dichos documentos incluyen, pero sin limitarse a, la escritura de dedicación, su reglamento, los artículos de incorporación y los reglamentos de la asociación y los reglamentos del plan de propiedad vacacional. El término "documentos de un plan de propiedad vacacional" será ampliamente interpretado para que incluya todos los términos y condiciones de la compra de propiedad vacacional, la incorporación de los alojamientos e instalaciones localizadas en los lugares integrantes del plan de propiedad vacacional, pero sin limitarse a, los documentos que rigen la creación y administración de un fideicomiso establecido de conformidad con la Sección 4-101(c) de esta Ley, la administración y operación de los

lugares integrantes del plan de propiedad vacacional y la administración y operación del sistema de reservaciones, incluyendo, pero sin limitarse a, las reglas y los reglamentos del sistema de reservaciones.

21. "Entidad administradora" significa la persona responsable de la operación, mantenimiento y administración de un plan de propiedad vacacional o de un lugar integrante y de sus respectivas propiedades, incluyendo, pero sin limitarse a, la responsabilidad por la operación y mantenimiento del sistema de reservaciones.
22. "Entidad administradora de lugar integrante" significa la persona responsable de operar y mantener un lugar integrante de un plan de propiedad vacacional con múltiples lugares integrantes.
23. "Estado" significa un estado de los Estados Unidos de América, el Distrito de Columbia y cualquier otro territorio o posesión.
24. "Fraccional" se refiere al interés propietario sobre una participación específica de un alojamiento ubicado en un proyecto con instalaciones lujosas y que ofrece servicios personalizados, sin importar la manera en que el mismo sea evidenciado o documentado, acompañado del derecho a usar y ocupar el alojamiento, y aquellas instalaciones relacionadas a éste periódicamente por un término o intervalos de más de tres (3) semanas durante el año.
25. "Garantía financiera" significa dinero en efectivo, fianza, carta de crédito irrevocable, cuenta de plica, fideicomiso, acuerdo bancario de subordinación o de no intervención (non disturbance) u otro medio, o alguna combinación de ellos, que la Compañía determine aceptable para garantizar que todo alojamiento o instalación estará, sujeto a las disposiciones de esta Ley, en efecto disponible para un titular bajo aquellas condiciones y durante el período de tiempo así representado o expuesto en los documentos del plan de propiedad vacacional.
26. "Gastos comunes" significa los gastos incurridos para el mantenimiento, operación, reparación, mejoramiento y redecoración de los alojamientos, instalaciones y el sistema de reservaciones del plan de propiedad vacacional, incluyendo las contribuciones sobre propiedad inmueble, 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 integrante, el monto de cualquier reserva establecida para el reemplazo de los

componentes de los alojamientos, instalaciones o el sistema de reservaciones del plan de propiedad vacacional, pago de la deuda contraída para realizar gastos o mejoras de capital (excluyendo la deuda contraída para la construcción de cualquier alojamiento o instalación 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 propiedad vacacional y todos los demás gastos de operación y administración de la propiedad objeto del plan de propiedad vacacional.

27. "Gravamen general" significa una hipoteca, escritura de fideicomiso, opción de compra, gravamen de construcción, gravamen de vendedor o derecho bajo un contrato o acuerdo de compraventa, gravamen por sentencia judicial, gravamen por contribuciones locales o federales, arrendamiento, o cualquier otro gravamen o carga que (i) afecte a más de dos (2) derechos de propiedad vacacional poseídos por diferentes titulares ya sea directamente o por razón de afectar toda o parte de la propiedad objeto del plan de propiedad vacacional donde dichos derechos son poseídos, incluyendo los alojamientos o instalaciones del mismo; (ii) asegure o evidencie la obligación de pagar dinero o de vender o transferir la propiedad objeto del plan de propiedad vacacional, o cualquier parte de la misma, incluyendo, pero sin limitarse a, sus alojamientos o instalaciones; y (iii) autorice, permita o requiera la ejecución u otra disposición de la propiedad vacacional, instalaciones u otros activos afectados. Para propósitos de esta Ley, los que siguen no se considerarán gravámenes generales:
- a. Una obligación por contribuciones y tributos impuestos por una autoridad gubernamental que aún no están vencidos ni son pagaderos;
 - b. Una obligación por gastos comunes y cuotas que aún no están vencidos ni son pagaderos a favor de una asociación de titulares o de una comunidad;
 - c. Un gravamen por costas u honorarios cobrados por un fiduciario de conformidad con un fideicomiso creado bajo la Sección 4-101 de esta Ley y cuyas costas u honorarios no han vencido ni son pagaderos;
 - d. Un gravamen u obligación contraída por el titular del alojamiento como parte del financiamiento para la adquisición de derechos de propiedad vacacional.

28. "Instalación" significa cualquier atractivo, estructura, mueble, accesorio, equipo u otro bien mueble o inmueble, desarrollado o sin desarrollar, que no sea un programa de intercambio o un sistema de reservaciones de un plan de propiedad vacacional, el cual se pone a la disposición para el uso y disfrute de cada titular de propiedad vacacional en consideración al pago por dicho titular del precio de compraventa de su propiedad vacacional y cualquier cuota impuesta de tiempo en tiempo a dicho titular por el desarrollador, la entidad administradora o la entidad administradora de un lugar integrante, pero excluyendo los servicios de rutina que una entidad administradora típicamente provee o gestiona, tales como servicios de limpieza, mantenimiento, reparaciones y reemplazo, así como los servicios suministrados por las entidades y dependencias gubernamentales. Una instalación que forma parte de un plan de propiedad vacacional constituye aquella que (a) es poseída, libre de reclamaciones de cualquier tenedor de gravamen, por un titular de propiedad vacacional, una asociación de titulares de propiedad vacacional o un fideicomiso a beneficio de titulares de propiedad vacacional; o (b) con respecto a la cual el desarrollador ha otorgado o suministrado un acuerdo de subordinación y/o no intervención (non disturbance), un relevo o ha provisto o establecido una garantía financiera en cumplimiento con el Artículo IV de esta Ley. En caso de que una instalación aun no esté desarrollada y/o completada, el desarrollador deberá proveer una garantía financiera para garantizar la terminación de dicha instalación para el uso y ocupación por los titulares de propiedad vacacional. El término "Instalación" no incluye cualquier beneficio incidental, según definido en esta Sección 1-104 de la Ley.
29. "Lugar integrante" significa un lugar geográfico en específico donde están localizados ciertos alojamientos e instalaciones. Si lo permite la ley aplicable, aquellas fases separadas que se operen como un desarrollo unitario en una localización geográfica en particular y que están bajo administración común se considerarán como un solo lugar integrante.
30. "Ofrecimiento" significa cualquier aliciente, solicitud, o intento, sea mediante un anuncio, presentación oral o escrita, o por cualquier otro medio, de animar a una persona para que adquiera cualquier derecho legal respecto a propiedad vacacional, o para que incremente cualquier derecho de propiedad vacacional ya adquirido de manera que le dé derecho 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 y/o promoción, en cualquier medio de difusión al público, se considerará un ofrecimiento si dicho anuncio y/o promoción

indica claramente que no es una oferta en una jurisdicción donde los requisitos de registro aplicables o demás prerequisites legales para hacer la oferta no han sido cumplidos en su totalidad.

31. "Período de uso" significa el período de tiempo durante el cual un titular de propiedad vacacional puede usar y ocupar un alojamiento comprendido en un plan de propiedad vacacional.
32. "Persona" significa una persona natural, corporación, compañía de responsabilidad limitada, sociedad, empresa conjunta, gobierno, subdivisión o entidad gubernamental, cualquier otra forma de entidad legal o cualquier combinación de éstas.
33. "Plan de propiedad vacacional" significa los derechos, obligaciones y el programa creado en relación con el uso y ocupación de alojamientos y aquellas instalaciones relacionadas con éstos, en uno o más lugares integrantes, periódicamente durante un período de más de tres (3) años de conformidad con un arreglo asignando dichos derechos de uso y ocupación entre usuarios similares, ya sea a base de un sistema de intervalos, fraccional, de fideicomiso, o a base de un sistema de puntos, o cualquier otro sistema aceptable a la Compañía bajo las disposiciones de esta Ley, y sin importar la denominación con la cual se identifique el uso de los términos tiempo compartido, club vacacional, fraccional o cualquier otro término. Sin embargo, el término "plan de propiedad vacacional" excluirá todo sistema o programa, derechos o beneficios con respecto a los cuales se contrae (a) una obligación económica mediante contrato por una suma no mayor de mil quinientos dólares (\$1,500.00), o cualquier otra cantidad que disponga la Compañía mediante reglamento, excluyendo el monto de las cuotas de gastos comunes y las cuotas especiales impuestas por una asociación de titulares u otra persona que no es una afiliada del vendedor o del desarrollador, siempre que toda obligación de cuota de tal naturaleza esté total y específicamente descrita en el contrato de compraventa del titular, pero incluyendo todas las demás cantidades pagadas por dicho titular para el propósito que sea, independientemente del término de dichos derechos de uso y ocupación. El "Plan de Propiedad Vacacional" puede consistir de:
 - a. Un "Plan con Lugar Integrante Único" que se refiere a aquel plan compuesto de derechos de propiedad vacacional específicos en relación con un alojamiento o una clase específica de alojamientos e instalaciones, si algunas, en un solo proyecto. Los derechos de propiedad vacacional que se ofrecen en un plan de propiedad vacacional de un solo lugar integrante pueden incluir períodos de

uso fijo o flotantes. Los titulares de períodos de uso fijo no están obligados a utilizar el sistema de reservaciones para ocupar los alojamientos. Los titulares de períodos de uso flotantes podrían estar obligados a utilizar el sistema de reservaciones para ocupar los alojamientos en el plan de propiedad vacacional; o

- b. "Plan con Lugares Integrantes Múltiples" que se refiere a aquel plan compuesto de derechos de propiedad vacacional no específicos en relación con todos los alojamientos e instalaciones, si algunas, de múltiples lugares integrantes de un plan de propiedad vacacional. Los derechos de propiedad vacacional que se adquieren en planes de propiedad vacacional de múltiples lugares integrantes pueden venir acompañados por un derecho de reservación preferente mediante el cual el titular tiene la facultad de reservar alojamientos en un lugar integrante en particular con anterioridad a otros titulares de propiedad vacacional.
34. "Programa de intercambio" significa cualquier método, arreglo o procedimiento para el intercambio voluntario del derecho a utilizar y ocupar alojamientos e instalaciones entre titulares de propiedad vacacional u otros derechos sobre propiedad mueble o inmueble. El término no incluye la cesión del derecho al uso y ocupación de alojamientos e instalaciones a los titulares de propiedad vacacional mediante el sistema de reservaciones de un plan de propiedad vacacional en particular. Cualquier otro método, arreglo o procedimiento que cumpla con los términos de esta definición, dentro del cual el total de la obligación financiera contractual contraída por el titular exceda la cantidad de tres mil dólares (\$3,000.00), o cualquier otra cantidad que de tiempo en tiempo establezca la Compañía mediante reglamento, por cualquier período de uso individual recurrente, será reglamentada como un plan de propiedad vacacional bajo las disposiciones de esta Ley.
 35. "Promoción" significa un plan o estratagema de publicidad, incluyendo uno que incluya la posibilidad de que un comprador potencial reciba un regalo o premio, utilizado por el desarrollador con relación a la oferta y la disposición de propiedad vacacional.
 36. "Propiedad objeto de un plan de propiedad vacacional" significa aquéllos alojamientos, conjuntamente con cualesquiera áreas comunes o cualquier otra propiedad inmueble, o los derechos respecto a los mismos, correspondientes a dichos alojamientos y conjuntamente con cualesquiera instalaciones comprendidas en un plan de propiedad vacacional. La propiedad objeto de un plan de propiedad vacacional podrá consistir de

uno o más apartamentos sometidos al régimen de propiedad horizontal a tenor con las disposiciones de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, mejor conocida como la "Ley de Condominios" si así ello es permitido expresamente en los documentos constitutivos del régimen de propiedad horizontal de que se trate, en cuyo caso se considerará el o los apartamentos sobre los cuales recaiga dicho plan como la finca matriz para propósitos del plan de propiedad vacacional.

37. "Proyecto" significa propiedad inmueble que contiene una (1) unidad o más, ya sea de naturaleza comercial o residencial. Un proyecto podrá incluir unidades que no se consideren alojamientos y/o instalaciones, según definido en esta Sección 1-104 de la Ley.
38. "Reglamento" significa el reglamento del régimen de propiedad vacacional referido en la Sección 12-128 de esta Ley.
39. "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 propiedad vacacional, o una parte del mismo, a diferencia del reglamento del régimen de propiedad vacacional referido en la Sección 12-128 de esta Ley.
40. "Requisito de proporción de uno a uno entre comprador y alojamiento" significa que en cualquier período de doce (12) meses el número máximo de períodos de uso a los cuales tienen derecho los titulares no podrá exceder el número de alojamientos disponibles en el plan de propiedad vacacional para ese mismo período de doce (12) meses. De conformidad con este requisito cada alojamiento constituye un número máximo de trescientas sesenta y cinco (365) noches de uso por cada período de doce (12) meses, y trescientas sesenta seis (366) noches de uso por cada período de doce (12) meses que incluya el día 29 de febrero. Para propósitos de este requisito el período de uso de cada titular se incluirá en el cómputo, independientemente de que el mismo se encuentre suspendido por falta de pago de las cuotas de mantenimiento.
41. "Servicios de corretaje para la reventa" significa cualquier actividad que de forma directa o indirecta se lleve a cabo con el propósito de ofrecer o proveer servicios relacionados con la reventa de propiedad vacacional localizada u ofrecida dentro de la demarcación territorial de Puerto Rico, incluyendo:
 - a. la venta, arrendamiento, promoción u oferta para vender y/o arrendar propiedad vacacional para la reventa;

- b. la transferencia u oferta de asistencia para la transferencia de propiedad vacacional para la reventa; y
 - c. la compra u oferta para comprar o arrendar propiedad vacacional para la reventa.
42. Un "Sistema de puntos" se refiere a cualquier sistema mediante el cual los períodos de uso de la propiedad vacacional que se adquiere están representados por puntos, o cualquier otro calificativo con el que se les denomine en los documentos del plan de propiedad vacacional. A los alojamientos comprendidos en un plan de propiedad vacacional que utilice un sistema de puntos se les asigna un valor por noche en puntos, calculado a base del valor de ocupación de los alojamientos. El derecho de propiedad vacacional del titular se representa en puntos, los cuales el titular utiliza para acceder a los alojamientos y a aquellas instalaciones relacionadas a éstos, utilizando un sistema de reservaciones. La cantidad necesaria de puntos para utilizar un alojamiento puede variar de acuerdo al tamaño del alojamiento, su ubicación, el momento del año en que desee usarlo, entre otros factores, según se describan en los documentos del plan de propiedad vacacional.
43. "Sistema de reservaciones" significa el método, arreglo o procedimiento mediante el cual se requiere que los titulares acudan concurrentemente con otros titulares en el mismo plan de propiedad vacacional para reservar el uso y la ocupación de un alojamiento comprendido en el plan de propiedad vacacional por uno o más períodos de uso, independientemente de si dicho sistema de reservaciones es operado y mantenido por la entidad administradora del plan de propiedad vacacional, una compañía de intercambio o cualquier otra persona o entidad. En el caso de que a un titular se le requiera el uso de un programa de intercambio como el medio principal para poder obtener el derecho a usar y ocupar los alojamientos e instalaciones de un plan de propiedad vacacional, dicho arreglo se considerará un sistema de reservaciones para propósitos de esta Ley.
44. "Tenedor de gravamen" significa:
- a. Un desarrollador; y
 - b. Un tenedor de un derecho de naturaleza real o personal que afecta a más de dos derechos de propiedad vacacional poseídos por titulares distintos bien sea directamente o por razón de afectar todo

o una parte de un plan de propiedad vacacional, incluyendo cualesquiera alojamientos o instalaciones contenidas en los mismos, incluyendo un acreedor hipotecario, el beneficiario bajo una escritura de fideicomiso, un acreedor por sentencia, un tenedor de un gravamen de construcción o un arrendador.

45. "Tipo conspicuo" significa:
- a. Tipo de letra de al menos dos puntos tipo más grandes que el tipo de letra de tamaño más grande, sin contar los encabezamientos, en la página donde aparece, pero en todo caso que no sea menor de diez (10) puntos; o
 - b. Cuando sea impráctico o imposible el uso de un tipo de letra de tamaño de diez (10) puntos con respecto a un material escrito, entonces se utilizará el estilo de tipo de letra que la Compañía apruebe específicamente, siempre y cuando el tipo siga siendo conspicuo.
46. "Titular" significa una persona que es propietaria o copropietaria de propiedad vacacional y cualquier persona identificada como un "socio" o cualquier calificativo similar.
47. "Titular revendedor" significa un titular de derechos de propiedad vacacional para su uso y ocupación personal, que en una fecha posterior a su adquisición ofrece el derecho adquirido para la venta o arrendamiento.
48. "Unidad comercial" significa cualquier apartamento, cuarto o grupo de cuartos que forman una unidad integrada localizada en una propiedad dedicada al régimen de propiedad vacacional, con acceso directo o indirecto a la calle pública, dedicada a uso comercial limitado a la oferta de productos o servicios que sean de razonable interés para los ocupantes de los otros alojamientos existentes en la propiedad.
49. "Vendedor" significa el desarrollador o cualquier otra persona, o un empleado o contratista independiente del desarrollador, que ofrece propiedad vacacional al público en el curso ordinario de los negocios. El término "vendedor" no incluye a la persona que ha adquirido propiedad vacacional para su uso personal y que luego lo ofrece para la reventa, ni una persona a quien un desarrollador cede o transfiere varios derechos de propiedad vacacional en una transacción única, voluntaria o involuntaria, incluyendo, pero sin limitarse a, un acreedor que ha financiado parte del precio de compra y que adquiere derechos de propiedad vacacional

mediante ejecución u otro medio legal y que con posterioridad cede o transfiere todos los referidos derechos a una sola persona en una transacción única o en una serie de transacciones contemporáneas que no se realicen en el curso ordinario de los negocios de dicha persona.

Sección 1-105.-Exenciones generales.

No será aplicable esta Ley a la oferta o disposición de propiedad vacacional, siempre y cuando, no se realice con el propósito o intención de evadir las disposiciones de esta Ley, que constituya:

- 1) Un ofrecimiento o disposición que no sea realizado en el curso ordinario de los negocios por un tenedor de un gravamen de una compraventa con precio aplazado o un gravamen por refinanciamiento, incluyendo cualquier cesionario del mismo, que adquiriera un derecho de propiedad vacacional como resultado de un incumplimiento del correspondiente titular de sus obligaciones con respecto al financiamiento o refinanciamiento del pago del precio de compra, bien sea que dicha propiedad vacacional sea adquirida por ejecución, dación en pago, o por cualquier otro medio legal;
- 2) Una disposición gratuita;
- 3) Una disposición mediante sucesión testada o intestada a favor de un fideicomiso inter vivos;
- 4) El ofrecimiento, venta o disposición de un derecho de participación en un programa de intercambio o en la operación por una compañía de intercambio de su programa de intercambio, excepto en la medida que tal programa de intercambio constituya un plan de propiedad vacacional, o según lo que de otra forma se provea en el Artículo VIII de esta Ley; o
- 5) Un ofrecimiento o disposición de propiedad vacacional por un titular que no sea un desarrollador, a menos que dicho titular haga dicho ofrecimiento o disposición en el curso ordinario de su negocio o mediante el uso de un intermediario que no sea un corredor o vendedor de bienes raíces licenciado.
- 6) La disposición de derechos de propiedad vacacional en un plan de propiedad vacacional que comprenda no más de veinte (20) derechos, a menos que el desarrollador ofrezca o tenga la intención de ofrecer derechos de propiedad vacacional adicionales en el mismo plan de propiedad vacacional. Esta exención será efectiva solo si el desarrollador

notifica a la Compañía su intención de reclamarla y expone en dicha notificación todos los hechos en que su solicitud de exención está basada.

ARTÍCULO II

PERMISOS Y LICENCIAS PARA OPERAR PLANES DE PROPIEDAD VACACIONAL, REQUISITOS PARA VENDER DERECHOS VACACIONALES

Sección 2-101.-Permiso para un plan de propiedad vacacional.

Será ilegal que un desarrollador o vendedor ofrezca o disponga de propiedad vacacional a un comprador potencial en Puerto Rico, u ofrezca o disponga de un derecho de propiedad vacacional en cualquier propiedad objeto de un plan de propiedad vacacional, localizada en Puerto Rico a un comprador potencial localizado en otra jurisdicción, a menos que la Compañía haya expedido un permiso para un plan de propiedad vacacional, según sea el caso, a dicha persona con anterioridad a dicho ofrecimiento o disposición y que dicho permiso esté vigente.

Sección 2-102.-Solicitud de permiso para un plan de propiedad vacacional.

1. Cualquier persona podrá presentar con la Compañía una solicitud de permiso para un plan de propiedad vacacional. Dicha solicitud será hecha en el formulario determinado o establecido, de tiempo en tiempo, mediante reglamento o de cualquier otra forma por la Compañía y estará acompañada por el cargo de presentación correspondiente de acuerdo a 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 propiedad vacacional, cuyo estudio de título o compromiso deberá evidenciar, entre otros, 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 descritos como gravámenes o excepciones en el estudio de título o compromiso antes indicado y, de ser aplicable, copias de los documentos identificados como el contrato de arrendamiento inscrito, derecho de superficie o usufructo en virtud del cual el desarrollador goza de la propiedad

inmueble en la cual el régimen de propiedad vacacional está establecido o se propone establecer y, de tratarse de un condominio, de la escritura dedicando el inmueble al régimen de propiedad horizontal, incluyendo su reglamento, de ser aplicable, e incluyendo los reglamentos y el certificado de incorporación de la asociación de condóminos, si alguna. 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 en el estudio de título o el compromiso de emitir una póliza de seguro de título como inscrito o presentado y pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente.

- b) Copias de todos los documentos del plan de propiedad vacacional.
- c) Copia del documento de ofrecimiento público que el desarrollador propone utilizar, según requerido por el Artículo V de esta Ley.
- d) Copias de cualesquiera garantías financieras con respecto a los alojamientos y otras instalaciones comprendidas en el plan de propiedad vacacional, según requeridas por el Artículo IV de esta Ley.
- e) Evidencia del cumplimiento con el pago de las contribuciones sobre la propiedad.
- f) Una declaración de cómo se realizará el pago de las contribuciones sobre la propiedad objeto del plan de propiedad vacacional y si dicho pago será incluido en la cuota de gastos comunes anual.
- g) Evidencia de que el uso del plan de propiedad vacacional cumple con las leyes y los reglamentos de zonificación aplicables al lugar donde está localizada la propiedad comprendida en el plan de propiedad vacacional.
- h) El presupuesto para gastos comunes.
- i) Copias de los materiales relacionados con cualquier programa o programas de intercambio con los cuales el plan de propiedad vacacional pueda estar afiliado y que se requiere se entregue o se propone entregar a los compradores potenciales en cumplimiento con lo provisto en el Artículo V de esta Ley.
- j) La base utilizada para computar el cargo de presentación.

- k) Cualquier otra información o documento que, de tiempo en tiempo, pueda ser requerido por la Compañía mediante reglamento, o de cualquier otra forma, para permitirle hacer una evaluación apropiada de la solicitud de permiso del desarrollador para un plan de propiedad vacacional.
2. Los materiales referidos en el inciso (1), apartado (h) de esta Sección no necesitan ser provistos al momento de presentar la solicitud, pero sí deberán serlo antes del otorgamiento del permiso para un plan de propiedad vacacional. Luego de recibir la solicitud de permiso, la Compañía podrá requerir que el desarrollador someta cualquier información adicional que la Compañía estime necesaria para cumplir con esta Ley.
 3. Será un acto ilegal sujeto a las penalidades dispuestas en la Sección 11-106 de esta Ley que cualquier persona:
 - (a) Someta a la Compañía con relación a una solicitud de permiso para un plan de propiedad vacacional cualquier documento o información que dicha persona sepa o razonablemente debería saber que es falsa o engañosa; o
 - (b) Deje de suministrar información que dicha persona sabe o razonablemente debería saber que es material para la revisión por la Compañía de la solicitud de permiso del desarrollador.
 - (c) Deje de suministrar al comprador el documento de ofrecimiento público o cualquier otra información solicitada por éste para hacer su determinación de compra.

Se entenderá que cualquier información sometida a la Compañía ha sido distribuida entre cada uno de los compradores y que éstos descansaron en ella para hacer sus determinaciones de compra.

Sección 2-103.-Otorgamiento o denegación del permiso para un plan de propiedad vacacional.

1. Al recibir una solicitud de un permiso para un plan de propiedad vacacional, la Compañía revisará dicha solicitud para determinar si la misma cumple sustancialmente con todos los requisitos de la Sección 2-102 de esta Ley y cualesquiera reglamentos promulgados por la Compañía

bajo la misma. Una solicitud que cumple con dichos criterios se considerará una solicitud sustancialmente completa.

