

(P. de la C. 2088)

**LEY 252**  
**26 DE DICIEMBRE DE 1995**

Para adoptar la "Ley de Derecho de Multipropiedad y Clubes Vacacionales de Puerto Rico".

**EXPOSICION DE MOTIVOS**

El turismo constituye un elemento importante para el desarrollo económico de Puerto Rico. En otras jurisdicciones, la industria del derecho de multipropiedad, también conocida como "timeshare", constituye una parte importante de la industria del turismo. Sin embargo, en Puerto Rico la industria del derecho de multipropiedad se encuentra en su infancia. En otras jurisdicciones donde esta industria se encuentra mucho más desarrollada se ha aprobado legislación con el propósito de lograr dos objetivos, a saber: (1) proteger al comprador de derechos de multipropiedad y derechos vacacionales y (2) promover el desarrollo de dicha industria mediante el establecimiento de reglas bajo las cuales la industria deberá operar. La aprobación de esta medida persigue el propósito de lograr dichos objetivos.

*DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:*

**LEY DE DERECHO DE MULTIPROPIEDAD Y CLUBES**  
**VACACIONALES DE PUERTO RICO**

**ARTICULO I**

**DISPOSICIONES GENERALES**

Sección 1-101.- Título corto.

Esta Ley se conocerá como "Ley de Derecho de Multipropiedad y Clubes Vacacionales 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 derecho de multipropiedad y clubes vacacionales es un segmento emergente y dinámico en la industria turística internacional; que este segmento de la industria turística 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, los consumidores puertorriqueños y el bienestar económico de Puerto Rico. Para proteger la calidad de los planes de derecho de multipropiedad y clubes vacacionales de Puerto Rico y a los consumidores que los compran, es necesario dar reconocimiento estatutario al concepto; establecer procedimientos para la creación, venta, intercambio, promoción y operación de planes de derecho de multipropiedad y clubes vacacionales; y requerir que todo plan de esta naturaleza ofrecido para la venta en Puerto Rico o creado y existente respecto a los alojamientos y facilidades que estén localizados en Puerto Rico estén sujetos a las disposiciones de esta ley.

Todos los planes de derecho de multipropiedad o clubes vacacionales que se ofrezcan para la venta exclusivamente fuera de Puerto Rico y que contengan alojamientos o facilidades localizados dentro de Puerto Rico, que primero hayan presentado para su inscripción en el Registro de la Propiedad el instrumento público dedicando la propiedad en la cual los alojamientos y facilidades estén localizados al régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional, hayan radicado con la Compañía el documento de ofrecimiento público de conformidad con la Sección 5-101, hayan pagado los correspondientes derechos de radicación de conformidad con esta ley y que se ofrezcan para la venta en otras jurisdicciones que reglamentan el ofrecimiento de derechos de multipropiedad y derechos vacacionales, 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 derecho de multipropiedad o club vacacional ha cumplido con los requisitos de la otra jurisdicción. La Compañía además tendrá la discreción de requerir que todas o parte de las divulgaciones requeridas por la Sección 2-102 sean incluidas en los ofrecimientos hechos en la otra jurisdicción.

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

El régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional se establecerá mediante instrumento público que deberá ser inscrito en el Registro de la Propiedad de acuerdo con las disposiciones del Artículo XII de esta ley y de la Ley Núm. 198 de

8 de agosto de 1979, según enmendada, conocida como "Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad".

Se podrá estructurar el régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional de forma tal, a opción del declarante, que los derechos de multipropiedad o derechos vacacionales sean (a) un derecho contractual a usar y ocupar el alojamiento o alojamientos objeto del mismo; o (b) una clase especial de derecho de propiedad con respecto a un alojamiento en particular, acompañado del derecho a usar y ocupar el mismo u otros alojamientos que sean su objeto, el cual se 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 y facilidades bajo los regímenes de derecho de multipropiedad o club vacacional será obligatoria para todos los titulares iniciales y subsiguientes de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales y alojamientos y sólo podrá ser enmendada según se provee en esta ley; (ii) las disposiciones del Artículo 334 del Código Civil de Puerto Rico relacionadas con la división de la cosa común y las disposiciones del Artículo 338 del Código Civil de Puerto Rico relacionadas con la venta forzosa de una cosa poseída en común no serán aplicables a la propiedad de los planes de derecho de multipropiedad o clubes vacacionales; y (iii) no existirá derecho alguno de retracto en caso de la venta u otra enajenación de un derecho de multipropiedad o derecho vacacional. Solamente los alojamientos protegidos podrán ser objeto de este derecho especial de propiedad, pero no obstante ello, los alojamientos que no sean protegidos podrán mantenerse disponibles para uso supletorio.

Además de los planes de derecho de multipropiedad y derechos vacacionales anteriormente mencionados, el régimen del derecho de multipropiedad o club vacacional podrá incluir, dentro del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, la posibilidad, sujeto a las disposiciones de esta ley, de la concesión contractual del derecho a usar, traspasar 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 al ofrecimiento 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)"Alojamiento" significa cualquier apartamento, albergue, cuarto de hotel o de motel, u otra estructura privada o comercial, que contiene facilidades internas de servicio sanitario, fijo a la propiedad inmueble y que tiene acceso directo o indirecto a la calle pública y que fue diseñado y está disponible, de conformidad con la ley aplicable, para su uso y ocupación independiente como residencia vacacional por uno o más individuos como parte de un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional. A menos que se disponga otra cosa en las disposiciones específicas de esta ley, también incluirá una unidad comercial, según ésta se define con posterioridad.
- (2)"Anuncio" significa una comunicación escrita, verbal o electrónica que contiene o describe una solicitud o aliciente para los compradores potenciales de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos, incluyendo, pero sin limitarse a, folletos, panfletos, libretos de radio y televisión, solicitudes a través del correo, y otros medios de promoción.
- (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 uno o más intermediarios o actuando en común con una o más personas, posee, controla, o tiene el poder del voto (incluyendo por poder) más del veinte por ciento (20%) de cualquier clase de acciones con derecho al voto o 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 uno o más intermediarios o actuando en común con una o más personas, o a través de una o más subsidiarias, posee, controla, o tiene el poder del voto (incluyendo por poder) sobre más del veinte por ciento (20%) de cualquier clase de acciones con derecho al voto o beneficios en la persona, (c) determina, de la manera que sea, 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)"Compañía" significa la Compañía de Turismo de Puerto Rico o cualquier entidad sucesora de la misma.
- (5) "Cuota" significa una cuota de gastos comunes o una cuota especial.
- (6)"Asociación" significa la asociación de titulares a que se refiere la Sección 6-101, la cual incluirá todos los titulares comprendidos en el régimen.
- (7)"Gravamen comprensivo" significa una hipoteca, escritura de fideicomiso, opción de compra, gravamen de constructor, 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 dos (2) o más derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos poseídos por diferentes titulares, ya sea directamente o por razón de afectar toda o parte de la propiedad del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional o los alojamientos donde dichos derechos son poseídos, incluyendo los alojamientos o facilidades del mismo; y (ii) asegure o evidencie la obligación de pagar dinero o de vender o transferir la propiedad del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, o cualquier parte de la misma, incluyendo, pero sin limitarse a, sus alojamientos o facilidades, y que autorice, permita o requiera la ejecución u otra disposición de los derechos de multipropiedad, derechos vacacionales, alojamientos, facilidades u otros activos afectados. Para propósitos de esta ley, los que siguen no se considerarán gravámenes comprensivos:
- (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 cuyos costas u honorarios no han vencido ni son pagaderos.

- (8)"Unidad comercial" significa cualquier apartamento, cuarto o grupo de cuartos que forman una unidad integrada localizada en una propiedad dedicada al régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional, con acceso directo o indirecto a la calle pública, dedicada a uso comercial limitado al ofrecimiento de productos o servicios que sean de razonable interés para los ocupantes de los otros alojamientos existentes en la propiedad.
- (9)"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 base sobre cada titular de un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento para cubrir la participación proporcional que corresponde a dicho titular en los gastos comunes del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional.
- (10)"Gastos comunes" significa los gastos incurridos para el mantenimiento, operación, reparación, mejoramiento y redecoración de los alojamientos, facilidades y sistema de reservaciones del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, incluyendo las contribuciones sobre propiedad inmueble, los cargos por los servicios públicos, primas de seguros, honorarios de administración, gastos relacionados con contratos de suministro de servicios y otros otorgados de tiempo en tiempo por la entidad administradora o la entidad administradora de un lugar base, el monto de cualquier reserva establecida para el reemplazo de los componentes de los alojamientos, facilidades o el sistema de reservaciones del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, pago de la deuda contraída para realizar gastos o mejoras de capital (excluyendo la deuda contraída para la construcción de cualquier alojamiento o facilidad cuya construcción le haya sido representada a los compradores por el desarrollador), cualquier otro gasto razonablemente designado como gasto común en los documentos constitutivos del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, y todos los demás gastos de operación y administración de la propiedad del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional.
- (11)"Lugar base" significa un lugar geográfico en específico donde están localizados ciertos alojamientos y facilidades, si alguna. Si lo permite la ley aplicable, se considerará un lugar base independiente las fases separadas que se operan como un desarrollo unitario en una localización geográfica en particular y que está bajo administración común.

- (12) "Entidad administradora de lugar base" significa la persona responsable de operar y mantener un lugar base de un club vacacional.
- (13) "Tipo conspicuo" significa:
- (a) Tipo en letras mayúsculas y minúsculas que no sean de tamaño menor que dos puntos tipo más grandes que el tipo de tamaño más grande, sin contar los encabezamientos, en la página donde aparece, pero en todos los casos que no sea menor de diez (10) puntos; o
  - (b) Donde el uso de un tipo de tamaño de diez (10) puntos sería impráctico o imposible con respecto a un material escrito en particular, entonces el estilo de tipo o de impreso que la Compañía apruebe específicamente, siempre y cuando el tipo siga siendo conspicuo bajo las circunstancias.
- (14) "Desarrollador" significa e incluye:
- (a) Un "desarrollador creador", que significa cualquier persona que crea un plan de derecho de multipropiedad o club 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 derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos para su disposición en el curso ordinario de sus negocios y no incluye al titular de un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento que ha adquirido dicho derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento 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 derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos en el curso ordinario de los negocios, pero el término no incluye a

una persona que ha adquirido un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento 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 derecho de multipropiedad o club vacacional en derecho propio y que ofrece o dispone de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos por su propia cuenta a los titulares de dicho plan de derecho de multipropiedad o club vacacional. El término tampoco incluye a una persona a quien se le haya cedido o transferido un número de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos 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 uno o más derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos mediante ejecución de hipoteca u otro medio legal, y que con posterioridad cede o transfiere todos los referidos derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos 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.

- (15)"Disponer o disposición" significa la transferencia o cesión voluntaria de cualquier derecho legal con respecto a un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento, pero no incluye la transferencia, cesión o liberación de un derecho de garantía.
- (16)"Compañía de intercambio" significa cualquier persona que posee u opera un programa de intercambio.
- (17)"Programa de intercambio" significa cualquier método, arreglo o procedimiento para el intercambio voluntario del derecho a utilizar y ocupar alojamientos y facilidades entre titulares de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales u otros derechos sobre propiedad mueble o inmueble. El término no incluye la cesión del derecho al uso y ocupación de alojamientos y facilidades a los titulares de derechos vacacionales mediante el sistema de reservaciones de un club 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) por cualquier período de uso individual recurrente, será reglamentada como un club vacacional bajo las disposiciones de esta ley.



- (18)"Facilidad" significa cualquier beneficio, estructura, mueble, accesorio, instalación, equipo, servicio, derecho contractual o beneficio, u otra propiedad mueble o inmueble (que no constituya un alojamiento), mejorada o sin mejorar, que no sea un programa de intercambio o el sistema de reservaciones de un club vacacional, que se pone a la disposición para el uso y disfrute de cada titular de derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento en consideración al pago por dicho titular del precio de compraventa de su derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento y cualquier cuota impuesta de tiempo en tiempo a dicho titular por el desarrollador, la entidad administradora o la entidad administradora de un lugar base, 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.
- (19)"Garantía financiera" significa dinero en efectivo, fianza, carta de crédito irrevocable, cuenta de plica, fideicomiso u otro medio o una combinación de ellos, que la Compañía determine aceptable para garantizar que un alojamiento protegido o una facilidad protegida estarán, sujeto a las disposiciones de esta ley, en efecto disponibles para un titular bajo aquellas condiciones y durante el período de tiempo así representado o expuesto en los documentos del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional.
- (20)"Beneficio incidental" significa una facilidad que no es una facilidad protegida.
- (21)"Tenedor de gravamen" significa e incluye:
- (a) Un desarrollador; y
  - (b)Un titular o tenedor de un derecho de propiedad que afecta a dos o más derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos poseídos por titulares distintos bien sea directamente o por razón de afectar todo o una parte de un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, incluyendo cualesquiera alojamientos o facilidades comprendidas en los mismos, incluyendo un acreedor hipotecario, el beneficiario bajo una escritura de fideicomiso, un acreedor por sentencia, un tenedor de un gravamen de constructor o un arrendador.

- (22)"Entidad administradora" significa la persona responsable de la operación, mantenimiento y administración de un plan de derecho de multipropiedad, de un lugar base o de un club vacacional y de sus respectivas propiedades, incluyendo, pero sin limitarse a, la responsabilidad por la operación y mantenimiento del sistema de reservaciones.
- (23)"Ofrecimiento" significa cualquier incentivo, solicitud, u otro intento, mediante un anuncio, presentación oral o escrita, o por otro medio, de estimular a una persona para que adquiera un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento o eleve de categoría cualquier derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento ya adquirido de manera que le de derecho al titular del mismo a participar de cualquier derecho de uso u ocupación o beneficio adicional, que no sea uno de garantía de una obligación. Sin embargo, ningún anuncio ni ninguna promoción en cualquier medio de difusión al público en general se considerará un ofrecimiento si dicho anuncio o promoción indica claramente que no es un ofrecimiento en una jurisdicción donde los requisitos de registro aplicables o demás pre-requisitos legales para hacer el ofrecimiento no han sido cumplidos en su totalidad.
- (24)"Requisito de proporción de uno-a-uno entre comprador y alojamiento" significa el requisito de que en todo momento durante el término de un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional el plan incluya un número suficiente de alojamientos protegidos como para garantizar el derecho y la habilidad práctica de un titular en particular que cumple cabalmente con las reglas y los reglamentos del sistema de reservaciones a reservar, usar y ocupar un alojamiento protegido por el número máximo de períodos de uso a que dicho titular tiene derecho de conformidad con los documentos del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, de forma totalmente independiente de la falta de otro titular, por la razón que sea, de reservar, usar u ocupar un alojamiento protegido en el plan de derecho de multipropiedad o club vacacional.
- (25)"Titular" significa una persona que es dueña o co-dueña de un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento que de otra forma no sea garantía de una obligación y cualquier persona denominada o identificada como un "miembro" de un club vacacional.

- (26)"Persona" significa una persona natural, corporación, sociedad, gobierno, subdivisión o agencia gubernamental, cualquier otra forma de entidad legal, o cualquier combinación de éstas.
- (27)"Proyecto" significa propiedad inmueble que contiene más de un alojamiento. Un proyecto podrá incluir alojamientos que no son alojamientos comprendidos en un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional.
- (28)"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 al ofrecimiento y la disposición de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos.
- (29)"Alojamiento Protegido" significa un alojamiento comprendido en un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional (a) que es poseído, libre de reclamaciones por cualquier tenedor de gravamen, por uno o más titulares de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos; o (b) con respecto al cual el desarrollador ha otorgado o suministrado un acuerdo de subordinación, 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 los derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos. Sujeto a las disposiciones de la Sección 5-102(4) de esta ley, sólo se podrá incluir el alojamiento protegido que está disponible para su uso y ocupación por los titulares por el término total de su titularidad de los derechos de multipropiedad o derechos vacacionales al calcular si se ha cumplido con el requisito de proporción de uno-a-uno entre comprador y alojamiento.
- (30)"Facilidad protegida" significa una facilidad comprendida en un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional (a) que es poseída, libre de reclamaciones de cualquier tenedor de gravamen, por uno o más titulares de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos o (b) respecto a la cual el desarrollador ha otorgado o procurado un acuerdo de subordinación, un relevo o ha provisto o establecido una garantía financiera en cumplimiento con el Artículo IV de esta ley para garantizar la disponibilidad continua de dicha facilidad para el uso y

disfrute por los titulares de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos.

- (31)"Comprador" significa cualquier persona, que no sea el desarrollador, que mediante el otorgamiento de un contrato de compraventa se obliga legalmente a adquirir un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento de un vendedor, pero que aún no ha cerrado dicha transacción. Un "comprador potencial" es una persona que ha recibido material publicitario relacionado con un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento o que ha sido abordado para que compre un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento, pero que no ha otorgado un contrato de compraventa.
- (32)"Contrato de compraventa" significa el documento, de conformidad con el cual un desarrollador se compromete legalmente a vender, y un comprador se compromete legalmente a comprar, un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento.
- (33)"Sistema de reservaciones" significa el método, arreglo o procedimiento mediante el cual se requiere que los titulares de derechos vacacionales compitan con otros titulares de derechos vacacionales en el mismo club vacacional para reservar el uso y la ocupación de un alojamiento comprendido en el plan del club vacacional por uno o más períodos de uso, independientemente de si dicho sistema de reservaciones es operado y mantenido por la entidad administradora del club vacacional, una compañía de intercambio o cualquier otra persona. 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 y facilidades de un club vacacional, dicho arreglo se considerará un sistema de reservaciones para propósitos de esta ley.
- (34)"Vendedor" significa el desarrollador o cualquier otra persona, o un empleado o contratista independiente del mismo, que ofrece derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos para disposición al público en el curso ordinario de los negocios. El término "vendedor" no incluye a la persona que ha adquirido un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento para su uso personal y que luego lo ofrece para la reventa, o una persona a quien un desarrollador cede o transfiere varios derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos en una transacción única, voluntaria

o involuntaria, incluyendo, pero sin limitarse a, un prestamista de una parte del precio de compra que adquiere uno o más derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos mediante ejecución u otro medio legal y que con posterioridad cede o transfiere todos los referidos derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos 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.

(35)"Cuota especial" significa una cantidad impuesta de tiempo en tiempo por el desarrollador, la entidad administradora, o la entidad administradora de un lugar base a cada titular de un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento 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.

(36)"Estado" significa un estado de los Estados Unidos de América, el Distrito de Columbia, y cualquier territorio o posesión.

(37)"Acuerdo de subordinación" significa un documento o instrumento mediante el cual los derechos o reclamaciones de un tenedor de gravamen con respecto a un alojamiento o facilidad en particular o dos o más derechos de multipropiedad o derechos vacacionales de titulares diferentes son irrevocablemente subordinados a los documentos del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional y los derechos de uso y ocupación concedidos a los titulares en los mismos. 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, facilidad, derecho de multipropiedad o derecho vacacional de que se trate no afectará adversamente, y será subordinado a, los derechos de cualesquiera titulares de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos sin importar sus respectivas fechas de adquisición, desde y a partir de la fecha efectiva 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 adquiera dicho derecho de multipropiedad, derecho vacacional, alojamiento o facilidad 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 derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos 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 derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos usen u ocupen los alojamientos y facilidades 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 derecho de multipropiedad o club vacacional.

(38)"Derecho de multipropiedad" significa el derecho real (acompañado del derecho especial de propiedad descrito en la Sección 1-103) o personal, sin importar la manera en que el mismo sea evidenciado o documentado, a usar y ocupar uno o más alojamientos 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. "Derecho de multipropiedad" incluye:

(a)Un "derecho específico de derecho de multipropiedad" 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 alojamientos específicos y facilidades, si alguna, en una propiedad comprendida en un plan de derecho de multipropiedad, durante el término remanente del plan; y

(b)Un "derecho no específico de derecho de multipropiedad" 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 y facilidades, si alguna, de un proyecto de derecho de multipropiedad 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 facilidades durante el término remanente del plan de derecho de multipropiedad.

(39)"Documentos de un plan de derecho de multipropiedad" significa todos los documentos, sin importar su denominación, y cualesquiera enmiendas a los mismos, que establecen el plan de derecho de multipropiedad, crean y rigen los derechos y las relaciones de los titulares y que rigen el uso y la operación del derecho de multipropiedad. Dichos documentos incluyen, pero sin limitarse a, la escritura de dedicación, su reglamento, los

artículos de incorporación y los reglamentos de la asociación, y las reglas y reglamentos del plan de derecho de multipropiedad.

- (40)"Plan de derecho de multipropiedad" significa los derechos, obligaciones y el programa creado por los documentos del plan de derecho de multipropiedad para una propiedad de un plan de derecho de multipropiedad.
- (41)"Propiedad de un plan de derecho de multipropiedad" significa uno o más alojamientos sujetos a los mismos documentos de un plan de derecho de multipropiedad, 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 facilidades comprendidas en el plan de derecho de multipropiedad.
- (42)"Período de uso" significa el período de tiempo más corto en horas consecutivas durante el cual un titular de un derecho de multipropiedad o derecho vacacional puede usar y ocupar un alojamiento comprendido en un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional.
- (43)"Club vacacional" significa un sistema o programa con respecto al cual el titular obtiene, por cualquier medio, un derecho recurrente a usar y ocupar alojamientos y facilidades en más de un lugar base solamente mediante el uso de un sistema de reservaciones, esté o no dicho derecho de uso y ocupación acompañado de un derecho especial de propiedad. Sin embargo, el término "club vacacional" no incluirá ningún sistema o programa, derechos o beneficios con respecto a los cuales se obtienen: (a) una obligación económica total máxima del titular, contractualmente especificada, de mil quinientos dólares (\$1,500) o menos, excluyendo la cantidad total 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 totalmente descrita lo más precisamente posible 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; o (b) por un término contractual de tres (3) años o menos, sin importar la obligación económica total máxima del titular contractualmente especificada, si alguna. Para propósitos de determinar el término de

dichos derechos de uso y ocupación, se incluirá el período de las renovaciones opcionales que un titular, a su sola discreción, puede elegir ejercer, ya sea mediando o no consideraciones adicionales.

(44)"Documentos de un club vacacional" significa e incluye uno o más documentos o instrumentos, sin importar su denominación, que crean o rigen un club vacacional y la disposición de los derechos vacacionales contenidos en el mismo. El término "documentos de un club vacacional" será ampliamente interpretado para que incluya todos los términos y condiciones de la compra de un derecho vacacional, la incorporación de los alojamientos y facilidades localizados en los lugares bases del club vacacional (incluyendo, 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 base del club vacacional, y la administración y operación del sistema de reservaciones, incluyendo, pero sin limitarse a, las reglas y los reglamentos del sistema de reservaciones.

(45)"Derecho vacacional" significa e incluye los siguientes derechos con respecto a un club vacacional:

(a)Un "derecho vacacional específico", el cual 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 alojamientos específicos, y facilidades, si alguna, en un lugar base de un club vacacional, por el término remanente del club vacacional en la eventualidad de que el sistema de reservaciones sea terminado por la razón que sea con anterioridad al vencimiento del término del club vacacional, conjuntamente con los derechos de uso de otros alojamientos y facilidades del club vacacional creados por o adquiridos mediante el sistema de reservaciones; y

(b)Un "derecho vacacional no específico", el cual es un derecho a usar todos los alojamientos y facilidades, si alguna, de un club vacacional creado por o adquirido mediante el sistema de reservaciones, pero sin incluir un derecho específico de usar alojamientos o facilidades particulares por el término remanente del club vacacional en la eventualidad de que el sistema de



reservaciones sea terminado por cualquier razón con anterioridad a la fecha de expiración del término del club vacacional.

#### Sección 1-105.- Exenciones generales.

Esta ley no se aplicará a ninguna oferta o disposición de un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento que no sea hecha o consumada con la intención o el propósito de evadir las disposiciones de esta ley y 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 adquiera un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento 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 dicho derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento sea adquirido por ejecución, dación en pago, o por cualquier otro medio legal;
- (2) Una disposición gratuita;
- (3) Una disposición por legado, herencia o distribución o una disposición 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 club vacacional, o según lo que de otra forma se provea en el Artículo VIII de esta ley;
- (5) Un ofrecimiento o disposición de un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento 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; o
- (6) La disposición de derechos de multipropiedad o derechos vacacionales en un plan que comprenda veinte (20) o menos derechos de multipropiedad o derechos vacacionales a menos que el desarrollador ofrezca o tenga la

intención de ofrecer derechos de multipropiedad o derechos vacacionales en el mismo plan de derecho de multipropiedad o club vacacional. Este derecho de exención solo podrá ejercitarse si el desarrollador notifica a la Compañía su intención de ejercer dicho derecho y expone en dicha notificación todos los hechos en que su solicitud de exención está basada.

## ARTICULO II

### PERMISOS Y LICENCIAS PARA OPERAR PLANES DE DERECHO DE MULTIPROPIEDAD Y CLUBES VACACIONALES

#### REQUISITOS PARA VENDER DERECHOS DE MULTIPROPIEDAD, DERECHOS VACACIONALES Y ALOJAMIENTOS

Sección 2-101.- Permiso para un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional.

Será ilegal que un desarrollador o vendedor ofrezca o disponga de un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento a un comprador potencial en Puerto Rico u ofrezca o disponga de un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento en cualquier propiedad que forme parte de un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional localizada en Puerto Rico a un comprador potencial localizado en otra jurisdicción a menos que un permiso para un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, según sea el caso, haya sido expedido por la Compañía 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 derecho de multipropiedad o club vacacional

- (1)Cualquier persona podrá radicar con la Compañía una solicitud de permiso para un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional. Dicha solicitud será hecha en el formulario determinado o establecido por la Compañía, de tiempo en tiempo mediante reglamento o de cualquier otra forma y estará acompañada por el cargo de radicación correspondiente requerido de acuerdo con las disposiciones de la Sección 2-105 de esta ley. Dicha solicitud incluirá todos aquellos documentos e información que la Compañía pueda requerir de tiempo

en tiempo mediante reglamento o de cualquier otra forma, pero siempre incluirá como mínimo lo siguiente:

- (a) Un estudio de título actualizado o un compromiso de emitir una póliza de seguro de título de una compañía de seguros de título de buena reputación reconocida en la industria y aceptable para la Compañía, para la propiedad inmueble incluida en el plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, y copias de los documentos informados como gravámenes o excepciones en el estudio de título o compromiso antes indicado y, de ser aplicable, copias de los documentos informados como el contrato de arrendamiento inscrito, derecho de superficie o usufructo a tenor con el cual el desarrollador goza de la propiedad inmueble en la cual el régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional está establecido o se propone establecer y de la escritura dedicando la propiedad al régimen de propiedad horizontal (incluyendo los reglamentos y el certificado de incorporación de la asociación de condóminos), si alguna.
- (b) Copias de todos los documentos del plan de derecho de multipropiedad y club vacacional.
- (c) Copia del propuesto documento de ofrecimiento público del desarrollador según requerida por el Artículo V de esta ley.
- (d) Copias de cualesquiera garantías financieras con respecto a los alojamientos y otras facilidades comprendidas en el plan de derechos de multipropiedad o club vacacional, según requeridas por el Artículo IV de esta ley.
- (e) Una declaración de cómo las autoridades correspondientes están evaluando actualmente la propiedad inmueble del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional para propósitos del pago de contribución sobre la propiedad y evidencia del pago de dichas contribuciones.
- (f) Evidencia de que el uso del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional cumple con las leyes y los reglamentos de zonificación aplicables al lugar donde está localizada la propiedad comprendida en el plan de derecho de multipropiedad o club vacacional.

- (g) El presupuesto para gastos comunes.
  - (h) Copias de los materiales relacionados con cualquier programa o programas de intercambio con los cuales el plan de derecho de multipropiedad o club 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.
  - (i) El cargo de radicación correcto.
  - (j) Cualquier otra información o documento que pueda ser requerido de tiempo en tiempo por la Compañía mediante reglamento, o de cualquier otra forma, por considerarlo necesario o apropiado para permitirle hacer una evaluación apropiada de la solicitud de permiso del desarrollador para un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional.
- (2) Los materiales referidos en el inciso (1), apartado (h) de esta sección no necesitan ser provistos al momento de radicar la solicitud, pero sí deberán serlo antes del otorgamiento del permiso para un plan de derecho de multipropiedad o club 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 ilegal que cualquier persona:
- (a) Someta a la Compañía con relación a una solicitud de permiso para un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional cualquier documento o información que dicha persona sepa o razonablemente debería saber 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.

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 derecho de multipropiedad o club vacacional.

- (1) Al recibir una solicitud de un permiso para un plan de derecho de multipropiedad o club 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 derecho de multipropiedad o club 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.
- (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, el plan de derecho de multipropiedad o club 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 facilidades comprendidas en el plan de derecho de multipropiedad o club 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 esta existirá en todo momento durante el término de duración del club 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 radicación 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 derecho de multipropiedad o club 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 derecho de multipropiedad o club vacacional, la Compañía podrá otorgar dicho permiso para un plan de derecho de multipropiedad o club 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 derecho de multipropiedad o club vacacional.

La Compañía preparará el permiso para un plan de derecho de multipropiedad o club 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 le someta una forma propuesta de permiso.

### Sección 2-105.- Cargo por radicación.

El cargo por radicación de una solicitud de permiso para un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional será quinientos dólares (\$500.00) más tres dólares (\$3.00) por cada siete (7) días (o fracción de dicho término) de uso anual disponible para todos los titulares de derechos de multipropiedad o derechos vacacionales en los alojamientos localizados en Puerto Rico comprendidos en el plan para el cual se solicitó el permiso. Si el plan de derecho de multipropiedad o club vacacional no tiene alojamientos en Puerto Rico, los alojamientos que el plan de derecho de multipropiedad o club vacacional tenga en el lugar base con el mayor número de alojamientos serán usados como base para determinar el monto total de los cargos de radicación por la solicitud del permiso que deberán pagarse. 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 derecho de multipropiedad o club vacacional y podrá contratar un consultor independiente para revisar el presupuesto del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional.

Sección 2-106.- Uso del permiso para un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional.

Se entregará a cada comprador una copia del permiso para un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, según sea el caso, antes del otorgamiento del contrato de compraventa. Se obtendrá del comprador un recibo como constancia de que se le entregó copia del permiso para un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional en la forma que la Compañía determine por reglamento. Se colocará una copia del permiso que corresponda, y una declaración informando que se podrá obtener del desarrollador una copia del permiso que corresponda en cualquier momento, en un lugar conspicuo en cualquier oficina donde normalmente se lleven a cabo las disposiciones u ofrecimientos. El desarrollador retendrá cada recibo de permiso por un período de veinticuatro (24) meses a partir de la fecha del recibo. El desarrollador podrá hacer copias de un permiso otorgado y mantenido en el expediente de la Compañía.



Sección 2-107.- Cambios adversos importantes.