2. La Compañía determinará y notificará al desarrollador dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de recibo de la solicitud si ésta es o no una solicitud sustancialmente completa y si no lo es, los documentos o información adicional que deberán suministrarse para que la misma se convierta en una solicitud sustancialmente completa. De igual modo, la Compañía responderá dentro de los veintiún (21) días siguientes a la fecha de recibo de cualquier información adicional.
3. Dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha del envío por correo de la notificación al desarrollador de que la solicitud está sustancialmente completa, la Compañía deberá:
 - a. Emitir un permiso para un plan de propiedad vacacional, según sea el caso;
 - b. Enviar al desarrollador un desglose de todas las deficiencias cuya existencia ha sido determinada y que, de ser corregidas, darán derecho al desarrollador a recibir el permiso correspondiente; o
 - c. Denegar la solicitud o notificar al desarrollador de su intención de denegar la solicitud. En cualquiera de dichas eventualidades, la Compañía notificará por escrito al desarrollador de los motivos específicos en que se fundamenta la denegación.
 - d. De la Compañía no emitir comunicación alguna al desarrollador dentro de los ciento veinte (120) días siguientes a partir de la fecha en que el desarrollador presentó la solicitud de permiso para un plan de propiedad vacacional, o a partir de la fecha en que el desarrollador presentó los documentos solicitados en la última comunicación emitida por la Compañía, dicho permiso se considerará debidamente emitido para todos los propósitos de esta Ley, y sin perjuicio de las facultades de la Compañía bajo las Secciones 11-102, 11-103 y 11-104 del Artículo XI de esta Ley.
4. Nada de lo contenido en esta Sección requerirá que se emita un permiso si existen fundamentos para su denegación según la Compañía así lo determine en el ejercicio razonable de su discreción. Los fundamentos para la denegación de un permiso incluyen, pero no están limitados a, los siguientes:

- a. El incumplimiento por el desarrollador o el plan de propiedad vacacional con cualquiera de las disposiciones de esta Ley o de los reglamentos promulgados bajo la misma por la Compañía.
- b. La inhabilidad del desarrollador de demostrar que han sido debidamente provistas garantías financieras adecuadas respecto a los alojamientos o instalaciones comprendidas en el plan de propiedad vacacional según sea el caso, requeridas por el Artículo IV de esta Ley.
- c. La inhabilidad del desarrollador de demostrar que se cumple con el requisito de que exista una proporción de uno a uno entre comprador y alojamiento y que ésta existirá en todo momento durante el término de duración del plan de propiedad vacacional; y
- d. La determinación por la Compañía de que el desarrollador, vendedor o una afiliada de los mismos dentro de los diez (10) años anteriores a la fecha de presentación de la solicitud para un permiso o, en cualquier momento subsiguiente:
 - i. Ha sido convicto de un delito grave que incluye fraude, falta de honestidad o falsa representación;
 - ii. Ha consentido a, o recibido una sentencia en cualquier acción civil o administrativa basada en conducta que envuelve un acto de fraude, falta de honestidad o falsa representación;
 - iii. Se le ha prohibido permanentemente por orden, sentencia o decreto de un tribunal con jurisdicción y competencia dedicarse a la venta de propiedad inmueble, valores o planes de viaje o se ha comprometido a cumplir con un decreto por consentimiento u otra estipulación a tales efectos;
 - iv. Se le ha revocado su licencia para actuar como corredor de bienes raíces o vendedor o corredor o negociante de valores;
 - v. Ha estado sujeto a una orden de cese y desista dictada bajo las disposiciones de esta Ley y la cual permanece en vigor; o
 - vi. Se le ha revocado o suspendido una licencia para un plan de propiedad vacacional expedida bajo las disposiciones de esta Ley.

5. No obstante el hecho de que pueden existir fundamentos suficientes para la denegación de un permiso de plan de propiedad vacacional, la Compañía podrá otorgar dicho permiso para un plan de propiedad vacacional si determina que el desarrollador ha cumplido con requisitos alternos que, en el razonable ejercicio de la discreción de la Compañía, cumplen los propósitos y llevan a cabo la intención de esta Ley.

Sección 2-104.-Contenido del permiso para un plan de propiedad vacacional.

La Compañía preparará el permiso para un plan de propiedad vacacional. Dicho permiso será en la forma y contendrá aquella información y divulgaciones que la Compañía, en su discreción, determine incluir. La Compañía podrá requerir que el desarrollador prepare y someta una forma propuesta de permiso.

Sección 2-105.-Cargo por presentación.

El cargo por presentación de una solicitud de permiso para un plan de propiedad vacacional será quinientos dólares (\$500.00) más tres dólares (\$3.00) por cada intervalo de siete (7) días (o fracción de dicho término) de uso anual disponible a ser ofrecido a los compradores potenciales de propiedad vacacional en Puerto Rico. Si el plan de propiedad vacacional no tiene alojamientos en Puerto Rico, el número de intervalos de siete (7) días que el Desarrollador solicite estar autorizado para vender en Puerto Rico constituirá la base para determinar el monto total de los cargos de presentación por la solicitud del permiso que deberán pagarse. En aquellos casos en que el producto a ser vendido en Puerto Rico consista de participaciones en un fideicomiso, programa de puntos u otro programa de naturaleza análoga, el Desarrollador deberá proveer una tabla de conversión a intervalos de siete (7) días aceptable a la Compañía la cual ésta utilizará para determinar el cargo por presentación. 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. La Compañía podrá realizar una inspección de la propiedad o de las propiedades pertenecientes a un plan de propiedad vacacional y podrá contratar un consultor independiente para revisar el presupuesto del plan de propiedad vacacional.

Sección 2-106.-Uso del permiso para un plan de propiedad vacacional.

Todo desarrollador colocará una copia del permiso que corresponda en un lugar conspicuo en toda oficina donde normalmente se lleven a cabo las disposiciones u ofertas y una declaración informando que se podrá obtener del desarrollador en

cualquier momento una copia del permiso que corresponda. El desarrollador podrá hacer copias de un permiso otorgado y mantenido en el expediente de la Compañía. En aquellos casos en que el permiso se otorgue conforme a las disposiciones del subinciso (3)(d) de la Sección 2-103 de esta Ley, el desarrollador deberá exhibir una copia del recibo de entrega de la solicitud de permiso y una certificación del desarrollador bajo juramento detallando las condiciones particulares para la emisión de dicho permiso. Tanto el recibo de entrega de la solicitud de permiso, como la certificación del desarrollador, deberán ser conforme a los formatos aprobados, de tiempo en tiempo, por la Compañía mediante reglamento, o por cualquier otro medio.

Sección 2-107.-Cambios adversos importantes.

1. Un cambio adverso importante en el plan de propiedad vacacional incluye, pero no se limita a, lo siguiente:
 - a. Un cambio en los documentos del plan de propiedad vacacional que probablemente tendrá un efecto adverso importante sobre los derechos de los titulares de propiedad vacacional;
 - b. Si se establece un fideicomiso como un medio de garantía financiera para asegurar la disponibilidad de alojamientos y/o instalaciones de conformidad con lo provisto en el Artículo IV de esta Ley, cualquier renuncia o propuesta renuncia del fiduciario o cualquier cambio en el contrato creando dicho fideicomiso;
 - c. Cualquier cambio en la condición económica del desarrollador, de la asociación, de la entidad administradora o de cualquier entidad administradora del lugar integrante, pero únicamente si existe la probabilidad de que dicho cambio tenga un efecto material adverso sobre el plan de propiedad vacacional o sobre los titulares de propiedades en secuencia o propiedad vacacional;
 - d. Cualquier acción o propuesta de acción gubernamental que probablemente tendría un efecto adverso importante sobre el plan de propiedad vacacional, los titulares o sobre el desarrollador;
 - e. Cualquier acción o propuesta de acción por parte del desarrollador o cualquier otra persona que probablemente tendría un efecto adverso sobre el plan de propiedad vacacional, los titulares, el sistema de reservaciones del plan o cualquiera de los alojamientos o instalaciones comprendidas en el plan de propiedad vacacional;

- f. La adición a, sustitución o eliminación del plan de propiedad vacacional, de cualesquiera alojamientos o instalaciones si dicho acontecimiento probablemente tendría un efecto adverso importante sobre los titulares;
 - g. La terminación de cualquier afiliación entre un plan de propiedad vacacional y un programa de intercambio. Sin embargo, la Compañía podrá por reglamento establecer que la terminación mediante la sustitución de un programa específico de intercambio por otro programa específico de intercambio bajo circunstancias dentro de las cuales los derechos de los miembros del programa de intercambio terminado son totalmente reconocidos y salvaguardados en el programa de intercambio sustituto y sujeto a tales condiciones adicionales que la Compañía en su sana discreción pueda establecer en dicha reglamentación, no será considerada como un cambio adverso importante; y
 - h. Cualquier otro cambio que produzca el efecto de que la información contenida en la solicitud de permiso para un plan de propiedad vacacional presentada por el desarrollador o el documento de ofrecimiento público que se le aprobó se convierta en esencialmente inexacta, incompleta o engañosa y probablemente tendría un efecto adverso importante sobre el plan de propiedad vacacional, los derechos de propiedad vacacional, el sistema de reservaciones o cualquiera de los alojamientos o instalaciones comprendidas en el plan de propiedad vacacional.
2. Mientras un desarrollador se dedique al ofrecimiento o la disposición de propiedad vacacional, será ilegal que dicho desarrollador deje de notificar por escrito a la Compañía cualquier cambio adverso importante en el plan dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que el desarrollador primero tuvo o razonablemente debió haber tenido conocimiento de ello.
3. Al ocurrir un cambio adverso importante en un plan de propiedad vacacional, la Compañía podrá:
- a. Solicitar que el desarrollador suspenda los ofrecimientos y ventas del plan de propiedad vacacional en lo que se determina el efecto del cambio adverso importante sobre el plan de propiedad vacacional y los titulares de propiedad vacacional en el mismo o en lo que la Compañía aprueba las enmiendas correspondientes al permiso o el documento de ofrecimiento público aprobado para el plan; y

- b. Si el cambio adverso importante no es resuelto dentro de los sesenta (60) días siguientes a la fecha de su notificación al desarrollador, invocar cualesquiera de los remedios o iniciar cualesquiera de los procedimientos provistos en los Artículos X y XI de esta Ley.
4. Al aprobarse por la Compañía un permiso enmendado del plan de propiedad vacacional, el desarrollador colocará una copia del mismo en un lugar conspicuo en toda oficina donde normalmente se lleven a cabo las disposiciones u ofrecimientos y una declaración informando que se podrá obtener del desarrollador en cualquier momento una copia de dicho permiso enmendado, conforme a lo dispuesto en la Sección 2-106 que antecede.

Sección 2-108.-Propiedad objeto de un plan de propiedad vacacional existente.

Según su uso en esta Ley, el término "propiedad objeto de un plan de propiedad vacacional existente" incluye una propiedad localizada en Puerto Rico perteneciente a un plan de propiedad vacacional respecto a la cual, para la fecha original de efectividad de esta Ley, al menos veintiún (21) personas que no son afiliadas han comprado un derecho de propiedad vacacional en la misma o han otorgado un contrato de compraventa de propiedad vacacional con relación a dicho plan.

Siempre que se cumplan con las disposiciones del Artículo IV de esta Ley, si el desarrollador de una propiedad objeto de un plan de propiedad vacacional existente presenta en la Compañía una solicitud de permiso para un plan de propiedad vacacional que contiene los documentos y la información especificada en inciso 1 de la Sección 2-102 y, si para el primer aniversario de la fecha de efectividad de esta Ley la Compañía ha promulgado reglamentos requiriendo que se suministre información adicional bajo la Sección 2-102 y dicha información y partidas adicionales son suministradas en o antes del primer día del mes siguiente a dicho aniversario, los derechos de propiedad vacacional en la propiedad objeto de un plan de propiedad vacacional existente podrán ser ofrecidos para la venta y vendidos sin un permiso para un plan de propiedad vacacional hasta que la Compañía deniegue dicha solicitud de permiso, de ello ocurrir. La Compañía no denegará una solicitud de permiso para un plan de propiedad vacacional en una propiedad objeto de un plan de propiedad vacacional existente sin antes notificar al desarrollador por escrito de su intención de denegar la solicitud y detallando las razones específicas en que se fundamenta la intención de denegar.

La notificación advertirá al desarrollador que a menos que la Compañía reciba dentro de los sesenta (60) días siguientes a la fecha de entrega efectiva de la notificación

una objeción, la denegación será efectiva al vencer dicho período de sesenta (60) días. La notificación especificará además la hora, lugar y fecha (que no será antes de los noventa (90) días siguientes a la fecha efectiva de entrega de la notificación al desarrollador) en que se llevará a cabo una vista para mostrar causa, si el desarrollador presenta una objeción a la notificación. El desarrollador tendrá derecho a presentar evidencia, a contrainterrogar y a estar representado por un abogado. Al vencer el período de sesenta (60) días, el desarrollador cesará y desistirá de inmediato de otorgar contratos de compraventa adicionales a menos que el desarrollador entregue una objeción escrita a la Compañía conjuntamente con una copia de la declaración escrita que el desarrollador le proveerá a cada comprador potencial, con posterioridad, hasta que se emita una decisión luego de la vista y dicha decisión se convierta en final, firme e inapelable. Dicha declaración informará al comprador potencial, por escrito, que la Compañía ha emitido una notificación de intención de denegar la solicitud de permiso para un plan de propiedad vacacional del desarrollador; que el desarrollador ha solicitado una vista con relación a la denegación; y que si, luego de la vista, se expide la orden de denegación y la orden se convierte en final, firme e inapelable, cualquier dinero depositado por el comprador potencial será devuelto prontamente a éste sin deducciones y el contrato de compraventa otorgado por él cesará de tener vigencia o efecto.

Las disposiciones del Artículo XII de esta Ley no se aplicarán a propiedad de derecho de multipropiedad existente que fue organizada bajo la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, mejor conocida como "Ley de Condominios ", o cualquier ley sucesora de naturaleza análoga, la cual estará también exenta de cumplir con las siguientes disposiciones de esta Ley, en tanto y en cuanto el cumplimiento con dichas disposiciones conflija con los documentos de organización de dicha propiedad en el régimen de propiedad vacacional o con las disposiciones de la Ley Núm. 104, *supra*: (i) las disposiciones del primer párrafo de la Sección 1-103 y (ii) las disposiciones de la Sección 5-103(c)(i) y (ii) de esta Ley.

La Compañía podrá aceptar un plan de propiedad vacacional para una propiedad de derecho de multipropiedad existente que no cumple con todas las disposiciones aplicables de esta Ley si éste cumple con el Artículo IV y si la Compañía determina que sería imposible o impráctico modificar el plan de propiedad vacacional para que pueda cumplir con las demás disposiciones de esta Ley y que los derechos básicos de los compradores de derechos de propiedad vacacional y titulares en la propiedad de derechos de multipropiedad existente estarán protegidos adecuadamente por el plan de propiedad vacacional (sujeto a modificación del plan de propiedad vacacional en la forma requerida por la Compañía).

Sección 2-109.-Derecho a vista.

Cualquier desarrollador cuya solicitud para un plan de propiedad vacacional ha sido denegada podrá, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de recibo de la orden de denegación, presentar una solicitud escrita en la Compañía para una vista con relación a dicha denegación. Si se rechaza la solicitud, se convocará a una vista, la cual se celebrará de conformidad con las leyes aplicables a procedimientos administrativos de naturaleza adjudicativa.

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 10-1994, según enmendada, mejor 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, venda o arriende, u ofrezca para la venta o arrendamiento propiedad vacacional, a menos que dicha persona sea el desarrollador, una entidad relacionada con el desarrollador o un empleado o contratista independiente de cualquiera de éstos, del plan de propiedad vacacional al cual la propiedad vacacional pertenece. La exención al desarrollador bajo esta Sección se extenderá a las ventas iniciales y a cualquier venta subsiguiente de propiedad vacacional, así como a cualquier arrendamiento de propiedad vacacional, vendido o no vendido en Puerto Rico.

Sección 2-111.-Cargos adicionales.

La Compañía podrá, por reglamento, establecer aquellos cargos adicionales que ésta estime razonablemente necesarios para llevar a cabo la administración de esta Ley.

ARTÍCULO III

CANCELACIÓN; REQUISITOS PARA DEPÓSITOS EN PLICA

Sección 3-101.-Derechos de cancelación de los compradores.

1. Un comprador tendrá derecho a cancelar la transacción de compraventa hasta el séptimo (7mo.) día calendario siguiente a la fecha en que el comprador otorgó el contrato de compraventa o recibió el documento de ofrecimiento público, la que ocurra más tarde. El comprador tendrá también derecho a cancelar su contrato de compraventa si el desarrollador no termina los alojamientos que son objeto del contrato de compraventa de propiedad vacacional dentro del término fijado en la Sección 4-103 de esta Ley. El siguiente aviso del derecho de cancelación del comprador se consignará de forma conspicua en la proximidad inmediata del lugar reservado para su firma en el contrato de compraventa:

Usted podrá cancelar este contrato y recibir el reembolso de cualesquiera cantidades de dinero pagadas al vendedor, menos el valor de cualesquiera beneficios recibidos atribuible a este contrato de compraventa, dentro de los siete (7) días siguientes a la fecha en que usted otorgó este contrato de compraventa o recibió el documento de ofrecimiento público, la que ocurra más tarde. En el caso en que el desarrollador no haya terminado los alojamientos que son objeto de este contrato de compraventa dentro de los siguientes dieciocho (18) meses a la fecha estimada por el desarrollador para terminarlos y publicada en el documento de ofrecimiento público, usted también tendrá derecho a cancelar este contrato de compraventa dentro de los siete (7) días siguientes a dicha fecha.

Si usted decidiese cancelar este contrato por cualquier motivo dentro de los siete (7) días siguientes a la fecha en que usted otorgó este contrato de compraventa o recibió el documento de ofrecimiento público, la que ocurra más tarde, o si usted decidiese cancelar este contrato porque el desarrollador no terminó los alojamientos dentro del término permitido, usted deberá proveer notificación escrita de su decisión a (nombre del vendedor) en (dirección del vendedor) por correspondencia sellada por el correo a más tardar el séptimo (7mo.) día calendario siguiente a las fechas aquí establecidas, o entregar la notificación escrita en persona en la misma dirección a más tardar el séptimo (7mo.) día calendario siguiente a las fechas aquí establecidas, siempre que no sea sábado, domingo, o día feriado, en cuyo caso se extenderá dicho término hasta el próximo día laborable.

El derecho de cancelación del comprador provisto en este inciso no será renunciable por el comprador y cualquier disposición del contrato de compraventa o de cualquier otro documento relacionado con el plan de propiedad vacacional que implique tal renuncia, se considerará nula y sin efecto. Cualquier notificación de cancelación enviada por correo con el franqueo prepagado será efectiva desde la fecha del matasellos del correo. Cualquier notificación escrita de cancelación entregada de otra forma que no sea a través del correo, será efectiva desde el momento de su entrega en el lugar de negocios del vendedor indicado en el documento de ofrecimiento público, o cualquiera otra dirección que el desarrollador haya notificado a los compradores.

2. Constituirá una violación de esta Ley que un desarrollador de cualquier forma haga una representación errónea sobre los derechos de un comprador a cancelar su contrato de compraventa o falle en, o se rehúse a reembolsar cualesquiera de, o todos los pagos hechos por un comprador de propiedad vacacional y en devolver cualesquiera instrumentos negociables (que no sean cheques) otorgados por el comprador como parte de la consideración de su compra, menos el valor de cualesquiera beneficios recibidos por el comprador como resultado de su contrato de compraventa, dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha de recibo por el desarrollador de la notificación escrita de cancelación del comprador.

Sección 3-102.-Depósitos en Plica.

1. Todos los fondos e instrumentos negociables recibidos de, o a nombre de, los compradores se mantendrán en una cuenta en plica designada y catalogada exclusivamente para dicho propósito. Dicha cuenta en plica será establecida en una institución financiera asegurada por una dependencia del Gobierno Federal y localizada en Puerto Rico. Sin embargo, en lo relacionado a ofertas y disposiciones de propiedad vacacional que ocurren fuera de Puerto Rico, los fondos en plica y los instrumentos negociables de los compradores, así como su depositario, podrán estar ubicados en la jurisdicción en que la oferta y la disposición se realice si la ley de dicha jurisdicción así lo requiere. En dicho caso, el depositario de los fondos en plica fuera de Puerto Rico estará sujeto a la aprobación de la Compañía, disponiéndose, sin embargo, que de tal depositario haber sido aprobado por la jurisdicción en que la oferta y la disposición se realice fuera de Puerto Rico, se dará por aprobado por la Compañía, mediante la presentación de evidencia que demuestre la aprobación de dicha cuenta plica en la otra jurisdicción. El depositario de los fondos en plica no podrá ser el desarrollador ni ninguna afiliada de éste.
2. El depositario de los fondos en plica tendrá un deber de fiducia con cada uno de los compradores de mantener la cuenta en plica de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados y de liberar los fondos de los compradores únicamente de acuerdo con las disposiciones de esta Sección.
3. Todos los fondos e instrumentos negociables de los compradores deberán ser mantenidos en plica y solo se entregarán al desarrollador hasta que:

- a. El depositario de los fondos en plica reciba una declaración jurada o declaración bajo afirmación, sujeta a las penalidades de perjurio del Código Penal de Puerto Rico, según enmendado, del desarrollador a los efectos de que (i) el período de siete (7) días del derecho de cancelación de que goza el comprador ha expirado sin haber sido debidamente ejercitado, (ii) la propiedad objeto del contrato de compraventa de que se trate es o son alojamientos, según definido en la Sección 1-104 de esta Ley, y (iii) el proyecto o la fase del mismo del cual dicho alojamiento o alojamientos forman parte ha sido completado; o
 - b. El depositario de los fondos en plica reciba una declaración jurada del desarrollador solicitando la liberación de los fondos e instrumentos negociables que están en plica por razón del comprador no haber cumplido con las obligaciones contraídas bajo los términos de su contrato de compraventa, una copia de la cual será suministrada al comprador. Dicha declaración jurada deberá incluir:
 - i. Una declaración a los efectos de que ha habido un incumplimiento de los términos del contrato de compraventa de parte del comprador y de que no ha habido incumplimiento bajo el mismo de parte del desarrollador;
 - ii. Una breve explicación de la naturaleza del incumplimiento y la fecha en que ocurrió el mismo;
 - iii. Una declaración a los efectos de que, de acuerdo con los términos del contrato de compraventa, el desarrollador tiene derecho a los fondos e instrumentos negociables del comprador depositados en plica; y
 - iv. Una declaración a los efectos de que el desarrollador no ha recibido del comprador ninguna notificación escrita de que exista una disputa entre el comprador y el desarrollador o una reclamación del comprador a los fondos e instrumentos negociables depositados en plica.
4. Los fondos en plica de un comprador le serán reembolsados en el caso de que éste haya propiamente ejercido su derecho a cancelar su contrato de compraventa de acuerdo con lo provisto en la Sección 3-101 de este Artículo. Dicho reembolso deberá ser realizado dentro de los veinte (20) días siguientes a la fecha en que el comprador lo solicitó o dentro de los

cinco (5) días siguientes a la fecha del recibo de los fondos comprendidos en el cheque del comprador que fue pasado por el banco, cualesquiera de las dos situaciones que ocurra más tarde. Si el comprador ha recibido cualesquiera beneficios como resultado de su contrato de compraventa con anterioridad a la fecha efectiva de la cancelación, los fondos a reintegrarse al comprador podrán ser reducidos por el valor de los beneficios contractuales así recibidos.

5. Para fines de esta Sección, la propiedad objeto del plan de propiedad vacacional o la fase de la misma para la cual se solicita su inclusión como propiedad objeto del plan de propiedad vacacional no se considerará completada a menos que y hasta tanto todas las mejoras físicas contempladas para la propiedad (o la fase) hayan sido instaladas; cualquier restauración o remodelación de mejoras existentes contempladas para la propiedad (o fase) hayan sido instaladas y completadas, y la propiedad para el uso en común (o dicha fase) esté disponible.
6. La omisión de establecer la cuenta en plica, de efectuar los depósitos requeridos por esta Sección o de cualquiera otra forma incumplir con sus disposiciones constituirá un delito grave punible con pena de reclusión por un término fijo de tres (3) años. De mediar circunstancias agravantes la pena fija establecida podrá ser aumentada hasta un máximo de cinco (5) años; de mediar circunstancias atenuantes, podrá ser reducida hasta un mínimo de seis (6) meses y un (1) día. El tribunal, a su discreción, podrá imponer la pena fija de reclusión establecida, pena de multa que no excederá de veinticinco mil dólares (\$25,000.00) ni será menor de mil dólares (\$1,000.00) o ambas penas. Cada una de dichas violaciones en cuanto a cada comprador individual será considerada como un delito separado.
7. En la eventualidad de que el depositario de los fondos en plica reciba reclamaciones conflictivas de cualesquiera fondos o instrumentos negociables mantenidos en plica, dicho depositario de fondos en plica notificará inmediatamente a la Compañía de la disputa sobre los fondos e inmediatamente someterá el asunto a arbitraje o mediante un procedimiento para obligar a reclamantes adversos a litigar entre sí o de cualquier otra forma buscará una resolución judicial de la disputa.
8. 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 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 sea suficiente 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.

9. Cualquier interés acumulado por los fondos depositados en la cuenta de depósito en plica será para beneficio de la parte a quien dichos fondos en plica le corresponde sean pagados a menos que otra cosa se disponga en el contrato de compraventa.

ARTÍCULO IV

SUBORDINACIÓN DE LOS DERECHOS DEL TENEDOR DE UN GRAVAMEN; BENEFICIOS INCIDENTALES

Sección 4-101.-Subordinación y/o no intervención (non disturbance) de los derechos del tenedor de un gravamen.

1. A los efectos de demostrar que una propiedad en particular es un alojamiento y/o instalación, según dichos términos se definen en la Sección 1-104 de esta Ley, el desarrollador proveerá a la Compañía evidencia satisfactoria de que dicha instalación y/o alojamiento son poseídos libre de reclamaciones por parte de cualquier tenedor de gravamen, o que en aquellos casos en que existen gravámenes, el tenedor del gravamen ha otorgado e inscrito en los registros públicos correspondientes de la jurisdicción en donde el alojamiento o la instalación estén ubicados, un acuerdo de subordinación o de no intervención (non-disturbance) que provea que:
 - a. El acuerdo de subordinación o no intervención (non disturbance) será efectivo entre cada titular y el tenedor del gravamen, no obstante cualquier rechazo o cancelación del contrato de compraventa de dicho titular con el vendedor como resultado de cualesquiera procedimientos de quiebra que se lleven a cabo contra el vendedor;

- b. En tanto y en cuanto un titular continúe cumpliendo con las obligaciones contraídas a tenor con los documentos del plan de propiedad vacacional, incluyendo pero sin limitarse a, el pago de todas las cuotas impuestas sobre su propiedad vacacional, el tenedor del gravamen respetará todos los derechos de dicho titular, relacionados con el alojamiento o la instalación de que se trate, según concedidos por los documentos que gobiernan el plan de propiedad vacacional; y
 - c. El acuerdo de subordinación o de no intervención (non disturbance) contenga lenguaje suficiente para proveer a los subsiguientes acreedores del desarrollador y al tenedor del gravamen con información de la existencia de un plan de propiedad vacacional y de los derechos de los titulares de propiedad vacacional en dicho plan y proteja a dichos titulares contra las reclamaciones de cualesquiera acreedores subsiguientes.
2. En lugar de satisfacer los requisitos de la subsección 4-101(1) de este Artículo IV y en reconocimiento de la imposibilidad o impracticabilidad de que el desarrollador pueda cumplir con los mismos, como resultado de circunstancias sobre las cuales el desarrollador tiene poco o ningún control, la Compañía podrá, a su entera discreción, aceptar del desarrollador otras garantías con respecto a un alojamiento o instalación en particular, incluyendo pero no limitándose a, una fianza, una carta de crédito irrevocable, o un contrato de fideicomiso. Cualquier garantía o arreglo financiero alterno deberá, a juicio de la Compañía, proveer beneficios y protección a los titulares de propiedad vacacional que sean comparables en su alcance pero no necesariamente en su naturaleza a aquéllos mencionados en la subsección 4-101(1) de este Artículo IV.

Sección 4-102.-Beneficios Incidentales.

1. Cualquier instalación, cuya continua disponibilidad para el uso y disfrute de los titulares durante el tiempo en que sean titulares de propiedad vacacional no esté por cualquier motivo garantizada financieramente o en la forma que disponga la Compañía durante el término completo de duración del derecho del titular de acuerdo con las disposiciones de la Sección 4-101 de este Artículo, será considerada como un beneficio incidental. Un desarrollador no podrá hacer representaciones a los compradores de propiedad vacacional en el sentido de que los beneficios incidentales del plan de propiedad vacacional estarán definitivamente disponibles para el uso y disfrute por dichos compradores durante todo el término de duración de su derecho de propiedad vacacional.

2. Los beneficios incidentales solamente podrán ser ofrecidos si:
 - a. La continua disponibilidad de cualquier beneficio incidental para el uso y disfrute por los titulares de propiedad vacacional no será necesaria para que cualquier alojamiento o instalación pueda ser usado, ocupado o disfrutado por los titulares de una manera consistente en todos los aspectos principales con la manera indicada en los documentos constitutivos del plan de propiedad vacacional o según las representaciones hechas por el desarrollador, o en su representación, ya sea en el contrato de compraventa, en el documento de ofrecimiento del mismo, en cualquier anuncio o promoción, o de cualquier otra forma.
 - b. El uso de, o la participación en un beneficio incidental por parte de un titular es completamente voluntario y el pago de cualquier cuota o costo relacionado con el beneficio incidental solamente será requerido cuando ocurra tal uso o participación.
 - c. Ningún costo de operación, mantenimiento, o reparación de un beneficio incidental será pasado a los titulares como parte de los gastos comunes.

Sección 4-103.-Terminación de los alojamientos e instalaciones.

1. Un desarrollador deberá completar todos los alojamientos e instalaciones a más tardar dieciocho (18) meses después de la fecha estimada para completarlos, según divulgado por él o a su nombre a la Compañía durante el proceso de solicitud de permiso de venta de derecho vacacional.
2. Un desarrollador deberá presentar en la Compañía la siguiente información en relación con cualquier alojamiento o instalación que no esté terminado para la fecha en que se haya divulgado a la Compañía durante el referido proceso de solicitud de permiso:
 - a. Una declaración escrita divulgando todos los costos envueltos en la terminación del alojamiento e instalaciones de que se trate;

- b. Una declaración escrita en que se indique el tiempo estimado que se necesita para la terminación del alojamiento o instalaciones de que se trate;
 - c. Una copia del contrato de construcción otorgado y cualesquiera otros contratos otorgados para la terminación del alojamiento e instalaciones; y
 - d. Documentos que evidencien a satisfacción de la Compañía la disponibilidad de fondos suficientes para completar dicho alojamiento e instalaciones que consistirá de:
 - i. Evidencia de reserva de efectivo suficiente para completar el proyecto o fondos de financiamiento disponibles para la construcción;
 - ii. Una fianza de pago y cumplimiento por una cantidad igual al cien por ciento (100%) del costo anticipado para la terminación del alojamiento o instalación de que se trate. Cualquier fianza de tal naturaleza será emitida por un fiador o compañía de seguros autorizado a hacer negocios en Puerto Rico y que tenga suficientes activos netos como para ser aceptable para la Compañía;
 - iii. Una carta de crédito por la cantidad especificada en la subsección (ii) anterior emitida por un banco, una asociación de ahorros y préstamos o cualquier otra institución financiera autorizada a hacer negocios en Puerto Rico asegurada por una dependencia del Gobierno Federal y que tenga suficientes activos netos como para ser aceptable para la Compañía; o
 - iv. el depósito del cien por ciento (100%) de los fondos recibidos de los compradores en una cuenta plica de conformidad con la Sección 3-102 de esta Ley.
3. Cualquier fianza o carta de crédito de la naturaleza antes descrita será irrevocable hasta tanto el desarrollador complete el alojamiento o instalación prometida. De ser necesario para la Compañía acudir a la fianza o carta de crédito para asegurar la terminación del alojamiento o instalación, o la devolución de los fondos recibidos de los compradores, la Compañía tendrá autoridad para solicitar de un tribunal con jurisdicción y

competencia el nombramiento de un síndico para que se encargue de dirigir y administrar dicha terminación.

4. La Compañía podrá, a su entera discreción, aceptar del desarrollador otras garantías con respecto a un alojamiento o instalación en particular, y extender el período para finalizar la construcción de los alojamientos e instalaciones a su entera discreción.

ARTÍCULO V

DIVULGACIONES REQUERIDAS A LOS COMPRADORES POTENCIALES

Sección 5-101.-Documento de Ofrecimiento Público.

Con anterioridad al ofrecimiento o disposición de propiedad vacacional en Puerto Rico, el desarrollador deberá presentar en la Compañía para su aprobación un documento de ofrecimiento público. El desarrollador proporcionará a cada comprador potencial una copia física o electrónica del documento de ofrecimiento público aprobado con anterioridad al otorgamiento del contrato de compraventa por el comprador potencial. La aprobación del documento de ofrecimiento público se registrará por los procedimientos consignados en el Artículo II de esta Ley.

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

Cada documento de ofrecimiento público presentado en la Compañía, al igual que cualesquiera enmiendas del mismo, deberá divulgar completa y precisamente todas las características materiales del plan de propiedad vacacional. Como mínimo, deberá contener los siguientes componentes e información actual efectiva a la fecha de emisión por la Compañía del permiso para un plan de propiedad vacacional de acuerdo con las disposiciones del Artículo II de esta Ley:

1. Una página de cubierta consignando únicamente:
 - a. El nombre y la dirección principal del desarrollador y del plan de propiedad vacacional; y
 - b. La siguiente declaración en tipo conspicuo:

Este documento de ofrecimiento público contiene información importante para ser considerada cuando usted compre propiedad vacacional. Usted deberá revisarla antes de firmar cualquier contrato de compraventa. Usted podrá cancelar el

contrato de compraventa y recibir el reembolso de cualesquiera cantidades de dinero pagadas al vendedor, menos el valor de cualesquiera beneficios recibidos de acuerdo con el contrato de compraventa, dentro de los siete (7) días siguientes a la fecha en que usted otorgó dicho contrato de compraventa o recibió este documento de ofrecimiento público, cualesquiera de las dos cosas que ocurra más tarde. En el caso en que el desarrollador no haya terminado los alojamientos que son objeto de este contrato de compraventa dentro de los siguientes dieciocho (18) meses a la fecha estimada por el desarrollador para terminarlos, publicada en este documento de ofrecimiento público, usted también podrá cancelar el contrato de compraventa dentro de los siete (7) días siguientes a dicha fecha.

Si usted decidiese cancelar el contrato de compraventa dentro de los siete (7) días siguientes a la fecha en que usted otorgó el contrato de compraventa o recibió este documento de ofrecimiento público, la que ocurra más tarde, o si usted decidiese cancelar este contrato porque el desarrollador no terminó los alojamientos dentro del término permitido, usted deberá proveer notificación escrita de su decisión a (nombre del vendedor) en (dirección del vendedor) por correspondencia sellada por el correo a más tardar el séptimo (7mo.) día calendario siguiente a las fechas aquí establecidas, o entregar la notificación escrita en persona en la misma dirección a más tardar el séptimo (7mo.) día calendario siguiente a las fechas aquí establecidas, siempre que no sea sábado, domingo, o día feriado, en cuyo caso se extenderá dicho término hasta el próximo día laborable.

2. El número de años que el desarrollador ha estado en los negocios en general y en la industria de turismo y entretenimiento específicamente.
3. La experiencia en administración de propiedad del desarrollador y de la entidad administradora seleccionada por éste.
4. El término de duración de los derechos de los titulares de propiedad vacacional. Constituirá una violación de esta Ley hacerle creer a un comprador potencial de un derecho de propiedad vacacional que el término de duración de su derecho de propiedad vacacional es más largo que el más corto entre los siguientes: (i) el período de disponibilidad para uso y ocupación del lugar integrante del proyecto o de los alojamientos existentes en el mismo en los cuales dicho comprador tiene un derecho de propiedad vacacional; o (ii) el término de duración del plan de propiedad

vacacional. El desarrollador también deberá divulgar el término de disponibilidad de cada lugar integrante dentro del plan de propiedad vacacional. Bajo ninguna circunstancia un titular tendrá derechos de uso u ocupación de los alojamientos o instalaciones pertenecientes a un plan de propiedad vacacional luego de que el término de duración de su derecho de participación en el plan de que se trate haya expirado, según dicho término le haya sido representado al titular de acuerdo con lo dispuesto en esta subsección 5-102(4).

5. No obstante lo antes dispuesto, se le permitirá a un desarrollador hacerle representaciones a los compradores potenciales en el sentido de que alojamientos por términos más cortos están incluidos como parte del plan de propiedad vacacional, siempre y cuando:
 - a. El período de disponibilidad de dicho alojamiento sea clara y conspicuamente divulgado al comprador potencial en el documento de ofrecimiento público y en todos los anuncios y promociones que se publiquen o de otra forma se diseminen con respecto al plan de propiedad vacacional; y
 - b. Ningún alojamiento que esté disponible para uso u ocupación durante un período de tiempo más corto sea tomado en consideración para determinar si se ha cumplido con el requisito de proporción de uno a uno entre comprador y alojamiento.
6. Una descripción del sistema de reservaciones y de las reglas y reglamentos adoptados por el desarrollador o la entidad administradora que maneja las solicitudes, confirmaciones y cancelaciones de reservaciones. Sin embargo, si el plan de propiedad vacacional tiene menos de un año de experiencia operacional, el documento de ofrecimiento público deberá contener una descripción de la demanda proyectada en cada lugar integrante o expresar que no se ha hecho tal proyección y que podrá resultar difícil para los titulares obtener reservaciones en alojamientos de su selección.
7. Una descripción de cada lugar integrante y de los alojamientos e instalaciones protegidos comprendidos en el plan de propiedad vacacional de que se trate, en forma resumida, que incluya para cada lugar integrante lo siguiente:
 - a. El número de alojamientos existentes en el lugar integrante y el número total de intervalos de siete (7) días que los mismos representan;

- b. El derecho legal con respecto a cada alojamiento poseído por el plan de propiedad vacacional (i.e. propiedad, arrendamiento, etc.);
 - c. Para cada lugar integrante, una descripción de cada tipo de alojamiento disponible en términos de su número de cuartos, capacidad de ocupación y la medida de su área expresada en pies cuadrados. Deberá incluir, además, el número total de intervalos de siete (7) días para cada tipo de unidad.
 - d. Una lista de cualesquiera instalaciones especiales o instalaciones recreativas, si alguna, en cada lugar integrante, identificando quien es el titular u operador de dichas instalaciones, y si las mismas pueden ser modificadas o eliminadas en el futuro;
 - e. Si la construcción de los alojamientos o instalaciones no ha sido aún terminada, la fecha estimada en que estará disponible;
 - f. Si alguno de los alojamientos no estará disponible para uso y ocupación durante determinados períodos de tiempo, bien sea con motivo de la realización de trabajos de mantenimiento durante dichos períodos de tiempo o por cualquier otra razón; y
 - g. Si el desarrollador se propone o no ofrecer para la venta otros tipos de alojamientos en el lugar integrante;
8. Si se ofrecen beneficios incidentales, se suministrará una descripción de beneficios incidentales en un formato de resumen, debiendo incluir dicho resumen sustancialmente la misma información que el desarrollador viene obligado a divulgar de acuerdo con las disposiciones de la subsección 5-102(7) de este Artículo V con respecto a los alojamientos e instalaciones. Además, cualquier descripción de dichos beneficios incidentales deberá estar precedida por el siguiente aviso en tipo conspicuo:
9. Los beneficios incidentales, si alguno, descritos aquí o en cualquier declaración separada de divulgación de beneficios incidentales podrán no estar disponibles durante la totalidad del término de duración de su derecho de propiedad vacacional y no existe ninguna clase de garantías financieras de que estos beneficios estarán en efecto disponibles. Usted no deberá descansar en la continua disponibilidad de estos beneficios incidentales cuando vaya a decidir si compra o no propiedad vacacional.

10. La siguiente información con respecto a la administración del plan de propiedad vacacional y de cada lugar integrante:
- a. La relación, si alguna, entre el desarrollador, la entidad administradora y las entidades administradoras de los diversos lugares integrantes;
 - b. Cualquier persona que tenga derecho a alterar o enmendar los documentos del plan de propiedad vacacional o cambiar los términos y condiciones que rigen la imposición de las cuotas a los titulares de propiedad vacacional;
 - c. Si los gastos comunes de la propiedad objeto del plan de propiedad o de cualesquiera lugares integrantes están incluidos dentro de los gastos comunes del plan de propiedad vacacional y, si no lo están, quien es el responsable del pago de dichos gastos, la forma en que el pago a tiempo de los gastos comunes y las contribuciones sobre la propiedad inmueble del plan y del lugar integrante serán realizados; y
 - d. Cualesquiera cuotas, derechos, o cargos corrientes o que se espera tendrán que pagar los titulares del plan de propiedad vacacional por el uso y disfrute de los alojamientos y/o instalaciones comprendidas en el plan. El desarrollador deberá además divulgar la siguiente información, 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. La contribución estimada anual al pago de los gastos comunes que deberá realizar el titular de propiedad vacacional basado en el derecho de propiedad vacacional que adquiera y detallando si dicho pago es diferente al de otros titulares y las razones para ello.

11. La naturaleza legal del derecho de propiedad vacacional comprado y si el mismo incluye cualquier derecho de prioridad de uso de los alojamientos o instalaciones existentes en un lugar integrante en particular.
12. Una declaración en tipo conspicuo en el sentido de que los derechos de propiedad vacacional, que están siendo ofrecidos por el desarrollador son para el uso y disfrute personal del titular y que dichos derechos no son apropiados para propósitos de inversión o creados para obtener una ganancia en su reventa.
13. Una descripción de cualesquiera gravámenes generales que afecten cualesquiera alojamientos o instalaciones de un plan de propiedad vacacional, conjuntamente con una descripción de los medios por los cuales dichos alojamientos e instalaciones han sido asegurados financieramente según requerido por el Artículo IV de esta Ley.
14. Una descripción general de cualquier financiamiento ofrecido o arreglado por el desarrollador.
15. En el caso de un plan de propiedad vacacional que incluya lugar(es) integrante(s) localizado(s) en Puerto Rico, una declaración en tipo conspicuo expresando que los derechos de propiedad vacacional ofrecidos por el desarrollador no están sujetos a las disposiciones de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, mejor conocida como la "Ley de Condominios", de modo que los titulares de dichos derechos no tendrán derecho a invocar muchas de las medidas protectoras concedidas por dicha ley a los compradores de apartamentos o unidades en condominios.
16. Cualquier otra información requerida por la Compañía con el propósito de lograr una divulgación completa y razonable a los compradores potenciales del plan de propiedad vacacional.
17. 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 cómo, una vez ejercitada, los derechos de los titulares de derechos vacacionales se verán afectados, si en forma alguna, y que en todo momento se cumplirá con el requisito de proporción de uno a uno entre comprador y alojamiento.

18. Una referencia a los procedimientos dispuestos en la Sección 12-132 de esta Ley en caso de incumplimiento por parte de los titulares de derechos vacacionales.

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

Si los documentos constitutivos del plan de propiedad vacacional permiten adiciones, sustituciones, o eliminaciones de alojamientos y/o instalaciones de o a un plan de propiedad 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 propiedad vacacional de acuerdo con las disposiciones de este Artículo V:

1. Adiciones -

- a. El desarrollador deberá divulgar la base que se utilizará para adicionar alojamientos y/o instalaciones al plan de propiedad vacacional, incluyendo quien podrá hacer las adiciones y el efecto que se anticipa tendrá la adición de los nuevos alojamientos y/o instalaciones sobre la probabilidad de que los titulares puedan obtener reservaciones confirmadas;
- b. El desarrollador deberá divulgar la existencia de cualquier limitación en los aumentos anuales en las cuotas de gastos comunes del plan de propiedad vacacional que se impondrán en la eventualidad de que alojamientos y/o instalaciones adicionales se hagan formar parte del plan o, en la alternativa, el hecho de que no existe tal limitación; y
- c. El desarrollador deberá informar qué capacidad tendrán los titulares, que no sean el desarrollador, de aprobar cualesquiera propuestas adiciones de alojamientos y/o instalaciones al plan de propiedad vacacional.

2. Sustituciones -

- a. Las disposiciones de esta subsección (b) se aplicarán únicamente a los planes de propiedad vacacional que ofrezcan derechos de propiedad vacacional no específicos en los mismos, según definidos en la subsección (37) de la Sección 1-104 de esta Ley. No podrá existir ningún derecho a sustituir otros alojamientos y/o instalaciones por los ya existentes en un plan de propiedad

vacacional con respecto al cual se ofrecen para la venta derechos de propiedad vacacional específicos.

- b. El desarrollador deberá divulgar la base sobre la cual nuevos alojamientos y/o instalaciones podrán ser sustituidos por los existentes en el plan de propiedad vacacional, incluyendo por quien podrán ser hechas dichas sustituciones, las razones por las cuales podrán ocurrir dichas sustituciones y cualesquiera limitaciones del derecho del desarrollador a realizar las mismas. El desarrollador deberá además divulgar hasta donde los titulares de derechos vacacionales en un plan de propiedad vacacional que no sean el desarrollador, tendrán el derecho de aprobar cualesquiera propuestas sustituciones de alojamientos y/o instalaciones.
 - c. Las sustituciones que, de otra forma estén aquí permitidas solo pueden efectuarse si se cumple en todo momento con el requisito de proporción de uno a uno entre comprador y alojamiento. Por lo tanto, los alojamientos solamente podrán ser sustituidos por otros alojamientos, según dicho término se define en la Sección 1-104 de esta Ley, a no ser que el cumplimiento requisito de proporción de uno a uno entre comprador y alojamiento pueda ser satisfecho después de dicha sustitución, todo ello a pesar de la sustitución de un alojamiento por otra unidad.
 - d. Cualesquiera alojamientos y/o instalaciones sustitutas deberán ser de un período de disponibilidad, valor vacacional, calidad y localización comparables a los de los alojamientos y/o instalaciones que van a sustituir.
3. Eliminaciones - El desarrollador deberá divulgar que las eliminaciones podrán hacerse únicamente en las siguientes circunstancias:
- a. Eliminación por accidente.
 - i. Los documentos del plan de propiedad vacacional deberán requerir que todos los alojamientos e instalaciones comprendidos en el plan sean asegurados contra todos los riesgos de pérdidas físicas directas comúnmente asegurados respecto a alojamientos e instalaciones de construcción, localización, uso y ocupación similar a los alojamientos o instalaciones en cuestión, por la cantidad total, después de descontar los deducibles, del máximo valor de reemplazo asegurable de los mismos, sin deducción por depreciación.

El valor de reemplazo deberá ser determinado periódicamente por cada entidad administradora. Los documentos del plan de propiedad vacacional deberán además proveer que en la eventualidad de que ocurra cualquier accidente o cualquier otra situación que resulte en que los alojamientos y/o instalaciones no estén disponibles para uso u ocupación por los titulares de propiedad vacacional, la entidad administradora deberá notificar a todos los titulares afectados de dicha falta de disponibilidad dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que ocurrieron los hechos que provocaron la falta de disponibilidad. Los documentos del plan de propiedad vacacional podrán también proveer para la adquisición y mantenimiento de un seguro de interrupción de negocios, si éste estuviese disponible, los beneficios del cual serían dedicados a obtener alojamientos y/o instalaciones sustitutas para ser usados durante cualquier periodo de reparación, reconstrucción, o reemplazo.

- ii. Los documentos del plan de propiedad 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/o instalaciones sustitutas comparables en valor, calidad y localización a la de los alojamientos y/o instalaciones averiadas o destruidas o a la remoción de titulares del plan de propiedad vacacional de forma que los titulares no estén compitiendo por la obtención de alojamientos disponibles en 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 propiedad vacacional, conjuntamente con cualesquiera procedimientos que sea necesario llevar a cabo para realizar tales remociones, serán divulgados en los documentos del plan de propiedad vacacional y cabalmente descritos en el documento de ofrecimiento público. Los documentos de un plan de propiedad 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 en relación con el lugar integrante que forma parte del régimen de propiedad vacacional y los poderes de dicha entidad administradora

con respecto a la aplicación de los créditos de dichas pólizas de seguro.

iii. El desarrollador deberá divulgar que durante un período de reparación, reconstrucción, o reemplazo de los alojamientos del plan de propiedad vacacional que fueron destruidos o averiados, o como resultado de la falta de disponibilidad de suficientes ingresos del seguro contra riesgos o cualesquiera otros recursos financieros, incluyendo, pero no limitándose a, los ingresos provenientes de cualquier seguro contra la interrupción de negocios o cuotas especiales impuestas a los titulares y el contenido de cualesquiera cuentas de reserva aplicables, y mientras la remoción de los titulares del plan de propiedad vacacional se esté realizando de acuerdo con las disposiciones de la subsección (c)(i)(B) de esta Sección, el requisito de que tenga que existir una proporción de uno a uno entre comprador y alojamiento podrá no ser cumplido temporalmente y, como resultado de ello, los titulares de propiedad vacacional podrán experimentar mayores niveles de competencia para el uso de los alojamientos disponibles en ese momento en el plan de propiedad vacacional.

b. Eliminación por expropiación forzosa.

i. Los documentos del plan de propiedad vacacional deberán proveer para la aplicación de cualquier ingreso proveniente de la incautación o confiscación de los alojamientos y/o instalaciones de cualquier lugar integrante, de acuerdo con los procedimientos en un pleito de expropiación forzosa, bien sea al reemplazo del alojamiento y/o instalación incautada con un alojamiento y/o instalación de un término de disponibilidad, valor vacacional, calidad y localización comparable, o a la remoción de titulares del plan de propiedad vacacional, de forma que los titulares no estén compitiendo por alojamientos disponibles sobre la base de una proporción entre comprador y alojamiento que exceda el requisito de uno a uno establecido por esta Ley.

ii. El desarrollador deberá divulgar que durante tal período de reemplazo de los alojamientos comprendidos en el plan de propiedad vacacional que han sido eliminados por expropiación forzosa, o como resultado de la falta de disponibilidad de suficientes ingresos recibidos en pago de

dicha expropiación o de otros recursos financieros, incluyendo, pero no limitándose a, los ingresos de cualquier seguro contra la interrupción de negocios o cuotas especiales impuestas a los titulares y el contenido de cualesquiera cuentas de reserva aplicables y mientras se realiza la remoción de titulares del plan de propiedad vacacional, de acuerdo con las disposiciones de la subsección (c)(ii)(A) de esta Sección, la proporción de uno a uno entre comprador y alojamiento podrá no ser cumplida temporalmente y, como consecuencia de ello, los titulares del plan de propiedad vacacional podrán experimentar mayores niveles de competencia para el uso de los alojamientos e instalaciones pertenecientes al plan que estén al momento disponibles.

c. Eliminación automática.