- (1) Un cambio adverso importante en el plan de derecho de multipropiedad o club vacacional incluye, pero no se limita a, lo siguiente:
  - (a) Un cambio en los documentos del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional que probablemente tendrá un efecto adverso importante sobre los derechos de los titulares de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos.
  - (b) Si se establece un fideicomiso como un medio de garantía financiera para asegurar la disponibilidad de alojamientos y/o facilidades 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 base, pero únicamente si existe la probabilidad de que dicho cambio tenga un efecto material adverso sobre el plan de derecho de multipropiedad o club vacacional o sobre los titulares de propiedades en secuencia, derechos vacacionales o alojamientos.
  - (d) Cualquier acción o propuesta de acción gubernamental que probablemente tendría un efecto adverso importante sobre el plan de derecho de multipropiedad o club 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 derecho de multipropiedad o club vacacional, los titulares, el sistema de reservaciones del club vacacional o cualquiera de los alojamientos o facilidades comprendidas en el plan de derecho de multipropiedad o club vacacional;
  - (f) La adición a, sustitución o eliminación del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional de cualesquiera alojamientos o facilidades si dicho acontecimiento probablemente tendría un efecto adverso importante sobre los titulares;

- (g) La terminación de cualquier afiliación entre un plan de derecho de multipropiedad o club 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 derecho de multipropiedad o club vacacional radicada 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 derecho de multipropiedad, club vacacional, los derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos, el sistema de reservaciones del club vacacional o cualquiera de los alojamientos o facilidades comprendidas en el plan de derecho de multipropiedad o club vacacional.
- (2) Mientras un desarrollador se dedique al ofrecimiento o la disposición de derechos de multipropiedad o derechos vacacionales, 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 derecho de multipropiedad o club vacacional, la Compañía podrá:
- (a) Solicitar que el desarrollador suspenda los ofrecimientos y ventas de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos en lo que se determina el efecto del cambio adverso importante sobre el plan de derecho de multipropiedad o club vacacional y los titulares de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales

o alojamientos en los mismos o en lo que la Compañía aprueba las enmiendas correspondientes al permiso o el documento de ofrecimiento público aprobado para el plan;

(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 derecho de multipropiedad o club vacacional, una copia veraz, exacta y completa del mismo deberá ser entregada a cada uno de los compradores adversamente afectados por el cambio o los cambios contenidos en el mismo y a todos los compradores potenciales antes de otorgarse el contrato de compraventa y una constancia de su recibo deberá ser obtenida de cada uno de dichos compradores en la forma prescrita por la Sección 2-106.

#### Sección 2-108.- Propiedad de derecho de multipropiedad existente.

Según su uso en esta ley, el término "propiedad de derecho de multipropiedad existente" significa una propiedad perteneciente a un plan de derecho de multipropiedad localizada en Puerto Rico respecto a la cual, para la fecha de efectividad de esta ley, al menos veintiuna (21) personas que no son afiliadas han comprado un derecho de multipropiedad en la misma o han otorgado un contrato de compraventa de derecho de multipropiedad con relación a dicha propiedad.

Siempre que se cumplan con las disposiciones del Artículo IV de esta ley, si el desarrollador de una propiedad de derecho de multipropiedad existente radica en la Compañía una solicitud de permiso para un plan de derecho de multipropiedad 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 multipropiedad en el derecho de multipropiedad existente podrán ser ofrecidos para la venta y vendidos sin un permiso para un plan de derecho de multipropiedad hasta que la Compañía deniegue dicha solicitud de permiso, de ello ocurrir. La Compañía no denegará una solicitud de permiso para un plan de derecho de multipropiedad en un derecho de multipropiedad existente sin antes notificar al desarrollador por escrito de

su intención de denegar la solicitud y entregarle una declaración de las razones específicas en que se fundamenta la intención de denegar por parte de la Compañía. La notificación advertirá al desarrollador que a menos que se reciba de él una objeción escrita a la notificación de intención de denegar dentro de los sesenta (60) días siguientes a la fecha de entrega efectiva de la notificación al desarrollador, la denegación será efectiva al vencer dicho período de sesenta (60) días. La notificación especificará además la hora, el lugar y la fecha (no 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 derecho de multipropiedad 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, conocida como "Ley de la Propiedad Horizontal", 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 derecho de multipropiedad 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 derecho de multipropiedad 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 derecho de multipropiedad para que pueda cumplir con las demás disposiciones de esta ley y que los derechos básicos de los compradores de derechos de multipropiedad y titulares en la propiedad de derechos de multipropiedad existente estarán protegidos adecuadamente por el plan de derecho de multipropiedad de la propiedad de derecho

de multipropiedad existente (sujeto a modificación del plan de derecho de multipropiedad en la forma requerida por la Compañía).

Sección 2-109.- Derecho a vista.

Cualquier desarrollador cuya solicitud para un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional ha sido denegada podrá, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de recibo de la orden de denegación, radicar una solicitud escrita con la Compañía para una vista con relación a dicha denegación. Si se presenta 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 las leyes de Puerto Rico venda u ofrezca para la venta un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento en Puerto Rico a menos que dicha persona sea el desarrollador o un empleado de éste.

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.

**ARTICULO III****CANCELACION; REQUISITOS PARA DEPOSITOS EN PLICA**

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

(1)Un comprador tendrá derecho a cancelar la transacción de compraventa hasta la medianoche del décimo día calendario siguiente a la fecha en que el comprador otorgó el contrato de compraventa o recibió el permiso de derecho de multipropiedad o club vacacional cualesquiera de las dos que ocurra más tarde. El comprador tendrá también derecho a cancelar su contrato de compraventa luego de haber expirado el período de rescisión si el desarrollador no ha terminado los alojamientos que son objeto del contrato de compraventa o del derecho de multipropiedad o derecho 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 ATRIBUIBLES 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 PERMISO DE DERECHO DE MULTIPROPIEDAD (O CLUB VACACIONAL), CUALESQUIERA DE LOS DOS QUE OCURRA MÁS TARDE. SI USTED DECIDIESE CANCELAR ESTE CONTRATO POR CUALQUIER MOTIVO, USTED DEBERÁ PROVEER NOTIFICACIÓN ESCRITA DE SU DECISIÓN A (NOMBRE DEL VENDEDOR) EN (DIRECCION DEL VENDEDOR) POR CORRESPONDENCIA SELLADA POR EL CORREO CON ANTERIORIDAD A LA MEDIANOCHE DEL SEPTIMO DÍA SIGUIENTE A LA FECHA EN QUE USTED FIRMÓ ESTE CONTRATO DE COMPRAVENTA O RECIBIÓ EL PERMISO DEL PLAN DE DERECHO DE MULTIPROPIEDAD (O CLUB VACACIONAL), CUALESQUIERA DE LOS DOS QUE OCURRA MÁS TARDE.**

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 derecho de multipropiedad o club vacacional que implique tal renuncia, se considerará nula y sin efecto.

Cualquier notificación de cancelación enviada por correo con el franqueo prepago 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 la forma de la notificación de cancelación.

(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 un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento 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 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 con ofrecimientos y disposiciones de derechos de multipropiedad y derechos vacacionales que ocurren fuera de Puerto Rico, el depositario de los fondos en plica podrá estar localizado en, y los fondos e instrumentos negociables del comprador podrán ser mantenidos en una cuenta en plica en la jurisdicción en que el ofrecimiento y la disposición es hecha 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. 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 hasta que:

(a) Sean entregados al desarrollador luego del recibo por el depositario de los fondos en plica de una declaración jurada del desarrollador a los efectos de que (i) el período de cancelación de siete (7) días de que goza el comprador ha expirado sin haber sido debidamente ejercitado, (ii) el alojamiento que es o los alojamientos que son objeto del contrato de compraventa de que se trate es o son alojamientos protegidos, y (iii) el proyecto o la fase del mismo del cual dicho alojamiento o alojamientos forman parte ha sido completado; o

(b) Sean entregados al desarrollador por el comprador no haber cumplido con las obligaciones contraídas bajo los términos de su contrato de compraventa, sujeto a que el desarrollador haya entregado al depositario de los fondos en plica una declaración jurada solicitando la liberación de los fondos e instrumentos negociables que están en plica, 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;

(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;

(c) Reembolsado al comprador 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 hecho 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 pagado 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.

(d) Para fines de esta sección, la propiedad de derecho de multipropiedad o la fase de la misma para la cual se solicita su inclusión como propiedad dentro del plan de derecho de multipropiedad no se considerará completada a menos que y hasta tanto todas las mejoras físicas contempladas a la propiedad de derecho de multipropiedad (o la fase) hayan sido instaladas; cualquier restauración o remodelación de mejoras existentes contempladas para la propiedad de derecho de multipropiedad (o fase) hayan sido instaladas y completadas y la propiedad para el uso en común por la propiedad de derecho de multipropiedad (o dicha fase) esté disponible.

(4) La omisión de establecer la cuenta en plica, los depósitos requeridos por esta Sección o el 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) ni será menos de mil dólares (\$1,000) o ambas penas. Cada una de dichas violaciones en cuanto a cada comprador individual será considerada como un delito separado.

- (5) 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.
- (6) En vez de la cuenta de depósito en plica que esta sección requiere se establezca, la Compañía tendrá discreción para aceptar otras garantías financieras, incluyendo pero no limitadas a, una fianza o una carta de crédito irrevocable. Dicha fianza deberá ser otorgada por un fiador o una compañía de seguros autorizada a hacer negocios en Puerto Rico y que tenga unos activos netos aceptables para la Compañía. La referida carta de crédito deberá ser emitida por un banco, asociación de ahorros y préstamos o cualquier otra institución financiera asegurada por una dependencia del gobierno federal y autorizada a hacer negocios en Puerto Rico que tenga activos netos aceptable para la Compañía. Dicha fianza o carta de crédito será por una cantidad igual a la que se requiere por esta sección que sea depositada en plica.
- (7) 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.

## ARTICULO IV

SUBORDINACIÓN DE LOS DERECHOS DEL TENEDOR  
DE UN GRAVAMEN; GARANTÍAS FINANCIERAS  
ALTERNAS; BENEFICIOS INCIDENTALES

Sección 4-101.- Subordinación de los derechos del tenedor de un gravamen; disposiciones sobre fideicomiso y garantías financieras alternas.

(1) A los efectos de demostrar que un alojamiento o facilidad en particular es un alojamiento o facilidad protegida, el desarrollador proveerá a la Compañía evidencia satisfactoria de que dicha facilidad o alojamiento son poseídos libre de reclamaciones por parte de cualquier tenedor de gravamen, por uno o más titulares de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos a menos que una de las siguientes situaciones haya ocurrido con respecto a cualquier tenedor de gravamen con anterioridad al desarrollador haber hecho cualquier representación en el sentido de que el alojamiento o facilidad es parte de un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional:

(a) El tenedor del gravamen ha otorgado e inscrito en los registros públicos correspondientes de la jurisdicción en donde el alojamiento o la facilidad están ubicados, un acuerdo de subordinación que provea que:

(i) El acuerdo de subordinación 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.

(ii) En tanto y cuanto un titular continúe cumpliendo con las obligaciones contraídas a tenor con los documentos del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, incluyendo pero no limitado a, el pago de todas las cuotas impuestas sobre su derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento, el tenedor del gravamen respetará todos los derechos de dicho titular relacionados con el alojamiento o la facilidad de que se trate según concedidos

por los documentos del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional; y

- (iii) El acuerdo de subordinación 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 derecho de multipropiedad o club vacacional y de los derechos de los titulares de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales y alojamientos en dicho plan y proteja a dichos titulares contra las reclamaciones de cualesquiera acreedores subsiguientes.
- (b) El desarrollador entregue a la Compañía una fianza o una carta de crédito irrevocable que satisfaga todas las siguientes condiciones:
- (i) Dicha fianza deberá ser emitida por un fiador o por una compañía de seguros autorizada a hacer negocios en Puerto Rico y que tenga activos netos aceptables para la Compañía. Dicha 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 autorizada a hacer negocios en Puerto Rico y que tenga suficientes activos netos como para ser aceptable para la Compañía.
  - (ii) La fianza o la carta de crédito sea irrevocable durante el período de tiempo completo en que la facilidad o el alojamiento de que se trate sean representados por o a nombre del desarrollador como incluidos en el plan de derecho de multipropiedad o club vacacional.
  - (iii) La fianza o carta de crédito sea por aquella cantidad que la Compañía razonablemente estime necesaria para asegurar la continua disponibilidad de los alojamientos o facilidades de que se trate durante el período de tiempo que se indicó en las representaciones que se hicieron por, o a nombre del desarrollador;
  - (iv) El beneficiario de cualquiera de dichas cartas de crédito o fianzas lo será la Compañía, en representación de los

titulares de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos; y

- (v) La cantidad de la fianza o carta de crédito irrevocable podrá ser reducida periódicamente para reflejar cualquier reducción correspondiente del total del balance principal remanente pendiente de pago asegurado por el gravamen comprensivo.
- (c) El desarrollador ha transferido los alojamientos y facilidades de que se trate o los derechos de uso de los mismos a un fideicomiso para beneficio de todos los titulares de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos, sujeto a las siguientes condiciones:
- (i) Con anterioridad a dicha transferencia, cualquier tenedor de un gravamen sobre dicho alojamiento o facilidad haya otorgado un acuerdo de subordinación que cumpla totalmente con los requisitos de la subsección 4-101(1)(a) anterior;
  - (ii) El fiduciario sea un banco, asociación de ahorros y préstamos, compañía de fideicomiso o cualquier otra persona autorizada a llevar a cabo negocios de fideicomiso en Puerto Rico y que no sea un afiliado del desarrollador, de la entidad administradora, de la entidad administradora en el lugar base o cualquier otro tenedor de un gravamen sobre un alojamiento o facilidad que forma parte de un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional.
  - (iii) El fideicomiso sea irrevocable mientras cualquier titular tenga derecho, a tenor con los documentos de un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, a usar u ocupar el alojamiento o la facilidad de que se trate, el título y los derechos de uso del cual han sido transferidos a dicho fideicomiso;
  - (iv) El fiduciario no tenga derecho a transferir, pignorar, hipotecar, ceder o de cualquier otra manera transferir o gravar cualquier alojamiento o facilidad mantenida en fideicomiso y sobre el cual cualquier titular tenga el derecho a usar u ocupar a menos que el plan de derecho de multipropiedad

o club vacacional sea terminado de acuerdo con los documentos que gobiernan el plan correspondiente, el alojamiento de que se trate sea eliminado del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional de acuerdo con lo dispuesto en la sección 5-103(c) de esta ley u otro alojamiento es sustituido por el mismo de acuerdo con lo provisto en la sección 5-103(b) de esta ley (en cuyo caso el título o los derechos de uso de dicho alojamiento sustituto serán inmediatamente transferidos a dicho fideicomiso). La prohibición anterior no se entenderá como que afecta los derechos de un titular individual a traspasar, pignorar, hipotecar, ceder o de cualquier otra forma transferir o gravar su derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento, pero no el derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento de cualquier otro titular.

- (v) El fiduciario acepta actuar con un deber de fiducia con respecto a todos los beneficiarios del fideicomiso. La responsabilidad personal del fiduciario se regirá por las leyes de Puerto Rico. Todos los gastos razonablemente incurridos por el fiduciario en el desempeño de sus funciones, así como cualquier compensación razonable pagadera al fiduciario en consideración del desempeño de sus funciones, serán gastos comunes del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional; y
- (vi) El fiduciario no podrá renunciar con menos de treinta (30) días de notificación previa por escrito a la entidad administradora. Tan pronto reciba dicha notificación escrita, la entidad administradora empezará de inmediato y de buena fe las gestiones para conseguir un fiduciario sustituto que cumpla con las mismas responsabilidades por sustancialmente la misma consideración financiera que el fiduciario renunciante. Ninguna renuncia será efectiva hasta tanto se haya nombrado por la entidad administradora un fiduciario sustituto y éste haya aceptado dicho nombramiento.

En la eventualidad de que el desarrollador sólo transfiera a un fideicomiso los derechos de uso de un alojamiento o facilidad en particular de acuerdo con las

disposiciones de esta subsección 4-101(1)(c), el desarrollador vendrá obligado a cumplir, bien sea con la subsección 4-101(1)(a) o con la subsección 4-101(1)(b) de este Artículo IV con respecto a dicho alojamiento o facilidad.

(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 aceptar del desarrollador otras garantías financieras con respecto a un alojamiento o facilidad en particular, incluyendo pero no limitándose a, una fianza, una carta de crédito irrevocable, o un contrato de fideicomiso que no cumple con todas las condiciones indicadas en las subsecciones 4-101(1)(b) o (c) de este Artículo IV, basada en el valor del alojamiento o facilidad de que se trate según determinado por un tasador independiente o cualquier otra evidencia aceptable para la Compañía, en el ejercicio razonable de su discreción. Cualquier garantía o arreglo financiero alternativo deberá, a juicio de la Compañía, proveer beneficios y protección a los titulares de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos que sean comparables en su alcance pero no necesariamente en su naturaleza a aquellos mencionados en la subsección 4-101(1) de este Artículo IV.

#### Sección 4-102.- Beneficios Incidentales.

(1) Cualquier facilidad, cuya continua disponibilidad para el uso y disfrute de los titulares durante el tiempo en que sean titulares de un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento no esté por cualquier motivo garantizada financieramente 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 derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos en el sentido de que los beneficios incidentales del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional estarán definitivamente disponibles para el uso y disfrute por dichos compradores más allá del término de los tres (3) años siguientes a la fecha en que el comprador otorgue su contrato de compraventa.

(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 derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos no será necesaria para que cualquier alojamiento o facilidad que no es un beneficio incidental pueda ser usado, ocupado o disfrutado por los titulares de una manera consistente en todos los aspectos materiales con la manera indicada en los documentos constitutivos del plan de derecho de multipropiedad o club 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 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.
- (d) Cada comprador recibirá una declaración separada divulgando todo lo concerniente a los beneficios incidentales que:
- (i) Contenga una breve descripción de cada beneficio incidental, incluyendo la naturaleza y el monto de cualquier cuota pagadera por el uso de dicho beneficio incidental;
  - (ii) Exprese que el uso de, o la participación en, un beneficio incidental por parte de un titular será completamente voluntaria y que el pago de cualquier cuota o costo relacionado con el beneficio incidental se requerirá únicamente cuando ocurra el uso de o la participación en el beneficio incidental;
  - (iii) Indique que el beneficio incidental no podrá cederse o transferirse por el titular en ninguna forma; y



- (iv) Contenga la siguiente divulgación en tipo conspicuo inmediatamente sobre el lugar reservado para la firma del comprador:

**(DESCRIPCION DEL BENEFICIO INCIDENTAL) ES UN BENEFICIO INCIDENTAL OFRECIDO A LOS COMPRADORES POTENCIALES DE DERECHOS DE MULTIPROPIEDAD (O DERECHOS VACACIONALES) O ALOJAMIENTOS EN (NOMBRE DEL PROYECTO). NO EXISTE GARANTIA ALGUNA DE QUE DICHO BENEFICIO INCIDENTAL ESTARA DISPONIBLE PARA EL USO Y DISFRUTE POR LOS TITULARES DE DERECHOS DE MULTIPROPIEDAD (O DERECHOS VACACIONALES) O ALOJAMIENTOS MAS ALLA DE UN PERIODO DE \_\_\_ (HASTA TRES (3) AÑOS) CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA EN QUE USTED OTORGO SU CONTRATO DE COMPRAVENTA. USTED NO DEBERA COMPRAR UN DERECHO DE MULTIPROPIEDAD (O CLUB VACACIONAL) O ALOJAMIENTO DESCANSANDO EN LA CREENCIA DE QUE HABRA UNA CONTINUA DISPONIBILIDAD DE DICHO BENEFICIO INCIDENTAL.**

**Sección 4-103.- Terminación de los alojamientos y facilidades.**

- (1) Un desarrollador deberá completar todos los alojamientos y facilidades la futura disponibilidad de los cuales se le representa por él o a su nombre a los compradores, bien sea en los documentos del plan de derechos de multipropiedad o club vacacional, en material de promoción o de publicidad, en declaraciones orales o escritas o por cualquier otro medio dentro de los dieciocho (18) meses siguientes a la fecha designada por el desarrollador de acuerdo con lo provisto en la subsección 2(b).
- (2) Un desarrollador deberá radicar con la Compañía la siguiente información en relación con cualquier alojamiento o facilidad que no esté terminado para la fecha en que se haga cualquier representación sobre el mismo:
- (a) Una declaración escrita divulgando todos los costos envueltos en la terminación del alojamiento o facilidad de que se trate.

- (b) Una declaración escrita en que se indique el tiempo estimado que se necesita para la terminación del alojamiento o facilidad de que se trate.
- (c) Una copia del contrato de construcción otorgado y cualesquiera otros contratos otorgados para la terminación del alojamiento o facilidad.
- (d) Evidencia satisfactoria de la disponibilidad de fondos suficientes para completar dicho alojamiento o facilidad que consistirá de:
  - (i) Una fianza de pago y cumplimiento por una cantidad igual al cien por ciento (100%) del costo anticipado para la terminación del alojamiento o facilidad 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; o
  - (ii) Una carta de crédito por la cantidad especificada en la subsección (i) 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.

Cualquier fianza o carta de crédito de la naturaleza antes descrita será irrevocable hasta tanto el desarrollador complete el alojamiento o facilidad prometido. De ser necesario para la Compañía acudir a la fianza o carta de crédito para asegurar la terminación del alojamiento o facilidad, 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.

## ARTICULO V

### DIVULGACIONES REQUERIDAS A LOS COMPRADORES POTENCIALES

#### Sección 5-101.- Documento de Ofrecimiento Público.

Con anterioridad al ofrecimiento o disposición de cualesquiera derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos en Puerto Rico, el desarrollador deberá radicar con la Compañía para su aprobación un documento de ofrecimiento público. El desarrollador proporcionará a cada comprador potencial una copia 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 regirá por los procedimientos consignados en el Artículo II de esta ley.

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

Cada documento de ofrecimiento público radicado en la Compañía, conjuntamente con cualesquiera enmiendas del mismo, deberá divulgar completa y precisamente todas las características materiales del plan de derecho de multipropiedad o club 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 derecho de multipropiedad o club 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 derecho de multipropiedad o club vacacional; y

(b)La siguiente declaración en tipo conspicuo:

ESTE DOCUMENTO DE OFRECIMIENTO PUBLICO CONTIENE INFORMACION IMPORTANTE PARA SER CONSIDERADA CUANDO USTED COMPRE UN DERECHO DE MULTIPROPIEDAD (O DERECHO VACACIONAL O ALOJAMIENTO). USTED DEBERA REVISARLA ANTES DE FIRMAR CUALQUIER CONTRATO DE COMPRAVENTA.

USTED PODRA CANCELAR SU CONTRATO DE COMPRAVENTA Y RECIBIR UN REINTEGRO DE CUALESQUIERA CANTIDADES DE DINERO PAGADAS AL DESARROLLADOR, MENOS EL VALOR DE CUALESQUIERA BENEFICIOS RECIBIDOS DE ACUERDO CON SU CONTRATO DE COMPRAVENTA DENTRO DE LOS SIETE (7) DIAS SIGUIENTES A LA FECHA EN QUE USTED OTORGO DICHO CONTRATO DE COMPRAVENTA O RECIBIO ESTE DOCUMENTO DE OFRECIMIENTO PUBLICO CUALQUIERA DE LAS DOS COSAS QUE OCURRIERA MAS TARDE. SI POR CUALQUIER MOTIVO USTED DECIDIERE CANCELAR SU CONTRATO, USTED DEBERA PROVEER NOTIFICACION ESCRITA DE SU DECISION A (NOMBRE DEL VENDEDOR) EN (DIRECCION DEL VENDEDOR) DEBIENDO OSTENTAR LA CARTA EL MATASELLOS DEL CORREO CON UNA FECHA ANTERIOR A LA MEDIANOCHE DEL SÉPTIMO DIA CALENDARIO SIGUIENTE A LA FECHA EN QUE USTED FIRMO EL CONTRATO O RECIBIO ESTE DOCUMENTO DE OFRECIMIENTO PUBLICO, CUALQUIERA DE LAS DOS QUE OCURRIERA MAS TARDE.

- (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 derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos. Constituirá una violación de esta ley hacerle creer a un comprador potencial de un derecho de multipropiedad no específico o derecho vacacional no específico que el término de su derecho de multipropiedad o derecho vacacional es más largo que el período más corto de disponibilidad para

uso y ocupación de cualquiera de los alojamientos protegidos de un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional que (i) estén incluidos dentro del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional en el momento de su compra o fueron representados por el desarrollador o alguien en su nombre que estarían disponibles en algún momento en el futuro; y (ii) deberán ser contados para determinar si el requisito de la proporción de uno a uno entre comprador y alojamiento es satisfecho. Constituirá una violación de esta ley hacerle creer a un comprador potencial de un derecho de multipropiedad específico que el término de duración de su derecho de multipropiedad es más largo que el más corto entre los siguientes (i) el período de disponibilidad para uso u ocupación de la propiedad comprendida en el plan de derecho de multipropiedad o los alojamientos localizados en la misma sobre los cuales el comprador potencial tendrá un derecho de multipropiedad específico; o (ii) el término de duración del plan de derecho de multipropiedad. Constituirá una violación de esta ley hacerle creer a un comprador potencial de un derecho vacacional específico que el término de duración de su derecho vacacional es más largo que el más corto entre los siguientes: (i) el período de disponibilidad para uso y ocupación del lugar base del proyecto o de los alojamientos existentes en el mismo en los cuales dicho comprador tiene un derecho de multipropiedad específico o (ii) el término de duración del club vacacional. El desarrollador también deberá divulgar el término de disponibilidad de cada lugar base dentro del club vacacional. Bajo ninguna circunstancia un titular tendrá derechos de uso u ocupación de los alojamientos o facilidades pertenecientes a un plan de derecho de multipropiedad o club 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).

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 derecho de multipropiedad o club 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 club 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 la proporción de uno a uno que debe existir entre comprador y alojamiento.

(5) 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, conjuntamente con la información que la subsección 6-105(5) de esta ley requiere sea divulgada. Sin embargo, si el plan de derecho de multipropiedad o club 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 base o expresar que no se ha hecho tal proyección y que podría resultar difícil para los titulares obtener reservaciones en alojamientos de su selección.

(6) El titular del equipo y programas que componen el sistema de reservaciones y una descripción de los términos materiales de cualquier arrendamiento o licencia del sistema de reservaciones. Sin embargo, el desarrollador no vendrá obligado a divulgar los términos económicos de cualquiera de dichas licencias o arrendamientos si el precio fue prepago en su totalidad por la entera duración del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional o en la medida que no se le requerirá a los titulares que paguen como parte de los gastos comunes sus partes proporcionales de cualesquiera cantidades pagaderas al arrendador o a la persona que concedió la licencia según sea el caso.

(7) Una descripción de cada lugar base y de los alojamientos y facilidades protegidos comprendidos en el plan de derecho de multipropiedad o club vacacional de que se trate, en forma resumida, que incluya para cada lugar base lo siguiente:

(a) El número de unidades de vivienda existentes en el lugar base y el porcentaje de las mismas que están incluidas en el plan de derecho de multipropiedad o club vacacional;

- (b) El número total de períodos de uso por año en que cada una de dichas unidades de vivienda estará disponible para uso y ocupación por los titulares de derechos de multipropiedad o derechos vacacionales, conjuntamente con la duración de cada uno de dichos períodos de uso;
  - (c) El derecho legal con respecto a cada alojamiento poseído por el plan de derecho de multipropiedad o club vacacional (i.e. propiedad, arrendamiento, etc.);
  - (d) Una descripción con su número, tamaño y tipo de cada uno de los alojamientos que componen el lugar base, incluyendo la cantidad mínima y máxima que lo compondrá, sus pietajes cuadrados, su número de cuartos y capacidad de alojamiento y cualquier facilidad especial (e.g. piscina, vista al mar, etc.);
  - (e) Si la construcción de los alojamientos o facilidades no ha sido aún terminada, o cualquier alojamiento o facilidad por cualquier razón no está disponible para uso u ocupación, la fecha estimada más tardía 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 de ello ser así, cuando dichos períodos ocurrirán;
  - (g) El período de tiempo exacto durante el cual cada alojamiento en el lugar base estará disponible para uso y ocupación por los titulares;
  - (h) Si el desarrollador se propone o no ofrecer para la venta otros tipos de alojamientos en el lugar base;
  - (i) Un resumen de las reglas y reglamentos, si alguno, que regirán el uso por el titular de cualquier alojamiento o facilidad que exista en el lugar base.
- (8) Si otros alojamientos o facilidades que no sean los protegidos son ofrecidos como parte del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, una descripción de dichos alojamientos y facilidades no protegidos los

cuales se considerarán beneficios incidentales, deberá ser suministrada 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 y facilidades protegidos. Además, cualquier descripción de dichos alojamientos no protegidos y beneficios incidentales deberá estar precedida por el siguiente aviso en tipo conspicuo:

**LOS ALOJAMIENTOS Y BENEFICIOS INCIDENTALES, SI ALGUNO, DESCRITOS AQUI O EN CUALQUIER DECLARACION SEPARADA DE DIVULGACION DE BENEFICIOS INCIDENTALES PODRAN NO ESTAR DISPONIBLES DURANTE EL TERMINO DE DURACION COMPLETO DE SU DERECHO DE MULTIPROPIEDAD (O DERECHO VACACIONAL), Y NO EXISTE NINGUNA CLASE DE GARANTIAS FINANCIERAS DE QUE ESTOS ALOJAMIENTOS Y BENEFICIOS INCIDENTALES ESTARAN EN EFECTO DISPONIBLES. USTED NO DEBERA DESCANSAR EN LA CONTINUA DISPONIBILIDAD DE ESTOS ALOJAMIENTOS O BENEFICIOS INCIDENTALES CUANDO VAYA A DECIDIR SI COMPRA O NO UN DERECHO DE MULTIPROPIEDAD (O DERECHO VACACIONAL).**

- (9)La siguiente información con respecto a la administración del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional y de cada lugar base:
- (a)La relación, si alguna, entre el desarrollador, la entidad administradora, y las entidades administradoras de los diversos lugares base;
  - (b)Cualquier persona que tenga derecho a alterar o enmendar los documentos del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional o cambiar los términos y condiciones que rigen la imposición de las cuotas a los titulares de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos.
  - (c)Si los gastos comunes de la propiedad del plan de derecho de multipropiedad o del lugar base (incluyendo las contribuciones sobre la propiedad inmueble) están incluidos dentro de los gastos



comunes del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional y, si no lo están, la forma en que el pago a tiempo de los gastos comunes y las contribuciones sobre la propiedad inmueble del derecho de multipropiedad y del lugar base serán realizados; y

(d) Cualesquiera cuotas, derechos, o cargos corrientes o que se espera tendrán que pagar los titulares de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales y alojamientos por el uso y disfrute de los alojamientos o facilidades comprendidos en el plan de derecho de multipropiedad o club vacacional. El desarrollador deberá además divulgar la siguiente información con respecto a la propiedad de derecho de multipropiedad o de cada lugar base, según sea aplicable:

(i) Cualquier limitación en los aumentos anuales de las cuotas de gastos comunes y si no existe ninguna, una declaración a tales efectos;

(ii) La existencia o no existencia de cualquier deuda incobrable o reserva para capital de trabajo; y

(iii) La existencia o no existencia de cualquier reserva para reemplazos o mantenimiento diferido.

(10) La naturaleza legal del derecho de multipropiedad o derecho vacacional comprado y si el mismo incluye cualquier derecho de prioridad de uso de los alojamientos o facilidades existentes en un lugar base en particular.