Los documentos del plan de propiedad vacacional podrán proveer que un lugar integrante o uno o más alojamientos pertenecientes al mismo serán automáticamente eliminados del plan en cierto momento o bajo ciertas circunstancias. Sin embargo, los documentos de dicho plan deberán además proveer para la remoción de titulares del plan de propiedad vacacional en cantidad suficiente para que los titulares que permanezcan en el plan no tengan que competir por los alojamientos disponibles sobre la base de una proporción mayor entre comprador y alojamiento que la de uno a uno requerida por esta Ley.

Sección 5-104.-Resumen de divulgación

El desarrollador de un plan de propiedad vacacional podrá proveer a los compradores potenciales del plan de propiedad vacacional la información, explicaciones y divulgaciones requeridas por este Artículo V en una forma más resumida, incluyendo el uso de tablas o gráficas según lo autorice por reglamento o de otra forma la Compañía, si tales divulgaciones, a juicio de la Compañía, constituyen un medio significativo y efectivo de divulgación para dichos compradores.

Sección 5-105.-Divulgaciones sobre, y documentos relacionados con, planes de propiedad vacacional constituidos fuera de Puerto Rico.

Cuando se trate de divulgaciones relacionadas con un plan de propiedad vacacional, independientemente de su denominación mediante el uso de los términos tiempo compartido o club vacacional, que hayan sido aprobadas o aceptadas por otro Estado que, a juicio de la Compañía, reglamenta los planes de propiedad vacacional con

requisitos de divulgación y la concomitante protección del consumidor de forma sustancialmente similar a, o más amplia, que la provista por esta Ley y por las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, la Compañía podrá aceptar todas o una porción de dichas divulgaciones que han sido aprobadas o aceptadas por dicho estado en lugar de todas o una porción de las contenidas en el documento de ofrecimiento público de otra forma requerido por este Artículo V. Se autoriza a la Compañía a entrar en un acuerdo con otros estados con el propósito de facilitar el procesamiento de documentos relacionados con planes de propiedad vacacional de fuera de Puerto Rico y con el propósito de facilitar el envío de las querellas de los consumidores al estado apropiado.

ARTÍCULO VI

ADMINISTRACIÓN DE PLANES DE PROPIEDAD VACACIONAL; GASTOS COMUNES; SISTEMAS DE RESERVACIÓN

Sección 6-101.-Entidad administradora.

1. Con anterioridad a ofrecer para la venta propiedad vacacional, el desarrollador del plan de propiedad vacacional de que se trate deberá crear o proveer una entidad administradora que deberá ser el propio desarrollador, una entidad dedicada a la administración de propiedades, una entidad dedicada a la administración de hoteles, una asociación de titulares, un fideicomiso, un club debidamente incorporado, o alguna combinación de éstos. La entidad administradora de plan de propiedad vacacional podrá ser también la entidad administradora de otros lugares integrantes; no obstante, en dicho caso, a menos que el plan de propiedad vacacional esté compuesto exclusivamente por titulares de derechos de propiedad vacacional no específicos, los fondos, incluyendo las reservas y los libros y récords del plan y del lugar o los lugares integrantes no podrán ser mezclados por un período mayor de treinta (30) días contados a partir del día en que la entidad administradora reciba fondos de un titular. Los libros y récords de las finanzas del plan de propiedad vacacional serán llevados por la entidad administradora de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados y auditados anualmente por un contador público autorizado independiente de acuerdo con las normas establecidas por la Junta de Normas de Contabilidad del Instituto Americano de Contadores Públicos Autorizados y una copia del informe anual de auditoría que se prepare deberá ser radicada a solicitud de la Compañía. Todos los gastos relacionados con dicha auditoría serán gastos comunes.
2. La entidad administradora deberá cumplir cabalmente con las disposiciones de esta Ley. No obstante, respecto a un lugar integrante en particular, la entidad administradora del plan de propiedad vacacional no

será responsable de cualesquiera actuaciones erróneas u omisiones por parte de la entidad administradora del lugar integrante de que se trate, a menos que la entidad administradora sea también la entidad administradora de dicho lugar integrante.

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 del plan de propiedad vacacional. Los documentos del plan de propiedad vacacional deberán proveer para la distribución de todos los gastos comunes entre todos los titulares de propiedad vacacional, incluyendo los derechos de propiedad vacacional 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 propiedad vacacional que el desarrollador pueda vender y continuar cumpliendo con el requisito de proporción de uno a uno entre comprador y alojamiento. 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 beneficien a dichos alojamientos. Los documentos del plan de propiedad vacacional asignarán gastos comunes al desarrollador atribuibles a los derechos de propiedad vacacional que éste posee y aún no ha vendido sobre la misma base que dichos gastos comunes son asignados a los derechos de propiedad vacacional vendidos a los titulares. Sin embargo, el desarrollador podrá, en lugar de pagar las cuotas atribuibles a cada derecho de propiedad vacacional 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 propiedad 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 desarrollador de un plan de propiedad vacacional podrá entrar en un acuerdo de subsidio con respecto a los gastos comunes de otros lugares integrantes, los gastos comunes del plan de propiedad vacacional, o de todos, según sea provisto en los documentos del plan de propiedad 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.

Sección 6-103.-Deberes de la entidad administradora con respecto a la propiedad objeto de un plan de propiedad vacacional y de los lugares integrantes.

1. Con anterioridad a de cualquier forma hacer la representación de que un alojamiento forma parte de un plan de propiedad vacacional o de un lugar integrante, el desarrollador o la entidad administradora deberán determinar y certificar a la Compañía, de acuerdo con el mejor conocimiento del declarante fundamentado en toda la información disponible, que éste posee, o tiene la capacidad de financiar, las reservas adecuadas para, junto a las cuotas de mantenimiento a ser pagadas por los titulares, sufragar todos los gastos comunes del plan de propiedad vacacional.
2. La certificación descrita en el anterior inciso (1) deberá ser renovada por lo menos anualmente. En la eventualidad de que el desarrollador o la entidad administradora determine que la condición de cualquier plan de propiedad vacacional o lugar integrante ha cambiado materialmente, de forma tal que cualquier componente de la certificación descrita en el anterior inciso (1) ya no es materialmente exacta, el desarrollador o la entidad administradora deberá notificar prontamente a la Compañía del cambio.
3. La entidad administradora tendrá un deber de fiducia para cada titular de propiedad vacacional con respecto a la operación y administración en general del plan de propiedad vacacional, incluyendo sin limitación, al incurrir en los gastos, las obligaciones y la contratación o subcontratación de servicios y materiales. En el descargo de dicho deber de fiducia, la entidad administradora deberá ejercer la debida diligencia para obtener de terceras personas los servicios y materiales que requieran los planes de propiedad vacacional a precios competitivos pero manteniendo siempre las normas de calidad del plan de propiedad vacacional de que se trate y deberá informar como parte de los honorarios de administración por ella cobrados, adicional a sus honorarios contractualmente pactados, cualquier cantidad de dinero o el valor de cualesquiera beneficios recibidos por la entidad administradora de parte del suplidor de los materiales o servicios para el plan de propiedad vacacional.
4. La entidad administradora deberá proveer a los titulares de propiedad vacacional, previa solicitud por escrito del titular interesado, un estado financiero con el monto de las cuotas de mantenimiento recibidas y las partidas de gastos comunes para las cuales se realizaron los desembolsos de dichas cuotas, hasta la fecha de la solicitud.

Sección 6-104.-Cobro de cuotas y pago de los gastos comunes del plan de propiedad vacacional y del lugar integrante.

1. Una entidad administradora y una entidad administradora de un lugar integrante tendrán un deber de fiducia con cada titular de propiedad vacacional con respecto al cobro de las cuotas y el desembolso de los fondos del plan de propiedad vacacional para el pago de los gastos comunes.
2. La entidad administradora de un plan de propiedad vacacional deberá establecer una cuenta separada de las otras cuentas de dicha entidad, en donde depositará o hará que se depositen todos los pagos recibidos de tiempo en tiempo por la entidad administradora del plan de propiedad vacacional del desarrollador y de los otros titulares de propiedad vacacional que se relacionan con los gastos comunes incurridos con relación a cualquier lugar integrante o porción del mismo. La entidad administradora del plan de propiedad vacacional no vendrá obligada a depositar en dicha cuenta los pagos que haya recibido del desarrollador o de los titulares relacionados con otros gastos comunes del plan de propiedad vacacional, incluyendo aquellos correspondientes al pago de los honorarios de la entidad administradora y a la operación del sistema de reservaciones.
 - a. Cualquier entidad administradora de un plan de propiedad vacacional que intencionalmente incumpla con las disposiciones de esta subsección 6-104(2) relacionadas con el establecimiento de una cuenta separada para el depósito de los fondos para el pago de gastos comunes, incurrirá, según sea el caso, en el delito de apropiación ilegal o apropiación ilegal agravada, según definido en los Artículos 181 y 182 del Código Penal de Puerto Rico, según enmendado. El incumplimiento de una entidad administradora de un plan de propiedad vacacional con la obligación de establecer una cuenta separada o de depositar dinero en dichas cuentas según requerido por esta subsección constituirá evidencia *prima facie* de una violación intencional y deliberada de esta Sección.
3. En vez de que la entidad administradora tenga que satisfacer los requisitos provistos en la subsección 6-104(2) de este Artículo a los efectos de establecer una cuenta separada y en reconocimiento de la imposibilidad o impracticabilidad de que la entidad administradora de un plan de propiedad vacacional pueda cumplir con los mismos, la Compañía tendrá discreción para aceptar otras garantías financieras que respondan por la disponibilidad de los fondos para pagar los gastos

comunes de cada lugar integrante de un plan de propiedad vacacional, incluyendo, pero sin limitarse a, una fianza o una carta de crédito irrevocable por aquella cantidad mínima que la Compañía entienda es razonablemente necesaria para lograr el fin que se persigue con su obtención.

4. Las disposiciones de esta Sección 6-104 no serán aplicables a ningún pago hecho directamente a la entidad administradora de un lugar integrante por el titular de propiedad vacacional.
5. La entidad administradora de un plan de propiedad vacacional podrá negar el uso de los alojamientos y/o instalaciones del plan a cualquier titular que incurra en mora en el pago de las cuotas para los gastos comunes. Una entidad administradora que interese negar el uso de alojamientos y/o instalaciones comprendidos en un plan de propiedad vacacional a terceras personas que a través de un programa de intercambio afiliado estén recibiendo derechos de uso en el período de uso asignado al titular moroso de un plan de propiedad vacacional, deberá dar aviso por escrito a la compañía de intercambio afiliada de la denegatoria del uso. El recibo por la compañía de intercambio afiliada de dicha notificación escrita será suficiente para impedir el uso de los alojamientos y/o instalaciones por todas las terceras personas que lo estén reclamando a través del programa de intercambio afiliado y tal impedimento será obligatorio para todas las terceras personas que estén reclamando el uso a través del programa de intercambio afiliado hasta tanto la compañía de intercambio afiliada reciba aviso por escrito de parte de la entidad administradora en el sentido de que el titular está al corriente en el pago de sus cuotas. No obstante lo anterior, cualquier tercero que solicitó el derecho de uso a través del programa de intercambio afiliado y recibió una cesión confirmada del derecho de uso del titular moroso de parte de la compañía de intercambio afiliada con por lo menos cuarenta y ocho (48) horas de anticipación al recibo por dicha compañía de intercambio afiliada del aviso escrito de morosidad de la entidad administradora, se le permitirá el uso de los alojamientos y/o instalaciones pertenecientes al plan de propiedad vacacional en la misma medida que se le hubiese permitido usar dichos alojamientos y/o instalaciones si el titular moroso hubiese estado al corriente en el pago de sus cuotas.

Sección 6-105.-Sistema de reservaciones.

1. Con anterioridad al ofrecimiento para la venta de propiedad vacacional, un desarrollador deberá crear o proveer un sistema de reservaciones,

incluyendo todo el equipo de computadoras y la programación necesaria para satisfacer las expectativas razonables de los titulares con respecto al uso y ocupación de los alojamientos comprendidos en el plan de propiedad vacacional, basadas dichas expectativas en las representaciones hechas por el desarrollador y en los términos y condiciones contenidos en los documentos del plan de propiedad vacacional, y establecer las reglas y reglamentos para su operación. Al establecer dichas reglas y reglamentos, el desarrollador tomará en consideración la demanda anticipada para el uso y ocupación de los alojamientos comprendidos en el plan de propiedad vacacional, en vista del tamaño y tipo de cada alojamiento, la localización de cada lugar integrante, la época del año, los gastos comunes proyectados de año en año para el plan de propiedad vacacional y todos los demás factores materiales, y deberá realizar de buena fe sus mejores esfuerzos, fundamentados en toda la evidencia razonablemente disponible para el desarrollador bajo las circunstancias existentes, para maximizar las oportunidades colectivas para todos los titulares del plan de propiedad vacacional de usar y ocupar los alojamientos pertenecientes al plan de propiedad vacacional. Tales reglas y reglamentos deberán también proveer para la periódica modificación de los criterios utilizados por el desarrollador o la entidad administradora del plan de propiedad vacacional para balancear la demanda recibida por el sistema de reservaciones de suerte que se reflejen, con la mayor exactitud posible, los patrones reales de las solicitudes de reservaciones para uso y ocupación de los alojamientos comprendidos en el plan de propiedad vacacional presentados de tiempo en tiempo por los titulares.

2. La persona o personas autorizadas por los documentos del plan de propiedad vacacional para hacer adiciones o sustituciones de alojamientos al plan, conforme a lo dispuesto en la Sección 5-103 de esta Ley, tendrán un deber de fiducia con respecto a cada uno de los titulares del plan de propiedad vacacional de actuar en protección de los mejores intereses colectivos de dichos titulares al realizar cualquier adición o sustitución y de adherirse a la norma para balancear la demanda establecida en el anterior inciso (1), al comprobar la deseabilidad de realizar cualquier propuesta adición o sustitución y el impacto anticipado de la misma sobre la habilidad real de los titulares para reservar, usar y ocupar los alojamientos comprendidos en el plan de propiedad vacacional.
3. Con anterioridad a ofrecer para la venta derechos vacacionales, un desarrollador deberá proveer a la Compañía evidencia satisfactoria de la existencia del sistema de reservaciones para el mismo y deberá certificar a la Compañía que el sistema de reservaciones esté completamente operante.

4. Cualquier acuerdo entre un plan de propiedad vacacional y un proveedor del sistema de reservaciones deberá especificar que, luego de la terminación del contrato del proveedor por cualquiera de las partes, el proveedor del sistema de reservaciones deberá, a la entera discreción de la entidad administradora:
 - a. Permitirle al plan de propiedad vacacional el uso del sistema de reservaciones por un período de transición de hasta nueve (9) meses de la misma manera y al mismo costo que el plan de propiedad vacacional utilizó el sistema de reservaciones con anterioridad a la terminación del contrato de manera que se ofrezca a la entidad administradora del plan de propiedad vacacional una oportunidad razonable de obtener un nuevo sistema de reservaciones y para acordar la transferencia de todos los datos materiales del viejo sistema de reservaciones al nuevo, según descrito en el subinciso (b), siguiente; o
 - b. Transferir con prontitud a la entidad administradora del plan de propiedad vacacional todos los datos materiales contenidos en el sistema de reservaciones, incluyendo pero sin limitarse a, los nombres, direcciones y el estado de las reservaciones existentes en los alojamientos localizados en los lugares integrantes del plan de propiedad vacacional, los nombres y direcciones de todos los titulares, todas las reservaciones confirmadas y las solicitudes de reservaciones que estén pendientes y cualquier otra información o récords de cualquier otro titular o lugar integrante que sean suficientes, en la razonable discreción de la entidad administradora del plan de propiedad vacacional, para permitir la operación ininterrumpida y la administración del plan para el beneficio colectivo de los titulares del plan de propiedad vacacional. Todos los costos razonables incurridos por el proveedor del sistema de reservaciones en la realización de dicha transferencia serán reembolsados a éste y constituirán gastos comunes del plan de propiedad vacacional.

Sección 6-106.-Retiro de la Entidad Administradora.

1. Los titulares podrán relevar a la entidad administradora de sus funciones por causa justificada, en la forma indicada en la escritura del régimen de propiedad vacacional. A tales efectos, la escritura del régimen de propiedad vacacional deberá incluir un procedimiento para tramitar reclamaciones de los titulares de propiedad vacacional contra la entidad

administradora y deberá incluir además, el procedimiento para el relevo de la entidad administradora de sus funciones.

2. Una entidad administradora relevada de sus funciones de acuerdo con los términos establecidos en la escritura del régimen de propiedad vacacional no tendrá derecho por razón de dicho relevo a ninguna penalidad u otro cargo pagadero directa o indirectamente, en todo o en parte, por cualquier titular, excepto en la medida que el desarrollador esté obligado bajo los términos de algún acuerdo con la entidad administradora a pagar algún cargo o penalidad de tal naturaleza.
3. Todos los costos y gastos incurridos con relación al proceso de relevo de la entidad administradora correrán por cuenta de los titulares.
4. Para propósitos del inciso 1 de esta Sección, el término "causa justificada" será únicamente interpretado como la ocurrencia de cualquiera, o una combinación de las siguientes situaciones:
 - a. Una violación crasa de parte de la entidad administradora de sus obligaciones fundamentales bajo esta Ley; o
 - b. Una violación crasa de parte de la entidad administradora de su deber de fiducia prescrito en el inciso (1) de la Sección 6-104 de este Artículo.

ARTÍCULO VII

PRÁCTICAS PROHIBIDAS

Sección 7-101.-En general.

Será ilegal que cualquier persona que ofrezca para la venta propiedad vacacional dentro de los límites de Puerto Rico intencionalmente autorice, use, dirija o ayude en la diseminación, distribución o circulación de cualquier declaración, anuncio, transmisión por radio o televisión relacionada con el plan de propiedad vacacional con relación al cual se están ofreciendo derechos de propiedad vacacional, que contenga cualquier declaración, caracterización o descripción, bien sea en forma escrita o gráfica, que sea falsa o engañosa, incluyendo, pero sin limitación, mostrando mejoras propuestas o imágenes inexistentes sin indicar claramente que se trata meramente de mejoras propuestas y que las escenas no existen.

Nada de lo provisto en esta Sección se entenderá como que responsabiliza al editor de cualquier periódico, cualquier impresor de trabajos, cualquier locutor de radio

o televisión, cualquier editor de revistas, o a cualquier empleado de éstos por cualquier publicación, disseminación, distribución o circulación aquí prohibida a menos que dicha persona tenga conocimiento real de la falsedad de la misma.

Sección 7-102.-Anuncios prohibidos.

Ningún anuncio, promoción u ofrecimiento de un plan de propiedad vacacional podrá:

1. Contener una representación con respecto a la disponibilidad de un programa para la reventa o arrendamiento ofrecido por o a nombre del desarrollador o una afiliada de éste, a menos que dicho programa de reventa o arrendamiento haya sido completamente descrito en la solicitud del permiso de plan de propiedad vacacional presentada en la Compañía por el desarrollador y en el documento de ofrecimiento público proporcionado a todos los compradores potenciales;
2. Contener un ofrecimiento de incentivo para comprar un derecho de propiedad vacacional que se pretende esté limitado en cuanto a cantidad y restringido en cuanto a tiempo, a menos que la cantidad o el tiempo aplicable al ofrecimiento o el incentivo sea clara y conspicuamente divulgado;
3. Contener una declaración con respecto a la disponibilidad de derechos de propiedad vacacional a un precio mínimo en particular, si el número de dichos derechos de propiedad vacacional disponibles a tal precio comprende menos del diez por ciento (10%) del inventario remanente sin vender del desarrollador, a menos que el número de derechos de propiedad vacacional entonces disponibles para la venta al precio mínimo fuere expresado en el anuncio;
4. Contener una declaración en el sentido de que los derechos de propiedad vacacional que se ofrecen para la venta podrán ser divididos aún más;
5. Contener un asterisco u otro símbolo de referencia como un medio de contradecir o cambiar el significado corriente de cualquier otra declaración hecha previamente en el anuncio, promoción u ofrecimiento;
6. Hacer una representación incorrecta sobre el tamaño, naturaleza, alcance, extensión, término de disponibilidad, calidad o características de los alojamientos, instalaciones, beneficios incidentales o lugares integrantes de un plan de propiedad vacacional;

7. Hacer una representación incorrecta o implicar que una instalación o beneficio incidental está disponible para el uso exclusivo de los titulares si existe un derecho de acceso o uso público sobre los mismos;
8. Hacer cualquier representación incorrecta o engañosa con respecto al contenido o naturaleza del permiso del desarrollador para operar el plan de propiedad vacacional o de los derechos, privilegios, beneficios u obligaciones de los compradores o titulares de acuerdo con los términos de su contrato de compraventa o de esta Ley;
9. Hacer una representación incorrecta de las condiciones bajo las cuales un titular podrá participar en un programa de intercambio;
10. Alegar que el nombre de una persona se obtuvo por un referido a menos que se pueda, a petición de la Compañía, producir el nombre de la persona que hizo el referido;
11. Describir cualquier alojamiento, instalación, beneficio incidental o lugar integrante que esté propuesto o incompleto, a menos que se diga cuál es la fecha estimada para la terminación, disponibilidad, o derecho legal de acceso al mismo y se haya presentado evidencia a la Compañía en el sentido de que la terminación y la disponibilidad de los mismos, o el derecho legal de acceso a los mismos esté garantizado financieramente, dentro del término de tiempo representado, según requerido por la Sección 4-103 de esta Ley;
12. Describir o representar cualquier alojamiento o instalación de un plan de propiedad vacacional que no se requiere sea construido, a menos que tal descripción o representación sea conspicuamente catalogada o identificada como "PODRÁ NO SER CONSTRUIDO" o "PROPUESTA";
13. Contener una declaración en el sentido de que el desarrollador está afiliado con un programa de intercambio si, en realidad, no existe tal afiliación; o
14. Usar los materiales, folletos, directorios, cintas de video, u otra literatura, anuncios o promociones, ya sea impresos o por medios electrónicos, pertenecientes a cualquier compañía de intercambio sin que el desarrollador esté afiliado con dicha compañía de intercambio.

Sección 7-103.-Divulgación de la intención de hacer presentaciones de venta.

1. Será ilegal que cualquier persona use un anuncio o cualquier otro mecanismo promocional, incluyendo, pero no limitado a, loterías, concursos, regalos, o certificados de alojamiento, con la intención de ofrecer para la venta derechos vacacionales sin divulgar de una manera clara e inequívoca una declaración sustancialmente similar a la siguiente: "EL PROPÓSITO DE ESTE ANUNCIO ES OFRECER PARA LA VENTA DERECHOS VACACIONALES". Una declaración de divulgación similar requerida por las leyes de un estado que rigen los planes de propiedad vacacional será una alternativa aceptable, de acuerdo con la razonable discreción de la Compañía. Será también ilegal que cualquier persona ofrezca para la venta derechos vacacionales ubicados en o fuera de Puerto Rico mediante comunicación telefónica sin antes divulgar en una forma clara e inequívoca que el propósito de la llamada es ofrecer para la venta derechos vacacionales y solicitar el permiso de la persona que está recibiendo la comunicación para continuar con la misma.

2. Los siguientes actos o prácticas desleales u omisiones de parte de cualquier persona, promoviendo intencionalmente la venta de propiedad vacacional están prohibidos:
 - a. Dejar de divulgar clara y conspicuamente todas las reglas, reglamentos, términos y condiciones que gobiernan el plan promocional del desarrollador; la naturaleza exacta y el valor aproximado al detal de los regalos u otros artículos similares cuando éstos se ofrezcan o, si el artículo no está disponible para la venta al detal, el costo del mismo para el desarrollador; la fecha o fechas en o antes de las cuales el ofrecimiento terminará o expirará; y las probabilidades de recibir cualquier regalo u otro artículo similar;

 - b. Dejar de recibir el consentimiento expreso escrito de los individuos antes de que sus nombres sean usados para propósitos promocionales en relación con cualquier plan de propiedad vacacional;

 - c. Dejar de adjudicar y entregar los artículos prometidos en una promoción para la fecha y el año especificados en la misma;

 - d. En alguna forma hacer una representación indebida de las probabilidades de una persona recibir cualquier artículo o regalo; y

 - e. Representar indebida o engañosamente cualesquiera hechos materiales con relación a:

- i. Los alojamientos, instalaciones, beneficios incidentales o el sistema de reservaciones de un plan de propiedad vacacional, incluyendo cuando dichos componentes del plan estarán disponibles para los titulares;
- ii. La naturaleza o extensión de cualesquiera servicios incidentales a dichos alojamientos o instalaciones;
- iii. El contenido de cada uno de los documentos constitutivos o relacionados con el plan de propiedad vacacional;
- iv. Los derechos, privilegios, beneficios y obligaciones que el comprador o titular tiene de acuerdo con los documentos constitutivos o relacionados con el plan de propiedad vacacional; y
- v. El derecho del comprador a cancelar su contrato de compraventa de acuerdo con las disposiciones de la Sección 3-101 de esta Ley.

ARTÍCULO VIII

PROGRAMAS DE INTERCAMBIO

Sección 8-101.-Divulgaciones en relación con el programa de intercambio.

Si a un comprador potencial se le ofrece la oportunidad de convertirse en miembro de un programa de intercambio, el vendedor deberá entregar a dicho comprador potencial, el documento de ofrecimiento público y cualesquiera otros materiales que esta Ley requiera se le entreguen junto con el ofrecimiento y otorgamiento de cualquier contrato de membrecía entre el comprador potencial y la compañía de intercambio; o, si la compañía de intercambio está tratando directamente con el comprador potencial, el vendedor o la compañía de intercambio (según sea apropiado) deberá entregar al comprador potencial, junto con el ofrecimiento inicial y el otorgamiento de cualquier contrato entre el comprador potencial y la compañía de intercambio, la siguiente información escrita ya sea impresa o en forma electrónica, con referencia a dicho programa de intercambio:

1. El nombre y dirección de la compañía de intercambio;
2. Si la compañía de intercambio o alguno de sus oficiales o directores tiene alguna participación legal o en los beneficios de cualquier desarrollador,

vendedor, o entidad administradora de cualquier plan de propiedad vacacional que esté participando en el programa de intercambio y, de ser así, el nombre y la localización del plan de propiedad vacacional y la naturaleza de la participación;

3. A menos que de otra forma se exprese, una declaración a los efectos de que el contrato entre el comprador y la compañía de intercambio es uno separado y distinto del contrato con el vendedor de los derechos de propiedad vacacional.
4. Si los derechos de participación del comprador en el programa de intercambio dependen de la continua afiliación del plan de propiedad vacacional de que se trate al programa de intercambio;
5. Una declaración a los efectos de que la participación del comprador en el programa de intercambio es opcional o compulsoria;
6. Una descripción completa y precisa de los términos y condiciones de la relación contractual del comprador con el programa de intercambio y el procedimiento mediante el cual se le pueden introducir cambios al mismo;
7. Una descripción completa y precisa de los procedimientos necesarios para cualificar y para realizar intercambios;
8. Una descripción completa y precisa de todas las limitaciones, restricciones y prioridades empleadas en la operación del programa de intercambio, incluyendo, pero sin limitarse a, limitaciones de intercambio fundamentadas en la estación del año, el tamaño del alojamiento, los niveles de ocupación, expresados en tipo conspicuo y, en la eventualidad de que dichas limitaciones, restricciones o prioridades no sean uniformemente aplicadas por el programa de intercambio, una clara descripción de la forma en que las mismas son aplicadas;
9. Si los intercambios son decididos sobre la base de espacio disponible y si el programa de intercambio ofrece algunas garantías de que cumplirá con los requisitos específicos de intercambio que se hagan.
10. Si, y bajo qué circunstancias, un titular, al tratar con el programa de intercambio, puede perder el derecho de uso y ocupación de un alojamiento del plan de propiedad vacacional durante un período de uso reservado en cualquier intercambio propiamente solicitado sin que se le provea por el programa de intercambio con alojamientos sustitutos;

11. Los derechos o la escala de derechos pagaderos por los titulares por su participación en el programa de intercambio, una declaración sobre si cualquier derecho puede ser alterado por la compañía de intercambio y las circunstancias bajo las cuales dichas alteraciones pueden ser hechas;
12. El nombre y dirección del lugar en que presenta cualquier alojamiento o instalación incluida en un plan de propiedad vacacional que está participando en el programa de intercambio;
13. El número de alojamientos existentes en cada plan de propiedad vacacional que estén disponibles para ocupación y que cualifican para participación en el programa de intercambio, expresado dentro de los siguientes grupos numéricos: 1-5; 6-10; 11-20; 21-50; y 51 en adelante;
14. El número de personas registradas actualmente en cada plan de propiedad vacacional que están participando en el programa de intercambio expresado dentro de los siguientes grupos numéricos: 1-100; 101-249; 250-499; 530-999; y 1,000 en adelante; y una exposición de los criterios utilizados para determinar aquellos titulares que al presente están registrados con el programa de intercambio.
15. La siguiente información efectiva al final del año calendario o año fiscal inmediatamente precedente, según sea el caso, la cual deberá ser independientemente auditada por un contador público autorizado siguiendo las normas establecidas por la Junta de Normas de Contabilidad del Instituto Americano de Contadores Públicos Autorizados e informada anualmente no más tarde de ciento ochenta y tres (183) días después de la terminación del año calendario o del año fiscal, según sea el caso:
 - a. El número de titulares al presente registrados en el programa de intercambio.
 - b. El número de alojamientos y facilidades que al presente tienen acuerdos de afiliación con el programa de intercambio.
 - c. El porcentaje de intercambios confirmados, que es el número de intercambios confirmados por el programa de intercambio dividido por el número de intercambios propiamente solicitados, conjuntamente con una relación completa y exacta de los criterios utilizados para determinar si una petición de intercambio fue propiamente hecha.

- d. El número de periodos de derecho de multipropiedad que el programa de intercambio tiene la obligación pendiente de cumplir o de proveer en intercambio a un titular que renunció a su periodo de derecho de multipropiedad durante el año, a cambio de un periodo de derecho de multipropiedad en cualquier año futuro.
- e. El número de intercambios confirmados por el programa de intercambio durante el año.

Sección 8-102.-Registro en la Compañía.

Cada compañía de intercambio que ofrezca en Puerto Rico un programa de intercambio deberá registrar el programa de intercambio con por lo menos veinte (20) días de anticipación a la fecha en que se ofrezca un derecho de participación en un programa de intercambio a cualquier comprador potencial, comprador o titular en Puerto Rico. El registro se llevará a cabo mediante la presentación en la Compañía de la información requerida en la Sección 8-101, acompañada de un cargo por registro por la cantidad de quinientos dólares (\$500.00). En o antes del primero (1ro.) de agosto de cada año, la compañía de intercambio deberá presentar a la Compañía la información requerida en la Sección 8-101, acompañada del cargo por renovación anual por la cantidad de doscientos cincuenta dólares (\$250.00).

Sección 8-103.-Ausencia de Responsabilidad.

Ningún desarrollador tendrá responsabilidad alguna con respecto a cualquier violación de esta Ley que resulte de la publicación por un desarrollador de información que le haya sido provista a éste por una compañía de intercambio de acuerdo con las disposiciones de este Artículo VIII. Ninguna compañía de intercambio tendrá responsabilidad alguna con respecto a cualquier violación de esta Ley que resulte del uso por un desarrollador de otra información relacionada con un programa de intercambio que no sea la provista al desarrollador por la compañía de intercambio.

Sección 8-104.-Denegación de privilegios de intercambio.

Una compañía de intercambio podrá denegar privilegios de intercambio a cualquier miembro que no esté autorizado a usar los alojamientos e instalaciones de un plan de propiedad vacacional y ningún programa de intercambio o compañía de intercambio será responsable a cualquiera de sus miembros o a ningún tercero por la denegatoria de los privilegios de intercambio.

ARTÍCULO IX

PROGRAMAS DE REFERIDOS

Sección 9-101.-Programas de referidos.

Cualquier programa iniciado por un desarrollador a tenor con el cual se le solicita a un titular que, por causa onerosa, suministre al desarrollador o a su agente, una lista de nombres de personas que puedan estar interesadas en comprar o de otra forma adquirir propiedad vacacional, no será considerado como un acto de corretaje que obliga a dicho titular a tener una licencia de corredor o vendedor de bienes raíces de Puerto Rico, siempre y cuando dicho programa no sea establecido por el desarrollador con el propósito de burlar cualquier disposición de esta Ley, la Ley 10-1994, mejor conocida como "Ley Para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces y la Profesión de Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces en Puerto Rico", según enmendada, o cualesquiera reglas o reglamentos promulgados a tenor con las mismas.

ARTÍCULO X

REMEDIOS

Sección 10-101.-Irrazonabilidad.

Un tribunal con jurisdicción y competencia, luego de determinar, como cuestión de derecho, que un contrato o una cláusula de un contrato era irrazonable al momento en que el contrato fue otorgado, podrá rehusar hacer valer el contrato, hacer valer el resto del contrato sin la cláusula irrazonable, o limitar la aplicación de cualquier cláusula irrazonable con el propósito de evitar un resultado irrazonable.

Sección 10-102.-Obligación de buena fe.

Todo contrato o deber regido por esta Ley imponen una obligación de buena fe que significará la honestidad de hecho y la observancia de normas razonables de trato justo en su cumplimiento o aplicación.

Sección 10-103.-Remedios a ser liberalmente administrados.

1. Los remedios provistos por esta Ley serán administrados liberalmente a los fines de que la parte agraviada sea colocada en una posición tan buena como lo estaría si la otra parte hubiera cumplido a cabalidad con su obligación. Sin embargo, no se concederán daños especiales o punitivos excepto cuando así se provea específicamente en esta Ley o en cualquier otra ley.
2. Cualquier derecho u obligación impuesta o establecida por esta Ley será exigible mediante procedimiento judicial.

Sección 10-104.-Conflictos.

Sujeto a lo dispuesto en las Secciones 2-108 y 13-102 de esta Ley, en la eventualidad de que surja algún conflicto entre las disposiciones de esta Ley y las de cualquier otra ley o reglamento con relación a derechos de propiedad vacacional, condominios, valores o los anuncios, promociones u ofrecimientos o inscripciones de los mismos, o la protección de los consumidores en general, las disposiciones de esta Ley prevalecerán con relación a todos los asuntos tratados en la misma.

Sección 10-105.-Efecto de violaciones sobre los derechos de acción; honorarios de abogado.

Si un desarrollador u otra persona sujeta a esta Ley dejase de cumplir con cualquier disposición de la misma, la persona afectada adversamente por dicho incumplimiento tendrá derecho a iniciar una reclamación en un tribunal con jurisdicción y competencia solicitando el remedio adecuado. El tribunal también podrá conceder a la parte prevaleciente los honorarios de abogado que estime razonables.

Sección 10-106.-Disposición anulable.

En adición a cualesquiera otros remedios provistos en esta Ley, cualquier escritura o instrumento de cesión o disposición y cualquier contrato de compraventa será anulable, a la sola opción del cesionario o comprador, sus herederos, su representante personal o el síndico en un procedimiento de insolvencia o quiebra, dentro de los dos (2) años de ocurrido lo último de: (1) la fecha de otorgamiento del contrato de compraventa aplicable; (2) la fecha de otorgamiento del instrumento de cesión o disposición; o (3) la fecha en que la disposición ocurrió si dicha disposición no fue efectuada mediante escritura u otro instrumento de cesión si en dicha fecha no existía un permiso válido para operar un plan de propiedad vacacional emitido al desarrollador.

Las disposiciones de esta Sección no serán aplicables a las transacciones permisibles a los desarrolladores de propiedades de derecho de multipropiedad existentes que radiquen solicitud de permisos dentro del primer año de la vigencia de esta Ley a tenor con las disposiciones de la Sección 2-108. Las disposiciones de esta Sección tampoco aplicarán a las escrituras o instrumentos, o a los contratos de compraventa, otorgados por los desarrolladores de propiedades de derecho de multipropiedad existentes antes de que soliciten su permiso, siempre y cuando lo hagan en o antes de 1 de julio de 2017.

Sección 10-107.-Término para iniciar acciones.

Toda acción o procedimiento para hacer cumplir cualquier disposición de esta Ley deberá iniciarse dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha en que surja la causa de acción que sirve de base para dicha acción o procedimiento.

Sección 10-108.- Derecho aplicable.

Será nula cualquier disposición de una escritura, instrumento de cesión o disposición o contrato de compraventa relacionado con propiedad vacacional que establezca que el mismo se interpretará de conformidad con, o se regirá por, las leyes de una jurisdicción específica, o que cualquier controversia que surja bajo el mismo se ventilará ante un tribunal de una jurisdicción específica que no tenga una relación sustancial con el domicilio de las partes de dicho acuerdo o el lugar donde se encuentran ubicadas las propiedades objeto del mismo.

Cualquier programa iniciado por un desarrollador a tenor con el cual se le solicita a un titular que, por causa onerosa, suministre al desarrollador o a su agente, una lista de nombres de personas que puedan estar interesadas en comprar o de otra forma adquirir propiedad vacacional, no será considerado como un acto de corretaje que obliga a dicho titular a tener una licencia de corredor o vendedor de bienes raíces de Puerto Rico, siempre y cuando dicho programa no sea establecido por el desarrollador con el propósito de burlar cualquier disposición de esta Ley, la Ley 10-1994, mejor conocida como "Ley Para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces y la Profesión de Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces en Puerto Rico", según enmendada, o cualesquiera reglas o reglamentos promulgados a tenor con las mismas.

ARTÍCULO XI

PODERES DE LA COMPAÑÍA

Sección 11-101.-Reglamentos y formularios.

1. Salvo según se dispone en la Sección 11-109, la Compañía será la única y exclusiva agencia gubernamental responsable de implantar y hacer cumplir las disposiciones de esta Ley. Para lograr dichos propósitos, la Compañía podrá, de tiempo en tiempo, promulgar, enmendar, derogar o suspender cualesquiera reglamentos, formularios y órdenes que estime necesarios o adecuados para llevar a cabo las disposiciones de esta Ley, incluyendo los reglamentos y formularios que rigen las solicitudes e informes y definiendo cualquier término, se use o no el mismo en esta Ley, siempre que dichas definiciones no sean inconsistentes con las disposiciones de esta Ley.

2. La Compañía podrá intervenir en cualquier acción o pleito que envuelva los derechos o responsabilidades de un desarrollador con relación a un plan de propiedad vacacional respecto al cual hay pendiente de consideración una solicitud de permiso de plan de propiedad vacacional.

Sección 11-102.-Poderes investigativos.

1. La Compañía podrá iniciar aquellas investigaciones públicas o privadas que estime necesarias, dentro o fuera de Puerto Rico, con el propósito de determinar si una persona ha violado o está a punto de violar alguna disposición de esta Ley o algún reglamento promulgado bajo la misma, o para ayudar a su cumplimiento. Además, la Compañía podrá llevar a cabo vistas para determinar si alguna representación contenida en un documento presentado con, o información suministrada a la Compañía es falsa o engañosa o si una persona se ha dedicado, se está dedicando, o está próximo a dedicarse a un acto o práctica ilegal.
2. Para propósitos de cualquier investigación o procedimiento llevado a cabo bajo las disposiciones de esta Ley, el director de la Compañía o cualquier oficial designado por el director, podrá tomar juramentos y deposiciones, citar testigos, obligar su comparecencia, recopilar evidencia y exigir la presentación de libros, documentos, correspondencia, memorandos, contratos, u otros documentos o récords que la Compañía estime materiales a la investigación. Si una persona envuelta en procedimientos ante la Compañía desobedece o rechaza cualquier orden legal o se niega a responder a una citación o se niega a prestar el juramento o deposición como testigo o con posterioridad se niega a ser interrogado, o incurre en mala conducta durante la vista o en un lugar tan cercano a la misma como para constituir una obstrucción del procedimiento, la Compañía certificará los hechos materiales al tribunal apropiado con jurisdicción y competencia. Dicho tribunal podrá emitir una orden para que la persona comparezca ante el tribunal y muestre causa por la cual no deba ser encontrada incurso en desacato. Se notificará a la persona con la orden y una copia de la declaración certificada. A partir de dicho momento, el tribunal tendrá jurisdicción sobre la materia. El mismo procedimiento se llevará a cabo, las mismas penalidades podrán ser impuestas y la persona acusada se podrá defender del desacato en la misma forma que en el caso de una persona que ha cometido un desacato en la vista de una acción civil ante un tribunal del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
3. La Compañía podrá requerir o permitir que cualquier persona radique una declaración escrita, bajo juramento o de otro modo, en cuanto a todos

los hechos y circunstancias relacionadas con un asunto que se está o se estará investigando.

Sección 11-103.-Ordenes de cese y desista.

1. La Compañía podrá emitir una orden requiriendo que una persona cese y desista de realizar un acto o práctica que viola esta Ley o cualesquiera reglamentos promulgados por la Compañía al amparo de la misma y tomar la acción afirmativa que, en la opinión de la Compañía, cumplirá con los propósitos y la intención de esta Ley. Cuando la Compañía determine, a base de la evidencia que tenía disponible, que una persona se ha dedicado o está próximo a dedicarse a un acto o una práctica que constituye una violación de la presente Ley o de cualquier reglamento u orden promulgada por la Compañía al amparo de la misma, la Compañía, con o sin la celebración de procedimientos administrativos previos, podrá iniciar una acción en un tribunal con jurisdicción y competencia para prohibir dicho acto o práctica y para exigir el cumplimiento con las disposiciones de esta Ley o los reglamentos promulgados u órdenes emitidas bajo la misma.
2. Si, en la opinión del director de la Compañía, el ofrecimiento o la disposición de propiedad vacacional dentro de Puerto Rico requiere un permiso de plan de propiedad vacacional bajo esta Ley y dicha propiedad vacacional está siendo, o ha sido ofrecida o se ha dispuesto de la misma, sin tener el desarrollador un permiso válido de plan de propiedad vacacional, la Compañía podrá ordenar al desarrollador y a sus agentes que cesen y desistan de ofrecimientos o disposiciones futuras de propiedad vacacional en Puerto Rico, a menos que y hasta tanto la Compañía haya emitido debidamente un permiso de plan de propiedad vacacional bajo las disposiciones de esta Ley. Cualquier persona contra quien vaya dirigida dicha orden podrá, dentro de los treinta (30) días siguientes a su notificación, presentar en la Compañía una solicitud escrita de una vista para impugnar dicha orden. Si se presenta dicha solicitud, se llevará a cabo una vista de conformidad con las leyes aplicables a adjudicaciones administrativas y la Compañía tendrá todos los poderes concedidos bajo las mismas.
3. Cuando la Compañía determine, a base de la evidencia que tenga disponible, que un desarrollador está directamente, o mediante sus agentes o representantes, violando o dejando de cumplir con cualquiera

de las disposiciones de esta Ley o de los reglamentos de la Compañía promulgados bajo la misma, o que cualesquiera representaciones y garantías dadas por el desarrollador y en las cuales la Compañía confió para conceder un permiso de plan de propiedad vacacional eran sustancialmente falsas o engañosas o que las condiciones o circunstancias verdaderamente existentes respecto al plan de propiedad vacacional hubieran resultado en la denegatoria del permiso de plan de propiedad vacacional si la Compañía hubiera tenido conocimiento de ellas, inclusive en aquellos casos en los que tal permiso se tuvo por emitido conforme a lo dispuesto en el inciso (d) de la Sección 2-103 de esta Ley, entonces la Compañía podrá ordenar que el desarrollador cese y desista de dichas violaciones, o podrá ordenar el cese de los ofrecimientos y las disposiciones de propiedad vacacional dentro de Puerto Rico. Al recibir dicha orden, la persona o personas contra quienes dicha orden va dirigida discontinuarán sus actividades de inmediato de conformidad con los términos de la orden. Toda persona contra quien va dirigida una orden podrá, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que fue notificada de la misma, presentar en la Compañía una solicitud escrita para una vista para impugnar la orden. Si se presenta dicha solicitud, se llevará a cabo una vista de conformidad con las leyes aplicables a adjudicaciones administrativas y la Compañía tendrá todos los poderes concedidos bajo las mismas.

4. Cuando la Compañía determine, a base de la evidencia que tenga disponible, que una persona está violando o dejando de cumplir con cualquiera de las disposiciones de esta Ley o de los reglamentos de la Compañía promulgados bajo la misma; que cualesquiera de las representaciones y garantías dadas por la persona y en las cuales la Compañía confió eran falsas o no han sido cumplidas; o que las condiciones o circunstancias verdaderamente existentes hubieran ocasionado la denegatoria de cualquier derecho concedido por la Compañía, ésta podrá ordenar que la persona cese y desista de dichas violaciones. Al recibir dicha orden, la persona o personas contra quienes va dirigida la misma dejarán de realizar las actividades de inmediato de conformidad con los términos de la orden. Toda persona contra quien va dirigida una orden podrá, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que fue notificada con la misma, presentar en la Compañía una solicitud escrita de una vista para impugnar la orden. Si se presenta dicha solicitud, se llevará a cabo una vista de conformidad con las leyes aplicables a adjudicaciones administrativas y la Compañía tendrá todos los poderes concedidos bajo las mismas.

5. Cuando la Compañía tenía autoridad para emitir una orden de cese y desista de conformidad con las disposiciones de este Artículo XI, ésta podrá aceptar, en vez de, o como parte de ello, una garantía de no continuar con la práctica ilegal. Dicha garantía podrá incluir una estipulación de pago voluntario por el alegado violador del costo de la investigación realizada por la Compañía, incluyendo el costo de iniciar y proseguir con cualquier acción o procedimiento por la Compañía y la cantidad que sea necesaria para devolver a cualquier persona el dinero o la propiedad adquiridos por medio de la violación. Toda garantía de no continuar con la práctica ilegal aceptada por la Compañía y toda estipulación presentada en un tribunal con relación a una acción o procedimiento se mantendrá confidencial entre las partes envueltas en la acción o el procedimiento y el tribunal y sus empleados, pero si se viola la susodicha garantía de cese de dicha práctica ilegal aceptada, o si la persona incurre en la misma práctica ilegal que se comprometió previamente a discontinuar, la garantía de cese o la estipulación se convertirá en récord público y estará disponible para ser inspeccionada por cualquier persona.

Sección 11-104.-Revocación o suspensión del permiso al plan de propiedad vacacional.

Luego de emitir una orden de cese y desista de conformidad con la Sección 11-103 de este Artículo XI, y si no se ha solicitado una vista para impugnar la orden dentro del término permitido, o si el desarrollador ha agotado sin éxito todos los remedios administrativos disponibles para impugnar la orden, la Compañía podrá, mediante orden, revocar o suspender el permiso al plan de propiedad vacacional. Luego de agotar todos los remedios administrativos disponibles, el desarrollador podrá solicitar una revisión judicial de acuerdo con los reglamentos a ser emitidos bajo las disposiciones de esta Ley de conformidad con las disposiciones de la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, mejor conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico".

Sección 11-105.-Revisión judicial de las actuaciones de la Compañía.

Toda orden final, decisión u otro acto oficial final de la Compañía estará sujeta a revisión judicial de conformidad con las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

Sección 11-106.-Penalidades.

1. Excepto que de otra forma expresamente aquí se provea, cualquier persona que intencionalmente viole cualquiera de las disposiciones de esta

Ley, de los reglamentos promulgados o de las órdenes emitidas bajo las disposiciones de la misma, incurrirá en una violación de ley sancionable como un delito menos grave. Cada violación de esta naturaleza se considerará un delito separado. Para propósitos de esta Sección, se considerará que se ha cometido una violación intencional cuando la persona que comete o que es responsable por la violación sabía o razonablemente debió saber que su conducta violaba una de las disposiciones de esta Ley o de cualquier reglamento u orden aplicable.

2. Si luego de una investigación realizada por la Compañía, ésta determina que una persona ha violado la presente Ley o uno de los reglamentos promulgados u órdenes emitidas bajo las disposiciones de la misma, la Compañía informará a dicha persona de la violación por correo certificado y podrá imponer una multa que no será mayor de diez mil dólares (\$10,000.00) por cada violación. La Compañía, en representación del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, podrá iniciar un procedimiento legal en un tribunal con jurisdicción y competencia para hacer cumplir el pago de dicha multa si la misma no se ha pagado dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la fecha de la notificación de la Compañía.

Sección 11-107.-Sanciones por violaciones bajo otros estatutos.

Nada de lo contenido en esta Ley limita el poder del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de sancionar a cualquier persona por observar una conducta que constituye una violación de ley bajo las disposiciones de cualquier otro estatuto. Nada de lo contenido en este Artículo XI limita los demás poderes de la Compañía expresamente concedidos en otros Artículos de esta Ley.

Sección 11-108.-Dispensa de Requisitos; Poderes de la Compañía.

1. La Compañía podrá dispensar del cumplimiento con requisitos específicos o podrá permitir pactos alternos para cumplir con los requisitos de esta Ley, o de cualquier reglamento promulgado de conformidad con la misma, si:
 - a. Resulta impráctico o imposible cumplir con las disposiciones específicas;
 - b. Una persona sufrirá una penalidad severa si se requiere el cumplimiento estricto; y
 - c. Se mantendrá protección adecuada para los titulares del plan de propiedad vacacional.

2. Cualquier pacto alternativo deberá cumplir con las normas establecidas en esta Ley, incluyendo el desarrollo ordenado de los planes de propiedad vacacional y la protección del comprador y deberán tomar en cuenta los siguientes factores:
 - a. El número de titulares o alojamientos que comprenden la propiedad objeto del plan de propiedad vacacional;
 - b. Las leyes de la jurisdicción donde está localizada la propiedad objeto del plan de propiedad vacacional;
 - c. El número de titulares y de titulares de alojamientos que son residentes de Puerto Rico en relación con el número total de titulares y de titulares de alojamientos;
 - d. El número de derechos de propiedad vacacional vendidos antes de la fecha de efectividad de esta Ley;
 - e. Los activos netos, la liquidez y demás capacidad económica del desarrollador; y
 - f. Cualquier otro factor que la Compañía determine material para permitir un pacto alternativo.

Sección 11-109.-Querrelas de los consumidores.

Cualquier comprador o titular de un plan de propiedad vacacional que entienda que sus derechos bajo esta Ley han sido violados podrá presentar la correspondiente querrela ante el Departamento de Asuntos del Consumidor, procederá a entender en la misma a tenor con las facultades concedidas por ley. En todo procedimiento iniciado por un comprador o titular de un plan de propiedad vacacional y tramitado ante el Departamento de Asuntos del Consumidor, la Compañía podrá ser considerada como parte indispensable.