(11) Una declaración en tipo conspicuo en el sentido de que los derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos que están siendo ofrecidos por el desarrollador son para el uso y disfrute personal del titular y que dichos derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos no son apropiados para propósitos de inversión o creados para obtener una ganancia en su reventa.

(12) Una descripción de cualesquiera gravámenes comprensivos que afecten cualesquiera alojamientos o facilidades de un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, conjuntamente con una descripción de los medios por los cuales dichos alojamientos y facilidades han sido

asegurados financieramente según requerido por el Artículo IV de esta ley.

- (13) Una descripción general de cualquier financiamiento ofrecido o arreglado por el desarrollador.
- (14) Una declaración en tipo conspicuo expresando que los derechos de multipropiedad, derechos vacacionales y alojamientos que están siendo ofrecidos por el desarrollador no están sujetos a las disposiciones de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, conocida como "Ley de Propiedad Horizontal de Puerto Rico, 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.
- (15) Cualquier otra información requerida por la Compañía con el propósito de lograr una divulgación completa y razonable a los compradores potenciales de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos.

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

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

(a) Adiciones. --

- (i) El desarrollador deberá divulgar la base que se utilizará para adicionar alojamientos o facilidades al plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, incluyendo quien podrá hacer las adiciones y el efecto que se anticipa tendrá la adición de los nuevos alojamientos y facilidades sobre la probable habilidad de los titulares para obtener reservaciones confirmadas;
- (ii) El desarrollador deberá divulgar la existencia de cualquier limitación en los aumentos anuales en las cuotas de gastos comunales del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional que se impondrán en la eventualidad de que alojamientos o facilidades adicionales se hagan formar parte del plan o, en la alternativa, el hecho de que no existe tal limitación; y
- (iii) El desarrollador deberá revelar hasta donde los titulares, que no sean el desarrollador, tendrán el derecho de aprobar cualesquiera propuestas adiciones de alojamientos o facilidades al plan.

(b) Sustituciones.--

- (i) Las disposiciones de esta subsección (b) se aplicarán únicamente a los planes de clubes vacacionales que ofrezcan derechos vacacionales no específicos en los mismos según definidos en la subsección (45) de la Sección 1-104 de esta ley. No podrá existir ningún derecho a sustituir otros alojamientos o facilidades por los ya existentes en un club vacacional con respecto al cual se ofrecen para la venta derechos vacacionales específicos, según definidos en la subsección (45) de la Sección 1-104 de esta ley.
- (ii) El desarrollador deberá divulgar la base sobre la cual nuevos alojamientos y facilidades podrán ser sustituidos por los existentes en el club 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 club vacacional o de alojamientos que no sean el desarrollador, tendrán el derecho de aprobar cualesquiera propuestas sustituciones de alojamientos o facilidades.

(iii) Sustituciones que estén de cualquier otra forma aquí permitidas si se cumple en todo momento con el requisito de que exista una proporción de uno-a-uno entre comprador y alojamiento. Por consiguiente, alojamientos protegidos solamente podrán ser sustituidos por otros alojamientos protegidos, a menos que el requisito de cumplir con la proporción de uno-a-uno entre comprador y alojamiento pueda ser satisfecho después de dicha sustitución, a pesar de la sustitución de un alojamiento protegido por otro no protegido.

(iv) Cualesquiera alojamientos o facilidades sustitutas deberán ser de un período de disponibilidad, valor vacacional, calidad y localización comparables con los de los alojamientos o facilidades que van a sustituir.

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

(i) Eliminación por accidente.

(A) Los documentos constitutivos del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional deberán requerir que todos los alojamientos y facilidades comprendidos en el plan sean asegurados contra todos los riesgos de pérdidas físicas directas comúnmente asegurados respecto a alojamientos y facilidades de construcción, localización, uso, y ocupación similar a los alojamientos o facilidades 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 constitutivos del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional deberán además proveer que en la eventualidad de que ocurra cualquier accidente o cualquier otra situación que resulte en que los alojamientos o facilidades no estén disponibles para uso u ocupación por los titulares de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos, 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 constitutivos del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional podrán también proveer para la adquisición y mantenimiento de un seguro de interrupción de negocios, si éste estuviese disponible, los beneficios del cual serán dedicados a obtener alojamientos o facilidades sustitutas para ser usados durante cualquier período de reparación, reconstrucción, o reemplazo.

(B) Los documentos constitutivos del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional deberán también proveer que los ingresos provenientes del seguro por la pérdida por un accidente o cualquier otra situación que ocurriese y que no sean utilizados en la reparación o reconstrucción de la propiedad averiada o destruida serán dedicados, bien sea a la adquisición de alojamientos y facilidades sustitutas comparables en valor, calidad y localización a la de los alojamientos o facilidades averiadas o destruidas o a la remoción de titulares del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional de forma que los titulares no estén compitiendo por la obtención de alojamientos disponibles sobre la base de una proporción mayor de la de uno-a-uno entre alojamiento y titular. La base sobre la cual los titulares serán removidos del plan de derecho de

multipropiedad o club vacacional, conjuntamente con cualesquiera procedimientos que sea necesario llevar a cabo para realizar tales remociones, serán divulgados en los documentos constitutivos del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional y cabalmente descritos en el documento de ofrecimiento público.

(C) El desarrollador deberá divulgar que durante un período de reparación, reconstrucción, o reemplazo de los alojamientos protegidos del plan de derecho de multipropiedad o club 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 derecho de multipropiedad o club 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 derechos de multipropiedad o derechos vacacionales podrán experimentar mayores niveles de competencia para el uso de los alojamientos en el momento disponibles en el plan de derecho de multipropiedad o club vacacional.

(ii) Eliminación por expropiación forzosa.

(A) Los documentos constitutivos del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional deberán proveer para la aplicación de cualquier ingreso proveniente de la incautación o confiscación de la propiedad, de acuerdo con los procedimientos en un pleito de expropiación forzosa, bien sea al reemplazo del alojamiento o facilidad incautado con un alojamiento o facilidad de un término de disponibilidad, valor vacacional, calidad y localización comparable, o a la remoción de titulares del plan de derecho de multipropiedad o club 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.

(B) El desarrollador deberá divulgar que durante tal período de reemplazo de los alojamientos comprendidos en el plan de derecho de multipropiedad o club 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 derecho de multipropiedad o club 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 de derechos de multipropiedad o derechos vacacionales podrán experimentar mayores niveles de competencia para el uso de los alojamientos y facilidades pertenecientes al plan que estén al momento disponibles.

(iii) Eliminación automática.

Los documentos constitutivos del club vacacional podrán proveer que un lugar base o uno o más alojamientos pertenecientes al mismo serán automáticamente eliminados del plan en cierto momento o bajo ciertas circunstancias. Sin embargo, los documentos constitutivos de dicho plan deberán además proveer para la remoción de titulares del club 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 derecho de multipropiedad o club vacacional podrá proveer a los compradores potenciales de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos 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 derecho de multipropiedad o clubes vacacionales constituidos fuera de Puerto Rico.

Cuando se trate de divulgaciones relacionadas con un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional que hayan sido aprobadas o aceptadas por otro estado que, a juicio de la Compañía, reglamenta los planes de derecho de multipropiedad o clubes vacacionales 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 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 derecho de multipropiedad o clubes vacacionales de fuera de Puerto Rico y con el propósito de facilitar el envío de las querellas de los consumidores al estado apropiado.



## ARTICULO VI

ADMINISTRACION DE PLANES DE DERECHO DE MULTIPROPIEDAD  
Y CLUBES VACACIONALES; GASTOS COMUNES; SISTEMAS DE  
RESERVACION

Sección 6-101.- Entidad administradora.

(1) Con anterioridad a ofrecer a la venta derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos, el desarrollador del plan de derecho de multipropiedad o club 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 un club vacacional podrá ser también la entidad administradora de uno o más lugares base; no obstante, en dicho caso, a menos que el club vacacional esté compuesto exclusivamente por titulares de derechos vacacionales no específicos, los fondos, incluyendo las reservas, y los libros y récords del club vacacional y del lugar o los lugares base 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 derecho de multipropiedad o club 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 anualmente ante 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 base en particular, la entidad administradora del club vacacional no será responsable de cualesquiera actuaciones erróneas u omisiones por parte de la

entidad administradora del lugar base de que se trate, a menos que la entidad administradora sea también la entidad administradora de dicho lugar base.

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

Hasta tanto una entidad administradora sea creada o provista de acuerdo con lo dispuesto en la Sección 6-101 de este Artículo, el desarrollador pagará todos los gastos comunes de un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional. Los documentos constitutivos del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional deberán proveer para la distribución de todos los gastos comunes entre todos los titulares de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos, incluyendo los derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos poseídos por el desarrollador o que aún no hayan sido vendidos por éste según calculados mediante referencia al número máximo de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos que el desarrollador pueda vender y continuar cumpliendo con el requisito de la proporción de uno-a-uno que debe existir entre comprador y alojamiento en el caso de derechos de multipropiedad y derechos vacacionales. Los documentos constitutivos del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional asignarán gastos comunes al desarrollador atribuibles a los derechos de multipropiedad, derechos vacacionales y alojamientos que éste posee y aún no ha vendido sobre la misma base que dichos gastos comunes son asignados a los derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos vendidos a los titulares. Sin embargo, el desarrollador podrá, en lugar de pagar las cuotas atribuibles a cada derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento que no se ha vendido, concertar un acuerdo de subsidio con la entidad administradora, mediante el cual el desarrollador se comprometa a pagar a la entidad administradora, mensualmente, la diferencia entre (1) la totalidad de los gastos comunes del plan de derechos de multipropiedad o club vacacional y cualesquiera gastos extraordinarios o no presupuestados incurridos durante dicho mes; y (2) el total de los gastos comunes y las cuotas especiales de hecho cobradas a los titulares (que no sean el desarrollador) durante el mes correspondiente. El acuerdo de subsidio deberá requerir del desarrollador que pague en su totalidad todas las reservas dentro de los treinta (30) días siguientes al cierre del año fiscal para el cual se preparó el presupuesto subsidiado hasta el límite en que dichas reservas no hayan sido cubiertas en dicho momento por los pagos recibidos de los titulares de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales y alojamientos (que no sean el desarrollador). El desarrollador de un club vacacional podrá entrar en un acuerdo de subsidio con respecto a los gastos comunes de uno o más lugares base, los gastos comunes del club vacacional, o ambos, según sea

provisto en los documentos del club vacacional. La obligación del desarrollador de pagar el subsidio deberá ser garantizada por una fianza, una carta de crédito irrevocable, un depósito en efectivo, un depósito en plica, o por cualquier otro medio o mecanismo aceptable para la Compañía. Sin embargo, la Compañía podrá por reglamento establecer normas financieras y de otra naturaleza, de acuerdo con las cuales un desarrollador podrá ser eximido del antes mencionado requisito de prestar una garantía.

Sección 6-103.- Deberes de la entidad administradora con respecto a la propiedad de un derecho de multipropiedad y de los lugares base.

(1) Con anterioridad a de cualquier forma hacer la representación de que un alojamiento forma parte de un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional o de un lugar base, 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, la siguiente información con respecto al plan de derecho de multipropiedad o a cada lugar base de un club vacacional:

- (a) Que todas las cuotas impuestas sobre alojamientos poseídos o de cualquier otra forma controlados por el desarrollador han sido totalmente pagadas según requerido por la ley aplicable y los documentos constitutivos del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional;
- (b) La suma total de cuotas en estado de delincuencia y adeudadas con respecto al plan de derecho de multipropiedad o al lugar base, si algunas; y
- (c) Una declaración a los efectos de que el último informe financiero o de auditoría de los libros y récords del plan de derecho de multipropiedad o del lugar base indican que, en la medida que sea requerido por la ley aplicable y los documentos constitutivos del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, se han financiado y mantenido reservas totalmente adecuadas.

(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

derecho de multipropiedad o lugar base 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 un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento con respecto a la operación y administración en general del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, incluyendo sin limitación, al incurrir en los gastos y 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 derecho de multipropiedad o club vacacional a precios competitivos pero manteniendo siempre las normas de calidad del plan de derecho de multipropiedad o club 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 derecho de multipropiedad o club vacacional.

Sección 6-104.- Cobro de cuotas y pago de los gastos comunes del plan de derecho de multipropiedad y del lugar base; cuenta de plica o fideicomiso.

- (1) Una entidad administradora y una entidad administradora de un lugar base tendrán un deber de fiducia con cada titular de un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento con respecto al cobro de las cuotas y el desembolso de los fondos del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional para el pago de los gastos comunes.
- (2) La entidad administradora de un club vacacional deberá establecer una cuenta de plica o de fideicomiso con un depositario en plica o fiduciario que no sea una afiliada del desarrollador, la entidad administradora del club vacacional, o cualquier entidad administradora de un lugar base, y depositará o hará que se depositen en dicha cuenta en plica o fideicomiso todos los pagos recibidos de tiempo en tiempo por la entidad administradora del club vacacional del desarrollador y de los otros titulares de derechos vacacionales o alojamientos que se relacionan con

los gastos comunes incurridos con relación a cualquier lugar base o porción del mismo. La entidad administradora del club vacacional no vendrá obligada a depositar en la cuenta de plica o la de fideicomiso los pagos que haya recibido del desarrollador o de los titulares relacionados con otros gastos comunes del club vacacional, incluyendo aquellos correspondientes al pago de los honorarios de la entidad administradora del club vacacional y a la operación del sistema de reservaciones.

- (a) Los fondos en la cuenta de plica o fideicomiso sólo podrán ser desembolsados por el depositario de los fondos en plica o el fiduciario luego del recibo de una declaración jurada de la entidad administradora del club vacacional especificando el propósito para el cual se solicita el desembolso y haciendo referencia a la disposición del presupuesto relacionada con tal desembolso, si alguna. El depositario en plica o el fiduciario solamente podrán desembolsar dineros de las cuentas de plica o de fideicomiso relacionadas con un lugar base en particular, directamente a la entidad administradora de dicho lugar base, excepto cuando se trate de pagos de contribuciones sobre propiedad inmueble los cuales podrán ser desembolsados directamente de la cuenta de plica a la autoridad recaudadora de contribuciones apropiada de acuerdo con la ley aplicable.
- (b) El depositario de los fondos en plica o el fiduciario tendrán derecho a confiar en la veracidad de la declaración jurada de la entidad administradora del club vacacional y no tendrán ninguna obligación independiente de verificar la corrección de cualquier desembolso requerido mientras el depositario de los fondos en plica o el fiduciario no tengan conocimiento de que la declaración jurada es falsa en cualquier aspecto material.
- (c) El depositario de los fondos en plica o el fiduciario mantendrán la cuenta de plica o de fideicomiso solamente de tal manera que la misma esté bajo su estricta supervisión y control. El depositario de los fondos en plica o el fiduciario tendrán un deber de fiducia con respecto a la entidad administradora del club vacacional y a cada uno de los titulares de derechos vacacionales o alojamientos de mantener la cuenta de plica o fideicomiso de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados y a desembolsar los fondos en dichas cuentas únicamente de acuerdo

con lo provisto en esta subsección 6-104(2). El depositario de los fondos en plica o el fiduciario conservarán todas las declaraciones juradas recibidas de conformidad con lo dispuesto en esta subsección 6-104(2) por un período de cinco (5) años. En el caso de que el depositario de los fondos en plica o el fiduciario reciban reclamaciones conflictivas de los fondos en plica o en fideicomiso, el depositario de los fondos en plica o el fiduciario deberán inmediatamente notificar a la Compañía de la disputa y prontamente someter el asunto a arbitraje o, mediante procedimiento para obligar a reclamantes adversos a litigar entre sí o de cualquier otra forma buscar una adjudicación del caso por un tribunal con jurisdicción y competencia.

(d)Cualquier entidad administradora de un club vacacional que intencionalmente incumpla con las disposiciones de esta subsección 6-104(2) relacionadas con el establecimiento de una cuenta en plica o de fideicomiso, el depósito de los fondos en la cuenta en plica o de fideicomiso, y el desembolso de dichos fondos, incurrirá en el delito de apropiación ilegal, según definido en el Artículo 165 del Código Penal de Puerto Rico, o en el de apropiación ilegal agravada, según definido en el Artículo 166 del Código Penal de Puerto Rico, según sea el caso. El incumplimiento de una entidad administradora de un club vacacional con la obligación de establecer una cuenta de plica o de fideicomiso 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 de plica o de fideicomiso, y en reconocimiento de la imposibilidad o impracticabilidad de que la entidad administradora del club 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 base de un club vacacional, incluyendo, pero no limitándose 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 base por el titular de un derecho vacacional o alojamiento.
- (5) La entidad administradora de un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional podrá negar el uso de los alojamientos y facilidades del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional a cualquier titular que esté delinciente en el pago de las cuotas para el pago de los gastos comunes. Una entidad administradora que desee negar el uso de alojamientos y facilidades comprendidos en un plan de derecho de multipropiedad o club 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 del derecho de multipropiedad o derecho vacacional que se encuentra delinciente deberá notificar 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 facilidades 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 notificación de parte de la entidad administradora en el sentido de que el titular ha dejado de ser delinciente. 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 delinciente 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 de la notificación escrita de la entidad administradora, se le permitirá por esta última el uso de los alojamientos y facilidades pertenecientes al plan de derecho de multipropiedad o club vacacional en la misma medida que se le hubiese permitido usar dichos alojamientos y facilidades si el titular delinciente no hubiese caído en delincuencia.

### Sección 6-105.- Sistema de reservaciones.

(1) Si el club vacacional tiene derechos vacacionales no específicos, el sistema de reservaciones del club vacacional estará sujeto a los requisitos de subordinación y otras garantías financieras establecidas en el Artículo IV de esta ley. Con anterioridad al ofrecimiento para la venta de derechos vacacionales, 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 club vacacional, basadas dichas expectativas en las representaciones hechas por el desarrollador y en los términos y condiciones contenidos en los documentos constitutivos del club 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 club vacacional en vista del tamaño y tipo de cada alojamiento, la localización de cada lugar base, la época del año, los gastos comunes proyectados de año en año para el club 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 de derechos vacacionales de usar y ocupar los alojamientos pertenecientes al club vacacional. Tales reglas y reglamentos deberán también proveer para la periódica modificación de los criterios utilizados por el desarrollador o la entidad administradora del club 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 club vacacional radicados de tiempo en tiempo por los titulares.

(2) La persona o personas autorizadas por los documentos constitutivos del club vacacional para hacer adiciones o sustituciones de alojamientos al club vacacional, 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 de derechos vacacionales 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 club 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 club 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 club 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 club vacacional utilizó el sistema de reservaciones con anterioridad a la terminación del contrato de manera que se ofrezca a la entidad administradora del club vacacional una razonable oportunidad 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 club vacacional todos los datos materiales contenidos en el sistema de reservaciones, incluyendo pero no limitándose a, los nombres, direcciones y el estado de las reservaciones existentes en los alojamientos localizados en los lugares base del club 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 base que sean suficientes, en la razonable discreción de la entidad administradora del club vacacional, para permitir la operación ininterrumpida y la administración del club vacacional para el beneficio colectivo de los titulares de derechos vacacionales en el mismo. 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 club vacacional.

(5) La entidad administradora del club vacacional preparará y radicará con la Compañía, no más tarde del primero (1ro.) de abril de cada año, un informe que, a opción de la entidad administradora, incluirá la información contenida en una de las siguientes subsecciones:

(a) Basado en la información real derivada del año calendario anterior, la cantidad de tiempo (en días, semanas, meses y años) con anticipación al período de uso inicial deseado de un alojamiento comprendido en un club vacacional, con que la entidad administradora razonablemente y de buena fe estima que un titular debe someter una solicitud de reservación para poder obtener una confirmación para cada uno de los lugares base del club vacacional. En la medida en que ello sea material, dicha información deberá también hacer referencia a cualesquiera diferencias en el período de tiempo de anticipación con que debe hacerse una reservación basada en el tamaño y el tipo de alojamiento y en la época del año en la cual se desea el uso y ocupación del alojamiento; o

(b) Mediante gráfica, resumen u otro tipo de formato aceptable para la Compañía:

(i) El número total de titulares de derechos vacacionales en el club vacacional al 31 de diciembre del año calendario anterior;

(ii) El número de alojamientos en cada lugar base que estuvieron disponibles para uso y ocupación por los titulares al 31 de diciembre del año calendario anterior;

(iii) Para cada uno de los lugares base con respecto al año calendario anterior, el número total de solicitudes de reservación propiamente sometidas que fueron recibidas, el número de dichas solicitudes de reservación que fueron satisfechas y el número de dichas solicitudes que fueron denegadas. Dicha información deberá estar acompañada por una completa y exacta descripción de los criterios

utilizados por la entidad administradora para determinar si una solicitud de reservación en particular fue sometida de acuerdo con las reglas y reglamentos del sistema de reservaciones.

Una copia de dicho informe deberá también ser enviada por correo o entregada personalmente a cada titular de un derecho de multipropiedad o derecho vacacional no más tarde del primero de abril de cada año.

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

Además de cualquier otra forma que pueda ser provista en los documentos del derecho de multipropiedad o club vacacional, los titulares podrán relevar a la entidad administradora de sus funciones por causa justificada, en la forma provista en esta sección:

- (1)Cualquier titular podrá entregar a la entidad a ser designada por el desarrollador para tal propósito en el reglamento a que se hace referencia en la Sección 12-128 de esta ley, y la cual no será la entidad administradora (y que de ahora en adelante se llamará el "Comité de Relevo"), una petición conteniendo el lenguaje a utilizarse en una propuesta de papeleta concediendo la oportunidad de expresarse con respecto a si se retiene o se releva a la actual entidad administradora de sus funciones. Dicha petición deberá ser firmada por titulares que posean por lo menos el diez (10) por ciento del poder de voto de todos los titulares. Se deberá acompañar con la petición un escrito de no más de setecientas cincuenta (750) palabras respaldando el relevo de la entidad administradora. El Comité de Relevo le enviará, dentro de los cinco (5) días siguientes a su recibo, una copia de dicha petición y del escrito que la acompaña a la entidad administradora. No antes de veinte (20) días ni más tarde de treinta (30) días después del recibo de la petición, el Comité de Relevo someterá por correo a cada titular (i) una papeleta concediéndole la oportunidad de indicar su preferencia entre retener o relevar a la entidad administradora, (ii) copia de cualquier escrito propiamente entregado conjuntamente con la petición, (iii) si fuera sometido por la entidad administradora, una copia del escrito de no más de setecientas cincuenta (750) palabras en apoyo de su posición de continuar fungiendo como la entidad administradora, (iv) si eligiera hacerlo, una copia del escrito de no más de setecientas cincuenta (750)

palabras del Comité de Relevo recomendando la retención o el relevo de la entidad administradora.

- (2) Dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha límite dispuesta para la devolución de las papeletas de votación, el Comité de Relevo examinará las papeletas de votación que han sido devueltas en término y determinará el resultado de la votación. La votación será determinada a favor del relevo de la entidad administradora solamente si se cumple con los siguientes requisitos:
  - (a) Se emiten papeletas de votación que representen por lo menos el cincuenta por ciento (50%) del poder de votación de todos los titulares; y
  - (b) Papeletas de votación representando por lo menos el treinta y tres y un tercio por ciento ( $33\frac{1}{3}\%$ ) del poder de votación total de todos los titulares y el sesenta y seis y dos tercios por ciento ( $66\frac{2}{3}\%$ ) del poder de votación de todos los titulares que emitieron sus votos favorecieron el relevo de la entidad administradora.
- (3) Si el resultado de la votación fuera el de relevar a la entidad administradora, ésta será relevada de sus funciones efectivo a los ciento veinte (120) días siguientes a la fecha especificada para la devolución de las papeletas de votación.
- (4) Una entidad administradora relevada de sus funciones de acuerdo con los términos de esta Sección 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.
- (5) Todos los costos y gastos incurridos con relación al proceso de relevo de la entidad administradora correrán por cuenta de los titulares.

Para propósitos del inciso 1 de esta sección, el término "causa justificada" será únicamente interpretado como significando 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.

- 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.

## ARTICULO VII

### PRACTICAS PROHIBIDAS

Sección 7-101.- En general.

Será ilegal que cualquier persona que ofrezca para la venta derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos 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 derecho de multipropiedad o club vacacional con relación al cual se están ofreciendo derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos, que contenga cualquier declaración, caracterización o descripción, bien sea en forma escrita o gráfica, que sea falsa o engañosa, incluyendo sin limitación mostrando mejoras propuestas o escenas 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, diseminación, distribución o circulación aquí prohibida a menos que dicha persona tenga conocimiento real de la falsedad de la misma.

### Sección 7-102.- Sumisión de material publicitario para obtener una opinión.

Los materiales de publicidad, exceptuando los materiales de programas de intercambio, que cualquier persona se proponga utilizar con relación al ofrecimiento, promoción o disposición de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos en Puerto Rico, podrán, con anterioridad a su uso, ser sometidos a la Compañía, acompañados de una solicitud para que ésta emita una opinión relativa al cumplimiento de estos materiales con lo dispuesto en esta ley. La Compañía podrá, pero no estará obligada a, emitir una opinión a esos efectos a menos que haya adoptado reglamentación obligándose a emitir dichas opiniones. Los materiales deberán ser suministrados en la forma prescrita por los reglamentos, si alguno, aprobados por la Compañía. La Compañía podrá, por reglamento, imponer un cargo por la emisión de la opinión. Una opinión emitida por la Compañía obligará a la Compañía pero no surtirá ningún efecto sobre ninguna otra persona. La Compañía podrá adoptar reglamentos requiriendo que todos o cualquier porción de los materiales publicitarios, excluyendo los referentes a programas de intercambio que cualquier persona se propone utilizar con relación al ofrecimiento de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos constituidos en Puerto Rico sean radicados en la Compañía con por lo menos diez (10) días de anticipación a la fecha de su primer uso.

### Sección 7-103.- Anuncios prohibidos.

Ningún anuncio, promoción u ofrecimiento de un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento podrá:

- (1) Contener ninguna 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 derecho de multipropiedad o club vacacional radicada en la Compañía por el desarrollador y en el documento de ofrecimiento público proporcionado a todos los compradores potenciales;
- (2) Contener un ofrecimiento o un incentivo para comprar un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento 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 multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos a un precio mínimo en particular, si el número de dichos derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos 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 multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos 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 multipropiedad, derechos vacacionales y alojamientos que estén siendo ofrecidos para disposición podrán ser divididos aún más;
- (5) Contener ningún 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, facilidades, beneficios incidentales o lugares base de un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional;
- (7) Hacer una representación incorrecta o implicar que una facilidad 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 derecho de multipropiedad o club 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, facilidad, beneficio incidental o lugar base que esté propuesto o incompleto a menos que se diga cual es la fecha estimada para la terminación, disponibilidad, o derecho legal de acceso al mismo, y evidencia haya sido presentada 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 facilidad de un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional que no se requiere sea construido a menos que tal descripción o representación sea conspicuamente catalogada o identificada como "PODRA 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 pertenecientes a cualquier compañía de intercambio sin que el desarrollador esté afiliado con dicha compañía de intercambio.



Sección 7-104.- 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, ("sweepstakes"), regalos, o certificados de alojamiento, con la intención de solicitar la disposición de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos sin divulgar de una manera clara e inequívoca una declaración sustancialmente similar a la siguiente: "EL PROPOSITO DE ESTE ANUNCIO ES SOLICITAR LA COMPRA DE DERECHOS DE MULTIPROPIEDAD (O DERECHOS VACACIONALES O ALOJAMIENTOS, SEGUN SEA EL CASO)." Una declaración de divulgación similar requerida por las leyes de un Estado que rigen los planes de derecho de multipropiedad o clubes vacacionales será una alternativa aceptable, de acuerdo con la razonable discreción de la Compañía. Será también ilegal que cualquier persona solicite la disposición de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos en Puerto Rico mediante comunicación telefónica sin antes divulgar en una forma clara e inequívoca que el propósito de la llamada es solicitar la compra de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos y pedir y obtener el permiso de la persona que está recibiendo la comunicación para continuar con la misma.
- (2) Los siguientes actos o prácticas desleales llevadas a cabo por, u omisiones de parte de cualquier persona, promoviendo intencionalmente la disposición de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos 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 derecho de multipropiedad o club 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 indebidamente o engañosamente cualesquiera hechos materiales con relación a:
  - (i) Los alojamientos, facilidades, beneficios incidentales, o el sistema de reservaciones de un plan de derecho de multipropiedad o club 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 facilidades;
  - (iii) El contenido de cada uno de los documentos constitutivos o relacionados con el plan de derecho de multipropiedad o club 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 derecho de multipropiedad o club 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.

## ARTICULO 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, conjuntamente con el documento de ofrecimiento público y cualesquiera otros materiales que esta ley requiera se le entreguen y con anterioridad al ofrecimiento u otorgamiento de cualquier contrato entre el comprador potencial y la compañía de intercambio ofreciéndole a dicho comprador potencial hacerle miembro del programa 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, con anterioridad al ofrecimiento inicial o el otorgamiento de cualquier contrato entre el comprador potencial y la compañía de intercambio, la siguiente información escrita con referencia a dicho programa de intercambio:

- (1) El nombre y dirección de la compañía de intercambio.
- (2) Los nombres de todos los oficiales, directores y accionistas que poseen el cinco por ciento (5%) o más de las acciones emitidas y en circulación de la compañía de intercambio.
- (3) 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 derecho de multipropiedad o club vacacional que esté participando en el programa de intercambio y, de ser así, el nombre y la localización del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional y la naturaleza de la participación.
- (4) 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 multipropiedad o derechos vacacionales.
- (5) Si los derechos de participación del comprador en el programa de intercambio dependen de la continua afiliación del plan de

derecho de multipropiedad o club vacacional de que se trate al programa de intercambio.

- (6) Una declaración a los efectos de que la participación del comprador en el programa de intercambio es voluntaria.
- (7) 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.
- (8) Una descripción completa y precisa de los procedimientos necesarios para cualificar para y realizar intercambios.
- (9) 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.
- (10) 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 requerimientos específicos de intercambio que se hagan.
- (11) 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 derecho de multipropiedad o club 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.
- (12) 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.

- (13) El nombre y dirección del lugar en que radica cualquier alojamiento o facilidad incluida en un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional que está participando en el programa de intercambio.
- (14) El número de alojamientos existentes en cada plan de derecho de multipropiedad 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.
- (15) El número de personas registradas actualmente en cada plan de derecho de multipropiedad y club vacacional que están participando en el programa de intercambio expresado dentro de los siguientes grupos numéricos: 1-100; 101-249; 250-499; 500-999; 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.
- (16) La disposición hecha por la compañía de intercambio de los períodos de derecho de multipropiedad depositados con ésta por los titulares registrados en el programa de intercambio y que no han sido utilizados por la compañía de intercambio para efectuar intercambios.
- (17) 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 períodos 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 período de derecho de multipropiedad durante el año, a cambio de un período de derecho de multipropiedad en cualquier año futuro.
  - (e) El número de intercambios confirmados por el programa de intercambio durante el año.
- (18) Una declaración en tipo conspicuo a los efectos de que el porcentaje descrito en el subpárrafo 17(c) de esta Sección es un resumen de las peticiones de intercambio radicadas con el programa de intercambio durante el período informado y que el porcentaje no indica las probabilidades que un titular tiene de que se le confirme cualquier selección específica o gama de selecciones.

#### Sección 8-102.- Radicación en la Compañía.

Cada compañía de intercambio que ofrezca a titulares en Puerto Rico un programa de intercambio deberá radicar en la Compañía, en o antes del primero (1ro) de agosto de cada año, la información especificada en la Sección 8-101. Sin embargo, una compañía de intercambio deberá hacer su radicación inicial 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.

#### 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.- Comunicaciones.

Toda comunicación escrita, visual o electrónica relacionada con una compañía de intercambio o un programa de intercambio deberá ser radicada en la Compañía dentro de los diez (10) días siguientes a su uso.

#### Sección 8-105.- Violación.

El incumplimiento de parte de una compañía de intercambio de los requisitos de este Artículo VIII y el uso de cualquier acción injusta o engañosa en relación con la operación de un programa de intercambio constituye una violación de esta ley.

#### Sección 8-106.- Denegación de privilegios de intercambio.

Una compañía de intercambio podrá denegar privilegios de intercambio a cualquier miembro al cual se le ha negado el uso de los alojamientos y facilidades de un plan de derecho de multipropiedad o club 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.

## ARTICULO 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 un derecho de multipropiedad o derecho 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 Núm. 10 de 26 de abril de 1994, 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 cualesquiera reglas o reglamentos promulgados a tenor con las mismas.

## ARTICULO 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 impone 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 multipropiedad, derechos vacacionales y alojamientos, 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 derecho de multipropiedad o club vacacional emitido al desarrollador.

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.

ARTICULO XI  
PODERES DE LA COMPAÑIA

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 y derogar 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 derecho de multipropiedad o club vacacional respecto al cual hay pendiente de consideración una solicitud de permiso de plan de derecho de multipropiedad o club 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 radicado 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 tenga 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 un derecho de multipropiedad o derecho vacacional dentro de Puerto Rico requiere un permiso de plan de derecho de multipropiedad o club vacacional bajo esta ley y dicho derecho de multipropiedad o derecho vacacional está siendo, o ha sido ofrecido o se ha dispuesto del mismo, sin tener el desarrollador un permiso válido de plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, la Compañía podrá ordenar al desarrollador y a sus agentes que cesen y desistan de ofrecimientos o disposiciones futuras de derechos de multipropiedad o derechos vacacionales en Puerto Rico, a menos que y hasta tanto la Compañía haya emitido debidamente un permiso de plan de derecho de multipropiedad o club 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, radicar con la Compañía una solicitud escrita de una vista para impugnar dicha orden. Si se radica 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 derecho de multipropiedad o de club vacacional eran sustancialmente falsas o engañosas o que las condiciones o circunstancias verdaderamente existentes respecto al plan de derecho de multipropiedad o club vacacional hubieran resultado en la denegatoria del permiso de plan de derecho de multipropiedad o club vacacional si la Compañía hubiera tenido conocimiento de ellas, 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 los derechos de multipropiedad y derechos vacacionales dentro de Puerto Rico. Al recibir dicha orden, la persona o personas contra quienes dicha orden va dirigida descontinuarán 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, radicar con la Compañía una solicitud escrita para una vista para impugnar la orden. Si se radica 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, radicar con la Compañía una solicitud escrita de una vista para impugnar la orden. Si se radica 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 tenga 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 radicada 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 de plan de derecho de multipropiedad o club vacacional.

Luego de emitir una orden de cese y desista de conformidad con la Sección 11-103 de este Artículo, 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 un permiso de plan de derecho de multipropiedad o club 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, 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 o 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 con acuse de recibo, y podrá imponer una multa que no será mayor de diez mil dólares (\$10,000) 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 calendarios 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 de los derechos de multipropiedad, derechos vacacionales y alojamientos.
- (2) Cualquier pacto alternativo deberá cumplir con las normas establecidas en esta ley, incluyendo el desarrollo ordenado de los planes de derecho de multipropiedad y clubes vacacionales y la protección del comprador, y deberán tomar en cuenta los siguientes factores:
- (a) El número de titulares o unidades de vivienda que comprenden la propiedad del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional;
  - (b) Las leyes de la jurisdicción donde está localizada la propiedad del plan de derecho de multipropiedad o club 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 multipropiedad o derechos vacacionales 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.-Querellas de los consumidores.

Cualquier comprador o titular de un derecho de multipropiedad, club vacacional o alojamiento que entienda que sus derechos bajo esta ley han sido violados podrá radicar la correspondiente querella 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 derecho de multipropiedad y tramitado ante el Departamento de Asuntos del Consumidor, la Compañía podrá ser considerada como parte indispensable.

## ARTICULO XII

### DERECHOS DE TITULARES; CONTENIDO DE LAS ESCRITURAS; DISPOSICIONES SOBRE INSCRIPCION; EXPANSION; CONTRACCION Y FUSION DE REGIMENES

Sección 12-101.- Aplicabilidad de este Artículo.

Las disposiciones de este Artículo XII son aplicables sólo al conjunto de alojamientos y facilidades cuyo desarrollador esté sujeto a las disposiciones de esta ley, en cuyo caso, dicho desarrollador deberá dedicar la propiedad de que se trata al régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional aquí establecido, haciéndolo constar por escritura pública e inscribiendo ésta en el Registro de la Propiedad.

Una vez dedicado, el régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional, sólo podrá ser éste 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 multipropiedad, derechos vacacionales y alojamientos que hayan sido vendidos, la participación respectivamente asignada a los mismos o la definición de gastos comunes y que no conlleven la eliminación de facilidades u otras comodidades o la adición de facilidades 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 régimen de derecho de multipropiedad o club 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 régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional expresará clara y precisamente el uso a que será destinada toda área comprendida en el inmueble y dedicada al régimen, y una vez establecido, dicho uso sólo podrá ser variado por el desarrollador con anterioridad a la venta de cualquier derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento o mediante el consentimiento del desarrollador y el voto afirmativo del sesenta y seis y dos tercios por ciento (66-2/3%) del poder de votación de todos los titulares.

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

Una vez la propiedad es dedicada al régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional, los derechos de multipropiedad o derechos vacacionales y, sujeto a las limitaciones que se especifican en esta ley, los alojamientos, podrán individualmente transmitirse o gravarse y ser objeto de dominio o posesión, y de toda clase de actos jurídicos inter vivos o mortis causa, con independencia total de (i) el resto de la propiedad de la cual forman parte (en el caso de alojamientos), y (ii) de los alojamientos (en el caso de derechos de multipropiedad y derechos vacacionales) y los títulos correspondientes 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, Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de Puerto Rico (la "Ley Hipotecaria").

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) derecho de multipropiedad o derecho 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 facilidades 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 multipropiedad o derecho 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 régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional; consentimiento de los titulares.

El acreedor de los créditos hipotecarios constituidos con anterioridad a la propiedad haber sido dedicada al régimen de derecho de multipropiedad o club 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 están gravados. Si se constituyeron dichos créditos después de la propiedad haber sido dedicada al régimen de derecho de multipropiedad o club 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.

Las facilidades de una propiedad dedicada al régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional solamente podrán ser hipotecadas con el consentimiento del desarrollador y el voto afirmativo de un sesenta y seis y dos tercios por ciento ( $66\frac{2}{3}\%$ ) del poder de voto de todos los titulares.

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

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 multipropiedad y derechos vacacionales que comprendan dichos alojamientos), en las facilidades del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional asignadas a su alojamiento en la escritura de dedicación de la propiedad al régimen de derecho de multipropiedad o club 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 régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional de acuerdo con las disposiciones de esta Sección deberá sumar cien por ciento (100%).

Sección 12-107.- Derecho del titular de un derecho de multipropiedad o derecho vacacional y su participación en las facilidades.

El titular de un derecho de multipropiedad o derecho vacacional tendrá un derecho exclusivo (sujeto a restricciones de uso) a su derecho de multipropiedad o derecho vacacional y a una participación con los demás titulares de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos en las facilidades del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional asignadas a su derecho de multipropiedad o derecho vacacional en la escritura de dedicación de la propiedad al régimen de derecho de multipropiedad o club 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 multipropiedad o derechos vacacionales 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 facilidades de la propiedad del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional.

Las facilidades de la propiedad del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional deberán ser descritas en la escritura dedicando la propiedad al régimen de derecho de multipropiedad o club 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 multipropiedad, derechos vacacionales y alojamientos.

Los derechos de multipropiedad o derechos vacacionales no podrán ser objeto de división, mediante segregación, para constituir otros derechos de multipropiedad o derechos vacacionales, ni podrán ser agrupados o consolidados con otros. 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 derecho de multipropiedad o club vacacional.

Sección 12-110.- Indivisión de las facilidades.

Las facilidades 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 derecho de multipropiedad o club vacacional. Cualquier pacto en contrario será nulo.

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

Cada titular podrá usar las facilidades 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:

- (a) Cada alojamiento se dedicará únicamente al uso dispuesto para el mismo en la escritura a que se refiere la Sección 12-101 de este Artículo XII.
- (b) Ningún ocupante de un alojamiento producirá ruidos o molestias ni ejecutará actos que perturben la tranquilidad de los demás ocupantes de los alojamientos.
- (c) Los alojamientos no se usarán para fines contrarios a la ley, a la moral, a las buenas costumbres o el orden público.
- (d) Cada titular deberá contribuir con arreglo a la participación asignada a su derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento, 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.
- (e) 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.
- (f) Todo titular u ocupante de un alojamiento deberá cumplir estrictamente con las disposiciones en la escritura de dedicación de la propiedad al régimen, el Reglamento a que se refiere la Sección 12-128 de este Artículo XII y los documentos del derecho de multipropiedad o club vacacional, según los mismos puedan ser enmendados, modificados o suplementados con posterioridad.

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

Las obras necesarias para la conservación y mantenimiento de la propiedad y para el uso eficaz de las facilidades deberán ser llevadas a cabo en la forma dispuesta en la escritura de dedicación de la propiedad al régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional, según la misma pueda ser subsiguientemente enmendada, modificada o suplementada.

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

- (1) La escritura pública dedicando la propiedad al régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional deberá expresar el nombre del régimen y los siguientes particulares:
  - (a) Descripción 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 facilidades de la propiedad.
  - (d) Una indicación clara del propósito al cual se dedica la propiedad y cada uno de los alojamientos existentes en la misma.
  - (e) Totalidad del área de todos los alojamientos existentes en la propiedad y área de cada alojamiento en particular.
  - (f) Descripción de cada derecho de multipropiedad o derecho vacacional especificando el alojamiento, si alguno, 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.
  - (g) La participación correspondiente de cada derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento en las facilidades y en los gastos comunes, determinada según lo provisto en esta ley.
  - (h) Todo lo que sea importante en relación con la administración de la propiedad y el régimen, incluyendo, sin limitación, una

descripción de la entidad que estará administrando el régimen así como los deberes, responsabilidades y obligaciones de la misma.

- (i) Cualesquiera datos adicionales relacionados con la propiedad o el régimen que puedan ser de interés, 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 como el ejercicio de dichos derechos afectará los derechos y obligaciones de los titulares.
  - (j) Disposiciones relacionadas con la organización de la asociación de titulares, si alguna.
  - (k) La distribución de los derechos de votación atribuibles a cada derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento.
  - (l) El método mediante el cual se impondrán y cobrarán las cuotas a los titulares.
  - (m) El término de duración del régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional.
  - (n) Las situaciones, incluyendo pero sin limitarse a, expropiación y daño a o destrucción de la propiedad y los procedimientos por medio de los cuales un régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional podrá o deberá ser terminado con anterioridad a la fecha de su vencimiento y las consecuencias de dicha terminación, incluyendo pero sin limitarse a, la manera en que las propiedades o el ingreso que se obtenga de la disposición de las mismas, será poseído por o distribuido entre los titulares.
  - (o) Los procedimientos a seguirse para enmendar, modificar o suplementar las disposiciones de la escritura dedicando la propiedad al régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional.
- (2) Si el régimen es uno expandible o contraíble, la escritura deberá también contener lo siguiente:
- (a) La reserva expresa, de parte del desarrollador, de la opción u opciones de expandir o contraer el régimen;

- (b) Una declaración de cualesquiera limitaciones le serán aplicables a dicha opción u opciones, incluyendo, pero sin limitarse a, una declaración en cuanto a si (i) existe un tiempo límite dentro del cual dicha opción deberá ser ejercitada, y (ii) el consentimiento requerido de los titulares el cual en ningún caso podrá ser menor del sesenta y seis y dos tercios por ciento (66-2/3%) del poder de votación de todos los titulares;
- (c) Una descripción de la base sobre la cual propiedad podrá ser adicionada a, o separada del, régimen, incluyendo sin limitación (i) la respectiva proporción mínima o máxima que deberá observarse al añadir o separar facilidades al régimen, (ii) la base sobre la cual se ajustarán las participaciones de los derechos de multipropiedad o derechos vacacionales y (iii) el consentimiento requerido de los titulares que en ningún caso podrá ser menor del sesenta y seis y dos tercios por ciento (66-2/3%) del poder de votación de todos los titulares.
- (3) Si el régimen pudiese en un futuro ser fusionado con otro régimen, una reserva expresa de dicho derecho deberá también ser incluida en la escritura de dedicación de la propiedad y deberá también cumplirse con las disposiciones de la Sección 12-113(2) con respecto al consentimiento requerido y la Sección 12-135 de este Artículo XII.

Sección 12-114.- Contenido de las escrituras de traspaso de alojamientos individuales.

La escritura de traspaso de cada alojamiento individual deberá expresar los particulares descritos en la subsección (1)(b) de la Sección 12-113 de este Artículo



XII relativas al alojamiento de que se trate y, además, la participación que le corresponde a dicho alojamiento en las facilidades. Además, dicha escritura de traspaso deberá contener una advertencia, en tipo conspicuo, expresando que el alojamiento que está siendo traspasado no está sujeto a las disposiciones de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada, de suerte que el adquirente del mismo no tendrá el beneficio de muchas de las medidas protectoras que provee la Ley Núm. 104, supra, a los compradores de apartamentos o unidades en condominios. Si el terreno en que enclava la estructura que contiene el alojamiento fuese poseído a título de arrendamiento inscrito, derecho de superficie o de usufructo, la escritura de traspaso así lo expresará, especificando la fecha en que el arrendamiento, el derecho de superficie o el usufructo expira.

Sección 12-115.- Contenido de las escrituras de traspaso de derechos de multipropiedad o derechos vacacionales.

La escritura de traspaso de cada derecho de multipropiedad o derecho vacacional en un alojamiento individual deberá expresar, adicional a los particulares descritos en el inciso (1)(b) de la Sección 12-113 de este Artículo XII relativas al alojamiento que es objeto del derecho de multipropiedad o derecho vacacional, la participación que le corresponde a dicho derecho en las facilidades, así como una identificación completa y precisa del derecho de multipropiedad o derecho vacacional 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 multipropiedad o derecho vacacional que está siendo traspasado (según sea aplicable) no está sujeto a las disposiciones de la Ley Núm. 104, supra, de suerte que el adquirente del mismo no tendrá el beneficio de muchas de las medidas protectoras que provee la Ley Núm. 104, supra, a los compradores de apartamentos o unidades en condominios. Si el terreno en que la estructura que contiene el alojamiento que es objeto del derecho de multipropiedad o derecho vacacional que va a ser traspasado fuese poseído a título de arrendamiento inscrito, derecho de superficie o de usufructo, la escritura traspasando el derecho de multipropiedad o derecho vacacional de que se trate así lo expresará, especificando la fecha en que el arrendamiento, el derecho de superficie o el usufructo expira.

Sección 12-116.- Copias de los planos a adherirse o formar parte de la escritura; autenticación.

La copia certificada de la escritura de dedicación de la propiedad al régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional y la copia certificada de la que origine la primera inscripción de un traspaso de un alojamiento individual o de un derecho de multipropiedad derecho vacacional en el mismo, para su inscripción en el Registro de

Propiedad deberán tener agregadas una copia completa y exacta 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 el Administrador de Reglamentos y Permisos e indicarán de modo gráfico los particulares de la propiedad o del alojamiento según sea el caso.

Cuando se desee dedicar al régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional una propiedad cuyos planos no obren en los archivos de la Administración de Reglamentos y Permisos, así se acreditará mediante certificación expedida al efecto por el Administrador. En tal caso, se agregará a la copia certificada de la escritura de dedicación de la propiedad al régimen de derecho de multipropiedad o club 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 de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento individual, 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 régimen de derecho de multipropiedad o club 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 de inscripción a pagarse en el Registro de la Propiedad.

#### Sección 12-117.- Alojamientos, forma de inscribirlos, en general.

La propiedad dedicada al régimen de derecho de multipropiedad o club 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 registro particular filial de la finca matriz.

Todas estas inscripciones irán precedidas de las palabras "Alojamiento de Derecho de Multipropiedad o "Alojamiento de Club Vacacional," según sea el caso, y el nombre del régimen del cual el mismo forma parte.

Sección 12-118.- Derecho de multipropiedad y derecho vacacional, forma de inscribirlos en general.

Los derechos de multipropiedad o derechos vacacionales 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 de multipropiedad o derechos vacacionales se llevará a efecto en el alojamiento individual que es objeto del derecho de multipropiedad o derecho vacacional. Cada uno de dichos alojamientos será la finca matriz del derecho de multipropiedad o derecho vacacional con respecto a sus correspondientes derechos de multipropiedad o derechos vacacionales.

Cada derecho de multipropiedad o derecho vacacional individualizado que sea traspasado será inscrito como una finca aparte en un registro particular filial de su correspondiente finca matriz del derecho de multipropiedad o derecho vacacional.

Todas estas inscripciones irán precedidas de las palabras "Derecho de Multipropiedad" o "Derecho Vacacional" según sea el caso, seguidas por una identificación precisa del alojamiento que es objeto del derecho, el régimen al cual el alojamiento pertenece y la naturaleza del derecho que se traspasa.

Sección 12-119.- Circunstancias específicas en relación con la inscripción del edificio en la finca matriz.

Al inscribirse el régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional en la finca matriz, figurarán como circunstancias del asiento, aquellas que aparecen relacionadas en el Artículo 87 de la Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, 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, a los efectos del asiento en la finca matriz bastará que se exprese el número de alojamientos de que consta la propiedad, número y tipo de alojamientos existentes en cada piso, con expresión del número de cada uno, el área y la participación que le corresponde a cada uno en las facilidades, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la Sección 12-120 de este Artículo para la inscripción de alojamientos individuales. Además, se expresarán las obras que estuviesen en proyecto, las comenzadas y las realizadas, según el caso.

En dicho asiento quedarán también inscritas, de modo permanente, las facilidades a favor del desarrollador de toda la propiedad, y en lo futuro a favor de

todos los titulares de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales y alojamientos, según sea el caso, sin indicar sus nombres y apellidos y en sus correspondientes proporciones.

Sección 12-120.- 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 87 de la Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según enmendada, en concordancia con las del reglamento dictado para su ejecución, y con la Sección 12-114 de este Artículo XII, excepto las referidas en la subsección (1)(a) de la Sección 12-113 de este Artículo XII.

En cuanto a la participación en las facilidades 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 12-121.- Circunstancias específicas en relación con la inscripción de derechos de multipropiedad y derechos vacacionales en las fincas filiales.

Al inscribir los derechos de multipropiedad o derechos vacacionales en las fincas filiales, se expresarán como circunstancias del asiento, las que aparecen en la Sección 12-115 de este Artículo XII, así como las siguientes:

- 1.El nombre del vendedor o cedente del derecho de multipropiedad o derecho vacacional transferido.

- 2.El nombre del comprador o cesionario de dicho derecho de multipropiedad o derecho vacacional.
- 3.Una descripción de cualesquiera gravámenes que afecten el derecho de multipropiedad o derecho vacacional que se está traspasando y el nombre de los tenedores de dichos gravámenes.

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

Sección 12-122.- 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 12-119 de este Artículo XII, o las obras ya comenzadas a tenor con lo dispuesto en dicha Sección 12-119, deberán declararse a su terminación, en escritura pública. Tal declaración se hará por el desarrollador y será inscrita en el registro particular 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 12-123.- 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 12-124.- Tracto sucesivo, inscripción de parte proporcional en las facilidades es innecesaria.

El tracto sucesivo con respecto a los derechos de multipropiedad, derechos vacacionales y alojamientos se llevará en los registros filiales de los respectivos derechos de multipropiedad, derechos vacacionales y alojamientos.

La participación proporcional o el porcentaje en las facilidades que le corresponde a cada titular de un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o

alojamiento, se entenderá transmitida o gravada conjuntamente con el correspondiente derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento, 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 multipropiedad o derecho vacacional, según sea el caso.

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

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

Sección 12-126.- Terminación del régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional, fusión de propiedad filial inscrita.

Los titulares, incluyendo al desarrollador de una propiedad dedicada a un régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional mediante una mayoría del sesenta y seis y dos tercios por ciento (66-2/3%) del poder de votación de todos los titulares, podrán terminar el régimen y requerir del Registrador de la Propiedad (i) la reagrupación o fusión de las fincas filiales correspondientes a la finca matriz de cada derecho de multipropiedad o derecho vacacional, (ii) 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 (i) y (ii) 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 multipropiedad o derecho vacacional en el momento de dicha terminación, según corresponda, dentro del régimen de comunidad de bienes señalado en los Artículos 326 y siguientes del Código Civil de Puerto Rico que resultará de dicha terminación.

A la expiración del término por el cual el régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional fue constituido, el régimen 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 derecho de multipropiedad o club 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 multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento se convertirá en un gravamen sobre el interés común pro-indiviso sobre la totalidad de la propiedad mueble e inmueble correspondiente al titular anterior del derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento, sujeto al gravamen. En tal caso el desarrollador o cualquier titular podrá requerir del Registrador de la Propiedad (i) la reagrupación o fusión de las fincas filiales correspondientes a cada finca matriz de un derecho de multipropiedad o derecho vacacional, y (ii) la reagrupación o fusión de los alojamientos (fincas) filiales en la finca matriz de acuerdo con las disposiciones del párrafo precedente de esta Sección 12-126 y (ii) la inscripción de las correspondientes participaciones común pro-indivisas resultantes sobre la propiedad anteriormente dedicada al régimen. El derecho máximo de inscripción a cobrarse por las operaciones antes mencionadas será de quinientos dólares (\$500) o cualquier cantidad mayor que la Compañía pueda de tiempo en tiempo establecer mediante reglamento.

Sección 12-127.- La fusión no impedirá la dedicación posterior de la propiedad a un régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional.

La fusión provista en la Sección 12-126 de este Artículo XII no constituirá en forma alguna un impedimento para una subsiguiente dedicación de la propiedad a un régimen de derecho de multipropiedad o club 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 12-128.- Reglamento; inserción o adhesión a escritura de dedicación; copias certificadas archivadas en el Registro de la Propiedad.

La administración de toda propiedad dedicada al régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional se regirá por lo dispuesto en esta ley y, además, por un reglamento que deberá insertarse en, o anejado a, la escritura de dedicación y 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 derecho de multipropiedad, derecho

vacacional o alojamiento, 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 12-129.- Contenido del reglamento; modificación del sistema; inscripción.

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

- (a) Forma de administración, especificando los poderes, de la entidad administradora del régimen.
- (b) Definición del concepto de mayoría que gobernará el régimen en aquellos asuntos a ser sometidos a la consideración de los titulares.
- (c) Cuidado, mantenimiento y vigilancia de la propiedad, el régimen y las facilidades.
- (d) Forma de cobrar a los titulares los dineros para el pago de los gastos comunes.
- (e) Forma y método para relevar a la entidad administradora que sea consistente con la Sección 6-106 de esta ley.

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

Sección 12-130.- 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 multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento, según sea el caso, el nombre, apellido,



circunstancias personales, y dirección, la fecha y otros particulares de la adquisición por el nuevo titular del derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento, 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 multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos, 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 termino en exceso de treinta (30) días, una declaración en la escritura de transferencia o en el contrato 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 multipropiedad o club 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 derecho de multipropiedad o club vacacional.

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

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

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

La cantidad proporcional que cada titular deberá contribuir para el pago de los gastos comunes será determinada, fijada e impuesta, según se especifique en la escritura de dedicación.

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

La obligación de cada titular por su participación proporcional en los gastos comunes constituirá un gravamen sobre su correspondiente derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento. Por consiguiente, el adquirente voluntario de un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento será solidariamente responsable con el cedente del mismo por las cantidades adeudadas por éste último, de acuerdo con las disposiciones de la Sección 12-131 de este Artículo XII, hasta el momento del traspaso, sin perjuicio del derecho del adquirente a recobrar de la otra parte, las cantidades pagadas por él como tal deudor solidario.

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

Sección 12-133.- Validez de los documentos de dedicación del régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional.

Todas las disposiciones de los documentos dedicando una propiedad al régimen de derecho de multipropiedad o club 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 12-134.- Expansión y contracción de los regímenes.

Ningún plan de derecho de multipropiedad o club 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, la Sección 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 legal revisada de la propiedad en la cual el régimen está localizada, incluyendo los particulares de

cualquier propiedad adicionada al régimen de conformidad con las disposiciones de la Sección 12-113(1) de este Artículo, así como una descripción de los derechos que en las mismas tienen los titulares, incluyendo un reajuste de las respectivas participaciones en el régimen.

La enmienda antes mencionada deberá ser radicada 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 12-116 de esta ley demostrando los particulares del nuevo régimen.

#### Sección 12-135.- Fusión de regímenes.

Cualesquiera dos o más regímenes de derecho de multipropiedad o club vacacional, según provisto en sus respectivas escrituras de dedicación, podrán fusionarse o ser consolidados en un solo régimen 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 régimen resultante de dicha fusión o consolidación será, para todos los fines legales, el sucesor legal de todos los regímenes pre-existentes y las operaciones y actividades de todas las asociaciones de los regímenes pre-existentes, si alguna, serán fusionadas o consolidadas en un sólo régimen que tendrá todos los poderes, derechos, obligaciones, activos y obligaciones de las asociaciones pre-existentes.

La Escritura de Fusión deberá además proveer para el reajuste de las participaciones de los titulares de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos en el régimen 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 12-134.

#### Sección 12-136.- Ventas máximas de alojamientos.

No obstante disposición alguna al contrario en esta ley, el desarrollador no tendrá derecho a vender, traspasar 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 multipropiedad o derechos vacacionales.

### ARTICULO XIII

#### CLAUSULA DE SALVEDAD; REGLAMENTOS LOCALES; EXCLUSIVIDAD; EXENCION DE LA LEY DE VALORES

##### Sección 13-101.- Cláusula de Salvedad.

En el caso de que se determine que una o más 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 13-102.- Exclusividad.

Sujeto a lo dispuesto a la Sección 13-104, esta ley será la única y exclusiva ley de Puerto Rico que regirá la creación y disposición de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales y alojamientos; ningún plan de derecho de multipropiedad o club vacacional o lugar base del mismo, la creación y operación del cual y el ofrecimiento y disposición de cuyos derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos cumpla cabalmente con todas las disposiciones de esta ley, estará sujeto a ninguna otra ley de Puerto Rico 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 pre-requisito legal para el ofrecimiento y la disposición de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos en Puerto Rico o en la jurisdicción aplicable.

##### Sección 13-103.- Exención de la Ley de Valores.

El ofrecimiento y disposición de un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento que satisfaga todos los requisitos de esta ley no se considerará que constituye la oferta y venta de un valor bajo las disposiciones de la Ley Núm. 60 de 18 de junio de 1963, según enmendada, "Ley Uniforme de Valores".

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

Para los fines de la Ley Núm.10 de el 26 de abril de 1994, 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 derecho de multipropiedad o derecho vacacional acompañado de un interés especial de propiedad o alojamiento se considerará como que respectivamente constituye una compra y venta, promesa de venta, opción de compra y permuta de propiedad, y la compra y venta de un derecho de uso de derecho de multipropiedad o derecho vacacional o un alojamiento se considerará como que constituye un arrendamiento de la propiedad.

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

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 13-105.- Aplicación de la Ley de Hosteleros.

La propiedad de un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional se considerará incluida en el término "hotel" para fines de la aplicación de la Ley Núm. 85 de 23 de junio de 1956, según enmendada, conocida como "Ley de Hosteleros de 1955".

Sección 13-106.- Versión en inglés prevalecerá.

Esta ley se aprobará en ambos idiomas, inglés y español, disponiéndose, sin embargo, que en el caso de que surja un conflicto de interpretación, entre ambas versiones, la versión redactada en el texto inglés prevalecerá.

Sección 13-107.- Esta ley será efectiva inmediatamente después de su aprobación.

.....  
*Presidente de la Cámara*

.....  
*Presidente del Senado*

**LAW**

To establish the Puerto Rico Timeshare and Vacation Club Act.

**Exposition of Motives**

Tourism is an important element of economic development for Puerto Rico. In other jurisdictions, the timeshare industry is an important part of the tourism industry; however, in Puerto Rico, the timeshare industry is still in its infancy. Other jurisdictions where the timeshare industry is more developed have enacted legislation to accomplish two objectives: (1) to protect the purchaser of such timeshare interests and (2) to encourage the development of the timeshare industry by setting forth rules by which the industry is to operate. The enactment of the Puerto Rico Timeshare and Vacation Club Act is intended to accomplish these two desirable objectives.

**BE IT DECREED BY THE LEGISLATIVE ASSEMBLY OF PUERTO RICO:**

**PUERTO RICO TIMESHARE AND VACATION CLUB ACT****ARTICLE I****GENERAL PROVISIONS****Section 1-101.- Short title.**

**This Act shall be known and may be cited as the "Puerto Rico Timeshare and Vacation Club Act".**

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

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

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

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

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

The timeshare or vacation club regime must be established by public instrument and recorded in the Registry of Property in accordance with the provisions of Article XII hereunder and of Act No. 198 of August 8, 1979, as amended, known as the "Mortgage and Property Registry Act".

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

In addition to the timeshares and vacation club rights mentioned before, the timeshare or vacation club regime may also include, within the timeshare plan or vacation club, the possibility, subject to the provisions of this Act, of the contractual grant of the right to use or conveyance or alienation of the special property right with respect to (i) individual accommodations as a unit and (ii) individual commercial units, provided, with respect to the latter, the operation thereof is restricted to the offering of products or services reasonably of interest to the occupants of the other accommodations in the property.

**Section 1-104.- Certain definitions.**

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

1. "Accommodation" means any apartment, lodge, hotel or motel room, or other private or commercial structure containing toilet facilities therein which is affixed to immovable property and



which has direct or indirect access to the public street, and designed and available, pursuant to applicable law, for independent use and occupancy as a vacation residence by one or more individuals as part of a timeshare or vacation club plan. Unless otherwise indicated in the specific provisions of this Act, it also includes commercial unit, as hereafter defined.

2. "Advertisement" means any written, oral, or electronic communication which either contains or describes a solicitation or inducement of prospective purchasers of timeshares, vacation club rights or accommodations, including but not limited to brochures, pamphlets, radio and television scripts, telephone and direct mail solicitations, and other means of promotion.