ARTÍCULO XII

DERECHOS DE TITULARES; CONTENIDO DE LAS ESCRITURAS; DISPOSICIONES SOBRE INSCRIPCIÓN; EXPANSIÓN; CONTRACCIÓN Y FUSIÓN DE REGÍMENES

Sección 12-101.-Aplicabilidad de este Artículo.

Las disposiciones de este Artículo XII son aplicables sólo al conjunto de alojamientos e instalaciones cuyo desarrollador esté sujeto a las disposiciones de esta Ley, en cuyo caso, dicho desarrollador deberá dedicar aquella propiedad que se encuentre localizada dentro de la demarcación territorial de Puerto Rico al régimen de propiedad vacacional aquí establecido, haciéndolo constar por escritura pública e inscribiendo ésta en el Registro de la Propiedad.

En el caso del conjunto de alojamientos e instalaciones para la venta exclusivamente de derechos de propiedad vacacional de naturaleza contractual, cuyo desarrollador esté sujeto a las disposiciones de esta Ley, dicho desarrollador podrá constituir el régimen de propiedad vacacional, mediante una escritura pública de condiciones restrictivas sobre aquella propiedad que se encuentre localizada dentro de la demarcación territorial de Puerto Rico e inscribiendo ésta en el Registro de la Propiedad.

Una vez establecido el plan de propiedad vacacional, sólo podrá ser modificado o terminado, con la expresa conformidad de la Compañía la cual deberá asegurarse de que se ha cumplido con las disposiciones de esta Ley referentes a dicha modificación o terminación, y de que los derechos de los titulares no son violados por dicha modificación o terminación. Sin embargo, la Compañía podrá, mediante reglamento, establecer una lista de enmiendas que no afecten fundamentalmente la naturaleza de los derechos de propiedad vacacional que hayan sido vendidos, la participación respectivamente asignada a los mismos o la definición de gastos comunes y que no conlleven la eliminación de instalaciones u otras comodidades, o la adición de instalaciones u otras amenidades, a menos que las mismas sean totalmente pagadas por el desarrollador y cuyas enmiendas estarán exentas del requisito de obtener la conformidad expresa de la Compañía a que se aludió anteriormente.

El plan de propiedad vacacional podrá establecerse sobre propiedad que radique en terrenos poseídos a título de arrendamiento debidamente inscrito, derecho de superficie o de usufructo siempre y que, mediante escritura pública al efecto, el arrendador o nudo propietario preste su consentimiento expreso para ello y renuncie a toda acción o reclamación que pueda éste iniciar contra los titulares en caso de incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, el tenedor del derecho de superficie o el usufructuario original.

La escritura que establezca el plan de propiedad 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 plan, y una vez establecido, dicho uso sólo podrá ser variado por el desarrollador con anterioridad a la venta de cualquier derecho de propiedad vacacional o mediante el consentimiento del desarrollador y el voto afirmativo del cincuenta y un por ciento (51%) del poder de votación de todos los titulares.

Las disposiciones de la Sección 12-102 relativas a la inscripción en el Registro de la Propiedad; las Secciones 12-103 a la 12-107, ambas inclusive; 12-109; 12-110; 12-114; 12-115; y 12-117 a la 12-127, ambas inclusive; no serán de aplicación a los derechos de propiedad vacacional de naturaleza contractual.

Sección 12-102.-Efecto de la dedicación al plan de propiedad vacacional.

Una vez la propiedad es dedicada al plan de propiedad vacacional, los derechos de propiedad vacacional 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 propiedad vacacional) y los títulos correspondientes serán 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, mejor conocida como la "Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de Puerto Rico", según enmendada.

Sección 12-102A.-Efecto de la inscripción del acuerdo de subordinación.

Una vez inscrito en el Registro de la Propiedad, un acuerdo de subordinación será efectivo contra los sucesores y cesionarios del tenedor de gravamen y toda otra persona que adquiera el alojamiento o instalación objeto de los derechos del tenedor de gravamen, mediante ejecución del gravamen, escritura de dación en pago, o cualquier otro modo legal, irrespectivamente de si los derechos del titular de propiedad vacacional son del tipo acompañado del derecho especial de propiedad o no.

Sección 12-103.-Efecto de transmisión o gravamen y subrogación de derechos; alojamientos proyectados y no comenzados.

En los casos de transmisión o gravamen sobre (i) un alojamiento que ha sido proyectado pero aún no se ha comenzado a construir o (ii) un derecho de propiedad vacacional con respecto a dicho alojamiento, se entenderá adquirida por el nuevo propietario, o gravada la participación que corresponde al transmitente, o en su caso, al deudor, en las instalaciones y el derecho que tenga a que se le construya el alojamiento entendiéndose subrogado el adquirente en el lugar y grado de aquél, a todos los efectos legales.

Sección 12-104.-Alojamiento en construcción.

Si la transmisión o gravamen se refiriese a (i) un alojamiento que ya está en construcción o (ii) un derecho de propiedad vacacional con respecto a dicho alojamiento, las participaciones a que se refiere la Sección 12-103 se considerarán como adquiridas o gravadas y la parte ya construida del alojamiento en cuestión se considerará como individualmente adquirida o gravada, según sea el caso, quedando también subrogado el adquirente a todos los efectos legales.

Sección 12-105.-Créditos hipotecarios constituidos antes y después de la dedicación de la propiedad al plan de propiedad vacacional; consentimiento de los titulares.

El acreedor de los créditos hipotecarios constituidos con anterioridad a la propiedad haber sido dedicada al régimen de propiedad vacacional, al iniciarse el procedimiento para su cobro deberá dirigir la acción, simultáneamente, por la totalidad de la suma garantizada contra todos los titulares de alojamientos que estén gravados. Si se constituyeron dichos créditos después de la propiedad haber sido dedicada al plan de propiedad vacacional, se hará la distribución de aquellos, en la forma a que se refiere el Artículo 170 de la Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según enmendada, entre los alojamientos gravados que estuviesen ya construidos; y si se tratara de alojamientos meramente proyectados o en vía de construcción, la distribución del crédito deberá hacerse entre las participaciones o derechos inscritos, a tenor con las Secciones 12-103 y 12-104 de este Artículo. En el caso de planes de propiedad vacacional estructurados exclusivamente a base de derechos de uso contractuales, no se requerirá el voto afirmativo de los titulares si la hipoteca a establecerse habrá de quedar subordinada a los derechos de estos titulares de conformidad con las disposiciones del Artículo IV de esta Ley.

Las instalaciones de una propiedad dedicada al plan de propiedad vacacional solamente podrán ser hipotecadas con el consentimiento del desarrollador y el voto afirmativo de un sesenta y seis y dos tercios por ciento (66 2/3%) del poder de voto de todos los títulos.

Sección 12-106.-Derecho de un titular de un alojamiento a su alojamiento y su participación en las instalaciones.

El titular de un alojamiento tendrá un derecho exclusivo (sujeto a restricciones de uso) a su alojamiento y una participación, con los demás titulares de alojamientos (inclusive los titulares de derechos de propiedad vacacional que comprendan dichos alojamientos), en las instalaciones del plan de propiedad vacacional asignadas a su alojamiento en la escritura de dedicación de la propiedad al plan de propiedad vacacional, según la misma pueda ser enmendada, modificada o suplementada con posterioridad. Sin embargo, el total de las participaciones asignadas entre todos los

alojamientos comprendidos en el plan de propiedad vacacional de acuerdo con las disposiciones de esta Sección deberá sumar cien por ciento (100%).

Sección 12-107.-Derecho del titular de propiedad vacacional y su participación en las instalaciones.

El titular de un derecho vacacional tendrá un derecho exclusivo (sujeto a restricciones de uso) a su propiedad vacacional y a una participación con los demás titulares de derecho vacacional en las instalaciones del plan de propiedad vacacional asignadas a su derecho de propiedad vacacional en la escritura de dedicación de la propiedad al régimen de propiedad vacacional, según la misma pueda ser enmendada, modificada o suplementada con posterioridad. Sin embargo, el total de las participaciones asignadas entre todos los derechos de propiedad vacacional de un alojamiento en particular, será igual a la participación de dicho alojamiento computada de conformidad con las disposiciones de la Sección 12-106.

Sección 12-108.-Las instalaciones de la propiedad objeto del plan de propiedad vacacional.

Las instalaciones de la propiedad objeto del plan de propiedad vacacional, salvo por lo dispuesto en la Sección 12-113(2) de esta Ley, deberán ser descritas en la escritura dedicando la propiedad al régimen de propiedad vacacional, según la misma pueda ser de tiempo en tiempo enmendada o suplementada de conformidad con las disposiciones de esta Ley.

Sección 12-109.-División y agrupación de derechos de propiedad vacacional.

Los derechos de propiedad vacacional no podrán ser objeto de división, mediante segregación, para constituir otros derechos de propiedad vacacional, 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 término de duración del plan de propiedad 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 instalaciones 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 Oficina de Gerencia de Permisos, o cualquier agencia que le sustituya en sus funciones.

Sección 12-110.-Indivisión de las instalaciones.

Las instalaciones se mantendrán en indivisión forzosa y no podrán ser objeto de la acción de división de la comunidad durante el término de duración del plan de propiedad vacacional. Cualquier pacto en contrario será nulo.

Sección 12-111.-Reglas que gobiernan el uso de las instalaciones y los alojamientos.

Cada titular podrá usar las instalaciones conforme a su destino sin impedir o estorbar el legítimo derecho de los demás. El uso y disfrute de cada alojamiento estará sometido a las reglas siguientes:

1. Cada alojamiento se dedicará únicamente al uso dispuesto para el mismo en las escrituras a las que se refiere la Sección 12-101 de este Artículo XII.
2. Ningún ocupante de un alojamiento producirá ruidos o molestias ni ejecutará actos que perturben la tranquilidad de los demás ocupantes de los alojamientos.
3. Los alojamientos no se usarán para fines contrarios a la ley, a la moral, a las buenas costumbres o el orden público.
4. Cada titular deberá contribuir con arreglo a la participación asignada a su derecho de propiedad vacacional, respectivamente, en la escritura de dedicación al régimen, al pago de las cuotas, así como a cualesquiera otras obligaciones que puedan ser establecidas en dicha escritura de dedicación.
5. Todo titular observará la diligencia debida en el uso de la propiedad y en sus relaciones con los demás titulares y responderá ante éstos por las violaciones cometidas por sus familiares, visitantes o empleados y, en general, por cualquier persona que ocupe el alojamiento de que se trate,

por cualquier título, sin perjuicio de las acciones directas que procedan contra dichas personas.

6. Todo titular u ocupante de un alojamiento deberá cumplir estrictamente con las disposiciones en las escrituras de dedicación de la propiedad al régimen a las que se refiere la Sección 12-101 de esta Ley, según sea aplicable, el Reglamento a que se refiere la Sección 12-128 de este Artículo XII y los documentos que gobiernan el plan de propiedad vacacional, según los mismos puedan ser enmendados, modificados o suplementados con posterioridad.

Sección 12-112.-Acuerdos con respecto al mantenimiento y uso de las instalaciones.

Las obras necesarias para la conservación y mantenimiento de la propiedad y para el uso eficaz de las instalaciones deberán ser llevadas a cabo en la forma dispuesta en las escrituras a las que se refiere la Sección 12-101 de esta Ley, según las mismas puedan ser subsiguientemente enmendadas, modificadas o suplementadas.

Sección 12-113.-Contenido de las Escrituras de Dedicación.

1. En el caso en que la venta de los derechos vacacionales sea de naturaleza real, la escritura pública dedicando la propiedad al plan de propiedad vacacional deberá expresar el nombre del plan y los siguientes particulares:
 - a. Descripción legal del terreno y una descripción general de lo allí construido, con expresión de sus áreas respectivas, y materiales de construcción;
 - b. Descripción y número de cada alojamiento, con expresión de sus medidas, localización, cuartos, puerta principal de entrada y lugar con el que inmediatamente comunique y cualesquiera otros datos necesarios para su identificación;
 - c. Descripción de las áreas comunes de la propiedad que se estará dedicando al plan de propiedad vacacional o, de constituirse el plan en una parte o en la totalidad de un inmueble sobre el cual existe un régimen de propiedad horizontal, según lo dispuesto en la Sección 1-104 (36) de esta Ley, bastará describirlos según éstos aparecen descritos en la escritura matriz de dicho régimen;

- d. Una indicación clara del uso y propósito al cual se dedica la propiedad a cada uno de los alojamientos y a las áreas comunes existentes en la misma;
- e. Todo lo que sea importante en relación con la administración de la propiedad y el plan, incluyendo, sin limitación, una descripción de los deberes, responsabilidades y obligaciones de la entidad que estará administrando el plan;
- f. Cualesquiera datos adicionales relacionados con la propiedad o el plan que puedan ser de interés al desarrollador, así como una descripción de cualesquiera derechos que el desarrollador se hubiese reservado para sí, indicando específicamente la naturaleza de dichos derechos, el método de ejercer los mismos y cómo el ejercicio de dichos derechos afectará los derechos y obligaciones de los dueños de derechos vacacionales.
- g. El término de duración del plan de propiedad vacacional;
- h. Los procedimientos a seguirse para enmendar, modificar o suplementar las disposiciones de la escritura dedicando la propiedad al plan de propiedad vacacional;
- i. Los términos de cualquier derecho de tanteo que el desarrollador desee establecer con respecto a la venta de los derechos vacacionales y cualquier derecho de retracto en contra de cualquier adquirente de cualquiera de dichos derechos vacacionales, según provisto en la Sección 12-136 de esta Ley;
- j. Descripción de cada derecho de propiedad vacacional especificando el alojamiento, con el cual dicho derecho está relacionado (o le ha sido asignado) y los períodos de uso aplicables al mismo, debidamente identificados con el número del alojamiento seguido por el período de uso aplicable;
- k. La participación correspondiente de cada derecho de propiedad vacacional en las instalaciones y en los gastos comunes, determinada según lo provisto en esta Ley y el método mediante el cual se impondrán y cobrarán las cuotas de mantenimiento o gastos comunes a los titulares, y según pueda ser provisto en el reglamento;

- l. Disposiciones relacionadas con la organización de la asociación de titulares, si alguna; y la distribución de los derechos de votación atribuibles a cada derecho vacacional, según las disposiciones de esta Ley y según pueda ser provisto en el reglamento; y
 - m. 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 plan de propiedad 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;
2. En el caso en que la venta de derechos vacacionales sea de naturaleza contractual, la escritura pública dedicando la propiedad al plan de propiedad vacacional deberá expresar el nombre del plan y las descripciones e información enumerada de los incisos (a) al (i) de la Sección 12-113 de esta Ley.
 3. Si el plan es uno expandible o contraíble, la escritura de que se trate deberá también contener lo siguiente:
 - a. La reserva expresa, de parte del desarrollador, de la opción u opciones de expandir o contraer el plan;
 - b. Una descripción de la base sobre la cual la propiedad podrá ser adicionada a, o separada del, plan, incluyendo sin limitación, (i) la respectiva proporción mínima o máxima que deberá observarse al añadir o separar instalaciones al régimen, (ii) la base sobre la cual se ajustarán las participaciones de los derechos de propiedad vacacionales en las áreas comunes.
 4. Si el plan pudiese en un futuro ser fusionado con otro plan, la escritura de que se trate deberá incluir una reserva expresa de dicho derecho y deberá también cumplirse con las disposiciones de la Sección 12-134 de este Artículo XII.

Sección 12-114.-Contenido de las escrituras de traspaso de derechos vacacionales de naturaleza real.

La escritura de traspaso de cada derecho de derecho vacacional de naturaleza real en un alojamiento individual deberá expresar, además de los particulares descritos en la Sección 12-113 relativas al alojamiento que es objeto del derecho de propiedad vacacional, la participación que le corresponde a dicho derecho en las instalaciones, así como una identificación completa y precisa del derecho de derecho vacacional de naturaleza real que se está traspasando, según el mismo fue identificado en la escritura de dedicación. Además, dicha escritura de traspaso deberá contener una advertencia, en tipo conspicuo, expresando que el derecho de derecho vacacional de naturaleza real que está siendo traspasado (según sea aplicable) no está sujeto a las disposiciones de la Ley Núm. 104, *supra*, o la Ley 249-2008, según enmendada, de suerte que el adquirente del mismo no tendrá el beneficio de muchas de las medidas protectoras que provee el plan de propiedad horizontal o el plan de condohotel de la Ley Núm. 104, *supra*, o la Ley Núm. 249, *supra*, a los compradores de apartamentos o unidades en condominios o condohoteles. Si el terreno en que la estructura que contiene el alojamiento que es objeto del derecho de propiedad vacacional que va a ser traspasado fuese poseído a título de arrendamiento inscrito, derecho de superficie o de usufructo, la escritura traspasando el derecho vacacional de naturaleza real de que se trate así lo expresará, especificando la fecha en que el arrendamiento, el derecho de superficie o el usufructo expira.

Sección 12-115.-Copias de los planos a adherirse o formar parte de la escritura de dedicación al plan de propiedad vacacional; autenticación.

La copia certificada de la escritura de dedicación de la propiedad al plan de propiedad vacacional y la copia certificada de la que origine la primera inscripción de un traspaso de un derecho real sobre un alojamiento individual o de un derecho de propiedad vacacional en el mismo, para su inscripción en el Registro de Propiedad deberán tener agregadas una copia de los planos de la propiedad o de los planos del alojamiento de que se trate, según sea el caso, para que queden archivados en el Registro de la Propiedad. Dichos planos serán certificados, sin pago de derechos, por la Oficina de Gerencia de Permisos, o cualquier agencia que le sustituya en sus funciones, e indicarán de modo gráfico los particulares de la propiedad o del alojamiento, según sea el caso.

Cuando se desee dedicar al plan de propiedad vacacional una propiedad cuyos planos no obren en los archivos de la Oficina de Gerencia de Permisos, o cualquier agencia que le sustituya en sus funciones, así se acreditará mediante certificación expedida al efecto por el Director. En tal caso, se agregará a la copia certificada de la escritura de dedicación de la propiedad al plan de propiedad vacacional y a la copia certificada de la escritura que origine la primera inscripción en el Registro de la Propiedad de un traspaso de un derecho vacacional de naturaleza real, un juego de planos certificados por un ingeniero o arquitecto, autorizado para la práctica de su profesión en Puerto Rico, que de modo gráfico indiquen claramente los particulares de la propiedad o el alojamiento, según sea el caso.

La copia certificada de la escritura dedicando la propiedad al plan de propiedad vacacional para su inscripción en el Registro de la Propiedad deberá tener agregada además una tasación de dicha propiedad certificada por un tasador autorizado para la práctica de su profesión en Puerto Rico. Dicha tasación se usará para determinar los derechos a pagarse en el Registro de la Propiedad por la inscripción de las escrituras a las que se refiere la Sección 12-113 de esta Ley.

Sección 12-116.-Alojamientos, forma de inscribirlos, en general.

En los casos de derechos vacacionales de naturaleza real, la propiedad dedicada al plan de propiedad vacacional queda organizada en el Registro de la Propiedad por un sistema de inscripciones de fincas enlazadas entre sí por notas marginales de mutua referencia. La inscripción de lo construido en la propiedad se llevará a efecto en la finca en que aparezca inscrito el terreno y se denominará finca matriz. Cada alojamiento individualizado se inscribirá como una finca aparte, en relación particular filial de la finca matriz.

Todas estas inscripciones irán precedidas de las palabras "Alojamiento de propiedad vacacional", según sea el caso, y el nombre del régimen del cual el mismo forma parte.

Sección 12-117.-Derecho vacacional de naturaleza real, forma de inscribirlos en general.

Los derechos vacacionales de naturaleza real que puedan ser inscritos en el Registro de la Propiedad de acuerdo con las disposiciones de esta Ley quedarán también organizados por un sistema de fincas enlazadas entre sí por notas marginales de mutua referencia.

La inscripción de los derechos vacacionales de naturaleza real se llevará a efecto en el alojamiento individual que es objeto del derecho vacacional. Cada uno de dichos alojamientos será la finca matriz del derecho de propiedad vacacional con respecto a sus correspondientes derechos vacacionales.

Cada derecho vacacional de derecho real que ha sido individualizado y traspasado, será inscrito como una finca aparte en un registro particular filial de su correspondiente finca matriz.

Todas estas inscripciones irán precedidas de las palabras "Derecho vacacional" según sea el caso, seguidas por una identificación precisa del alojamiento que es objeto

del derecho, el plan al cual el alojamiento pertenece y la naturaleza del derecho que se traspasa.

Sección 12-118.-Circunstancias específicas en relación con la inscripción en la finca matriz.

Al inscribirse el plan de propiedad vacacional en la finca matriz, figurarán como circunstancias del asiento, aquéllas que aparecen relacionadas en el Artículo 23 de la Ley 210-2015, según enmendada, en concordancia con las del reglamento dictado para su ejecución y con la Sección 12-113 de este Artículo XII, excepto que en cuanto a la descripción de cada alojamiento contenido en la propiedad, para propósitos del asiento en la finca matriz, será suficiente que se exprese el número de alojamientos de que consta la propiedad del plan de propiedad vacacional, número y tipo de alojamientos existentes en cada piso, con expresión del número o de cada uno, el área y la participación que le corresponde a cada uno en las instalaciones, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la Sección 12-119 de este Artículo para la inscripción de alojamientos individuales. Además, se expresarán las obras que estuviesen planeadas, las comenzadas y las realizadas, según el caso. En dicho asiento quedarán también inscritas, de modo permanente, las instalaciones a favor del desarrollador de toda la propiedad, y en lo futuro a favor de todos los titulares de derechos vacacionales, si algunas, según sea el caso, sin indicar sus nombres y apellidos y en sus correspondientes proporciones.

Sección 12-119.-Circunstancias específicas en relación con la inscripción de alojamientos en las fincas filiales.

Al inscribir los alojamientos en las fincas filiales se expresarán como circunstancias del asiento las que resultan del Artículo 23 de la Ley 210-2015, según enmendada, en concordancia con las del reglamento dictado para su ejecución, y los requerimientos especializados en esta Ley.

En cuanto a la participación en las instalaciones que, en su caso, corresponda al titular del alojamiento, se hará una oportuna y breve referencia al asiento de la finca matriz en que aparezca inscrita.

Mientras las obras no están comenzadas sobre el suelo del respectivo alojamiento, no podrá inscribirse éste como finca filial o independiente. Cuando las obras estén comenzadas, pero no concluidas en el alojamiento deberán señalarse las que ya están realizadas y las que se encuentran pendientes de fabricación.

Sección 12-120.-Circunstancias específicas en relación con la inscripción de derechos de propiedades vacacionales en las fincas filiales.

Al inscribir los derechos de propiedad vacacional en las fincas filiales, se expresarán como circunstancias del asiento, las que aparecen en la Sección 12-114 de este Artículo XII, así como las siguientes:

1. El nombre del vendedor o cedente del derecho de propiedad vacacional transferido;
2. El nombre del comprador o cesionario de dicho derecho de propiedad vacacional;
3. Una descripción de cualesquiera gravámenes que afecten el derecho de propiedad vacacional que se está traspasando y el nombre de los tenedores de dichos gravámenes.

En cuanto a la participación en las instalaciones que, en su caso, le corresponda al titular de cada uno de dichos derechos de propiedad vacacional, se hará una oportuna y breve referencia al asiento de la correspondiente finca matriz del derecho de propiedad vacacional en que aparezca inscrita.

Sección 12-121.-Declaración en escritura pública de terminación de obras; inscripción.

Las obras en proyecto o comenzadas, que hayan sido objeto de inscripción conforme a las disposiciones de la Sección 12-118 de este Artículo XII, o las obras ya comenzadas a tenor con lo dispuesto en dicha Sección 12-118, deberán declararse a su terminación, en escritura pública. Tal declaración se usará por el desarrollador y será inscrita en el registro parcelar de la finca respectiva. Podrá inscribirse la descripción definitiva de cada alojamiento construido, aunque sólo aparezcan registradas las obras en proyecto o en vías de construcción, debiendo ponerse nota marginal de referencia en la finca matriz.

Sección 12-122.-Transmisiones o gravámenes.

La transmisión o gravamen previstos en la Sección 12-103 de este Artículo XII, se inscribirán en el registro particular de la finca matriz; pero en el supuesto de la Sección 12-104 de este Artículo XII, la inscripción se practicará en el registro particular filial del alojamiento, debiéndose abrir como finca nueva, ateniéndose a lo dispuesto en la última oración de la Sección 12-120 de este Artículo XII.

Sección 12-123.-Tracto sucesivo, inscripción de parte proporcional en las instalaciones es innecesaria.

El tracto sucesivo con respecto a los derechos de propiedad vacacional se llevará en los registros filiales de los respectivos derechos de propiedad vacacional. La participación proporcional o el porcentaje en las instalaciones que le corresponde a cada titular de propiedad vacacional, se entenderá transmitida o gravada conjuntamente con el correspondiente derecho de propiedad vacacional, según sea el caso, sin necesidad de inscribir dicha transmisión o gravamen en la finca matriz o en la correspondiente finca matriz del derecho de propiedad vacacional, según sea el caso.

Sección 12-124.-Nuevos pisos, adquisiciones de terrenos colindantes, cancelación de gravámenes y anotaciones preventivas.