3. "Affiliate" means any person who controls, is controlled by, or is under common control with another person. A person shall be presumed to "control" a developer if the person (a) is a general partner, officer, director, or employer of the developer; (b) either directly or indirectly, through one or more intermediaries or acting in concert with one or more other persons, owns, controls, or has the power to vote (including by proxy) more than twenty percent (20%) of any class of voting or beneficial rights in the developer; (c) determines in any manner the election or appointment of a majority of the directors of the developer; or (d) has contributed more than twenty percent (20%) of the capital of the developer. A person "is controlled by" a developer if the developer (a) is a general partner, officer, director, or employer of the person; (b) either directly or indirectly, through one or more intermediaries or acting in concert with one or more other persons, or through one or more subsidiaries, owns, controls, or has the power to vote (including by proxy) more than twenty percent (20%) of any class of voting or beneficial rights in the person; (c) determines in any manner the election or appointment of a majority of the directors of the person; or (d) has contributed more than twenty percent (20%) of the capital of the person.

4. "Assessment" means a common expense assessment or a special assessment.

5. "Association" means the owners' association referred to in Section 6-101, which shall include all of the owners of the regime.

6. "Blanket encumbrance" means any mortgage, deed of trust, option to purchase, mechanics' lien, vendor's lien or right under a contract or agreement of sale, judgment lien, federal or state tax lien, lease, or any other lien or encumbrance which (i) affects two (2) or more timeshares or vacation club rights or accommodations owned by different owners, either directly or by reason of affecting all or any portion of the timeshare or vacation club property, including any accommodations or facilities thereof, in which such timeshares or vacation club rights or accommodations are owned; and (ii) secures or evidences the obligation to pay money or to sell or convey the timeshare or vacation club property or any portion thereof, including, but not limited to, its accommodations or facilities, and which authorizes, permits, or requires the foreclosure or other disposition of the timeshares, vacation club rights, accommodations, facilities, or other assets affected. For purposes of this Act, the following shall not be considered blanket encumbrances:

(a) An obligation for taxes and assessments levied by any governmental authority which are not yet due and payable;

(b) An obligation for common expenses and assessments not yet due and payable in favor of a homeowners' or community association;

(c) A lien for costs or trustee's fees not yet due and payable charged by a trustee pursuant to a trust created under Section 4-101 hereof.

7. "Commercial unit" means any apartment or other room or series of rooms forming an integrated unit located in a property dedicated to the timeshare or vacation club regime, with direct or indirect access to the public street, dedicated to commercial purposes restricted to the offering of products or services reasonably of interest to the occupants of the other accommodations in the property.

8. "Common expense assessment" means an amount levied from time to time by the developer, the managing entity, or a component site managing entity upon each owner of an accommodation, timeshare or vacation club right for such owner's proportionate share of the timeshare plan's or vacation club's common expenses.

9. "Common expenses" means those expenses incurred for the maintenance, operation, repair, improvement, and redecoration of a timeshare's or vacation club's accommodations, facilities, and reservation system, including real estate taxes, utility charges, insurance premiums, management fees, expenses relating to service or other contracts entered into from time to time by the managing entity or a component site managing entity, the amount of any reserves established for the replacement of any components of the timeshare's or vacation club's accommodations, facilities, or reservation system, debt service for capital expenditures (excluding debt service for construction of any accommodations or facilities represented to purchasers to be installed by the developer), any other expense reasonably designated as a common expense in the timeshare documents or vacation club documents, and all other costs of operating and administering the timeshare, or vacation club property.

10. "Company" means the Puerto Rico Tourism Company or any successor entity thereto.

11. "Component site" means a specific geographic site at which certain accommodations and facilities, if any, are located. If permitted under applicable law, separate phases that are operated as a single development in a particular geographic location and under common management shall be deemed a single component site.

12. "Component site managing entity" means the person responsible for operating and maintaining a component site of a vacation club.

13. "Conspicuous type" means:

(a) Type in upper and lower case letters no smaller than two point sizes larger than the largest type, exclusive of headings, on the page on which it appears, but in all cases at least ten (10) point type; or

(b) Where the use of ten (10) point type would be impractical or impossible with respect to a particular written material, then such different style of type or print as the Company specifically approves, so long as the print remains conspicuous under the circumstances.

14. "Developer" means and includes:

(a) A "creating developer," which means any person who creates the timeshare plan or vacation club;

(b) A "successor developer," which means any person who succeeds to the rights of a creating developer or a concurrent developer by sale, lease, assignment, mortgage, or other transfer, but the term includes only those persons who offer timeshares or vacation club rights or accommodations for disposition in the ordinary course of business and does not include the owner of an accommodation, timeshare or vacation club right who has acquired such accommodation, timeshare or vacation club right for his own personal use; or

(c) A "concurrent developer," which means any person acting concurrently with a creating developer or a successor developer for the purpose of creating or disposing of accommodations, timeshares or vacation club rights in the ordinary course of business, but the term does not include any person who has acquired an accommodation, timeshare or vacation club right for his own personal use.

However, the term "developer" does not include a managing entity that is not otherwise a developer of a timeshare plan or vacation club in its own right and that offers or disposes of timeshares or vacation club rights or accommodations for its own account to existing owners of that timeshare plan or vacation club. The term also does not include a person to whom is conveyed, assigned, or transferred any number of timeshares or vacation club rights or accommodations from a developer in a single voluntary or involuntary transaction, including but not limited to a purchase money lender that acquires one or more timeshares or vacation club rights or accommodations by foreclosure or other legal means, and who subsequently conveys, assigns, or transfers all of such timeshares or vacation club rights or accommodations to a single owner in a single transaction or a series of contemporaneous transactions other than in the ordinary course of such person's business.

15. "Dispose" or "disposition" means a voluntary transfer or assignment of any legal right with respect to a timeshare, vacation club right or an accommodation, other than the transfer, assignment, or release of a security right.

16. "Exchange company" means any person owning and/or operating an exchange program.

17. "Exchange program" means any method, arrangement or procedure for the voluntary exchange of the right to use and occupy accommodations and facilities among owners of timeshares, vacation club rights or other real or personal property rights. The term does not include the assignment of the right to use and occupy accommodations and facilities to owners of vacation club rights pursuant to a particular vacation club's reservation system. Any method, arrangement, or procedure that otherwise meets this definition, wherein the owner's total contractual financial

obligation exceeds three thousand dollars (\$3,000.00) for any individual, recurring use period, shall be regulated as a vacation club under this Act.

18. "Facility" means any amenity, structure, furniture, furnishing, fixture, equipment, service, contractual right or benefit, or other real or personal property (not constituting an accommodation), whether improved or unimproved, other than an exchange program or the reservation system of a vacation club, which is made available for the use and enjoyment of each owner of an accommodation, timeshare or vacation club right in consideration for the payment by such owner of the purchase price of his accommodation, timeshare or vacation club right and any assessments levied from time to time upon such owner by the developer, the managing entity, or a component site managing entity, but excluding such routine services as a managing entity typically provides or arranges such as housekeeping, maintenance, repair, and replacement services as well as services provided by government entities or instrumentalities.

19. "Financial assurance" means cash, a surety bond, irrevocable letter of credit, escrow, trust, or other means, or any combination thereof, found acceptable by the Company to assure that a protected accommodation or protected facility will, subject to the provisions of this Act, actually be available to an owner upon such conditions and during the period of time so represented and/or as set forth in the timeshare or vacation club documents.

20. "Incidental benefit" means a facility which is not a protected facility.

21. "Lienholder" means and includes:

(a) A developer; and

(b) An owner or holder of any real property right which affects two or more accommodations, timeshares or vacation club rights owned by different owners, either directly or by reason of affecting all or any portion of the timeshare plan or vacation club, including any accommodations or facilities thereof, including a mortgagee, the beneficiary of a deed of trust, a judgment creditor, a mechanics' lienor, or a lessor.

22. "Managing entity" means the person responsible for the operation, maintenance and administration of a timeshare plan, a component site, or a vacation club and their respective properties, including, but not limited to, responsibility for the operation and maintenance of the reservation system.

23. "Offer" means any inducement, solicitation, or other attempt, whether by advertisement, oral or written presentation, or other means, to encourage a person to acquire a timeshare, vacation club right or accommodation or to upgrade an already acquired timeshare, vacation club right or accommodation in a manner which entitles the owner thereof to any additional use or occupancy rights or benefits, other than as security for an obligation. However, neither an advertisement nor a promotion in any broadcast medium to the general public shall be deemed an offer if such advertisement or promotion clearly states that it is not an offer in any jurisdiction in which any applicable registration requirements or other legal prerequisites to the making of such offer have not been fully satisfied.

24. "One-to-one purchaser to accommodation ratio requirement" means the requirement that at any given time during the term of a timeshare plan or vacation club, the timeshare plan or vacation club include a sufficient number of protected accommodations such that the right and practical ability of a particular owner who complies fully with the reservation system's rules and regulations to reserve, use, and occupy a protected accommodation for the maximum number of use periods to which such owner is entitled, pursuant to the timeshare or vacation club documents, is completely independent of any other owner's failure for any reason to reserve, use, or occupy a protected accommodation of the timeshare plan or vacation club.

25. "Owner" means any person who owns or co-owns a timeshare, vacation club right or accommodation other than as security for an obligation, and any person denominated or identified as a "member" of a vacation club.

26. "Person" means a natural person, corporation, partnership, joint venture, government, governmental subdivision or agency, any other form of legal entity, or any combination thereof.

27. "Project" means real property containing more than one accommodation. A project may include accommodations that are not timeshare or vacation club accommodations.

28. "Promotion" means a plan or device, including one involving the possibility of a prospective purchaser's receiving a gift or prize, used by a developer in connection with the offering and disposition of timeshares, vacation club rights or accommodations.

29. "Protected accommodation" means an accommodation of a timeshare plan or vacation club (a) which is owned, free and clear of the claims of any lienholder, by one or more owners of accommodations, timeshares or vacation club rights; or (b) with respect to which the developer has executed or procured a subordination agreement, release or provided or established a financial assurance in compliance with Article IV of this Act in order to guarantee the continuing availability of such accommodation for use and occupancy by the owners of timeshares or vacation club rights or by the corresponding owners of accommodations. Subject to Section 5-102(4) hereof, only a protected accommodation that is available for use and occupancy by owners for the entire term of their ownership of timeshares or vacation club rights may be included when calculating whether the one-to-one purchaser to accommodation ratio requirement has been satisfied.

30. "Protected facility" means a facility of a timeshare plan or vacation club (a) which is owned, free and clear of the claims of any lienholder, by one or more owners of accommodations, timeshares or vacation club rights; or (b) with respect to which the developer has executed or procured a subordination agreement, release or provided or established a financial assurance in compliance with Article IV of this Act in order to guarantee the continuing availability of such facility for the use and enjoyment of the owners of accommodations, timeshares or vacation club rights.

31. "Purchaser" means any person, other than a developer, who by means of the execution of a purchase contract has become legally obligated to acquire an accommodation, a timeshare or vacation club right from a seller, but who has not yet closed on said transaction. A "prospective

purchaser" is a person who receives advertising or a sales pitch in connection with an accommodation, a timeshare or a vacation club right, and who has not yet executed a purchase contract.

32. "Purchase contract" means that certain document, pursuant to which a developer becomes legally obligated to sell, and a purchaser becomes legally obligated to purchase, a timeshare or vacation club right or an accommodation.

33. "Reservation system" means the method, arrangement, or procedure by which the owners of vacation club rights are required to compete with other owners of vacation club rights in the same vacation club in order to reserve the use and occupancy of an accommodation of the vacation club for one or more use periods, regardless of whether such reservation system is operated and maintained by the vacation club managing entity, an exchange company, or any other person. In the event that an owner is required to use an exchange program as the owner's principal means of obtaining the right to use and occupy a vacation club's accommodations and facilities, such arrangement shall be deemed a reservation system for purposes of this Act.

34. "Seller" means the developer or any other person, or an employee or independent contractor thereof, who offers timeshares, vacation club rights or accommodations for disposition to the public in the ordinary course of business. The term "seller" does not include a person who has acquired a timeshare or vacation club right or accommodation for his own personal use and later offers it for resale, or a person to whom is conveyed, assigned, or transferred any number of timeshares or vacation club rights or accommodations from a developer in a single voluntary or involuntary transaction, including but not limited to a purchase money lender that acquires one or more timeshares or vacation club rights or accommodations by foreclosure or other legal means and who subsequently conveys, assigns, or transfers all of such timeshares or vacation club rights or accommodations to a single person in a single transaction or a series of contemporaneous transactions other than in the ordinary course of such person's business.

35. "Special assessment" means an amount levied from time to time by the developer, the managing entity, or a component site managing entity upon each owner of an accommodation, timeshare or vacation club right in the event that the total of all common expense assessments collected from such owners and the amount of any reserves on hand is inadequate to meet the common expenses or to satisfy any extraordinary or unbudgeted expenses.

36. "State" means a state of the United States of America, its territories and possessions and the District of Columbia.

37. "Subordination agreement" means a document or instrument pursuant to which the rights or claims of a lienholder with respect to a particular accommodation, facility, or two or more timeshares or vacation club rights owned by different owners are irrevocably subordinated to the timeshare or vacation club documents and the use and occupancy rights of owners granted therein. Each such subordination agreement shall expressly and effectively provide that (a) the lienholder's right, lien or encumbrance upon the applicable accommodation, facility, timeshares or vacation club rights shall not adversely affect, and shall be subordinate to, the rights of any owners of timeshares, vacation club rights or accommodations, regardless of their respective dates of purchase, from and after the effective date of such document or instrument, whether through recordation or otherwise;

and (b) such lienholder, together with its successors and assigns, and any person who acquires such accommodation, facility, timeshares or vacation club rights through foreclosure, by deed in lieu of foreclosure, or other legal means (i) shall hold title to such property subject to the rights of the owners of accommodations, timeshares or vacation club rights therein; and (ii) shall not use, cause, or permit such property to be used in a manner which prevents or materially impedes the owners of accommodations, timeshares or vacation club rights from using and occupying the subject accommodations and facilities in the manner represented to them by or on behalf of the developer and/or as set forth and described in the timeshare or vacation club documents.

38. "Timeshare" means the right, real (coupled with the special property right described in Section 1-103) or personal, however evidenced or documented, to use and occupy one or more accommodations on a periodic basis over a period of more than three (3) years according to an arrangement allocating such use and occupancy rights among similar users.

Timeshare includes:

(a) A "specific timeshare right", which is a right to use (standing alone or coupled with the special property right described in Section 1-103, as applicable) a specific accommodation or accommodations, and facilities, if any, at a timeshare property for the remaining term of the timeshare plan; and

(b) A "nonspecific timeshare right", which is a right to use (standing alone or coupled with the special property right described in Section 1-103, as applicable) all of the accommodations and facilities, if any, of a timeshare project created by or acquired through the reservation system, but including no specific right to use any particular accommodation or accommodations and facilities for the remaining term of the timeshare plan.

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

40. "Timeshare plan" means the rights, obligations and program created by the timeshare documents for a timeshare property.

41. "Timeshare property" means one or more accommodations subject to the same timeshare documents, together with any common areas or any other real estate, or rights therein, appurtenant to those accommodations and together with any facilities of the timeshare plan.

42. "Use period" means the shortest period of time in consecutive hours during which an owner of a timeshare or vacation club right may use and occupy an accommodation of a timeshare plan or vacation club.

43. "Vacation club" means any system or program with respect to which an owner obtains, by any means, a recurring right to use and occupy accommodations and facilities in more than one

component site only through the use of a reservation system, whether or not the owner's use and occupancy right is coupled with a special property right; provided, however, that the term "vacation club" shall not include any system or program, rights or benefits with respect to which are obtained: (a) a contractually specified maximum total financial obligation on the owner's part of one thousand five hundred dollars (\$1,500) or less, excluding the aggregate amount of any common expense assessments and special assessments levied by an owners' association or other person who is not an affiliate of the seller or the developer, provided that any such assessment obligations are fully described as accurately as possible in the owner's purchase contract, but including all other amounts paid by such owner for any purpose whatsoever, regardless of the term of such use and occupancy rights; or (b) a contract term of three (3) years or less, regardless of the owner's contractually specified maximum total financial obligation, if any. For purposes of determining the term of such use and occupancy rights, the period of any optional renewal(s) which an owner, in his sole discretion, may elect to exercise, whether or not for additional consideration, shall be included.

44. "Vacation club documents" means and includes the one or more documents or instruments, by whatever name denominated, creating or governing a vacation club and the disposition of vacation club rights therein. The term "vacation club documents" is intended to be broadly construed to incorporate all terms and conditions of the purchase of a vacation club right, the incorporation of accommodations and facilities located at component sites into the vacation club (including but not limited to any documents which govern the creation and administration of a trust formed pursuant to Section 4-101(c) of this Act), the management and operation of the vacation club's component sites, and the management and operation of the reservation system, including but not limited to the reservation system's rules and regulations.

45. "Vacation club right" means and includes the following rights with respect to a vacation club:

(a) A "specific vacation club right," which is a right to use (standing alone or coupled with the special property right described in Section 1-103, as applicable) a specific accommodation or accommodations, and facilities, if any, at one component site of a vacation club, for the remaining term of the vacation club in the event that the reservation system is terminated for any reason prior to the expiration of the term of the vacation club, together with use rights with respect to the other accommodations and facilities of the vacation club created by or acquired through the reservation system; and

(b) A "nonspecific vacation club right," which is a right to use all of the accommodations and facilities, if any, of a vacation club created by or acquired through the reservation system, but including no specific right to use any particular accommodations or facilities for the remaining term of the vacation club in the event that the reservation system is terminated for any reason prior to the expiration of the term of the vacation club.

#### **Section 1-105.- General exemptions.**

This Act shall not apply to any offer or disposition of a timeshare or vacation club right or accommodation not made or consummated with the intent or for the purpose of evading the provisions of this Act which constitutes:



1. An offer or disposition other than in the ordinary course of business by any holder of a purchase money lien or refinancing lien including any assignee thereof, who acquires a timeshare or vacation club right or an accommodation as a result of the corresponding owner's default with respect to his purchase money financing or refinancing obligations, whether such timeshare or vacation club right or accommodation is acquired by foreclosure, the acceptance of a deed in lieu thereof, or other legal means;

2. A gratuitous disposition;

3. A disposition by devise, descent, or distribution or a disposition to an intervivos trust;

4. The offer, sale, or disposition of a membership in an exchange program or an exchange company's operation of its exchange program, except to the extent that such exchange program constitutes a vacation club, or as otherwise provided in Article VIII hereof;

5. An offer or disposition of a timeshare or vacation club right or accommodation by an owner other than a developer, unless such owner makes such offer and disposition in the ordinary course of its business or through the use of an intermediary other than a licensed real estate broker or salesperson; or

6. The disposition of timeshares or vacation club rights in a timeshare plan or vacation club comprising twenty (20) or fewer timeshares or vacation club rights unless the developer offers or intends to offer additional timeshares or vacation club rights in the same timeshare plan or vacation club. This right of exemption may only be exercised provided the developer notifies the Company indicating an intention to exercise this right and setting forth all facts upon which the exemption is based.

## ARTICLE II

### **TIMESHARE AND VACATION CLUB PERMIT AND LICENSING REQUIREMENTS FOR SALES OF ACCOMMODATIONS, TIMESHARES AND VACATION CLUB RIGHTS**

#### **Section 2-101.- Timeshare or vacation club permit.**

It shall be unlawful for any developer or seller to offer or dispose of any accommodation, timeshare or vacation club right to a prospective purchaser in Puerto Rico or to offer or to dispose of any accommodation, timeshare or vacation club right in any timeshare or vacation club property located in Puerto Rico to a prospective purchaser located in any other jurisdiction unless a timeshare permit or vacation club permit, as applicable, has been issued by the Company to such person prior to such offer or disposition and remains in effect.

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

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

(a) A current title report or commitment to issue a title policy by a title company of recognized good standing in the industry and acceptable to the Company for the timeshare property or vacation club immovable property, and copies of the documents reported as exceptions in the title report or commitment and, if applicable, copies of the documents reported as the recorded lease, surface right or usufruct pursuant to which the developer holds the real property on which the timeshare or vacation club regime is or is proposed to be established, and of the deed dedicating the property to the horizontal property regime (including by-laws and certificate of incorporation of co-owners association), if any.

(b) Copies of all timeshare and vacation club documents.

(c) A copy of the developer's proposed public offering statement as required by Article V of this Act.

(d) Copies of any financial assurances with respect to the timeshare plan's or vacation club's accommodations and facilities as required under Article IV of this Act.

(e) A statement as to how the applicable taxing authority is currently assessing the timeshare or vacation club immovable property for property tax purposes and evidence of payment of such taxes.

(f) Evidence that timeshare or vacation club use complies with the applicable zoning laws and regulations of the place in which the timeshare or vacation club property is located.

(g) The budget for the common expenses.

(h) Copies of the materials relating to any exchange program(s) with which the timeshare plan or vacation club may be affiliated and required or intended to be delivered to prospective purchasers pursuant to Article V.

(i) The correct filing fee.

(j) Such other documentation and information as the Company may, from time to time, by regulation or otherwise, deem necessary or appropriate to enable it to properly evaluate the developer's application for a timeshare or vacation club permit.

2. Items described in 1(h) above need not be furnished at the time the application is filed, but must be furnished prior to issuance of a timeshare or vacation club permit. After the application for a permit is received, the Company may require the developer to submit any additional information the Company finds necessary for compliance with this Act.

3. It shall be unlawful for any person to:

(a) submit any documentation or information to the Company in connection with an application for a timeshare or vacation club permit which such person knows or reasonably should know to be untrue or misleading; or

(b) fail to submit information which such person knows or reasonably should know to be material to the Company's review of the developer's application.

Any information submitted to the Company shall be deemed disseminated to and relied upon by each purchaser.

#### **Section 2-103.- Issuance or denial of timeshare or vacation club permit.**

1. Upon receipt of an application for a timeshare or vacation club permit, the Company shall review such application to determine whether it substantially complies with all of the requirements of Section 2-102 of this Act and any regulations promulgated by the Company thereunder. An application which meets such criteria shall be considered a "substantially complete application."

2. The Company shall determine and notify the developer within thirty (30) days following its receipt of the application whether or not it is a substantially complete application and, if it is not, what additional documents or information must be provided in order to render it substantially complete. The Company shall similarly respond within twenty-one (21) days following any additional submission to the Company.

3. Within thirty (30) days following its mailing of notice to the developer indicating that the developer's application is substantially complete, the Company shall:

(a) Issue a timeshare or vacation club permit, as applicable;

(b) Issue to the developer an itemization of all deficiencies which it has determined exist and which, if corrected, would entitle the developer to the applicable permit; or

(c) Deny the application or advise the developer of its intent to deny the application. In either case, the Company shall notify the developer in writing of its specific grounds for denial.

4. Nothing in this Section shall require the Company to issue a permit if grounds for the denial thereof exist as determined by the Company, in the reasonable exercise of its discretion. Such grounds for denial of a permit include, but shall not be limited to, the following:

(a) The failure of the developer, timeshare plan or the vacation club to comply with any provision of this Act or of any regulations promulgated by the Company hereunder;

(b) The developer's inability to demonstrate that adequate financial assurances with respect to the timeshare plan's or vacation club's accommodations and facilities, as applicable, pursuant to Article IV of this Act, have been provided;

(c) The developer's inability to demonstrate that the one-to-one purchaser to accommodation ratio requirement is currently satisfied and will at all times during the term of the vacation club be maintained; and

(d) The determination by the Company that the developer, seller or an affiliate thereof has, within the ten (10) years preceding the date of filing the application for a permit or at any time thereafter:

(i) Been convicted of any crime involving an act of fraud, dishonesty, or misrepresentation;

(ii) Consented to or suffered a judgment in any civil or administrative action based upon conduct involving an act of fraud, dishonesty, or misrepresentation;

(iii) Been permanently enjoined by order, judgment, or decree of a court of competent jurisdiction from engaging in the sale of real estate, securities, or travel plans or entered into a consent decree or other stipulation to such effect;

(iv) Had a license to act as a real estate broker or salesperson, or a securities broker or dealer revoked;

(v) Been subject to a cease and desist order issued pursuant to this Act that remains in force; or

(vi) Had a timeshare or vacation club permit issued hereunder subsequently revoked or suspended by the Company.

5. Notwithstanding the existence of sufficient grounds for the denial of a timeshare or vacation club permit, the Company may issue the timeshare or vacation club permit if it finds that the developer has complied with alternative requirements that, in the reasonable exercise of the Company's discretion, accomplish the purposes and fulfill the intent of this Act.

#### **Section 2-104.- Contents of timeshare and vacation club permit.**

The timeshare or vacation club permit shall be prepared by the Company. It shall be in the form and contain such information and disclosures that the Company may, in its discretion, determine to include. The Company may require that the developer prepare and submit to the Company a proposed form of permit.

**Section 2-105.- Filing fee.**

The fee for filing and application for a timeshare permit or a vacation club permit shall be Five Hundred Dollars (\$500.00) plus Three Dollars (\$3.00) for each seven (7) days (or portions thereof) of annual use available to all owners of timeshares or vacation club rights in the accommodations located in Puerto Rico with respect to which such permit is sought. If the timeshare plan or vacation club does not have accommodations in Puerto Rico, the accommodations in the timeshare plan's or vacation club's largest component site shall be used as a basis for the computation of all filing and application fees. The Company shall, by regulation, establish filing fees that are lower than the ones stated above if it determines that its costs and expenses incurred in reviewing applications justify such lower fees; and may, by regulation, establish fees that are higher than the ones established above, if it determines that its costs and expenses incurred in reviewing applications justify such higher fees.

The Company may conduct an inspection of the timeshare or vacation club property or properties and may engage an independent consultant to review the budget for the timeshare plan or vacation club.

**Section 2-106.- Use of timeshare or vacation club permit.**

A copy of the timeshare or vacation club permit, as applicable, shall be given to each purchaser prior to the execution of a purchase contract. A receipt for the timeshare permit in the form the Company may prescribe by regulation, shall be obtained from the purchaser. A copy of the applicable permit, and a statement advising that a copy of the permit may be obtained from the developer at any time, shall be posted in a conspicuous place in any office where dispositions or offers are regularly made. The developer shall retain each receipt for a permit for a period of twenty four (24) months from the date of receipt. A developer may make copies of a permit issued and retained on file by the Company.

**Section 2-107.- Material adverse changes.**

1. A material adverse change to a timeshare plan or vacation club shall be deemed to include, but not be limited to the following:

(a) Any material change in the timeshare or vacation club documents which is likely to have a material adverse effect on the owners of accommodations, timeshares or vacation club rights;

(b) If a trust is established as a means of financially assuring the availability of accommodations and/or facilities pursuant to Article IV of this Act, any resignation or proposed resignation of the trustee or any material change in the trust agreement creating such trust;

(c) Any material change in the financial condition of the developer, the association, the managing entity, or any component site managing entity, but only if such change is

likely to have a material adverse effect upon the timeshare plan or vacation club or the owners of accommodations, timeshares or vacation club rights therein;

(d) Any governmental action or proposed governmental action which is likely to have a material adverse effect on the timeshare plan or vacation club, the owners of accommodations, timeshares or vacation club rights therein, or the developer;

(e) Any action or proposed action by the developer or any other person which would likely have a material adverse effect on the timeshare plan or vacation club, the owners of accommodations, timeshares or vacation club rights therein, the vacation club's reservation system, or any of the accommodations or facilities which are included as part of the timeshare plan or vacation club;

(f) The addition to, substitution of, or deletion from the timeshare plan or vacation club of any accommodations or facilities if such occurrence is likely to have a material adverse effect on the owners of accommodations, timeshares or vacation club rights;

(g) The termination of any affiliation between the timeshare plan or vacation club and an exchange program; provided, however, that the Company may by regulation establish that the termination by substitution of a specific exchange program with another specific exchange program under circumstances wherein the rights of the members of the terminated exchange program are recognized ("grandfathered") in the substitute exchange program, and subject to such additional conditions as the Company in its reasonable discretion may establish in such regulation, shall not be deemed a material adverse change; and

(h) Any other change which would result in the information contained in the developer's application for a timeshare or vacation club permit or the approved public offering statement to be materially inaccurate, incomplete, or misleading, and which is likely to have a material adverse effect upon the timeshare plan or vacation club, the owners of accommodations, timeshares or vacation club rights therein, the vacation club's reservation system, or any of the accommodations or facilities which are included as part of the timeshare plan or vacation club.

2. As long as a developer is engaged in the offer or disposition of vacation club rights, it shall be unlawful for such developer to fail to notify the Company in writing of any material adverse change within thirty (30) days from the date upon which the developer first knew or reasonably should have known of such change.

3. Upon the occurrence of a material adverse change to a timeshare plan or vacation club, the Company may:

(a) Request that offers and dispositions of accommodations, timeshares or vacation club rights be suspended by the developer pending a determination of the effect of the material adverse change upon the timeshare plan or vacation club and the owners of accommodations, timeshares or vacation club rights therein and/or pending the Company's approval of an amendment to the developer's timeshare or vacation club permit or public offering statement; and

(b) If the material adverse change is not reversed within sixty (60) days of notice to the developer, invoke any of the remedies or initiate any of the procedures provided for in Articles X and XI of this Act.

4. Upon approval of an amended timeshare or vacation club permit by the Company, a true, accurate, and complete copy thereof shall be given to each purchaser adversely affected by the material adverse change(s) and to all prospective purchasers prior to their execution of a purchase contract and receipt thereof shall be obtained from such purchaser(s) in the form prescribed by Section 2-106.

**Section 2-108.- Existing timeshare property.**

As used in this Act, the term "existing timeshare property" means a timeshare property located in Puerto Rico with respect to which, on the effective date of this Act, at least twenty one (21) persons who are not affiliates have either purchased a timeshare in the timeshare property or have entered into a purchase contract for a timeshare within the timeshare property.

Provided the provisions of Article IV are satisfied, if the developer of an existing timeshare property files with the Company an application for a timeshare permit containing the documents and information specified in Item 1 of Section 2-102 and, if by the first anniversary of the effective date of this Act, the Company has issued regulations requiring additional information be provided under Section 2-102, such additional information and items shall be filed by the first day of the month next following such anniversary, timeshares in the existing timeshare property may be offered for sale and sold without a timeshare permit until the Company denies the application for a timeshare permit, if at all. The Company shall not deny an application for a timeshare permit for an existing timeshare property without first providing the developer with written notice of intent to deny the application and a statement of specific reasons for the Company's intended denial. The notice shall advise the developer that unless written objection to the notice of intention to deny is received from the developer within sixty (60) days following the date of actual delivery of the notice to the developer, the denial shall become effective upon the expiration of the sixty (60) day period. The notice shall also specify the time, place and date [not earlier than ninety (90) days following the date of actual delivery to the developer of the notice] on which a show cause hearing shall take place, if the developer files an objection to the notice. The developer has the right to present evidence, to cross examine, and to be represented by counsel. Upon the expiration of the sixty (60) day period, the developer must immediately cease and desist from entering into any additional purchase contracts unless the developer delivers written objection to the Company together with a copy of the written disclosure which the developer shall provide to each prospective purchaser, thereafter, until a decision is rendered following the hearing and said decision becomes final, firm and unappealable. The disclosure document must inform the prospective purchaser, in writing, that the Company has issued a notice of intention to deny developer's application for a timeshare permit; that developer has requested a hearing on the denial; and that if, following a hearing, the order of denial is issued and the order becomes final, firm and unappealable, any monies deposited by the prospective purchaser shall be promptly returned to the prospective purchaser without deduction and the purchase contract executed by the prospective purchaser shall be of no further force or effect.

The provisions of Article XII of this Act shall not apply to existing timeshare property which has been organized on the basis of Act No. 104 of June 25, 1958, as amended, known as the

"Horizontal Property Act", which shall also be exempt from compliance with the following provisions of this Act in so far as compliance with said provisions would conflict with such timeshare property's organizational documents or with the provisions of Act No. 104, supra: (i) the provisions of the first paragraph of Section 1-103, and (ii) the provisions of Section 5-103 (c) (i) and (ii) of this Act.

The Company may accept a timeshare plan for an existing timeshare property which does not comply with all of the applicable provisions of this Act if it complies with Article IV and if the Company determines that it would be impossible or impractical to modify the timeshare plan in order to comply with other provisions of this Act and that the basic rights of the purchasers and of the owners in the existing timeshare property will be adequately protected by the timeshare plan (subject to modification of the timeshare plan in the manner required by the Company) for the existing timeshare property.

**Section 2-109.- Right to hearing.**

Any developer whose application for a timeshare or vacation club right has been denied may, within thirty (30) days after receipt of the order of denial, file a written request with the Company for a hearing on such denial. If a request is filed, a hearing shall be held in accordance with the laws applicable to administrative adjudications.

**Section 2-110.- Sales intermediaries.**

It is unlawful for any person who is not a licensed real estate broker or salesperson under the laws of Puerto Rico to sell or offer to sell an accommodation, timeshare or vacation club right in Puerto Rico unless such person is the developer or an employee of the developer.

**Section 2-111.- Additional fees.**

The Company may, by regulation, establish such additional fees that the Company may deem reasonably necessary in connection with the administration of this Act.

## **ARTICLE III**

### **CANCELLATION; DEPOSIT ESCROW REQUIREMENTS**

**Section 3-101.- Cancellation rights of purchasers.**

1. A purchaser shall have the right to cancel his purchase contract until midnight of the seventh (7th) calendar day following the date upon which the purchaser executed such purchase contract or received the timeshare or vacation club permit, whichever occurs later. Purchaser shall also have the right to cancel his purchase contract after the rescission period has expired if the developer has not completed the accommodations which are the object of the purchase contract or of the timeshare or vacation club right which is the object thereof within the term set forth in Section 4-103 hereof. The following notice of the purchaser's right of cancellation shall be set forth in



conspicuous type in the immediate proximity of the place for the purchaser's signature in the purchase contract:

**YOU MAY CANCEL THIS PURCHASE CONTRACT AND RECEIVE A REFUND OF ANY MONIES PAID TO THE SELLER, LESS THE VALUE OF ANY BENEFITS RECEIVED PURSUANT TO THIS PURCHASE CONTRACT, WITHIN SEVEN DAYS FOLLOWING THE DATE UPON WHICH YOU EXECUTED THIS PURCHASE CONTRACT OR RECEIVED THE TIMESHARE [OR VACATION CLUB] PERMIT, WHICHEVER OCCURRED LATER. SHOULD YOU DECIDE TO CANCEL THIS CONTRACT FOR ANY REASON, YOU MUST PROVIDE WRITTEN NOTICE OF YOUR DECISION TO [NAME OF SELLER] AT [SELLER'S ADDRESS] BY FIRST CLASS MAIL POSTMARKED PRIOR TO MIDNIGHT OF THE SEVEN (7TH) CALENDAR DAY AFTER YOU SIGNED THIS PURCHASE CONTRACT OR RECEIVED THE TIMESHARE [OR VACATION CLUB] PERMIT, WHICHEVER OCCURRED LATER.**

The purchaser's right of cancellation, as provided in this subsection, shall not be subject to waiver by the purchaser, and any provision of the purchase contract or any other timeshare or vacation club document purporting to constitute such a waiver shall be deemed null and void.

Any notice of cancellation given by mail, postage prepaid, shall be effective on the date postmarked. Any written notice of cancellation delivered other than by mail shall be effective at the time of its delivery at the place of business of the seller designated in the form of notice of cancellation.

2. It shall be a violation of this Act for a developer to misrepresent in any manner a purchaser's right to cancel his purchase contract or to fail or refuse to refund any and all payments made by the purchaser of a timeshare or vacation club right or accommodation and return any negotiable instruments (other than checks) executed by the purchaser as partial consideration for his purchase, less the value of any benefits received by the purchaser pursuant to his purchase contract, within ten (10) days following the developer's receipt of the purchaser's written notice of cancellation.

### **Section 3-102.- Escrow of deposits.**

1. All funds and negotiable instruments received from or on behalf of purchasers pursuant to any purchase contract, shall be held in an escrow account labeled and designated solely for that purpose. Such escrow account shall be established with a financial institution insured by an instrumentality of the federal government and located in Puerto Rico; provided, however, that in connection with offers and dispositions of timeshares and vacation club rights occurring out of Puerto Rico, the escrow agent may be located in, and the purchasers' funds and negotiable instruments may be held in, an escrow account in the jurisdiction in which the offer and disposition is made if the law of such jurisdiction requires it. In such event, the out-of-state escrow agent shall be subject to the Company's approval. The escrow agent shall not be the developer or any affiliate thereof.

2. The escrow agent shall owe a fiduciary duty to each purchaser to maintain the escrow account in accordance with generally accepted accounting principles and to release the purchasers' funds only pursuant to this Section.

3. All funds and negotiable instruments shall be held in escrow until:

(a) Delivered to the developer upon the escrow agent's receipt of an affidavit from the developer to the effect that (i) the purchaser's seven (7) day cancellation period has expired without having been properly exercised, (ii) the accommodation(s) which is (are) the object of the applicable purchase contract is (are) a protected accommodation(s) and (iii) the project or phase thereof of which said accommodation(s) is (are) a part has (have) been completed; or

(b) Delivered to the developer because of the purchaser's default in the performance of his obligations under the terms of his purchase contract, provided that the developer has furnished to the escrow agent an affidavit requesting release of the escrowed funds and negotiable instruments, a copy of which is also furnished to the purchaser. Such affidavit shall include:

(i) A statement that the purchaser has defaulted and that the developer has not defaulted under the terms of the purchase contract;

(ii) A brief explanation of the nature of the default and the date of its occurrence;

(iii) A statement that pursuant to the terms of the purchase contract, the developer is entitled to the purchaser's funds and negotiable instruments held in the escrow account; and

(iv) A statement that the developer has not received from the purchaser any written notice of a dispute between the purchaser and the developer or a claim by the purchaser to the escrowed funds and negotiable instruments; or

(c) Refunded to the purchaser in the event that such purchaser properly exercises his right to cancel his purchase contract as provided in Section 3-101 hereof. Such refund shall be made within twenty (20) days after demand therefor by the purchaser or within five (5) days following receipt of funds from the purchaser's cleared check, whichever occurs later. If the purchaser has received any benefits under his purchase contract prior to the effective date of cancellation, the funds to be returned to the purchaser may be reduced by the value of the contract benefits so received.

(d) For purposes of this Section, the timeshare property or the phase thereof for which the timeshare property is sought shall not be considered completed unless and until all physical improvements comprising the timeshare property (or phase) are installed, any refurbishment or remodeling of existing improvements contemplated for the timeshare property (or phase) installed and completed and the common property for the timeshare property (or such phase) are available.

4. Failure to establish the escrow account, to make the deposits required by this Section, or otherwise to comply with the provisions of this Section shall constitute a felony punishable by imprisonment in jail for a fixed term of three (3) years. The aforesaid jail term may be increased to five (5) years if aggravating circumstances are present or reduced to a minimum term of six (6) months

and one (1) day if extenuating circumstances are present. A court of law may, in its discretion, impose the established jail term, a fine that shall not exceed Twenty-Five Thousand Dollars (\$25,000.00), nor shall be less than One Thousand Dollars (\$1,000.00), or both penalties. Each such violation as to each individual purchaser shall be deemed a separate offense.

5. In the event that the escrow agent receives conflicting demands for any funds or negotiable instruments held in escrow, the escrow agent shall immediately notify the Company of such dispute and either promptly submit the matter to arbitration or, by interpleader or otherwise, seek a judicial resolution of the dispute.

6. In lieu of the escrow account required to be established by this Section, the Company shall have discretion to accept other financial assurances, including but not limited to a surety bond or irrevocable letter of credit. Any such bond shall be issued by a surety or insurance company authorized to conduct business in Puerto Rico and having a sufficient net worth to be acceptable to the Company. Any such letter of credit shall be issued by a bank, savings and loan association, or other federally insured financial institution authorized to do business in Puerto Rico and having a sufficient net worth to be acceptable to the Company. Such bond or letter of credit shall be in an amount equal to the amount required to be escrowed under this Section.

7. Any interest generated with respect to the escrowed funds shall inure to the benefit of the party to whom the escrowed funds are paid unless otherwise specified in the applicable purchase contract.

#### ARTICLE IV

##### **LIENHOLDER SUBORDINATION; ALTERNATIVE FINANCIAL ASSURANCES; INCIDENTAL BENEFITS**

###### **Section 4-101.- Lienholder subordination; trust provisions; and alternative financial assurances.**

1. In order to demonstrate that a particular accommodation or facility is a protected accommodation or a protected facility, the developer shall provide the Company with satisfactory evidence that such accommodation or facility is owned, free and clear of the claims of any lienholder, by one or more owners of accommodations, timeshare or vacation club rights, unless one of the following has occurred with respect to each lienholder prior to any representation by the developer that the accommodation or facility is included as a part of the timeshare plan or vacation club:

(a) The lienholder has executed and recorded among the appropriate public records in the jurisdiction in which the subject accommodation or facility is located a subordination agreement which provides that:

(i) The subordination agreement shall be effective as between each owner and the lienholder, despite any rejection or cancellation of any such owner's purchase contract with the seller as a result of any bankruptcy proceedings with respect to the seller;

(ii) So long as an owner remains in good standing with respect to his obligations under the timeshare plan or vacation club documents, including but not limited to paying all assessments levied upon his accommodation, timeshare or vacation club right, the lienholder will honor all rights of such owner relating to the subject accommodation or facility as granted by the timeshare or vacation club documents; and

(iii) The subordination agreement contains language sufficient to provide subsequent creditors of the developer and the lienholder with notice of the existence of the timeshare plan or vacation club and of the rights of owners of accommodations, timeshares or vacation club rights therein and protects such owners from the claims of any such subsequent creditors.

(b) The developer delivers to the Company a surety bond or an irrevocable letter of credit which satisfies all of the following conditions:

(i) Any such bond is issued by a surety or insurance company authorized to do business in Puerto Rico and having a sufficient net worth to be acceptable to the Company. Any such letter of credit is issued by a bank, savings and loan association, or other federally insured financial institution authorized to do business in Puerto Rico and having a sufficient net worth to be acceptable to the Company;

(ii) The bond or letter of credit is irrevocable during the entire term that the subject accommodation or facility is represented by or on behalf of the developer as being included as part of the timeshare plan or vacation club;

(iii) The bond or letter of credit is in such amount as the Company reasonably deems necessary in order to ensure the continuing availability of the subject accommodation or facility for the period of time represented by or on behalf of the developer;

(iv) The beneficiary of any such letter of credit and the obligee of any such bond is the Company, on behalf of the owners of accommodations, timeshares or vacation club rights; and

(v) The amount of the bond or irrevocable letter of credit may be reduced periodically to reflect any corresponding reduction of the remaining aggregate outstanding principal balance of the indebtedness secured by the blanket encumbrance(s).

(c) The developer has transferred the subject accommodation, facility, or use rights therein and thereto to a trust for the benefit of all owners of accommodations, timeshares or vacation club rights in such timeshare plan or vacation club, subject to the following conditions:

(i) Prior to such transfer, any lienholder with respect to such accommodation or facility has executed a subordination agreement which complies fully with the requirements of subsection 4-101(1)(a) above;

(ii) The trustee is a bank, savings and loan association, trust company, or other person authorized to conduct trust business in Puerto Rico and not an affiliate of the developer, the

managing entity, a component site managing entity, or any lienholder with respect to any accommodation or facility which is included as part of the timeshare plan or vacation club;

(iii) The trust is irrevocable so long as any owner has a right, pursuant to the timeshare or vacation club documents, to use or occupy the subject accommodation or facility, the title or use rights to which have been conveyed to such trust;

(iv) The trustee has no right to convey, pledge, mortgage, hypothecate, assign, or otherwise transfer or encumber in any fashion any accommodation or facility held in trust which any owner has a right to use or occupy unless the timeshare plan or vacation club is terminated pursuant to the timeshare or vacation club documents, the subject accommodation is deleted from the timeshare plan or vacation club, pursuant to subsection 5-103(c) hereof, or another accommodation is substituted therefor, pursuant to subsection 5-103(b) of this Act (in which case title or use rights to such substitute accommodation shall immediately be conveyed into said trust). The foregoing prohibition shall not be construed to affect an individual owner's rights to convey, pledge, mortgage, hypothecate, assign or otherwise transfer or encumber such owner's accommodation, timeshare(s) or vacation club right(s), but not the accommodation, timeshare(s) or vacation club right(s) of any other owner.

(v) The trustee agrees to function as a fiduciary with respect to all beneficiaries of the trust. The personal liability of the trustee shall be governed by the laws of Puerto Rico. All expenses reasonably incurred by the trustee in the performance of its duties, together with any reasonable compensation payable to the trustee in consideration for the performance of such trustee's duties, shall be common expenses of the timeshare plan or vacation club; and

(vi) The trustee may not resign upon less than thirty (30) days' prior written notice to the managing entity. Upon its receipt of such written notice, the managing entity shall immediately and in good faith seek to engage a substitute trustee to fulfill the same responsibilities for substantially the same financial consideration as the resigning trustee. No such resignation shall become effective until a substitute trustee has been appointed by the managing entity and has accepted such appointment.

In the event that the developer merely transfers to a trust use rights with respect to a particular accommodation or facility, pursuant to this subsection 4-101(1)(c), the developer shall be required to comply with either subsection 4-101(1)(a) or 4-101(1)(b) of this Article IV with respect to such accommodation or facility.

2. In lieu of satisfying the requirements of subsection 4-101(1) of this Article IV, and in recognition of the impossibility or impracticability of a developer's satisfying some of such requirements as a result of circumstances over which the developer has little or no control, the Company may accept other financial assurances from the developer with respect to a particular accommodation or facility, including but not limited to a surety bond, an irrevocable letter of credit, or a trust arrangement not meeting all of the conditions set forth in subsections 4-101(1)(b) or (c) of this Article IV, based upon the value of the subject accommodation or facility as established by independent appraisal or other evidence acceptable to the Company, in the reasonable exercise of its discretion. Any such alternative financial assurance or arrangement must, in the judgment of the

Company, afford benefits and protection to the owners of accommodations, timeshares or vacation club rights that are comparable in scope but not necessarily in nature to those set forth in subsection 4-101(1) of this Article IV.

**Section 4-102.- Incidental benefits.**

1. Any facility, the continuing availability of which for the use and enjoyment of owners during the entire term of their ownership of a timeshare or vacation club right or accommodation, as the case may be, is not financially assured in accordance with the provisions of Section 4-101 hereof for any reason, shall be deemed an incidental benefit. A developer shall not represent to a purchaser of a timeshare or vacation club right or accommodation that any of the timeshare plan's or vacation club's incidental benefits shall definitely be available for the use and enjoyment of owners beyond three (3) years following the date upon which such purchaser executes his purchase contract.

2. Incidental benefits may only be offered if:

(a) The continued availability of any incidental benefit for the use and enjoyment of owners of timeshares or vacation club rights or accommodations must not be necessary in order for any accommodation or facility which is not an incidental benefit to be used, occupied, or enjoyed by the owners in a manner consistent in all material respects with the manner set forth in the timeshare or vacation club documents or represented by or on behalf of the developer, whether in the purchase contract, in the public offering statement, in any advertisement or promotion, or otherwise.

(b) The use of or participation in the incidental benefit by an owner is completely voluntary, and payment of any fee or cost associated with the incidental benefit is required only upon such use or participation.

(c) No costs of operation, maintenance, or repair of the incidental benefit are passed on to owners as common expenses.

(d) Each purchaser receives a separate disclosure statement with respect to all incidental benefits which:

(i) Contains a brief description of each incidental benefit, including the nature and amount of any user fee payable with respect thereto;

(ii) States that use of or participation in the incidental benefit by an owner is completely voluntary and that payment of any fee or cost associated with the incidental benefit is required only upon such use or participation;

(iii) Indicates that the incidental benefit is not assignable or transferable in any manner by an owner; and

(iv) Contains the following disclosure in conspicuous type immediately above the place for the purchaser's signature:

[DESCRIPTION OF INCIDENTAL BENEFIT] IS AN INCIDENTAL BENEFIT OFFERED TO PROSPECTIVE PURCHASERS OF TIMESHARES [OR VACATION CLUB RIGHTS] OR ACCOMMODATIONS AT [NAME OF PROJECT]. THERE IS NO ASSURANCE THAT SUCH INCIDENTAL BENEFIT WILL BE AVAILABLE FOR THE USE AND ENJOYMENT OF OWNERS OF TIMESHARES [OR VACATION CLUB RIGHTS] OR ACCOMMODATIONS BEYOND \_\_\_\_\_ [UP TO THREE (3) YEARS] FOLLOWING THE DATE UPON WHICH YOU EXECUTED YOUR PURCHASE CONTRACT. YOU SHOULD NOT PURCHASE A TIMESHARE [OR VACATION CLUB RIGHT] OR ACCOMMODATION IN RELIANCE UPON THE CONTINUING AVAILABILITY OF SUCH INCIDENTAL BENEFIT.

**Section 4-103.- Completion of accommodations and facilities.**

1. A developer shall complete all accommodations and facilities, the future availability of which is represented by or on behalf of the developer to purchasers, whether in the timeshare or vacation club documents, in advertising or promotional materials, by oral or written statement, or by any other means, within eighteen (18) months of the date designated by the developer pursuant to subsection 2(b) of this Section.

2. A developer shall file with the Company in connection with any such accommodation or facility not yet completed as of the date upon which any such representation is made:

(a) A written statement disclosing all costs involved in completing the subject accommodation or facility.

(b) A written statement of the estimated time of completion of such accommodation or facility.

(c) A copy of the executed construction contract and any other contracts for the completion of the accommodation or facility.

(d) Satisfactory evidence of the availability of sufficient funds to complete such accommodation or facility which shall consist of:

(i) A payment and performance bond in the amount of one hundred percent (100%) of the anticipated cost of completing the subject accommodation or facility. Any such bond shall be issued by a surety or insurance company authorized to do business in Puerto Rico and having a sufficient net worth to be acceptable to the Company; or

(ii) A letter of credit in the amount specified in subsection (i) above issued by a bank, savings and loan association, or other federally insured financial institution authorized to do business in Puerto Rico and having a sufficient net worth to be acceptable to the Company.

Any such bond or letter of credit shall be irrevocable pending the developer's completion of the promised accommodation or facility. Should it become necessary for the Company to call upon the bond or letter of credit in order to assure the completion of such accommodation or facility, the Company shall have the authority to petition a court of competent jurisdiction to appoint a receiver to administer such completion.

## ARTICLE V

### REQUIRED DISCLOSURES TO PROSPECTIVE PURCHASERS

#### Section 5-101.- Public offering statement.

Prior to offering or disposing of any timeshares, vacation club rights or accommodations in Puerto Rico, a developer must file a public offering statement with the Company for approval. The developer shall furnish each prospective purchaser with a copy of the approved public offering statement prior to such prospective purchaser's execution of any purchase contract. Approval of the public offering statement shall be governed by the procedures set forth in Article II of this Act.

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

Every public offering statement filed with the Company, together with any amendments thereof, shall disclose fully and accurately all material characteristics of the timeshare plan or vacation club. At a minimum, it shall contain the following components and current information, effective as of the date of issuance of a timeshare or vacation club permit by the Company, pursuant to Article II hereof:

1. A cover page stating only:
  - (a) The name and principal address of the developer and the timeshare plan or vacation club; and
  - (b) The following statement in conspicuous type:

**THIS PUBLIC OFFERING STATEMENT CONTAINS IMPORTANT INFORMATION TO BE CONSIDERED WHEN YOU BUY A TIMESHARE [OR VACATION CLUB RIGHT OR ACCOMMODATION]. YOU SHOULD REVIEW IT BEFORE YOU SIGN ANY PURCHASE CONTRACT.**



YOU MAY CANCEL YOUR PURCHASE CONTRACT AND RECEIVE A REFUND OF ANY MONIES PAID TO THE SELLER, LESS THE VALUE OF ANY BENEFITS RECEIVED PURSUANT TO YOUR PURCHASE CONTRACT, WITHIN SEVEN (7) DAYS FOLLOWING THE DATE UPON WHICH YOU EXECUTED SUCH PURCHASE CONTRACT OR RECEIVED THIS PUBLIC OFFERING STATEMENT, WHICHEVER OCCURRED LATER. SHOULD YOU DECIDE TO CANCEL YOUR CONTRACT FOR ANY REASON, YOU MUST PROVIDE WRITTEN NOTICE OF YOUR DECISION TO [NAME OF SELLER] AT [SELLER'S ADDRESS] POSTMARKED PRIOR TO MIDNIGHT OF THE SEVENTH (7TH) CALENDAR DAY AFTER YOU SIGNED THE CONTRACT OR RECEIVED THIS PUBLIC OFFERING STATEMENT, WHICHEVER OCCURRED LATER.

2. The number of years that the developer has been in business generally, and in the resort and leisure industry specifically.

3. The property management experience of the developer and of the managing entity selected by the developer.

4. The term of each owner's ownership of a timeshare, vacation club right or accommodation. It shall be a violation of this Act to represent to a prospective purchaser of a nonspecific timeshare or vacation club right that the term of his ownership of the timeshare or vacation club right in the applicable vacation club is any longer than the shortest period of availability for use and occupancy of any of the timeshare plan's or vacation club's protected accommodations that: (i) are included within the timeshare plan or vacation club at the time of his purchase or represented by or on behalf of the developer as being available at some time in the future; and (ii) must be counted in order for the one-to-one purchaser to accommodation ratio requirement to be satisfied. It shall be a violation of this Act to represent to a prospective purchaser of a specific timeshare right that the term of his ownership of his timeshare is any longer than the shorter of (i) the period of availability for use and occupancy of the timeshare property or the accommodation(s) thereat in which such prospective purchaser will own a specific timeshare right; or (ii) the term of the timeshare plan. It shall be a violation of this Act to represent to a prospective purchaser of a specific vacation club right that the term of his ownership of a vacation club right in the applicable vacation club is any longer than the shorter of (i) the period of availability for use and occupancy of the component site or the accommodation(s) thereat in which such prospective purchaser will own a specific time-share right; or (ii) the term of the vacation club. The developer shall also disclose the term of availability of each component site within the vacation club. Under no circumstances shall an owner be entitled to any use or occupancy rights with respect to a timeshare plan's or vacation club's accommodations or facilities following the expiration of such owner's term of ownership, as such term may be represented to the owner, pursuant to this subsection 5-102(4).

Notwithstanding the foregoing limitation, a developer shall be permitted to represent to prospective purchasers that shorter term accommodations are included as part of the timeshare plan or vacation club, provided that:

(a) The period of availability of any such accommodation is clearly and conspicuously disclosed to the prospective purchaser in the public offering statement and in all advertising and promotional materials published or otherwise disseminated with respect to the vacation club; and

(b) No accommodation which is available for use and occupancy for a shorter period of time is included in calculating whether the one-to-one purchaser to accommodation ratio requirement has been satisfied.

5. A description of the reservation system and the rules and regulations adopted by the developer or the managing entity which govern the making, confirmation, and cancellation of reservations, together with the information required to be disclosed pursuant to subsection 6-105(5) of this Act. However, if the timeshare plan or vacation club has less than one year's operating experience, the public offering statement shall contain a description of the projected demand at each component site or state that no such projection has been made and that it may be difficult for owners to obtain reservations of accommodations of their choice.

6. The owner of the computer hardware and software which comprise the reservation system and a description of the material terms of any lease or license of the reservation system. However, the developer shall not be required to disclose the financial terms of any such lease or license if it has been prepaid in full for the entire term of the timeshare plan or vacation club or to such an extent that owners are not required to pay their proportionate shares of any amounts payable to the applicable lessor or licensor as common expenses.

7. A description of each component site and of the protected accommodations and facilities of the timeshare plan or vacation club, in a summary format, which includes for each component site:

(a) The number of dwelling units at the component site and the number and percentage thereof which are included as part of the timeshare plan or vacation club;

(b) The total number of use periods per year which each such dwelling unit is available for use and occupancy by owners of timeshares or vacation club rights, together with the length of each such use period;

(c) The legal right with respect to each accommodation held by the timeshare plan or vacation club or the owners therein (i.e., fee, leasehold, etc.);

(d) A description and the number of each accommodation size and type at the component site, including the minimum and maximum number thereof, their square footage, their number of bedrooms and total sleeping capacity, and any special location (e.g., pool-side, ocean-view, etc.);

(e) If construction of any of the accommodations or facilities is not yet completed or any such accommodation or facility is otherwise unavailable for use or occupancy, the latest date estimated for its availability;

(f) Whether or not any of the accommodations are unavailable for use and occupancy during certain periods of time, whether due to the performance of periodic maintenance during such periods or otherwise, and if so, when such periods occur;

(g) The exact period of time during which each accommodation at the component site will be available for use and occupancy by owners;

(h) Whether or not the developer intends to offer other types of accommodations for sale at the component site; and

(i) A summary of the rules and regulations, if any, governing an owner's use of each accommodation and facility at the component site.

8. If other than protected accommodations or protected facilities are offered as part of the timeshare plan or vacation club, a description of any such unprotected accommodations and facilities which constitute incidental benefits, in a summary format, including substantially the same information as the developer is required to disclose in subsection 5-102(7) of this Article V with respect to protected accommodations and facilities. In addition, any description of such unprotected accommodations and incidental benefits shall be preceded by the following notice in conspicuous type:

**THE ACCOMMODATIONS AND INCIDENTAL BENEFITS, IF ANY, DESCRIBED  
HEREIN OR IN ANY SEPARATE INCIDENTAL BENEFIT DISCLOSURE  
STATEMENT MAY NOT BE AVAILABLE FOR THE FULL TERM OF  
YOUR TIMESHARE [OR VACATION CLUB RIGHT] OWNERSHIP, AND  
THERE ARE NO FINANCIAL ASSURANCES THAT THESE  
ACCOMMODATIONS AND INCIDENTAL BENEFITS WILL BE  
AVAILABLE AT ALL. YOU SHOULD NOT RELY UPON THE  
CONTINUED AVAILABILITY OF THESE ACCOMMODATIONS OR  
INCIDENTAL BENEFITS WHEN DECIDING WHETHER OR NOT TO  
PURCHASE A TIMESHARE [OR VACATION CLUB RIGHT].**

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

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

(b) Any person who has the right to alter or amend the timeshare or vacation club documents or change the terms and conditions under which assessments may be imposed upon owners of timeshares or vacation club rights or accommodations.

(c) Whether timeshare property or component site common expenses (including real estate taxes) are included within the common expenses of the timeshare plan or vacation club

and, if not, the manner in which timely payment of timeshare property or component site common expenses and real estate taxes will be accomplished; and

(d) Any current or expected assessments, fees, or charges to be paid by owners of timeshares, vacation club rights or accommodations for the use and enjoyment of any accommodations or facilities of the timeshare plan or vacation club. The developer shall also disclose the following information for the timeshare property or each component site, as applicable:

(i) Any limitation on annual increases in common expense assessments and, if none exist, a statement so disclosing;

(ii) The existence or non-existence of any bad debt or working capital reserve;  
and

(iii) The existence or non-existence of any replacement or deferred maintenance reserve.

10. The legal nature of the timeshare or vacation club right purchased and whether it includes any priority right of use of accommodations or facilities at a particular component site.

11. A statement in conspicuous type that the timeshares, vacation club rights or accommodations being offered by the developer are for the personal use and enjoyment of the owner and that such timeshares, vacation club rights or accommodations are not suitable for investment or intended for resale for profit.

12. A description of any blanket encumbrances which affect any accommodations or facilities of the timeshare plan or vacation club, together with a description of the means by which such accommodations and facilities have been financially assured as required by Article IV of this Act.

13. A general description of any financing offered or arranged by the developer.

14. A statement in conspicuous type stating that the timeshares, vacation club rights or accommodations being offered by the developer are not subject to the provisions of Act No. 104 of June 25, 1958, as amended, known as the "Horizontal Property Act", so that owners thereof shall not be entitled to many of the protective measures afforded by said Act to purchasers of apartments or units in condominiums.

15. Any other information required by the Company in order to assure full and fair disclosure to prospective purchasers of timeshares, vacation club rights or accommodations.

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

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

(a) Additions.--

(i) The developer shall disclose the basis upon which new accommodations and facilities may be added to the timeshare plan or vacation club, including by whom additions may be made and the anticipated effect of the addition of any new accommodations and facilities upon the owners' likely ability to obtain confirmed reservations;

(ii) The developer shall disclose the existence of any limitation on annual increases in common expense assessments of the timeshare plan or vacation club that would apply in the event that additional accommodations or facilities were made a part thereof or, alternatively, the fact that no such limitation exists; and

(iii) The developer shall disclose the extent to which the owners other than the developer would have the right to approve any proposed additions of accommodations or facilities.

(b) Substitutions.--

(i) The provisions of this subsection (b) apply only to vacation clubs offering non-specific vacation club rights as defined in Section 1-104, subsection (45) of this Act. No right to substitute accommodations or facilities for any existing accommodations or facilities of a vacation club in connection with which specific vacation club rights, as defined in Section 1-104, subsection (45), of this Act, are offered shall exist.

(ii) The developer shall disclose the basis upon which new accommodations and facilities may be substituted for existing accommodations and facilities of the vacation club, including by whom such substitutions may be made, the reasons why any such substitutions may occur, and any limitations upon the developer's right to cause substitutions to occur. The developer shall also disclose the extent to which owners of vacation club rights or accommodations other than the developer would have the right to approve any proposed substitutions of accommodations or facilities.

(iii) Substitutions that are otherwise permitted hereunder may only be made to the extent that the one-to-one purchaser to accommodation ratio requirement is satisfied at all times. Accordingly, only protected accommodations may be substituted for other protected accommodations, unless the one-to-one purchaser to accommodation ratio requirement can be satisfied following such substitution, notwithstanding the substitution of an unprotected accommodation for a protected accommodation.

(iv) Any substitute accommodations or facilities shall be of comparable term of availability, vacation value, quality and location to the accommodations or facilities for which they are substituted.

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

(i) Deletion by casualty.

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

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

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

(ii) Deletion by eminent domain.

(A) The timeshare or vacation club documents shall provide for the application of any proceeds arising from a taking or condemnation, pursuant to eminent domain proceedings, to either the replacement of the accommodation or facility so taken with an accommodation or facility of comparable term of availability, vacation value, quality, and location, or to the removal of owners from the timeshare plan or vacation club so that owners would not be competing for available accommodations on the basis of a greater than one-to-one purchaser to accommodation ratio.