No obstante lo dispuesto en la Sección 12-123 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(3) de esta Ley, o adquisiciones de nuevas porciones de terrenos colindantes efectuadas por el desarrollador y agrupados a la propiedad objeto del derecho de propiedad vacacional se inscribirán en la finca matriz acompañadas por los correspondientes ajustes, si alguno, de las participaciones en las instalaciones de cada uno de los derechos de propiedad vacacional. Del mismo modo, la cancelación total o parcial de los gravámenes anteriores a la dedicación de la propiedad al plan de propiedad vacacional y las inscripciones o anotaciones preventivas o anotaciones que tengan referencia expresa a la propiedad o a las instalaciones de la misma en su totalidad, se practicarán en la finca matriz, dejando siempre constancia marginal de estas operaciones en los registros filiales.

Sección 12-125.-Terminación del plan de propiedad vacacional, y fusión de propiedad final inscrita en casos de plan de propiedad vacacional sujeto a derechos de propiedad de naturaleza real.

1. Los titulares, incluyendo al desarrollador de una propiedad dedicada a un plan de propiedad vacacional consistente de derechos vacacionales de naturaleza real mediante una mayoría del cincuenta y un por ciento (51%) del poder de votación de todos los titulares, podrán terminar el plan y requerir del Registrador de la Propiedad:
 - a. la reagrupación o fusión de las fincas filiales correspondientes a la finca matriz de cada derecho de propiedad vacacional; y
 - b. la reagrupación o fusión de los alojamientos (fincas) filiales en la finca matriz.

Disponiéndose que las antes mencionadas fincas filiales a que se refieren los incisos (a) y (b) deberán estar libres de gravámenes, o, en su defecto, que las personas a cuyo favor dichas propiedades estén gravadas presten su conformidad para sustituir la garantía o interés que tengan en dichas fincas por la participación que le corresponde a dichos titulares en la finca matriz o en la finca matriz del derecho de propiedad vacacional en el momento de dicha terminación, según corresponda, dentro del plan de comunidad de bienes señalado en los Artículos 326 y siguientes del Código Civil de Puerto Rico que resultará de dicha terminación.

2. A la expiración del término por el cual el plan de propiedad vacacional fue constituido, el plan terminará automáticamente y el desarrollador y los titulares tendrán en la totalidad de la propiedad mueble e inmueble que en el momento pertenezca al plan de propiedad vacacional una participación equivalente a la proporción que sus respectivas participaciones guarden, en el momento de dicha expiración, en el total de todas las participaciones en la misma; y cualquier gravamen sobre cualquier derecho de propiedad vacacional se convertirá en un gravamen sobre el interés común proindiviso sobre la totalidad de la propiedad mueble e inmueble correspondiente al titular anterior del derecho de propiedad vacacional, sujeto al gravamen. En tal caso el desarrollador o cualquier titular podrá requerir del Registrador de la Propiedad:
 - a. la reagrupación o fusión de las fincas filiales correspondientes a cada finca matriz de un derecho de propiedad vacacional; y
 - b. la reagrupación o fusión de los alojamientos (fincas) filiales en la finca matriz de acuerdo con las disposiciones del párrafo precedente de esta Sección 12-125; y
 - c. la inscripción de las correspondientes participaciones comunes proindivisas resultantes sobre la propiedad anteriormente dedicada al plan.

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.

Sección 12-126.-La fusión no impedirá la dedicación posterior de la propiedad a un plan de propiedad vacacional.

La fusión provista en la Sección 12-125 de este Artículo XII no constituirá de forma alguna un impedimento para una subsiguiente dedicación de la propiedad a un plan de propiedad vacacional cuantas veces así se quiera y se observe lo dispuesto en esta Ley y siempre que para hacerlo se cumpla con las disposiciones de esta Ley.

Sección 12-127.-Reglamento: inserción o adhesión a escritura de dedicación; copias certificadas archivadas en el Registro de la Propiedad.

La administración de toda propiedad dedicada al plan de propiedad vacacional se regirá por lo dispuesto en esta Ley y, además, por un reglamento que deberá insertarse en, o ser anejado a, la escritura de dedicación y que se considerará como parte de la misma. Copia certificada de dicha escritura y del reglamento así como cualquier enmienda del mismo, deberá quedar archivada en el Registro de la Propiedad, y copias de los mismos deberán ser entregadas a cada titular con anterioridad a la fecha de adquisición de su propiedad vacacional, según sea el caso, o poco tiempo después de la fecha de archivar en el Registro de la Propiedad, la enmienda o enmiendas antes aludidas.

Sección 12-128.-Contenido del reglamento; modificación del sistema; inscripción.

El reglamento referido en la Sección 12-127 de esta Ley, podrá contener todas aquellas normas y reglas en torno al uso de la propiedad, el plan, sus alojamientos e instalaciones así como los derechos de propiedad vacacional, 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:

1. Forma de administración, especificando los poderes, de la entidad administradora del plan;
2. Definición del concepto de mayoría que gobernará el plan en aquellos asuntos a ser sometidos a la consideración de los titulares en los casos en que aplique;
3. Cuidado, mantenimiento y vigilancia de la propiedad, el plan y las instalaciones;
4. Forma de cobrar a los titulares los dineros para el pago de los gastos comunes y cualesquiera distinciones establecidas de conformidad con esta Ley, en cuanto al método de imposición entre los titulares de su participación en dichos gastos o las cantidades de los mismos, en los casos en que aplique; y

5. 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 plan, podrán modificar el reglamento referido en la Sección 12-127 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 presentación de una copia certificada de la misma en el Registro de la Propiedad, según provisto en la Sección 12-127 de este Artículo XII.

Sección 12-129.-Notificación a la entidad administradora.

El desarrollador informará a la entidad administradora, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de disposición de un derecho de propiedad vacacional, según sea el caso, el nombre, apellido, circunstancias personales y dirección, la fecha y otros particulares de la adquisición por el nuevo titular de propiedad vacacional, según sea el caso, incluyendo copia de los documentos evidenciando dicha información y la entidad administradora mantendrá dichos documentos en fideicomiso para beneficio de los titulares.

En el caso de una venta u otra disposición de derechos de propiedad vacacional, o de un arrendamiento de un alojamiento, según sea el caso, el titular deberá informar de tal hecho a la entidad administradora, indicándole el nombre, apellido, circunstancias personales y dirección del comprador u otro cesionario o arrendatario, según sea el caso. Además, el titular deberá requerir del comprador, cesionario o arrendatario por un término en exceso de treinta (30) días, una declaración en la escritura de transferencia o en el contrato de compraventa en caso de derecho vacacional de naturaleza real o de arrendamiento, según sea el caso, a los efectos de que dicho adquirente o arrendatario conoce y cumplirá cabalmente con todas las disposiciones de esta Ley y de los documentos del derecho de propiedad vacacional.

El titular del alojamiento como arrendador del correspondiente alojamiento continuará siendo exclusivamente responsable por el pago de las cuotas para el pago de los gastos comunes y será además responsable de que el arrendatario cumpla con las disposiciones de esta Ley y de los documentos del plan de propiedad vacacional.

Sección 12-130.-Contribuciones para el pago de los gastos comunes.

Los titulares estarán obligados a contribuir al pago de los gastos de administración, mantenimiento y reparación de las instalaciones, así como de cualesquiera otros gastos comunes que puedan haber sido legalmente convenidos de acuerdo con sus correspondientes participaciones.

Ningún titular de alojamiento u otro titular podrá eximirse de su obligación de contribuir al pago a dichos gastos mediante la renuncia al uso y disfrute de las instalaciones o mediante el abandono del alojamiento, según sea el caso, que le pertenezca. 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 incumpla con la obligación de 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.

Sección 12-131.-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 propiedad vacacional cuyo gravamen estará gobernado por las disposiciones aquí contenidas. Además, el adquirente voluntario de un derecho de propiedad vacacional será solidariamente responsable con el cedente del mismo por las cantidades adeudadas por este último, de acuerdo con las disposiciones del Artículo XII de esta Ley, 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 de la propiedad vacacional aún cuando su titularidad no haya sido o no requiera ser inscrita en el Registro de la Propiedad o naciendo 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 81-1991, según enmendada, mejor 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 (5) años de cargos en concepto de gastos comunes y el año corriente.

El titular moroso será requerido por correo certificado, enviado a la última dirección que aparezca en los archivos de la entidad administradora para que proceda a realizar el pago de las sumas adeudadas en concepto de su participación no pagada en los gastos comunes. Se entenderá que el envío de dicho requerimiento por correo es notificación suficiente. Dicho requerimiento también contendrá una advertencia a los efectos de que, de no realizar el pago de dichas sumas adeudadas dentro del plazo de treinta (30) días, el acreedor podrá proceder al cobro a través del procedimiento extrajudicial que se establece más adelante en el Artículo XIII de esta Ley.

Transcurrido el término de treinta (30) días, el acreedor de una deuda por concepto de gastos comunes podrá obtener una anotación preventiva de embargo sobre el derecho vacacional de naturaleza real del titular moroso, sin ningún otro requisito que la presentación en el Registro de la Propiedad o en el Registro de Gravámenes Mobiliarios adscritos al Departamento de Estado de Puerto Rico, según sea el caso, de una certificación de embargo suscrita por un oficial autorizado de la entidad administradora bajo juramento ante un notario público o cualquier oficial autorizado para tomar juramentos, o bajo afirmación, sujeto a las penalidades de perjurio del Código Penal, estableciendo lo siguiente:

1. Nombre y número de seguro social del titular moroso, si se refleja dicha información de los libros de la entidad administradora (aunque no se afectará la validez de la certificación de embargo si omite el número de seguro social o contiene un número de seguro social incorrecto).
2.
 - a. De tratarse de un derecho vacacional de naturaleza contractual, los particulares descritos en la Sección 12-113 (1) (b) de este Artículo XII relativas al alojamiento de que se trate y, además, la participación que le corresponde a dicho derecho vacacional en las instalaciones.
 - b. De tratarse de un derecho vacacional de naturaleza real, los particulares descritos en la Sección 12-113 (1)(b) de este Artículo XII relativos al alojamiento que es objeto del derecho de propiedad vacacional, la participación que le corresponde a dicho derecho en las instalaciones, así como una identificación completa y precisa del derecho de propiedad vacacional objeto de la anotación preventiva de embargo, según el mismo fue identificado en la escritura de dedicación.

3. Los datos de inscripción del derecho sobre el cual deberá recaer la anotación preventiva.
4. El importe total de los gastos comunes adeudados.
5. Que dicho importe es líquido y exigible en su totalidad.
6. Un resumen de los pasos tomados para requerir su pago y que a pesar de ello, dicho importe no ha sido pagado.

Una vez presentada la certificación de embargo en el Registro correspondiente, ésta será suficiente notificación del embargo, luego de lo cual se podrá iniciar el procedimiento de ejecución extrajudicial del Artículo XIII de esta Ley. El Registrador a cargo deberá inscribirla y notificar su inscripción en o antes de sesenta (60) días al acreedor, en cuyo caso cobrará derechos requeridos para presentar documentos en el Registro de la Propiedad, según establecidos en la Ley 210-2015, según sea enmendada; y para presentar documentos en el Registro de Gravámenes Mobiliarios adscritos al Departamento de Estado de Puerto Rico.

De presentarse certificación de venta del derecho real embargado, la anotación preventiva quedará sin efecto, pudiendo ésta cancelarse en la forma dispuesta en la Ley 210-2015, según enmendada.

Cualquier titular que adeude el pago de la cuota de gastos comunes por un periodo mayor de sesenta (60) días, podrá ser temporariamente privado del ejercicio de su derecho a votar en la reunión de los titulares del plan hasta que su deuda sea totalmente satisfecha y la entidad administradora tendrá el derecho de suspender cualesquiera servicios que sean provistos al alojamiento asignado al titular moroso 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 instalaciones en un plan de propiedad vacacional a terceras personas recibiendo derechos de uso en el período del derecho vacacional correspondiente al titular moroso, a través de un programa de intercambio afiliado, cuando dichas terceras personas estén envueltas.

Sección 12-132.-Validez de los documentos del plan de propiedad vacacional.

Todas las disposiciones de los documentos dedicando una propiedad al plan de propiedad vacacional serán consideradas separables y cualquier disposición ilegal de los mismos podrá ser declarada nula y sin validez por una corte con jurisdicción y competencia; disponiéndose sin embargo, que el resto de los términos de dichos documentos continuarán con toda su fuerza y efecto.

Sección 12-133.-Expansión y contracción de los regímenes.

Ningún plan de propiedad vacacional podrá ser expandido o contraído con respecto a propiedad localizada en Puerto Rico a menos que no sea de conformidad con las disposiciones pertinentes de la escritura de dedicación, las Secciones 5-103 de esta Ley y este Artículo XII. Cualquier tal expansión o contracción se considerará como que ha ocurrido de conformidad con las antes mencionadas disposiciones en el momento de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las correspondientes enmiendas a la escritura de dedicación debidamente otorgada por el desarrollador y/o los titulares, según establecido en la escritura de dedicación.

Dichas enmiendas deberán incluir una descripción revisada de la propiedad en la cual el plan está localizado, incluyendo los particulares de cualquier propiedad adicionada al plan de conformidad con las disposiciones de la Sección 12-113(1) o 12-113(2) de este Artículo, según sea aplicable, así como una descripción de los derechos que en las mismas tienen los titulares, incluyendo un reajuste de las respectivas participaciones en el plan. En el caso de una expansión para incluir propiedad nueva, la referida enmienda deberá estar acompañada de la tasación referida en la Sección 12-115 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.

La enmienda antes mencionada deberá ser presentada en la sección del Registro de la Propiedad donde las propiedades afectadas están localizadas y deberá estar acompañada por un juego de planos preparados de conformidad con las disposiciones de la Sección 12-115 de esta Ley demostrando los particulares del nuevo plan.

Sección 12-134.-Fusión de Planes.

Dos o más regímenes de propiedad vacacional, según provisto en sus respectivas escrituras de dedicación, podrán fusionarse o ser consolidados en un solo plan de acuerdo con la escritura de fusión de regímenes a ser otorgada por las partes con autoridad para hacerlo de conformidad con lo provisto en las correspondientes escrituras de dedicación de los regímenes que sean motivo de dicha fusión (de ahora en adelante la "Escritura de Fusión"). A menos que la Escritura de Fusión otra cosa provea, el plan resultante de dicha fusión o consolidación será, para todos los fines legales, el sucesor legal de todos los regímenes preexistentes y las operaciones y actividades de todas las asociaciones de los regímenes preexistentes, si alguna, serán fusionadas o consolidadas en un sólo plan que tendrá todos los poderes, derechos, obligaciones, activos y obligaciones de las asociaciones preexistentes.

La Escritura de Fusión deberá además proveer para el reajuste de las participaciones de los titulares de propiedad vacacional en el plan resultante.

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 12-133. 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.

Sección 12-135.-Ventas máximas de alojamientos.

No obstante disposición alguna al contrario en esta Ley, el desarrollador no tendrá derecho a vender, transferir o de cualquier otra forma disponer de cualquier alojamiento si en cualquier momento el resultado de dicha venta, traspaso o disposición será que el número de alojamientos vendidos, traspasados o cedidos exceda el número de alojamientos con respecto de los cuales se han vendido derechos de propiedad vacacional.

Sección 12-136.-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 propiedad vacacional, según se provee en la Sección 12-113 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 plan de propiedad vacacional y será inscribible en el Registro de la Propiedad, no obstante disposición alguna al contrario contenida en la Ley 210-2015, según enmendada.

ARTÍCULO XIII

PROCEDIMIENTO EXTRAJUDICIAL DE EJECUCIÓN Y VENTA

Sección 13-101.-Procedimiento de Ejecución.

El Acreedor Hipotecario o la entidad administradora (en adelante denominado el "acreedor") podrán ejecutar el gravamen constituido o mediante un procedimiento de subasta pública ante un Notario Público, quien fungirá como subastador independiente, nombrado por el Acreedor Hipotecario, que cumpla con los términos y condiciones de esta Ley o mediante un procedimiento ante un Tribunal con competencia en Puerto Rico, según aquí se dispone.

Sección 13-102.-Incumplimiento y Notificación.

1. Si el deudor o el titular (en adelante denominado el "deudor") de dicho derecho real sobre la propiedad vacacional incumple con su obligación de

pago bajo la Sección 12-132 del Artículo XII, o el documento de hipoteca sobre el derecho real de propiedad vacacional, el acreedor le notificará al deudor, por correo certificado, un requerimiento de pago, suscrito bajo juramento ante Notario Público, el cual se ajustará a lo siguiente:

- a. Se dirigirá al deudor y, de ser una persona distinta, también al titular que surja de los libros de la entidad administradora.
 - b. Contendrá la fecha del requerimiento.
 - c. Contendrá el monto total de la deuda.
 - d. Incluirá un apercibimiento de tipo conspicuo de que si dentro del término de treinta (30) días a partir de la fecha de dicho requerimiento de pago, el mismo no ha sido subsanado se iniciará el procedimiento extrajudicial de ejecución y venta en pública subasta del alojamiento o del derecho real de propiedad vacacional gravado por dicha deuda.
2. Transcurrido el término de treinta (30) días, el acreedor podrá obtener una anotación preventiva de embargo sobre el alojamiento o el derecho real de propiedad vacacional del deudor, sin ningún otro requisito que la presentación en el Registro de la Propiedad de una certificación de embargo suscrita por un oficial autorizado de la entidad administradora bajo juramento ante un notario público exponiendo lo siguiente:
- a. Nombre del deudor y del titular actual, de ser persona distinta, según se refleja dicha información de los libros de la entidad administradora.
 - b. Los particulares descritos en la Sección 12-113(1)(b) del Artículo XII.
 - c. Los datos de inscripción del derecho sobre el cual deberá recaer la anotación preventiva.
 - d. El importe total adeudado.
 - e. Que dicho importe es líquido y exigible en su totalidad.
 - f. Los pasos tomados para requerir su pago, y que a pesar de ello, dicho importe no ha sido pagado.

Una vez presentada la certificación de embargo en el Registro de la Propiedad, ésta será notificada al deudor y al titular actual, de ser persona distinta, por correo certificado y la misma constituirá suficiente notificación del embargo, luego de lo cual se podrá iniciar el procedimiento para su ejecución aquí dispuesto.

3. Se enviará también copia de dicha certificación de embargo, por correo certificado con acuse de recibo, a los acreedores de gravámenes inferiores conocidos y a los titulares de otros derechos reales de rango inferior al que se ejecuta cuya identidad surja del Registro de la Propiedad, que son aquellos que hayan adquirido un derecho de crédito asegurado o un derecho real con posterioridad al derecho bajo ejecución y que sean considerados inferiores en rango.
4. Inmediatamente después del recibo de la certificación de embargo, el Registrador a cargo de la sección del Registro de la Propiedad en que sea presentada deberá inscribirla y devolverla en sesenta (60) días al acreedor, haciendo constar que la misma ha sido inscrita, en cuyo caso cobrará derechos según establecidos en la Ley 209-2015 y la Ley 210-2015, según aplique.
5. De presentarse luego certificación de venta del derecho embargado, la anotación preventiva quedará sin efecto, pudiendo ésta cancelarse en la forma dispuesta en el Artículo 53 de la Ley 210-2015, mediante el pago de derechos como documento notarial marginal sin cuantía.
6. El alojamiento o el derecho real de propiedad vacacional del deudor podrá ser vendido en pública subasta para satisfacer el monto de la deuda luego de transcurridos treinta (30) días contados a partir del envío al deudor de copia de la certificación de embargo. De no existir evidencia del Servicio Postal de los Estados Unidos de América, acreditando la entrega de la certificación de embargo a las personas mencionadas en los incisos (2) y (3) de esta Sección 13-102, el acreedor sólo podrá ejecutar su gravamen mediante el procedimiento judicial establecido en esta Ley.

Sección 13-103.-Oposición a la notificación de incumplimiento e intención de vender.

1. Luego de recibida la notificación especificada en el inciso (1) de la anterior Sección 13-102, el deudor o el titular actual, de ser persona distinta, revisará la misma y, de entender que la deuda ha sido pagada o que es menor a la cantidad reclamada, podrá oponerse al requerimiento de pago dentro del término de treinta (30) días contados a partir de la fecha del

matasellos fijado en el sobre en que fue recibido mediante notificación al acreedor enviada por correo certificado junto con la cual incluirá la evidencia que así lo establezca. En dicho caso el acreedor tendrá un término de diez (10) días a partir de la fecha de envío que surja del matasellos fijado en el sobre en que fue recibido para evaluar la evidencia de pago sometida.

2. Toda disputa entre el deudor y el acreedor por las sumas reclamadas se resolverá mediante procedimiento judicial ante un Tribunal con competencia en Puerto Rico.
3. De no recibirse oposición al requerimiento de pago dentro del término aquí previsto, el acreedor podrá vender el derecho gravado mediante el procedimiento dispuesto en las secciones siguientes.

Sección 13-104.-Anuncio de Venta.

Previo a efectuar la subasta pública extrajudicial conforme a este Artículo, el acreedor publicará un anuncio de subasta pública en un periódico de circulación general en Puerto Rico una (1) vez a la semana por dos (2) semanas consecutivas previo a la fecha de la venta. La última publicación debe ocurrir al menos cinco (5) días antes de la venta. El anuncio de subasta expresará:

1. El nombre, dirección física y postal del acreedor.
2. Que todos los documentos correspondientes al procedimiento de ejecución estarán de manifiesto en las oficinas del acreedor y en las oficinas de la entidad administradora.
3. Que se entenderá que todo licitador en la subasta pública extrajudicial acepta como bastante la titulación a ser adjudicada y que las cargas y gravámenes anteriores y los preferentes, si los hubiere, al crédito del acreedor ejecutante continuarán subsistentes, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate, debiéndose especificar el montante de cada carga anterior o preferente, el nombre o nombres de sus titulares y fecha o fechas de vencimiento, según figuren en el Registro de la Propiedad.
4. La descripción del derecho objeto de la venta.
5. El precio mínimo del remate y los restantes detalles complementarios sobre la subasta pública extrajudicial.

6. El día, hora y sitio en que se efectuará la subasta pública extrajudicial.
7. El anuncio de venta servirá también para hacer saber la venta a los acreedores que tengan inscritos o anotados sus títulos sobre el derecho a venderse con posterioridad a la inscripción del crédito del ejecutante, o acreedores de cargas o derechos reales que los hubiesen pospuesto al gravamen del actor y a los dueños, poseedores, tenedores o interesados en títulos transmisibles por endoso o al portador garantizados hipotecariamente con posterioridad al crédito del actor y con los cuales no hubiese tenido efecto la notificación de la certificación de embargo, expresándose en el texto del anuncio de venta todos los nombres de estos interesados, si resultan del Registro de la Propiedad, de los archivos del acreedor y de la entidad administradora, para que puedan concurrir a la subasta pública extrajudicial si les conviniera, la cual podrá ser pospuesta sin más aviso según se dispone en la Sección 13-106(4) o satisfacer antes del remate el importe del crédito, junto con los intereses y los gastos incurridos hasta ese momento por el acreedor ejecutante, quedando entonces subrogados en los derechos de dicho acreedor ejecutante.

Sección 13-105.-Venta Extrajudicial.

1. La venta extrajudicial en pública subasta del alojamiento o derecho real de propiedad vacacional deberá ser en el municipio en el cual dicho alojamiento o derecho real de propiedad vacacional está localizado, en la fecha, hora y lugar designados en el anuncio de venta de la Sección 13-104.
2. Cualquier persona, incluyendo el acreedor, podrá licitar en la venta.
3. El comprador en la venta extrajudicial deberá hacer su pago en cheque oficial bancario o dinero en efectivo el día de la venta por el precio en que se vendió en la venta extrajudicial. El acreedor hipotecario o del gravamen objeto de ejecución podrá licitar el importe de su crédito en lugar de pagar en cheque oficial bancario o dinero en efectivo y en caso de que se adjudique el derecho subastado, el crédito quedará extinguido.
4. Los fondos devengados de la venta extrajudicial se destinarán en primer lugar al pago de los gastos de la subasta, luego al pago de la deuda reclamada por el acreedor con sus intereses, recargos y gastos legales y por último, al pago de los gravámenes inferiores. Aquellos gravámenes con prioridad sobre el gravamen ejecutado no serán menoscabados por la subasta y el licitador que adquiera el derecho en cuestión asumirá la responsabilidad para la satisfacción de estos gravámenes.

Sección 13-106.-Procedimiento de Subasta Pública Extrajudicial ante Notario Público.

1. La subasta pública extrajudicial se efectuará por un Notario Público seleccionado por el acreedor para fungir como subastador independiente, ante otro Notario Público requerido por el primero para que presencie y acredite los pormenores de dicha subasta bajo su fe notarial. Ninguno de los dos (2) notarios públicos podrán haber intervenido en la preparación de los documentos constitutivos del crédito objeto de dicha subasta. Los honorarios notariales serán pagaderos al notario que otorgue la Escritura de Transmisión de Derecho en base al monto del derecho a ser ejecutado, según dispone la "Ley Notarial" y su reglamento.
2. Previo al comienzo de la subasta pública extrajudicial, el acreedor entregará al Notario Público, lo siguiente:
 - a. Copia fiel y exacta de los documentos constitutivos del crédito del actor.
 - b. Copia fiel y exacta del requerimiento al deudor, con la correspondiente evidencia de envío.
 - c. Copia fiel y exacta de la certificación de embargo y evidencia de su presentación en el Registro de la Propiedad, así como las correspondientes evidencias de envío al deudor, al titular actual, de ser persona distinta y a los acreedores inferiores, si algunos, según surjan del Registro de la Propiedad.
 - d. Copia fiel y exacta del anuncio de venta.
 - e. El documento original bajo juramento emitido por el oficial del periódico en el que fue publicado el anuncio de venta, acreditando su publicación en la forma dispuesta por esta Ley.