(B) The developer shall disclose that during any such period of replacement of a timeshare plan's or vacation club's accommodations which have been deleted by eminent domain, or as a result of the unavailability of sufficient condemnation proceeds or other financial resources, including but not limited to the proceeds of any business interruption insurance or special assessments levied upon owners and the contents of any applicable reserve accounts, and pending the removal of owners from the timeshare plan or vacation club, pursuant to subsection (c)(ii)(A) hereof, the one-to-one purchaser to accommodation ratio requirement may temporarily not be satisfied, and accordingly, owners of timeshares or vacation club rights may experience greater levels of competition for the timeshare plan's or vacation club's then-available accommodations.

(iii) Automatic deletion.

The vacation club documents may provide that a particular component site or one or more accommodations thereat will automatically be deleted from the vacation club at a certain time or under certain circumstances; provided, however, that such vacation club documents further provide for the removal of owners from the vacation club so that the remaining owners would not be competing for available accommodations on the basis of a greater than one-to-one purchaser to accommodation ratio.

**Section 5-104.- Summary disclosure.**

The developer of a timeshare plan or vacation club may deliver the information, explanations, and disclosures required by this Article V to prospective purchasers of timeshares, vacation club rights or accommodations in a more summary manner, including through the use of tables or charts, as authorized by the Company, by regulation or otherwise, if such disclosures are deemed by the Company to accomplish meaningful and effective disclosure to such prospective purchasers.

**Section 5-105.- Out-of-Puerto Rico timeshare plan and vacation club disclosures and documents.**

In the case of timeshare plan or vacation club disclosures which have been approved or accepted by another state which, in the opinion of the Company, regulates timeshare plans or vacation clubs with disclosure requirements and concomitant consumer protection substantially similar to or greater than that afforded by this Act and by Puerto Rico, the Company may accept all or a portion of such disclosures which have been approved or accepted by such other state in lieu of all or a portion of the public offering statement otherwise required by this Article V. The Company is authorized to enter into an agreement with another state for the purpose of facilitating the processing of out-of-state timeshare documents or vacation club documents and for the purpose of facilitating the referral of consumer complaints to the appropriate state.

**ARTICLE VI****MANAGEMENT OF TIMESHARE PLANS AND VACATION CLUBS;  
COMMON EXPENSES; RESERVATION SYSTEMS****Section 6-101.- Managing entity.**

1. Prior to offering timeshares, vacation club rights or accommodations, the developer of a timeshare plan or vacation club shall create or provide for a managing entity which must be the developer, a property management firm, a hotel management firm, an owners' association, a trust, an incorporated club, or some combination thereof. The managing entity of a vacation club may also be the component site managing entity of one or more component sites; however, in such event, unless the vacation club is comprised exclusively of nonspecific vacation club rights, the funds, including reserves, and the books and records of the vacation club and of the component site or sites involved shall not be commingled for longer than a thirty-day period after the managing entity receives funds from an owner. The financial books and records of a timeshare plan or vacation club shall be maintained by the managing entity in accordance with generally accepted accounting principles and audited annually by an independent certified public accountant in accordance with the standards of the Accounting Standards Board of the American Institute of Certified Public Accountants, with a copy of such audit being filed annually with the Company. All expenses associated with such audit shall be common expenses.

2. The managing entity shall fully comply with the provisions of this Act; however, with respect to a particular component site, the vacation club managing entity shall not be responsible for



any wrongful acts or omissions of the applicable component site managing entity, unless the vacation club managing entity is also the component site managing entity.

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

Until a managing entity is created or provided pursuant to Section 6-101 hereof, the developer shall pay all common expenses of a timeshare plan or vacation club. The timeshare or vacation club documents shall provide for the allocation of common expenses among all owners of accommodations, timeshares or vacation club rights, including accommodations, timeshares or vacation club rights owned or not yet sold by the developer as calculated by reference to the maximum number of accommodations, timeshares or vacation club rights which the developer may sell and continue to comply with the one-to-one purchaser to accommodation ratio requirement in the case of timeshares and vacation club rights. The timeshare or vacation club documents shall allocate common expenses to timeshares, vacation club rights and accommodations owned or not yet sold by the developer on the same basis that common expenses are allocated to similar or equivalent timeshares, vacation club rights and accommodations sold to owners; provided, however, that the developer may, in lieu of paying any assessments attributable to each unsold timeshare, vacation club right or accommodation, enter into a subsidy agreement with the managing entity, pursuant to which the developer agrees to pay to the managing entity, on a monthly basis, the difference between (1) the timeshare plan's or vacation club's total common expenses and any extraordinary or unbudgeted expenses for such month; and (2) the aggregate common expenses and special assessments actually collected from the owners of accommodations, timeshares or vacation club rights (other than the developer) during the applicable month. The subsidy agreement must also require the developer to fully fund reserves within thirty (30) days after the end of the fiscal year for which the subsidized budget was prepared to any extent such reserves are not funded at that time by collections from owners of accommodations, timeshares or vacation club rights (other than the developer). The developer of a vacation club may enter into a subsidy agreement with respect to the common expenses of one or more component sites, the common expenses of the vacation club, or both as may be provided in the vacation club documents. The developer's subsidy obligation shall be secured by a surety bond, irrevocable letter of credit, cash deposit, escrow, or other means or device acceptable to the Company; provided, however, that the Company may by regulation establish financial and other standards pursuant to which a developer may be exempted from the aforesaid security requirement.

**Section 6-103.- Duties of the managing entity regarding timeshare property and component site.**

1. Prior to representing in any manner that an accommodation is part of a timeshare plan or vacation club component site, the developer or the managing entity must determine and certify to the Company, to the best of the declarer's knowledge based upon all available information, the following information with respect to the timeshare plan or each vacation club component site:

(a) That all assessments on accommodations owned or otherwise controlled by the developer are fully paid as required by applicable law and the timeshare or vacation club documents;

(b) The aggregate amount of delinquent assessments due with respect to the timeshare plan or component site, if any; and

(c) A statement that the latest annual financial statement or audit of the timeshare plan's or component site's books and records shows that, to the extent required by applicable law or the timeshare or vacation club documents, adequate reserves have been fully financed and maintained.

2. The certification described in subsection (1) above shall be renewed at least annually. In the event that the developer or the managing entity determines that the status of any timeshare plan or component site has materially changed such that any component of the certification described in subsection (1) above is no longer materially accurate, the developer or the managing entity shall promptly notify the Company of the change.

3. The managing entity shall owe a fiduciary duty to each owner of a timeshare, vacation club right or accommodation with respect to the overall operation and management of the timeshare plan or vacation club, including without limitation the incurring of expenditures and obligations and the contracting or subcontracting for services and supplies. In the discharge of such fiduciary duty, the managing entity shall exercise due diligence in procuring such supplies or services as may be required by the timeshare plan or vacation club from third parties at competitive prices, in keeping with the quality standards of the timeshare plan or vacation club in question, and shall report as part of its managing fee collected, in addition to its contractually stated managing fee, any amounts or the value of any benefits received by the managing entity from any supplier of goods or services to the timeshare plan or vacation club.

**Section 6-104.- Collection of assessments and payment of timeshare plan and component site common expenses; escrow or trust account.**

1. A managing entity and a component site managing entity shall owe a fiduciary duty to each owner of an accommodation, timeshare or vacation club right with regard to the collection of assessments and the disbursement of timeshare plan or vacation club funds to pay the common expenses.

2. The vacation club managing entity shall establish an escrow or trust account with an escrow agent or a trustee that is not an affiliate of the developer, the vacation club managing entity, or any component site managing entity, and shall deposit or cause to be deposited into such escrow or trust account all payments received from time to time by the vacation club managing entity from the developer and the other owners of accommodations or vacation club rights that relate to common expenses incurred in connection with any component site or portion thereof. The vacation club managing entity shall not be required to escrow or deposit into the trust account payments received from the developer or owners that relate to other common expenses of the vacation club, including those allocable to the vacation club managing entity's management fee and to the operation of the reservation system.

(a) Funds may only be disbursed from the escrow or trust account by the escrow agent or trustee upon receipt of an affidavit from the vacation club managing entity specifying the purpose for which the disbursement is requested and making reference to the budgetary source of authority for such disbursement, if any. The escrow agent or trustee shall only disburse monies from the escrow or trust account relating to a particular component site directly to the managing entity of that component site, except for real estate tax payments which may be disbursed from the escrow account directly to the appropriate tax collection authority pursuant to applicable law.

(b) The escrow agent or trustee shall be entitled to rely upon the affidavit of the vacation club managing entity and shall have no obligation independently to ascertain the propriety of any requested disbursement, so long as the escrow agent or trustee has no actual knowledge that the affidavit is false in any material respect.

(c) The escrow agent or trustee shall maintain the escrow or trust account only in such a manner as to be under the direct supervision and control of the escrow agent or trustee. The escrow agent or trustee shall owe a fiduciary duty to the vacation club managing entity and to each owner of an accommodation or vacation club right to maintain the escrow or trust account in accordance with generally accepted accounting principles and to disburse funds from the escrow or trust account only in accordance with this subsection 6-104(2). The escrow agent or trustee shall retain all affidavits received pursuant to this subsection 6-104(2) for a period of five (5) years. Should the escrow agent or trustee receive any conflicting demands for the escrowed or trust funds, the escrow agent or trustee shall immediately notify the Company of the dispute and promptly either submit the matter to arbitration or, by interpleader or other means, seek an adjudication of the matter by a court of competent jurisdiction.

(d) Any vacation club managing entity that intentionally fails to comply with the provisions of this subsection 6-104(2) concerning the establishment of an escrow or trust account, the deposit of funds into the escrow or trust account, and the disbursement of such funds is guilty of unlawful appropriation, as defined in Article 165 the Penal Code, or aggravated unlawful appropriation, as defined in Article 166 of the Penal Code, as may be applicable. A vacation club managing entity's failure to establish such an escrow or trust account or to deposit funds therein as required by this subsection shall constitute prima facie evidence of an intentional and purposeful violation of this Section.

3. In lieu of satisfying the escrow or trust requirements of subsection 6-104(2) hereof, and in recognition of the impossibility or impracticability of a vacation club managing entity's satisfying some of such requirements, the Company shall have discretion to accept other financial assurances that funds will be available to pay the common expenses of each component site of a vacation club, including but not limited to a surety bond or an irrevocable letter of credit issued in such minimum amount as the Company deems reasonably necessary in order to accomplish such goal.

4. The provisions of this Section 6-104 shall not apply to any payments made directly to a component site managing entity by the owner of an accommodation or vacation club right.

5. The managing entity of a timeshare plan or a vacation club may deny the use of the accommodations and facilities of the timeshare plan or vacation club to any owner who is delinquent in the payment of any assessments for common expenses. A managing entity desiring to deny the use of accommodations and facilities of a timeshare plan or vacation club to third parties receiving use rights in the delinquent owner's timeshare or vacation club period through an affiliated exchange program shall notify the affiliated exchange company in writing of the denial of use. The receipt of such written notice by the affiliated exchange company shall be effective to bar the use of all third parties claiming through the affiliated exchange program and shall be binding upon all third parties claiming through the affiliated exchange program until such time as the affiliated exchange company receives notice from the managing entity that the owner is no longer delinquent. However, any third party claiming through the affiliated exchange program who has received a confirmed assignment of the delinquent owner's use rights from the affiliated exchange company prior to the expiration of forty-eight (48) hours after the receipt by the affiliated exchange company of such written notice from the managing entity shall be permitted by the managing entity to use the accommodations and facilities of the timeshare plan or vacation club to the same extent that he would be allowed to use such accommodations and facilities if the delinquent owner were not delinquent.

**Section 6-105.- The reservation system.**

1. If a vacation club has non-specific vacation club rights, the vacation club's reservation system shall be subject to the requirements for subordination or other financial assurances set forth in Article IV of this Act. Prior to offering vacation club rights, a developer shall create or provide a reservation system, including all appropriate computer hardware and software which is necessary to satisfy owners' reasonable expectations concerning the use and occupancy of the vacation club's accommodations, based upon the developer's representations and the terms and conditions of the vacation club documents, and establish rules and regulations for its operation. In establishing such rules and regulations, the developer shall take into account the anticipated demand for use and occupancy of the vacation club's accommodations in view of the size and type of each accommodation, each component site location, the time of year, the projected common expenses of the vacation club from year to year, and all other relevant factors, and shall use its good faith best efforts, based upon all evidence reasonably available to the developer under the circumstances, to maximize the collective opportunities for all the owners of vacation club rights to use and occupy the vacation club's accommodations. Such rules and regulations shall also provide for periodic modification of the reservation system's demand balancing criteria by the developer or the vacation club managing entity in order to reflect as accurately as possible actual patterns of reservation requests and use and occupancy of the vacation club's accommodations by owners from time to time.

2. The person(s) authorized by the vacation club documents to make additions or substitutions of accommodations to the vacation club, pursuant to Section 5-103 of this Act, shall owe a fiduciary duty to each owner of a vacation club right to act in the collective best interests of all such owners in connection with any such addition or substitution and to adhere to the demand balancing standard set forth in subsection (1) above in ascertaining the desirability of any proposed addition or

substitution and the anticipated impact thereof upon the practical ability of owners to reserve, use, and occupy the vacation club's accommodations.

3. Prior to offering any vacation club rights in a vacation club, a developer shall provide to the Company satisfactory evidence of the existence of the vacation club's reservation system and shall certify to the Company that such reservation system is fully operative.

4. Any agreement between a vacation club and a reservation system provider must state that, following a termination of the provider's contract by either party, the reservation system provider will, in the vacation club managing entity's sole discretion, either:

(a) Permit the vacation club to utilize the reservation system for a transition period of up to nine (9) months in the same manner and at the same cost as the vacation club utilized the reservation system prior to the termination in order to afford the vacation club managing entity a reasonable opportunity to obtain a new reservation system and arrange for the transfer of all relevant data from the old reservation system to the new reservation system as described in subsection (b) below; or

(b) Promptly transfer to the vacation club managing entity all relevant data contained in the reservation system, including but not limited to the names, addresses, and reservation status of accommodations at the vacation club's component sites, the names and addresses of all owners, all outstanding confirmed reservations and reservation requests, and such other owner and component site records and information as is sufficient, in the reasonable discretion of the vacation club managing entity, to permit the uninterrupted operation and administration of the vacation club for the collective benefit of owners of vacation club rights therein. All reasonable costs incurred by the reservation system provider in effecting such transfer shall be reimbursed thereto and shall constitute common expenses of the vacation club.

5. The vacation club managing entity shall prepare and file with the Company, not later than April 1 of each year, a report which, at the managing entity's option, includes the information contained in one of the following subsections:

(a) Based upon actual data derived from the previous calendar year, the amount of time (in days, weeks, months, or years) in advance of the initial use period of an owner's desired occupancy of an accommodation of the vacation club which the managing entity reasonably and in good faith estimates that an owner must submit a reservation request in order to obtain a confirmed reservation for each component site of the vacation club. To the extent relevant, such information shall also reference any differences in estimated advance reservation time based upon accommodation size and type and the time of year in which such use and occupancy is sought; or

(b) In chart, summary, or other format acceptable to the Company:

(i) The total number of owners of vacation club rights as of December 31 of the previous calendar year;

(ii) The number of accommodations at each component site that were available for use and occupancy by owners as of December 31 of the previous calendar year;

(iii) For each component site with respect to the previous calendar year, the total number of reservation requests properly submitted in accordance with the reservation system's rules and regulations that were received, the number of such reservation requests fulfilled, and the number of such reservation requests denied. Such information shall be accompanied by a complete and accurate description of the criteria used by the managing entity to determine whether a particular reservation request was submitted in accordance with the reservation system's rules and regulations.

A copy of such report shall also be mailed or delivered to each owner of a timeshare or vacation club right not later than April 1 of each year.

#### **Section 6-106.- Recall of Managing Entity.**

In addition to any other manner which may be provided for in the timeshare or vacation club documents, the owners may discharge the managing entity only for cause, in the manner provided for in this Section:

(a) Any owner may deliver to the entity to be designated by the developer for such purpose in the Bylaws referred to in Section 12-128 hereunder, and which shall not be the managing entity, (hereinafter the "Recall Committee") a petition containing the language of a proposed ballot affording the opportunity to indicate a preference between retaining and discharging the present managing entity. Such petition must be signed by owners holding at least ten percent of the voting power of all the owners. There shall be attached to the petition, a writing of not more than seven hundred fifty (750) words supporting discharge of the managing entity. The Recall Committee shall cause a copy of said petition to be delivered to the managing entity within five (5) days of its receipt. Not earlier than twenty (20) days nor later than thirty (30) days after receipt of the petition, the Recall Committee shall mail to each owner (i) a ballot affording the opportunity to indicate a preference between retaining and discharging the managing entity, (ii) a copy of any writing properly delivered with the petition, (iii) if submitted by the managing entity, a writing of not more than seven hundred fifty (750) words in support of its position to remain as the managing entity, (iv) if it elects to do so, a writing of not more than seven hundred fifty (750) words from the Recall Committee recommending retention or discharge of the managing entity.

(b) Within ten (10) days after the date specified for the return of the ballots, the Recall Committee shall examine the ballots that have been returned and determine the vote. The vote shall be determined to be in favor of discharge of the managing entity only if the following requirements are met:

(i) Ballots are cast representing at least fifty percent (50%) of the voting power of all the owners; and

(ii) Ballots representing at least thirty-three and one-third percent (33 1/3%) of the voting power of all owners and sixty-six and two-thirds percent (66 2/3%) of the voting power of all owners casting ballots favored discharge of the managing entity.

(c) If the vote is determined to be in favor of discharging the managing entity, the managing entity shall be discharged effective one hundred twenty (120) days after the date specified for the return of the ballots.

(d) A managing entity discharged pursuant to this Section is not entitled by reason of such discharge to any penalty or other charge payable, directly or indirectly, in whole or in part, by any owner, except to the extent that the developer is obligated under any agreement with the managing entity to pay any such charge or penalty.

(e) All costs and expenses incurred in connection with the recall process of the managing entity shall be on the account of the owners.

For purposes of this Section, the term "for cause" shall only be construed to mean the occurrence of any one, or a combination of the following:

(a) A gross violation, on the part of the managing entity, of any of its material obligations under the Act.

(b) A gross violation, on the part of the managing entity, of its fiduciary duty set forth in subsection 1 of Section 6-104 hereof.

## ARTICLE VII

### PROHIBITED PRACTICES

#### Section 7-101.- In general.

It shall be unlawful for any person offering timeshares, vacation club rights or accommodations within Puerto Rico intentionally to authorize, use, direct, or aid in the dissemination, publication, distribution, or circulation of any statement, advertisement, broadcast, or telecast concerning the timeshare plan or vacation club in which such timeshares, vacation club rights or accommodations are offered, which contains any statement, characterization, or depiction, either written or graphic, which is false or misleading, including, without limitation, showing proposed improvements or nonexistent scenes without clearly indicating that the improvements are proposed and the scenes do not exist.

Nothing in this Section shall be construed to hold the publisher of any newspaper, any job printer, any broadcaster or telecaster, any magazine publisher, or any employee thereof, liable for any publication, dissemination, distribution, or circulation herein prohibited unless such person had actual knowledge of the falsity thereof.

**Section 7-102.- Submission of advertising materials for an advisory opinion.**

Advertising materials, excluding exchange program materials, proposed for use by any person in connection with the offer, promotion, or disposition of timeshares, vacation club rights or accommodations in Puerto Rico may, prior to their use, be submitted to the Company, accompanied by a request for a written advisory opinion concerning such materials' compliance with this Act. The Company may, but shall not be required to, issue such an advisory opinion unless it has adopted regulations obligating it to issue advisory opinions. Materials shall be submitted in the manner prescribed by regulations, if any, adopted by the Company. The Company may, by regulation, impose a fee for the issuance of an advisory opinion. An advisory opinion issued by the Company shall bind the Company but shall have no effect on any other person. The Company may adopt regulations requiring all or any portion of the advertising materials, excluding exchange program materials, which are proposed for use by any person in connection with the offer or disposition of timeshares, vacation club rights and accommodations in Puerto Rico to be filed with the Company at least ten (10) days prior to their first use.

**Section 7-103.- Prohibited advertising.**

No advertisement, promotion, or offer of a timeshare, vacation club or accommodation right shall:

1. Contain any representation as to the availability of a resale or rental program offered by or on behalf of the developer or its affiliate unless such resale and/or rental program has been fully described in the developer's application for a timeshare or vacation club permit submitted to the Company and in the public offering statement furnished to all prospective purchasers;
2. Contain an offer or inducement to purchase a timeshare, vacation club right or accommodation which purports to be limited as to quantity or restricted as to time unless the quantity and/or time applicable to the offer or inducement is clearly and conspicuously disclosed;
3. Contain a statement concerning the availability of timeshares, vacation club rights or accommodations at a particular minimum price if the number of such timeshares, vacation club rights or accommodations available at such price comprises less than ten percent (10%) of the remaining unsold inventory of the developer, unless the number of timeshares, vacation club rights or accommodations then for sale at the minimum price is set forth in the advertisement;
4. Contain any statement that the timeshares, vacation club rights or accommodations being offered for disposition can be further divided;
5. Contain any asterisk or other reference symbol as a means of contradicting or changing the ordinary meaning of any previously made statement in the advertisement, promotion, or offer;



6. Misrepresent the size, nature, extent, term of availability, qualities, or characteristics of the accommodations, facilities, incidental benefits, or component sites of a timeshare plan or vacation club;
7. Misrepresent or imply that a facility or incidental benefit is available for the exclusive use of owners if a public right of access or of use thereof exists;
8. Make any misleading or deceptive representation with respect to the contents or nature of the developer's timeshare or vacation club permit or the purchaser's or owner's rights, privileges, benefits, or obligations under his purchase contract or this Act;
9. Misrepresent the conditions under which an owner may participate in an exchange program;
10. Purport that a person's name resulted through a referral unless the name of the person making the referral can be produced upon demand of the Company;
11. Describe any proposed or incomplete accommodation, facility, incidental benefit, or component site unless the estimated date of completion, availability, or legal right of access thereto is set forth, and evidence has been presented to the Company that the completion and availability thereof, and/or the legal access thereto, are financially assured within the time frame represented as required by Section 4-103 hereof;
12. Describe or portray any accommodation or facility of a timeshare plan or vacation club which is not required to be built unless such description or portrayal is conspicuously labeled or identified as "MAY NOT BE BUILT" or "PROPOSED";
13. Contain a statement that the developer is affiliated with an exchange program if, in fact, no such affiliation exists; or
14. Use any exchange company's materials, brochures, directories, video tapes, or other literature, advertisements, or promotions without the developer's being affiliated with such exchange company.

**Section 7-104.- Disclosure of intent to make sales presentation.**

1. It is unlawful for any person to use an advertisement or other promotional device, including but not limited to a sweepstakes, gift, or lodging certificate, with the intent to solicit the disposition of timeshares, vacation club rights or accommodations without disclosing in a clear and unequivocal manner a statement substantially similar to the following: "THIS ADVERTISEMENT IS FOR THE PURPOSE OF SOLICITING THE PURCHASE OF TIMESHARES [OR VACATION CLUB RIGHTS, AND/OR ACCOMMODATIONS, AS APPLICABLE]." A similar disclosure statement required by a state's laws governing timesharing or vacation clubs shall be an acceptable alternative, in the reasonable discretion of the Company. It shall also be unlawful for any person to solicit the disposition of timeshares, vacation club rights or accommodations in Puerto Rico by means of telephone communication without first disclosing in a clear and unequivocal manner that the purpose of the telephone communication is to solicit the purchase of timeshares, vacation club rights or accommodations and requesting and receiving permission from the person receiving the communication to proceed.

2. The following unfair acts or practices undertaken by, or omissions of, any person intentionally promoting the disposition of timeshares, vacation club rights or accommodations are prohibited:

(a) Failing clearly and conspicuously to disclose all rules, regulations, terms, and conditions of the developer's promotional program; the exact nature and approximate retail value of gifts or similar items when offered or, if the item is not available on a retail basis, the cost to the developer of the item; the date or dates on or before which the offer will terminate or expire; and the odds of receiving any particular gift or similar item;

(b) Failing to obtain the express written consent of individuals before their names are used for promotional purposes in connection with a timeshare plan or vacation club;

(c) Failing to award items promised in a promotion by the date and year specified in the promotion;

(d) Misrepresenting in any manner the odds or likelihood of a person's receiving any item or gift; and

(e) Misrepresenting or deceptively representing any material facts concerning:

(i) A timeshare plan's or vacation club's accommodations, facilities, incidental benefits, or reservation system, including when such components will be available to owners;

(ii) The nature or extent of any services incident to such accommodations or facilities;

(iii) The contents of any of the timeshare or vacation club documents;

(iv) A purchaser's or owner's rights, privileges, benefits, and obligations under the timeshare or vacation club documents; and

(v) The purchaser's right to cancel his purchase contract pursuant to Section 3-101 of this Act.

## ARTICLE VIII

### Exchange Programs

#### Section 8-101.- Exchange program disclosures.

If a prospective purchaser is offered the opportunity to become a member of an exchange program, the seller shall deliver to such prospective purchaser, together with the public offering statement and any other materials required to be furnished hereunder and prior to the offering or execution of any contract between the prospective purchaser and the exchange company offering membership in the exchange program, or, if the exchange company is dealing directly with the prospective purchaser, the seller or the exchange company (as appropriate) shall deliver to the prospective purchaser, prior to the initial offering or execution of any contract between the prospective purchaser and the exchange company, the following written information regarding such exchange program:

1. The name and address of the exchange company.
2. The names of all officers, directors, and shareholders owning five percent (5%) or more of the outstanding stock of the exchange company.
3. Whether the exchange company or any of its officers or directors have any legal or beneficial participation in any developer, seller, or managing entity for any timeshare plan or vacation club participating in the exchange program and, if so, the name and location of the timeshare plan or vacation club and the nature of the participation.
4. Unless otherwise stated, a statement that the purchaser's contract with the exchange company is a contract separate and distinct from the purchaser's contract with the seller of timeshares or vacation club rights.
5. Whether the purchaser's participation in the exchange program is dependent upon the continued affiliation of the applicable timeshare plan or vacation club with the exchange program.
6. A statement that the purchaser's participation in the exchange program is voluntary.

7. A complete and accurate description of the terms and conditions of the purchaser's contractual relationship with the exchange program and the procedure by which changes thereto may be made.

8. A complete and accurate description of the procedures necessary to qualify for and effectuate exchanges.

9. A complete and accurate description of all limitations, restrictions, and priorities employed in the operation of the exchange program, including but not limited to limitations on exchanges based on seasonality, accommodation size, or levels of occupancy, expressed in conspicuous type, and, in the event that such limitations, restrictions, or priorities are not uniformly applied by the exchange program, a clear description of the manner in which they are applied.

10. Whether exchanges are arranged on a space-available basis and whether any guarantees of fulfillment of specific requests for exchanges are made by the exchange program.

11. Whether and under what circumstances an owner, in dealing with the exchange program, may lose the right to use and occupy an accommodation of the timeshare plan or vacation club during a reserved use period in any properly applied for exchange without his being provided with substitute accommodations by the exchange program.

12. The fees or range of fees for participation by owners in the exchange program, a statement of whether any such fees may be altered by the exchange company, and the circumstances under which alterations may be made.

13. The name and address of the site of each accommodation or facility included within a timeshare plan or vacation club participating in the exchange program.

14. The number of accommodations in each timeshare plan which are available for occupancy and which qualify for participation in the exchange program, expressed within the following numerical groups: 1-5; 6-10; 11-20; 21-50; and 51 and over.

15. The number of currently enrolled owners for each timeshare plan and vacation club participating in the exchange program, expressed within the following numerical groups: 1-100; 101-249; 250-499; 500-999; and 1,000 and over; and a statement of the criteria used to determine those owners who are currently enrolled with the exchange program.

16. The disposition made by the exchange company of timeshare periods deposited with the exchange program by owners enrolled in the exchange program and not used by the exchange company in effecting exchanges.

17. The following information as of the end of the immediately preceding calendar or fiscal year, as applicable, which shall be independently audited by a certified public accountant in accordance with the standards of the Accounting Standards Board of the American

Institute of Certified Public Accountants and reported annually no later than one hundred eighty-three (183) days after the conclusion of the calendar or fiscal year:

- (a) The number of owners currently enrolled in the exchange program.
- (b) The number of accommodations and facilities that have current affiliation agreements with the exchange program.
- (c) The percentage of confirmed exchanges, which is the number of exchanges confirmed by the exchange program divided by the number of exchanges properly applied for, together with a complete and accurate statement of the criteria used to determine whether an exchange request was properly applied for.
- (d) The number of timeshare periods for which the exchange program has an outstanding obligation to provide an exchange to an owner who relinquished a timeshare period during the year in exchange for a timeshare period in any future year.
- (e) The number of exchanges confirmed by the exchange program during the year.

18. A statement in conspicuous type to the effect that the percentage described in subparagraph (17)(c) is a summary of the exchange requests entered with the exchange program in the period reported and that the percentage does not indicate the probabilities of an owner's being confirmed to any specific choice or range of choices.

**Section 8-102.- Company filing.**

Each exchange company offering an exchange program to owners in Puerto Rico shall file the information specified in Section 8-101 with the Company by August 1 of each year. However, an exchange company will make its initial filing at least twenty (20) days prior to offering membership in an exchange program to any prospective purchaser, purchaser or owner in Puerto Rico.

**Section 8-103.- No liability.**

No developer shall have any liability with respect to any violation of this Act arising out of the publication by the developer of information provided to it by an exchange company pursuant to this Article VIII. No exchange company shall have any liability with respect to any violation of this Act arising out of the use by a developer of information relating to an exchange program other than that provided to the developer by the exchange company.

**Section 8-104.- Communications.**

All written, visual and electronic communications relating to an exchange company or an exchange program shall be filed with the Company within ten (10) days following their use.

**Section 8-105.- Violation.**

The failure of an exchange company to observe the requirements of this Article VIII and the use of any unfair or deceptive act or practice in connection with the operation of an exchange program, is a violation of this Act.

**Section 8-106.- Denial of exchange privileges.**

An exchange company may elect to deny exchange privileges to any member whose use of the accommodations and facilities of the owner's timeshare plan or vacation club is denied, and no exchange program or exchange company shall be liable to any of its members or any third parties on account of any such denial of exchange privileges.

**ARTICLE IX****REFERRAL PROGRAMS****Section 9-101.- Referral programs.**

Any referral program initiated by a developer, pursuant to which an owner, for valuable consideration, is requested to provide the developer or its agent with a list of names of persons who might be interested in purchasing or otherwise acquiring a timeshare or vacation club right, shall not be deemed to involve an act of brokerage which obligates such owner to have a real estate broker or salesperson's license within Puerto Rico, provided that such program is not implemented by a developer in order to circumvent any provision of this Act, Act No. 10 of April 26, 1994, known as the "Act to Regulate the Real Estate Business and the Profession of Real Estate Broker, Salesperson or Companies in Puerto Rico", or any rules or regulations promulgated thereunder.

**ARTICLE X****REMEDIES****Section 10-101.-Unconscionability.**

A court of competent jurisdiction, upon finding, as a matter of law, that a contract or contract clause was unconscionable at the time the contract was made, may refuse to enforce the contract, enforce the remainder of the contract without the unconscionable clause, or limit the application of any unconscionable clause in order to avoid an unconscionable result.

**Section 10-102.- Obligation of good faith.**

Every contract or duty governed by this Act imposes an obligation of good faith which shall mean honesty in fact and the observance of reasonable standards of fair dealing in its performance or enforcement.