El acreedor certificará al Notario Público que los documentos relacionados en los anteriores incisos (a) al (d) son copias fieles y exactas de sus originales. El Notario Público hará constar esto en la escritura que, conforme más adelante se dispone, otorgará de dicha venta y consignará que examinó los mismos y determinó que cumplían con los requisitos de esta Sección.

3. La venta pública extrajudicial se llevará a cabo de la siguiente manera:

- a. El alojamiento o derecho real de propiedad vacacional embargado se venderá en pública subasta, por el tipo mínimo consignado en el anuncio de venta.
- b. Si antes de la celebración de la venta extrajudicial un acreedor hipotecario o cualquier otra persona que tenga un gravamen sobre la propiedad pagara la deuda garantizada con el crédito, objeto de la venta en pública subasta, el dinero pagado por éste se acumulará a su crédito y podrá recobrarlo al mismo tipo de interés que devenga su crédito.
- c. Si el derecho ejecutado no fuera adjudicado a favor de tercera persona, el acreedor podrá adjudicarse el derecho de propiedad vacacional por el importe del tipo mínimo. Si el importe de dicho tipo mínimo resulta insuficiente para cubrir la totalidad de la cantidad adeudada al acreedor, más costas y penalidades, entonces dicho acreedor podrá instar acción ordinaria ante un tribunal competente en Puerto Rico para cobrar el balance pendiente de pago, pudiendo obtener orden para embargar bienes muebles o inmuebles del deudor, sin prestación de fianza.
- d. Si el derecho ejecutado fuera adjudicado a una tercera persona y la cantidad obtenida en la subasta fuera insuficiente para cubrir el importe total del crédito del acreedor, recargos y gastos, dicho acreedor podrá instar acción ordinaria ante un tribunal competente en Puerto Rico para cobrar el balance pendiente de pago, pudiendo obtener orden para embargar bienes muebles o inmuebles del deudor, sin prestación de fianza.
- e. La persona a quien se adjudique el alojamiento o derecho real de propiedad vacacional en la venta pública extrajudicial, lo adquirirá tal y como está y no tendrá derecho a acción de saneamiento contra el acreedor, el Notario Público o el subastador independiente, incluyendo, sin limitarse a ello, las garantías de título y contra defectos ocultos dispuestas por el Código Civil de Puerto Rico.
- f. En caso de adjudicación del alojamiento o derecho de propiedad vacacional a una tercera persona, el acreedor, luego de satisfacer el importe de su crédito, distribuirá a los acreedores inferiores, de haberlos, en orden de su rango registral una cantidad igual al importe de su crédito y si quedare algún exceso, éste se entregará al deudor o al titular, de ser persona distinta.

4. El acreedor ejecutante podrá suspender y continuar la venta de día en día, si juzgase necesario hacerlo y, por fuerza mayor o caso fortuito, la podrá prorrogar por un período que no excederá de treinta (30) días, de cuya prórroga dará aviso a los comparecientes a la subasta en forma verbal. El Notario Público quedará también requerido para comparecer al acto de la continuación de la subasta, y de no estar disponible para ello, levantará un Acta ese mismo día acreditando lo presenciado ese día, incluyendo la verificación de los documentos relacionados en el inciso (2) de esta Sección, las razones para la suspensión de la subasta y otros pormenores que entienda necesario acreditar. Esta Acta formará parte de la Escritura de Transmisión de Derecho.

5. Concluida la subasta, el Notario Público otorgará una Escritura de Transmisión de Derecho incluyendo:
 - a. Nombre y dirección del acreedor ejecutante;
 - b. Nombre y dirección del subastador independiente;
 - c. La descripción registral y datos de inscripción del alojamiento o del derecho real de propiedad vacacional ejecutado;
 - d. Los nombres de todas las personas comparecientes el día de la subasta y el día de la adjudicación final, de ser distinto;
 - e. La verificación de los documentos relacionados en el inciso (2) de esta Sección;
 - f. El nombre del licitador agraciado y su dirección postal;
 - g. El importe de la venta;
 - i. La adjudicación en venta del alojamiento o del derecho real de propiedad vacacional al mejor postor, quien pagará al acreedor ejecutante el importe de la venta en efectivo o cheque oficial bancario, de lo cual el Notario dará fe;
 - h. Que dicho importe satisfizo la deuda reclamada o, de no ser así, que el importe del crédito no fue satisfecho; y

- i. Una aseveración bajo su fe notarial de que el procedimiento presenciado se llevó a cabo, de conformidad con las disposiciones de esta Ley.
6. El acreedor ejecutante, el subastador independiente y el licitador victorioso suscribirán la Escritura de Transmisión de Derecho y ésta constituirá el título de propiedad de dicho licitador sobre el derecho real de propiedad vacacional.

Sección 13-107.-Cancelación de gravamen y Transferencia de Titularidad luego de Venta.

1. Una venta extrajudicial que se efectúe conforme a este Artículo, excluye y pone fin a todos los intereses en el alojamiento o derecho real de propiedad vacacional de todas las personas y/o entidades con gravámenes inscritos en el Registro de Propiedad inferiores al ejecutado.
2. El día de la venta extrajudicial, al recibo del precio de venta se cancelará el gravamen del acreedor ejecutante mediante pago, a dicho acreedor del importe de la venta. Si dicho acreedor no es el agraciado con la subasta, la cancelación la podrá hacer el Notario dentro de la Escritura de Transmisión de Derecho o en escritura separada.
3. La Escritura de Transmisión de Derecho será inscribible en el Registro de la Propiedad, mediante el pago de derechos de inscripción correspondientes.

Sección 13-108.-Procedimiento Judicial Alternativo.

1. En lugar del procedimiento de ejecución extrajudicial, el acreedor podrá solicitar a un Tribunal de jurisdicción competente que dicte sentencia y orden de ejecución y venta en pública subasta del alojamiento o derecho real de propiedad vacacional sujeto al gravamen en ejecución, conforme a las disposiciones aplicables de la "Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico" y de las Reglas de Procedimiento Civil, incluyendo la Regla 60, irrespectivamente de la cuantía en controversia. El procedimiento se iniciará mediante la presentación de una petición bajo juramento en la que se hará constar que:
 - a. El deudor o dueño del derecho no ha pagado el crédito por la

deuda afecta al gravamen en ejecución;

- b. la fecha en que fue notificado del embargo y se acompañará evidencia de envío de la carta enviada por correo certificado, de conformidad con lo dispuesto en la Sección 13-102;
- c. que ha transcurrido el término jurisdiccional para impugnar el embargo y el deudor o dueño del derecho no ha impugnado el procedimiento, según se dispone en la Sección 13-103;
- d. que la reclamación se hace de buena fe y está basada en información obtenida del acreedor; y
- e. el monto de la deuda reclamada.

Se deberá incluir copia fiel y exacta de los documentos relacionados en las partidas (a), (b) y (c) del inciso (2) de la Sección 13-106, lo cual se acreditará en la juramentación (o afirmación bajo pena de perjurio) de la solicitud.

2. El deudor o el titular del alojamiento o derecho real de propiedad vacacional, será notificado por el acreedor con copia de la solicitud en la forma establecida por las Reglas de Procedimiento Civil, luego de lo cual podrá notificar al acreedor una contestación a la petición, bajo juramento o afirmación bajo pena de perjurio, en la cual hará constar:
 - a. Que es el deudor o titular del alojamiento o derecho real de propiedad vacacional;
 - b. que no debe la suma reclamada, ya sea por haber pagado la misma o porque la cantidad adeudada es menor que la cantidad reclamada por el acreedor, en cuyos casos incluirá con su contestación la evidencia de pago;
 - c. todos los hechos o circunstancias que acrediten que el acreedor no tiene derecho a obtener sentencia, conforme al derecho aplicable.

Si el deudor asevera cualquiera de las defensas anteriores, la contestación incluirá copia exacta de la evidencia en apoyo de dichas aseveraciones.

3. El Tribunal examinará la petición y la contestación del deudor junto con la evidencia presentada por ambas partes en apoyo de sus posiciones y, a

menos que surja una controversia real sustancial en cuanto a algún hecho material, o que el acreedor no tenga derecho a que se dicte sentencia a su favor como cuestión de derecho, dictará sentencia a favor del acreedor.

4. Advenida final y firme dicha sentencia, el acreedor podrá solicitar al Tribunal que emita una orden, decretando la venta en subasta pública del derecho embargado, la cual se llevará a cabo conforme a las disposiciones de la Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y de las correspondientes Reglas de Procedimiento Civil.
5. Si de los documentos ante la consideración del Tribunal surge que existe una controversia real sustancial en cuanto a algún hecho material, o que el acreedor no tiene derecho a que se dicte sentencia como cuestión de derecho, se continuarán los procedimientos como un procedimiento civil ordinario.

ARTÍCULO XIV

REVENTA Y ARRENDAMIENTO DE PROPIEDAD VACACIONAL; SERVICIOS DE CORRETAJE PARA LA REVENTA;

Sección 14-101.-Divulgaciones requeridas a titulares revendedores; licencia.

1. Un corredor de reventa de propiedad vacacional para la reventa, antes de comenzar a proveer sus servicios, deberá entregar al titular revendedor:
 - a. Una descripción de cualquier importe o costo relacionado con los servicios de corretaje para la reventa que el titular revendedor o cualquier otra persona deberá pagar al corredor de reventa o a un tercero; y
 - b. Una descripción de cuando dichos importes o costos serán pagaderos.

Sección 14-102.-Prohibiciones; manifestaciones.

Como parte de los servicios de corretaje para la reventa, un corredor de reventa de propiedad vacacional para la reventa, según definido en la Sección 1-104, no podrá:

1. Declarar o manifestar de forma explícita o implícita que proveerá o asistirá en cualquier tipo de venta o servicios de corretaje, fuera del ámbito de los servicios relacionados con la reventa o arrendamiento de propiedad vacacional del titular revendedor.

2. Declarar o manifestar de forma explícita o implícita al titular revendedor que el corredor de reventa ha identificado a un comprador o arrendatario interesado en la propiedad vacacional para la reventa, sin proveer al titular revendedor el nombre, dirección y teléfono de dicho comprador o arrendatario interesado.
3. Declarar o manifestar de forma explícita o implícita al titular revendedor que se han alcanzado o generado ventas o arrendamientos como resultado de los servicios de corretaje para la reventa, excepto que al momento de hacer la manifestación el corredor para la reventa pueda presentar la documentación necesaria para sustentar dicha manifestación. Además, en caso de que el corredor de reventa manifieste al titular revendedor información sobre un número específico de propiedad vacacional revendida o arrendada, como resultado de sus servicios de corretaje para la reventa, deberá proveer al titular revendedor el porcentaje de propiedad vacacional vendida en relación al total de propiedad vacacional promocionada en los últimos dos años anteriores al año en que se realiza la manifestación. Si se tratara de una manifestación relacionada con el arrendamiento de propiedad vacacional, de igual forma el corredor de reventa deberá proveer al titular revendedor el porcentaje de propiedad vacacional arrendada en relación con el total de propiedad vacacional promocionada para arrendamiento durante los últimos dos (2) años anteriores al año en que se realiza la manifestación.
4. Declarar o manifestar de forma explícita o implícita al titular revendedor que la propiedad vacacional tiene un valor específico de reventa o arrendamiento.
5. Realizar o cobrar cargo alguno al titular revendedor, ya sea mediante tarjeta de crédito, tarjeta de débito, transferencia electrónica de fondos o cualquier otro método de pago, antes de la firma por el titular revendedor de un contrato de servicios de corretaje para la reventa que cumpla con los requisitos detallados en la Sección 14-103.
6. Dejar de honrar la notificación de cancelación del contrato de servicios de promoción presentada por el titular revendedor dentro del término de siete (7) días contados a partir de la firma de dicho contrato.
7. Dejar de reembolsar la totalidad del importe pagado por el titular revendedor dentro de los veinte (20) días siguientes al recibo de la notificación de cancelación o dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha del recibo de los fondos comprendidos en el cheque, transmisión

electrónica, tarjeta de crédito o cualquier otro método de pago utilizado por el titular revendedor que fue pasado por el banco, cualesquiera de las dos situaciones que ocurra más tarde.

8. Realizar declaraciones falsas en relación con el origen o método utilizado para obtener el nombre, dirección, número de teléfono, o cualquier otra información de contacto del titular revendedor.

Sección 14-103.-Contrato de servicios de corretaje para la reventa, contenido, cancelación.

1. Antes de comenzar a proveer servicios de corretaje para la reventa de cualquier naturaleza a cambio de compensación o comisión alguna, es necesaria la firma por el titular revendedor y el corredor de reventa de un contrato de servicios de corretaje para la reventa de derechos vacacionales. El contrato deberá ser por escrito, impreso en letra tamaño tipo doce y deberá contener:
 - a. El nombre, dirección física, número de teléfono, dirección de página cibernética, si alguna, del corredor de reventa y una dirección postal o dirección de correo electrónico para notificar la cancelación del contrato por parte del titular revendedor;
 - b. Una descripción detallada de los servicios de corretaje para la reventa de propiedad vacacional que se estarán proveyendo, incluyendo, pero sin limitarse a, los detalles de las publicaciones, páginas cibernéticas, y otros medios publicitarios que se estarán utilizando para esos fines, incluyendo los intervalos de tiempo y las fechas en que se realizaran las publicaciones y el número mínimo de ocasiones en que aparecerán en los medios utilizados, y el costo detallado de cada una de las partidas relacionadas con los servicios que realizará el corredor de reventa.
 - c. El siguiente aviso del derecho de cancelación del titular revendedor se consignará de forma conspicua en la proximidad inmediata del lugar reservado para su firma en el contrato de servicios de corretaje para la reventa:

El corredor de reventa realizará servicios de corretaje para la reventa en cumplimiento con las cláusulas del presente contrato. En

caso de que el corredor de reventa manifieste que ha identificado a una persona interesada en la compra o arrendamiento de propiedad vacacional, el corredor de reventa tiene la obligación de darle el nombre, dirección y número de teléfono de la persona interesada.

Usted tiene derecho a cancelar el presente contrato por cualquier razón dentro de los siete (7) días siguientes a la firma del mismo. Si usted decide cancelar este contrato, deberá notificar al corredor de reventa por escrito de su intención de cancelar el contrato. La cancelación del contrato será efectiva a la fecha de envío de la notificación al corredor de reventa a la dirección postal (dirección del corredor de reventa) o a la dirección de correo electrónico (dirección del corredor de reventa). El reembolso de los importes cobrados por el corredor de reventa será efectuado dentro de los veinte (20) días siguientes al recibo de la notificación de cancelación del contrato o dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo por el corredor de reventa de los fondos comprendidos en el cheque, transmisión electrónica, tarjeta de crédito u otro método de pago pasado por el banco, utilizado para cubrir el importe requerido al momento de la firma del contrato, cualesquiera ocurra más tarde.

Importante, antes de firmar el presente contrato usted debe leer cuidadosamente su contrato de compraventa de propiedad vacacional, y cualquier otro documento relacionado con su plan de propiedad vacacional para determinar si existe una cláusula mediante la cual el desarrollador tiene un derecho preferente para la adquisición de la propiedad vacacional frente a un tercero; si existe alguna otra alternativa análoga a disposición del desarrollador para la compra de la propiedad vacacional; o para determinar si existe algún tipo de restricción o condición especial que aplique a la reventa o arrendamiento de la propiedad vacacional.

- d. Una declaración a los efectos de que cualquier contrato de reventa o arrendamiento a nombre o a beneficio del titular revendedor debe cumplir con los requisitos de la Sección 14-103, incluyendo una cláusula que estipule un período para ejercer un derecho de cancelación por parte del comprador para la cancelación del contrato de compraventa de propiedad vacacional dentro de siete (7) días contados a partir de la firma del contrato.

- e. La descripción legal de la propiedad vacacional para la reventa objeto del contrato.
- f. La fecha de terminación de los servicios de corretaje para la reventa.
- g. El nombre de cualquier persona, que no sea el titular revendedor, que recibirá beneficios económicos o de cualquier otra naturaleza como resultado de las ganancias generadas en la transferencia o arrendamiento de la propiedad vacacional para la reventa.
- h. La siguiente declaración de tipo conspicuo:

Nosotros, (corredor de reventa) haremos todas aquellas gestiones de buena fe que sean necesarias para lograr la venta o arrendamiento de la propiedad vacacional para la reventa dentro del período de vigencia del presente contrato. Usted (titular revendedor) continuará siendo responsable de cualquier gasto relacionado con la propiedad vacacional, incluyendo, pero sin limitarse a, las cuotas de mantenimiento de gastos comunes y las contribuciones sobre la propiedad, hasta tanto no se transfiera el título de la misma.

- i. Una declaración del corredor de reventa a los efectos de su obligación de notificar por escrito de la transferencia de título de la propiedad vacacional para la reventa a las siguientes entidades:

- i. la asociación de condóminos, el desarrollador, la entidad administradora y cualquier compañía de intercambio operando un programa de intercambio al cual la propiedad vacacional para la reventa está suscrita al momento de la transferencia o arrendamiento.

Sección 14-104.-Contrato de servicios de corretaje para la reventa, anulabilidad.

Si el corredor para la reventa utiliza un contrato con lenguaje que no cumpla con los requerimientos de la Sección 14-103 o en contravención con las disposiciones de esta Ley, dicho contrato será anulable a opción del titular revendedor por un periodo de un (1) año, a partir de la fecha de la firma del contrato.

Sección 14-105.-Obligaciones del corredor para la reventa; supervisión, manejo y control.

Es la obligación del corredor para la reventa supervisar, manejar y controlar todos los aspectos relacionados con la realización de los servicios de corretaje para la reventa por algún agente o empleado suyo. Cualquier violación a las disposiciones de esta Ley por un agente o empleado del corredor para la reventa que ocurra durante la realización de los servicios constituye una violación de parte del corredor para la reventa.

Además, es la obligación del corredor para la reventa obtener y proveer una copia del documento de ofrecimiento público del plan de propiedad vacacional al comprador potencial de propiedad vacacional para la reventa y de toda aquella información requerida por el Artículo V de esta Ley, así como de la información sobre programas de intercambio requerida por el Artículo VIII de esta Ley.

Sección 14-106.-Qué constituye proveer servicios de corretaje para la reventa.

Proveer servicios de corretaje para la reventa a titulares revendedores de propiedad vacacional localizada u ofrecida en la demarcación territorial de Puerto Rico o propiedades cuyo plan de propiedad vacacional debe ser aprobado por la Compañía, ya sea por sí o actuando como agente de un corredor de reventa, constituye llevar a cabo servicios de corretaje para la reventa de propiedad vacacional para la reventa en virtud de esta Ley, y constituirá contacto suficiente para efectos de conferir jurisdicción al Departamento de Asuntos del Consumidor sobre todo asunto, caso o controversia relacionado a dichos servicios de corretaje, conforme a lo dispuesto en la Sección 11-109 de esta Ley, y al Tribunal General de Justicia conforme a las disposiciones de la Regla 3.1 de las de Procedimiento Civil de 2009 (32 L.P.R.A. Ap. V, R. 3.1).

ARTÍCULO XV

CARGO DE PROMOCIÓN Y MERCADEO

Sección 15-101.-Cargo de promoción y mercadeo.

La Compañía impondrá, cobrará y recaudará, como parte del proceso de solicitud de un permiso para la venta de derechos vacacionales bajo esta Ley, un cargo de promoción y mercadeo de quince dólares (\$15.00) por cada intervalo de siete (7) días o porción de dicho intervalo de uso de derecho vacacional autorizado para la venta en Puerto Rico, independientemente de la localización de dichos derechos vacacionales.

Sección 15-102.-Cargo de promoción y mercadeo; obligaciones del desarrollador y/o la entidad administradora.

El desarrollador y/o la entidad administradora será responsable de remitir a la Compañía el cargo de promoción y mercadeo. El desarrollador, o la entidad

administradora, deberá remitir a la Compañía el pago en dos plazos: el cincuenta por ciento (50%) del cargo de promoción y mercadeo en o antes del 1 de marzo de cada año y el restante cincuenta por ciento (50%) en o antes del 1 de septiembre de cada año, utilizando aquellos procedimientos y formularios aprobados de tiempo en tiempo por la Compañía para estos propósitos.

Sección 15-103.-Facultades de la Compañía; destino de los fondos recaudados.

La Compañía tendrá la facultad de fiscalizar, reglamentar y distribuir el cargo de promoción y mercadeo. La Compañía podrá imponer aquellas sanciones que entienda necesarias incluyendo, pero sin limitarse a, la imposición de penalidades, multas administrativas, la suspensión o revocación permanente de los beneficios promocionales otorgados por la Compañía, o la suspensión o revocación del decreto de exención contributiva otorgado por la Compañía conforme a la Ley 78-1993, según enmendada, o la Ley 74-2010, según enmendada, a cualquier entidad administradora o desarrollador que viole lo dispuesto en este Artículo 15 de la Ley.

La Compañía destinará diez dólares (\$10.00) de los quince dólares (\$15.00) del cargo de promoción y mercadeo anual para mercadear y desarrollar la industria de la propiedad vacacional como parte de su plan general de mercadeo de Puerto Rico como destino turístico. La Compañía tendrá la facultad, en el ejercicio de su sana discreción, de utilizar dichos fondos para otros fines análogos, siempre y cuando, sea para beneficio y en consideración de los mejores intereses económicos y sociales de Puerto Rico.

Los cinco dólares (\$5.00) restantes lo empleará para el desarrollo y mantenimiento de museos operados por corporaciones sin fines de lucro, fuera del área metropolitana, con el fin de fomentar el Turismo Cultural. La Compañía preparará y adoptará un reglamento especial con el fin de establecer el manejo y la disposición de los recaudos generados por el Cargo de promoción y mercadeo con el fin anteriormente establecido sobre el fomento del Turismo Cultural.

Sección 15-104.-Período de Vigencia.

La imposición, cobro y recaudo del cargo de promoción y mercadeo comenzará a partir del 1 de julio del año de aprobación de esta Ley.

ARTICULO XVI

CLÁUSULA DE SALVEDAD; REGLAMENTOS LOCALES; EXCLUSIVIDAD;
EXENCIÓN DE LA LEY DE VALORES

Sección 16-101.-Cláusula de Salvedad.

En el caso de que se determine que alguna de las disposiciones de esta Ley o su aplicación a cualquier persona o circunstancia son inválidas, ilegales o no pueden hacerse cumplir en el aspecto que sea, la validez, legalidad y cumplimiento de las demás disposiciones de esta Ley o cualquier otra aplicación de la misma no serán afectadas por ello y se considerará que dicha disposición inválida, ilegal o que no puede hacerse cumplir nunca formó parte de esta Ley. A esos efectos, las disposiciones de esta Ley son separables.

Sección 16-102.-Exclusividad.

Sujeto a lo dispuesto a la Sección 16-104, esta Ley será la única y exclusiva ley del Estado Libre Asociado de Puerto Rico que regirá la creación y disposición de derechos de propiedad vacacional; ningún plan de propiedad vacacional o lugar integrante, la creación y operación del cual y el ofrecimiento y disposición de cuyos derechos de propiedad vacacional cumpla cabalmente con todas las disposiciones de esta Ley, estará sujeto a ninguna otra ley que, a no ser por la aprobación de esta Ley, hubiera requerido el registro con la Compañía o con otra autoridad reglamentaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico como un prerequisite legal para el ofrecimiento y la disposición de derechos de propiedad vacacional en Puerto Rico o en la jurisdicción aplicable.

Sección 16-103.-Exención de la Ley de Valores.

El ofrecimiento y disposición de propiedad vacacional que satisfaga todos los requisitos de esta Ley no se considerará que constituya la oferta y venta de un valor bajo las disposiciones de la Ley Núm. 60 de 18 de junio de 1963, según enmendada, mejor conocida como la "Ley Uniforme de Valores".

Sección 16-104.-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 10-1994, según enmendada, mejor 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 o derecho de propiedad 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 propiedad vacacional, como quiera sea evidenciada o documentada, se considerará como que constituye un arrendamiento de la propiedad inmueble.

Ningún vendedor de alojamientos o derechos de propiedad vacacional relacionados con un lugar integrante localizado en Puerto Rico estará sujeto a las disposiciones del Artículo 12 de la Ley 10-1994, 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 propiedad vacacional o lugar integrante del mismo que tenga un lugar integrante en Puerto Rico, aunque tenga otros lugares integrantes adicionales fuera de Puerto Rico estará sujeto a las siguientes disposiciones de la Ley 10-1994, según enmendada; Secciones (j), (k), (m) y (p) del Artículo 2; Sección (i) del Artículo 10; 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.

Sección 16-105.-Aplicación de la Ley de Hoteleros.

La propiedad objeto de un plan de propiedad vacacional se considerará incluido en el término "hotel" para fines de la aplicación de la Ley Núm. 85 de 23 de junio de 1956, según enmendada, mejor conocida como "Ley de Hosteleros de 1955".

Sección 16-106.-Efectividad.

Esta Ley será efectiva a partir del primero de enero de 2017.

DEPARTAMENTO DE ESTADO
Certificaciones, Reglamentos, Registro
de Notarios y Venta de Leyes
Certifico que es copia fiel y exacta del original
Fecha: 30 de diciembre de 2016

Firma



Francisco E. Cruz Febus
Secretario Auxiliar
Asuntos de Gobierno