**Section 10-103.- Remedies to be liberally administered.**

1. The remedies provided by this Act shall be liberally administered to the end that the aggrieved party is put in as good a position as if the other party had fully performed. However, consequential, special, or punitive damages shall not be awarded, except as specifically provided in this Act or by other statute enacted in Puerto Rico.

2. Any right or obligation established or imposed by this Act shall be enforceable by judicial proceeding.

**Section 10-104.- Conflicts.**

Subject to Sections 2-108 and 13-102 hereof, in the event of any conflict between the provisions of this Act and any provision of another statute or regulation enacted in Puerto Rico pertaining to timeshares, vacation club rights, accommodations, condominiums, securities, the advertisement, promotion, or offering or recordation thereof, or consumer protection in general, the provisions of this Act shall control in connection with all matters within the purview of this Act.

**Section 10-105.- Effect of violations on rights of action; attorneys' fees.**

If a developer or any other person subject to this Act fails to comply with any provision of this Act, any person adversely affected thereby shall be entitled to initiate a claim in a court of competent jurisdiction seeking appropriate relief. The court may also award reasonable attorneys' fees to the prevailing party.

**Section 10-106.- Disposition voidable.**

In addition to any other remedies provided for in this Act, any deed or instrument of conveyance or disposition and any purchase contract shall be voidable, at the sole option of the grantee or purchaser, his heirs, personal representative, or trustee in insolvency or bankruptcy, within two (2) years following the last to occur of (1) the date of execution of the applicable purchase contract; (2) the date of execution of the instrument of conveyance or disposition; or (3) the date upon which the disposition occurred if such disposition were not effected by deed or other instrument of conveyance, if on any such date, no currently effective timeshare or vacation club permit was issued to the developer.

**Section 10-107.-Limitation of actions.**

An action or proceeding to enforce any provision of this Act must be commenced within three (3) years following the date upon which the claim upon which such action or proceeding is based accrues.

## ARTICLE XI

### POWERS OF THE COMPANY

#### **Section 11-101.-Regulations and forms.**

1. Except as otherwise provided in Section 11-109, Company shall be the sole and exclusive governmental agency responsible for the implementation and enforcement of the provisions of this Act. In furtherance thereof, the Company may from time to time promulgate, amend, and rescind any regulations, forms, and orders which it deems necessary or appropriate to carry out the provisions of this Act, including regulations and forms governing applications and reports and defining any term, whether or not used in this Act, provided that any such definitions are not inconsistent with the provisions of this Act.

2. The Company may intervene in any action or suit involving the rights or responsibilities of a developer in connection with any timeshare plan or vacation club with respect to which an application for a timeshare or vacation club permit is pending.

#### **Section 11-102.-Investigative powers.**

1. The Company may initiate such public or private investigations as it deems necessary, either within or outside Puerto Rico, in order to determine whether any person has violated or is about to violate any provision of this Act or any regulation promulgated hereunder, or to aid in the enforcement thereof. In addition, the Company may conduct hearings within Puerto Rico to determine whether any representation contained in any document filed with, or information provided to, the Company is false or misleading or whether any person has engaged, is engaging, or is about to engage in any unlawful act or practice.

2. For the purpose of any investigation or proceeding under this Act, the director of the Company or any officer designated by the director may administer oaths and affirmations, subpoena witnesses, compel their attendance, gather evidence, and require the production of any books, papers, correspondence, memoranda, agreements, or other documents or records which the Company deems relevant or material to its inquiry. If any person involved in proceedings before the Company disobeys or resists any lawful order or refuses to respond to a subpoena or to take an oath or affirmation as a witness, or thereafter refuses to be examined or is guilty of misconduct during the hearing or so near the place thereof as to obstruct the proceeding, the Company shall certify the relevant facts to an appropriate court of competent jurisdiction. Such court may thereupon issue an order directing the person to appear before the court and show cause why he or she should not be punished for contempt. The order and a copy of the certified statement shall be served on the person. Thereafter, the court shall have jurisdiction over the matter. The same proceeding shall be had, the same penalties may be imposed, and the person charged may purge himself or herself of the contempt in the same way, as in the case of a person who has committed a contempt in the trial of a civil action before a court in Puerto Rico.



3. The Company may require or permit any person to file a statement in writing, under oath or otherwise, as to all facts and circumstances concerning a matter being or to be investigated.

**Section 11-103.-Cease and desist orders.**

1. The Company may issue an order requiring any person to cease and desist from any act or practice in violation of this Act or any regulations promulgated by the Company hereunder and take such affirmative action as, in the judgment of the Company, will fulfill the purposes and intent of this Act. Whenever the Company determines from evidence available to it that a person has engaged or is about to engage in any act or practice constituting a violation of this Act or any regulation promulgated or order issued by the Company hereunder, the Company, with or without prior administrative proceedings, may bring an action in an appropriate court of competent jurisdiction to enjoin such act or practice and to enforce compliance with this Act or any regulation promulgated or order issued hereunder.

2. If, in the opinion of the director of the Company, the offer or disposition of any timeshare or vacation club right Puerto Rico requires a timeshare or vacation club permit under this Act and such timeshare or vacation club right is being, or has been offered or disposed of, without the developer's holding a valid timeshare or vacation club permit, the Company may order the developer and its agents to cease and desist from the further offer or disposition of timeshare or vacation club rights in Puerto Rico unless or until a timeshare or vacation club permit has been duly issued by the Company under this Act. Any person to whom such order is directed may, within thirty (30) days after its service, file with the Company a written request for a hearing to contest the order. If such a request is filed, a hearing shall be held in accordance with the laws of Puerto Rico applicable to administrative adjudications, and the Company shall have all the powers granted thereunder.

3. Whenever the Company determines from evidence available to it that a developer is directly, or through its agents or representatives, violating or failing to comply with any of the provisions of this Act or any regulations of the Company promulgated hereunder, or that any representations or assurances given by the developer upon which the Company relied in issuing a timeshare or vacation club permit were materially false or misleading or that conditions or circumstances existing with respect to the developer's timeshare plan or vacation club would have resulted in the denial of a timeshare or vacation club permit had they been known to the Company, then the Company may order the developer to desist and refrain from such violations and/or it may order the cessation of offers and dispositions of timeshares or vacation club rights in Puerto Rico. Upon receipt of such an order, the person or persons to whom the order is directed shall immediately discontinue their activities in accordance with the terms of the order. Any person to whom such an order is directed may, within thirty (30) days after service of the order upon the person, file with the Company a written request for a hearing to contest the order. If such a request is filed, a hearing shall be held in accordance with the laws of Puerto Rico applicable to administrative adjudications, and the Company shall have all of the powers granted thereunder.

4. Whenever the Company determines from evidence available to it that a person is violating or failing to comply with any of the provisions of this Act or the regulations of the Company promulgated hereunder, that any representations or assurances given by the person upon which the

Company has relied were untrue or have not been carried out, or that conditions or circumstances existing would have caused the denial of any entitlement granted by the Company, then the Company may order the person to cease and desist from such violations. Upon receipt of such an order, the person or persons to whom the order is directed shall immediately discontinue their activities in accordance with the terms of the order. Any person to whom such an order is directed may, within thirty (30) days after service of the order upon the person, file with the Company a written request for a hearing to contest the order. If such a request is filed, a hearing shall be held in accordance with the laws of Puerto Rico applicable to administrative adjudications, and the Company shall have all of the powers granted thereunder.

5. When the Company has authority to issue a cease and desist order pursuant to the provisions of this Article XI, it may accept, in lieu thereof or as part thereof, an assurance of discontinuance of any violative practice. Such an assurance may include a stipulation for the voluntary payment by the alleged violator of the costs of the Company's investigation, including the cost of initiating and prosecuting any action or proceeding by the Company and any amount necessary to restore to any person money or property acquired by means of the violation. Any assurance of discontinuance accepted by the Company and any stipulation filed with a court in connection with any action or proceeding shall be confidential to the parties to the action or proceeding and to the court and its employees, but if an accepted assurance of discontinuance is violated, or if a person engages in the same violative practice which he previously agreed to discontinue, then the assurance of discontinuance or stipulation shall become a public record and open to inspection by any person.

**Section 11-104.-Revocation or suspension of timeshare or vacation club permit.**

The Company may, following the issuance of a cease and desist order pursuant to Section 11-103 hereof, and if no hearing has been requested to contest the order within the time frame permitted, or if the developer has unsuccessfully exhausted all administrative remedies available to contest the order, by order, revoke or suspend a timeshare or vacation club permit. After exhausting all administrative remedies available, the developer may petition for judicial review consistent with the regulations to be issued hereunder in conformity with the provisions of Act No. 170 of August 12, 1988, as amended, known as the "Puerto Rico Uniform Administrative Procedures Act".

**Section 11-105.-Judicial review of the agency.**

Every final order, decision, or other official act of the Company is subject to judicial review in accordance with the laws of Puerto Rico.

**Section 11-106.-Penalties.**

1. Except as otherwise expressly provided herein, any person who willfully violates any of the provisions of this Act or any regulation promulgated or order issued hereunder shall be guilty of a violation punishable as a misdemeanor. Each such violation shall be deemed a separate offense. For purposes of this Section, a willful violation shall be deemed to have occurred when the person committing or responsible for the violation knew or reasonably should have known that his conduct was violative of any provision of this Act or any applicable regulation or order.

2. If, upon investigation by the Company, a person is determined to have violated this Act or any regulation promulgated or order issued hereunder, the Company shall inform such person of the violation by certified mail, return receipt requested, and may assess a monetary fine which shall not exceed ten thousand dollars (\$10,000) for each violation. The Company, in the name of Puerto Rico, may initiate legal proceedings in an appropriate court of competent jurisdiction in order to enforce payment of any such monetary fine that is not paid within ten (10) calendar days following the Company's giving of such notice.

**Section 11-107.-Punishment of violations under other statutes.**

Nothing in this Act limits the power of Puerto Rico to punish any person for any conduct which constitutes a violation under any other statute. Nothing contained in this Article XI limits the other powers of the Company expressly granted in other articles of this Act.

**Section 11-108.-Waiver of requirement - agency powers.**

1. The Company may waive specific requirements or may allow alternative arrangements to the requirements of this Act, or any regulation promulgated pursuant to it, if:

- (a) Compliance with specific provisions are impractical or impossible;
- (b) Any person will suffer severe hardship if strict compliance is required; and
- (c) Adequate protection for owners of timeshares, vacation club rights and accommodations will be maintained.

2. Any alternative arrangements must be in keeping with the policies of this Act, including the orderly development of timeshare projects and vacation clubs and purchaser protection, and shall take into account the following factors:

- (a) The number of owners and/or living accommodations comprising the timeshare or vacation club property;
- (b) The laws of the jurisdiction in which the timeshare or vacation club property is located;
- (c) The number of owners who are residents of Puerto Rico in relation to the total number of owners;
- (d) The number of timeshares or vacation club rights sold before the effective date of this Act;
- (e) The net worth, liquidity and other financial ability of the developer; and
- (f) Any other factor the Company finds relevant to permitting an alternative arrangement.

**Section 11-109.- Consumer complaints.**

Any purchaser or owner of a timeshare, vacation club right or accommodation who understands that his rights under this law have been violated may file the corresponding complaint in the Department of Consumer Affairs, which will proceed to consider the same in accordance with the powers and authority granted to it by law. In every proceeding commenced by a purchaser or owner of a timeshare, vacation club right or accommodation in the Department of Consumer Affairs, the Company may be deemed and indispensable party.

**ARTICLE XII****RIGHTS OF OWNERS; CONTENTS OF DEEDS;****RECORDING PROVISIONS; EXPANSION, CONTRACTION****AND MERGER OF REGIMES****Section 12-101.-Applicability of this article.**

The provisions of this Article XII are applicable only to the whole of accommodations and facilities whose developer is subject to the provisions of this Act, in which case, said developer shall dedicate the subject property to the timeshare or vacation club regime established herein, setting it forth in a public deed which shall be recorded in the Registry of Property.

Once dedicated, the timeshare or vacation club regime may only be modified or terminated with the express conformity of the Company which shall make sure that the provisions of this Act with respect to such modification or termination have been satisfied and that the rights of the owners are not violated by such modification or termination; provided, however, that the Company may by regulation establish a list of amendments which do not fundamentally affect the nature of the timeshares, vacation club rights and accommodations sold, the participation respectively assigned thereto or the definition of common expenses, and which do not entail deletion of facilities or other amenities or addition of facilities or other amenities other than at developer's sole cost and expense, which modifications shall be exempt from the requirement of the express conformity of the Company referred to above.

The timeshare or vacation club regime may be established on real property situated on land held by recorded lease, surface right or usufruct provided that, through a public deed to that effect, the lessor or owner in fee simple gives his express consent and waives any action or claim he may institute against the owners in case of nonperformance of the lessee's, surface right holder's or original usufructuary's obligations.

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

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

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

**Section 12-103.-Effect of conveyance or encumbrance and subrogation of rights - Accommodations planned and not begun.**

In the event of a conveyance or encumbrance of (i) an accommodation that has been planned, but is not yet under construction or (ii) a timeshare or vacation club right with respect to such accommodation, there shall be deemed to be acquired by the new owner or by the encumbrancer, as applicable, the share corresponding to the conveyor or to the debtor in the proper case, in the facilities, and the corresponding right to have the accommodation constructed, and the acquirer shall be understood to be subrogated in the rights and to the extent of the conveyer for all legal purposes.

**Section 12-104.-Accommodation under construction.**

In the case of a conveyance or encumbrance of (i) an accommodation already under construction or (ii) a timeshare or vacation club right with respect to such accommodation, the shares to which Section 12-103 refer shall be deemed acquired or encumbered, and the part already constructed of the accommodation in question shall be deemed individually acquired or encumbered, as applicable, the acquirer also being subrogated in the rights and to the extent of the conveyer, for all legal purposes.

**Section 12-105.-Mortgage credits constituted before or after dedication to timeshare or vacation club regime; consent of owners.**

The mortgagee of the mortgage credits constituted before the property is dedicated to the timeshare or vacation club regime, at the time of bringing action for collection, shall direct the action simultaneously, for the total sum secured, against all the owners of the accommodations that are encumbered. If said credits are constituted after the property has been submitted to the timeshare or vacation club regime, the same shall be distributed as prescribed in Article 170 of Act No. 198 of August 8, 1979, as amended, among the encumbered accommodations already constructed; and in the case of accommodations merely planned or already under construction, the credits shall be distributed among the shares or rights recorded, in accordance with Sections 12-103 and 12-104 of this Article.

The facilities of a property dedicated to the timeshare or vacation club regime may only be mortgaged by the consent of the developer and the affirmative vote of sixty-six and two-thirds percent (66 2/3%) of the voting power of all owners.

**Section 12-106.-Right of an owner of an accommodation to his accommodation and his share in the facilities.**

An owner of an accommodation shall have an exclusive right (subject to use restrictions) to his accommodation and to the share, with the other owners of accommodations (inclusive of timeshare or vacation club rights created in accommodations), in the facilities of the timeshare or vacation club property allotted to his accommodation in the deed of dedication to the timeshare or vacation club regime, as the same may be subsequently amended, modified or supplemented; provided, however, the total of all shares allocated among all accommodations in the timeshare or vacation club regime in accordance with the provisions of this Section shall add up to one hundred percent (100%).

**Section 12-107.-Right of owner to his timeshare or vacation club right and his share in the facilities.**

The owner of a timeshare or vacation club right shall have an exclusive right (subject to use restrictions) to his timeshare or vacation club right and to the share with the other owners of accommodations, timeshares or vacation club rights in the facilities of the timeshare or vacation club property allotted to his timeshare or vacation club right in the deed of dedication to the timeshare or vacation club regime, as the same may be subsequently amended, modified or supplemented; provided, however, the total aggregate sum of all of the shares corresponding to all the timeshares or vacation club rights in a particular accommodation, shall always be equal to the particular accommodation's share computed in accordance with Section 12-106 hereof.

**Section 12-108.-The facilities of the timeshare or vacation club property.**

The facilities of the timeshare or vacation club property shall be described in the deed dedicating the property to the timeshare or vacation club regime, as the same may be amended or supplemented from time to time in conformity with the provisions of this Act.

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

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

**Section 12-110.-Indivisibility of facilities.**

The facilities shall remain undivided and shall not be the object of an action for division of the co-ownership during the term of the timeshare plan or vacation club. Any covenant to the contrary shall be null.

**Section 12-111.-Rules governing use of facilities and accommodations.**

Each owner may use the facilities held in common in accordance with the purpose for which they are intended, without hindering or encroaching on the lawful rights of the other owners.

The use and enjoyment of each accommodation shall be subject to the following rules:

- (a) Each accommodation shall be devoted solely to the use assigned to it in the deed to which Section 12-101 hereof refers.
- (b) No occupant of an accommodation shall make any noise or cause any annoyance or do any act that may disturb the peace of the other accommodation occupants.
- (c) The accommodations shall not be used for purposes contrary to law, morals, normal behavior, or the public order.
- (d) Every owner shall contribute in accordance with the share allotted to his accommodation, timeshare or vacation club right, respectively, in the deed of dedication to the regime, to the payment of the assessments, as well as in any other obligations which may be set forth in said deed of dedication.
- (e) Every owner shall exercise due diligence in the use of the property and in his relations with the other owners, and shall be liable to them for violations committed by his relatives, visitors or employees, and, in general, by any person who occupies the accommodation in question, under any title, without prejudice to any direct action that may lie against said persons.
- (f) Every owner or tenant shall strictly comply with the provisions set forth in the deed of dedication to the regime, the Bylaws to which Section 12-128 hereof refer, and the timeshare and vacation club documents, as the same may be subsequently amended, modified or supplemented.

**Section 12-112.-Agreements regarding maintenance and use of facilities.**

The necessary works for the maintenance of the property and for the adequate use of the facilities held in common shall be carried out as set forth in the deed of dedication of the property to the timeshare or vacation club regime, as the same may be subsequently amended, modified or supplemented.

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

- (1) The public deed dedicating the property to the timeshare or vacation club regime shall state the name of the regime and the following particulars:
  - (a) Description of the land and general description of the structures located thereon, with their respective areas and construction materials.
  - (b) Description and number of each accommodation, stating its measures, location, rooms, main entrance door and immediate place with which it communicates, and any other data necessary for its identification.
  - (c) Description of the facilities of the property.

- (d) Clear indication of the purpose to which the property and each one of the accommodations is devoted.
  - (e) Area of all the accommodations in the property and area of each accommodation.
  - (f) Description of each timeshare or vacation club right stating the accommodation, if any, to which the same is related (or allocated) and the applicable use periods thereof, duly identified by accommodation number followed by the applicable period.
  - (g) The corresponding share that each accommodation and each timeshare or vacation club right shall have in the facilities and the common expenses, established as set forth in this Act.
  - (h) Everything important relating to the administration of the property and the regime including, without limitation, a description of the entity that will be managing the regime as well as the duties, responsibilities and obligations of the same.
  - (i) Any further data related to the property or the regime which may be of interest, as well as a description of any rights that the developer may reserve to itself, specifically stating the nature of such rights, the method of exercising the same and how the exercise of such rights will affect the rights and obligations of the owners.
  - (j) Provisions related to the organization of the owners' association, if any.
  - (k) The allocation of voting rights attributable to each accommodation and each timeshare or vacation club right.
  - (l) The method by which assessments shall be assessed to and collected from the owners.
  - (m) The term of the timeshare or vacation club regime.
  - (n) The events, including but not limited to, condemnation and damage or destruction upon and the procedures by which the timeshare or vacation club regime may or shall be terminated prior to the expiration of its full term and the consequences of such termination including, but not limited to, the manner in which the timeshare or vacation club property or the proceeds from the disposition thereof shall be held or distributed among the owners.
  - (o) The procedures to be followed with respect to the amendments, modifications or supplements to the deed dedicating the property to the timeshare or vacation club regime.
- (2) If the regime is an expandable or contractible regime, the deed of dedication shall also contain the following:
- (a) The explicit reservation, on the part of the developer, of the option(s) to expand and/or contract the regime;



(b) A statement of any limitations on such option(s), including, without limitation, a statement as to (i) whether there is any time limit within which such option must be exercised, and (ii) the consent required of the owners, which in no case shall be less than sixty-six and two-thirds percent (66 2/3%) of the voting power of all owners;

(c) A description of the basis on which property may be added to or subtracted from the regime, including without limitation (i) the respective minimum or maximum ratio at which facilities would be added or subtracted from the regime, (ii) the basis on which the shares of the accommodations, timeshares and vacation club rights would be adjusted, and (iii) the required consent of the owners, which in no case shall be less than sixty-six and two-thirds percent (66 2/3%) of the voting power of all owners.

(3) If the regime may be merged in the future with another regime, an express reservation of such right shall also be included in the deed of dedication and the provisions of Section 12-113(2) with respect to required consent and Section 12-135 of this Article XII shall be complied with.

**Section 12-114.- Contents of deeds of transfer of individual accommodations.**

The deed of transfer of each individual accommodation shall state the particulars prescribed in subsection (1) (b) of Section 12-113 hereof related to the accommodation concerned and, also, the share pertaining to said accommodation in the facilities. Furthermore, said deed of transfer shall contain a warning, in conspicuous type, stating that the accommodation being transferred pursuant to such deed is not subject to the provisions Act No. 104 of June 25, 1958, as amended, of the Horizontal Property Act of Puerto Rico, so the transferee thereof shall not be entitled to many of the protective measures afforded by Act No. 104, *supra*, to purchasers of apartments or units in condominiums. If the land on which the structure containing the accommodation is located is held under a recorded lease, surface right or usufruct title, the deed shall so state, specifying the date on which the recorded lease, surface right or usufruct expires.

**Section 12-115.- Contents of deeds of transfer of timeshares or vacation club rights.**

The deed of transfer of each timeshare or vacation club right in an individual accommodation shall state, in addition to the particulars prescribed in subsection (1) (b) of Section 12-113 hereof with respect to the accommodation which is the object of the timeshare or vacation club right, the share pertaining to said timeshare or vacation club right in the facilities, as well as a full and accurate identification of the timeshare or vacation club right being conveyed, as the same was identified in the deed of dedication. Furthermore, said deed of transfer shall contain a warning, in conspicuous type, stating that the timeshare or vacation club right being conveyed (as applicable) pursuant to such deed is not subject to the provisions of Act No. 104, *supra*, so the transferee thereof shall not be entitled to many of the protective measures afforded by Act No. 104, *supra*, to purchasers of apartments or units in condominiums. If the land on which the structure containing the accommodation which is the object of the timeshare or vacation club right to be transferred is held under a recorded lease, surface right or usufruct title, the deed conveying the timeshare or vacation club right in question shall so state, specifying the date on which the recorded lease, surface right or usufruct expires.

**Section 12-116.- Copies of plans to be appended to, or to accompany, deeds; authentication.**

The certified copy of the deed of dedication to the timeshare or vacation club regime and the certified copy of the deed giving rise to the first registration of a transfer of an individual accommodation or a timeshare or vacation club right therein, in the Registry of Property, shall have attached thereto full and exact copies of the plans of the property or the plans of the accommodation in question, as the case may be, so that said plans may remain filed in the Registry of Property. Said plans shall be certified, free of charge, by the Regulations and Permits Administrator and shall indicate graphically the particulars of the property or of the accommodation, as the case may be.

When it is desired to dedicate to the timeshare or vacation club regime an existing property whose plans are not on record in the files of the Regulations and Permits Administration, it shall be so established through a certificate issued to that effect by the Administrator of said governmental agency. In such case, there shall be attached to the certified copy of the deed of dedication to the timeshare or vacation club regime and to the certified copy of the deed originating the first registration of a transfer of an individual accommodation or a timeshare or vacation club right therein, a set of plans certified by an engineer or architect authorized to practice his profession in Puerto Rico, showing graphically and clearly the particulars of the property or of the accommodation, as the case may be.

The certified copy of the deed dedicating the property to the timeshare or vacation club regime shall also have attached an appraisal of said property certified by an appraiser authorized to practice his profession in Puerto Rico. Said appraisal shall be used to determine the registration fees to be paid in the Registry of Property.

**Section 12-117.- Accommodations, manner of recordation generally.**

The property dedicated to the timeshare or vacation club regime is organized in the Registry by a system of property records interconnected by marginal notes in cross reference.

The registration of the structures erected on the land shall be made under the property record of the land and shall be known as matrix property.

Each individualized accommodation shall be registered as a separate property, by an individual record, filial of the matrix property.

Each of said registrations shall be preceded by the word "Timeshare Accommodation" or "Vacation Club Accommodation", as applicable, and the name of the regime of which the same is a part.

**Section 12-118.- Timeshares and vacation club rights, manner of recordation- generally.**

The timeshares or vacation club rights which may be recorded in the Registry in accordance with the provisions of this Act shall be interconnected by marginal notes in cross-reference, also.

The registration of the timeshares or vacation club rights shall be made under the property record of the individual accommodation which is the object of the timeshare or vacation club right. Each of said accommodations shall be the timeshare or vacation club matrix property with respect to its corresponding timeshares or vacation club rights.

Each individualized timeshare or vacation club right conveyed shall be registered as a separate property by an individual record, filial of its corresponding timeshare or vacation club matrix property.

All of the aforesaid registrations shall be preceded by the words "Timeshare" or "Vacation club right", as the case maybe, followed by an accurate identification of the accommodation which is the object thereof, the regime of which the same is a part and of the right being conveyed.

**Section 12-119.- Particular details with respect to registering the building under principal record.**

At the time of registering the timeshare or vacation club regime under the matrix record, there shall be set forth, as particulars of the entry, those enumerated in Article 87 of Act No. 198 of August 8, 1979, as amended, in accord with those of the Regulations for its execution, and with Section 12-113 of this Article XII, except that with respect to the description of each accommodation contained in the property, for purposes of the entry in the matrix record, it shall be sufficient to state the number of accommodations contained in the property, number and type of accommodations in each floor, setting forth the number of each one, the area and the share pertaining to each in the facilities, all without prejudice to the provisions of Section 12-120 hereof for the registration of the individual accommodations. Furthermore, there shall be set forth the structures planned, those begun and those completed, as the case may be.

Also, the facilities shall be recorded by said entry, in favor of the developer of the whole property and, thereafter, of the owners of the accommodations, the timeshares or the vacation club rights, as applicable, without stating their names and surnames, and in their corresponding proportions.

**Section 12-120.- Particular details with respect to registering accommodations by means of filial entries.**

At the time of registering the accommodations by means of filial entries there shall be expressed, as particulars of the entry, those enumerated in Article 87 of Act No. 198 of August 8, 1979, as amended, in accord with those of the Regulations for its execution, and with Section 12-114 of this Article XII, except those mentioned under subsection (1) (a) of Section 12-113 hereof.

As to the share in the facilities which, in the proper case, appertains to the accommodation owner, there shall be made a pertinent and brief reference to the matrix record where they appear entered.

Not until construction of the structures upon the floor of the respective accommodation shall have begun may such accommodation be recorded as a filial or independent estate. Where structures in the accommodations have been commenced but not completed, there shall be indicated those completed and those pending construction.

**Section 12-121.- Particular details with respect to registering timeshares or vacation club rights by means of filial entries.**

At the time of registering the timeshare or vacation club rights by means of filial entries, there shall be expressed, as particulars of the entry, those enumerated in Section 12-115 of this Article XII, as well as the following:

1. The name of the seller or transferor of the timeshare or vacation club right being conveyed.
2. The name of the purchaser or transferee of said timeshare or vacation club right.
3. A description of any liens encumbering the timeshare or vacation club right being conveyed and the name of the lienholder(s) thereof.

As to the share in the facilities corresponding to each owner of the said timeshares or vacation club rights, there shall be made a pertinent and brief reference to the corresponding timeshare or vacation club matrix record where they appear entered.

**Section 12-122.- Declaration by public deed upon completion of structures; recording.**

The structures planned or begun which have been recorded pursuant to Section 12-119 of this Article, or the structures already commenced pursuant to the provisions of said Section 12-119, shall be declared by public deed upon their completion. Such declaration shall be made by the developer and shall be recorded under the particular entry of the respective property. The final description of each completed accommodation may be recorded, even though only the structures planned or under construction appear recorded, and a marginal reference note shall be made under the matrix record.

**Section 12-123.- Conveyances or encumbrances.**

The conveyance or encumbrance referred to in Section 12-103 of this Article XII shall be entered under the particular matrix record, but in cases coming under Section 12-104 of this Article XII, the entry shall be made under the particular filial record of the accommodation in accordance with the provisions of the last sentence of Section 12-120, accommodation to which the same belongs in accordance with Section 12-121 of this Article XII.

**Section 12-124.- Succeeding transactions; entry of proportional share in facilities as unnecessary.**

Succeeding transactions of the accommodations, timeshares and vacation club rights shall be entered under the filial records of the respective accommodations, timeshares and vacation club rights.

The proportional share or percentage in the facilities appertaining to the owner of each accommodation, timeshare and vacation club right shall be deemed conveyed or encumbered jointly with the corresponding accommodation, timeshare or vacation club right, as the case may be, without need of entering under the matrix record, or the corresponding timeshare or vacation club matrix record, as applicable, such conveyance or encumbrance of the proportional share in the facilities.

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

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

**Section 12-126.- Termination of timeshare or vacation club regime; merger of filial estate in record.**

The owners, including the developer of a property dedicated to the timeshare or vacation club regime, by a majority of sixty-six and two-thirds percent (66 2/3%) of the voting power of all owners, may terminate the regime and request of the Registrar (i) the regrouping or merger of the filial properties corresponding to each timeshare or vacation club matrix property and (ii) the regrouping or merger of the filial accommodations (properties) in the matrix property, provided that the aforesaid filial properties referred to in (i) and (ii) are unencumbered, or, in lieu thereof, that the persons in whose favor said properties are encumbered agree to substitute the security or interest they may have in said properties, for the participation pertaining to such owners in the timeshare or vacation club matrix property or in the matrix property at the time of such termination, as applicable, within the common property regime provided in Article 326 et. seq. of the Civil Code that will result from said termination.

Upon the expiration of the term for which the timeshare or vacation club regime was constituted, the regime shall automatically terminate and the developer and the owners shall each have an undivided interest in common with all other owners in the totality of the real and personal property then owned by the timeshare plan or vacation club equivalent to the proportion their respective participation in the timeshare plan or vacation club bears, at the time of such expiration, to the aggregate of all participation in the same; and any lien on any timeshare, vacation club right or accommodation shall become a lien on the undivided interest in the totality of the real and personal property corresponding to the former owner of the timeshare, vacation club right or accommodation subject to the lien. In such event, the developer or any owner may request from the Registrar (i) the regrouping or merger of the filial properties corresponding to each timeshare or vacation club matrix property, (ii) the regrouping or merger of the filial accommodations (properties) in the matrix property, in accordance with the provisions of the preceding paragraph of this Section 12-126 and (iii) the recording of the respectively resulting undivided interests in the property formerly dedicated to the regime. The maximum recording fee for the foregoing operations shall be Five Hundred Dollars (\$500.00) or such higher amount as the Company may from time to time establish by regulation.

**Section 12-127.- Merger as no bar to subsequent dedication of property into timeshare or vacation club regime.**

The merger provided for in the preceding Section 12-126 of this Article XII shall in no way bar the subsequent dedication of the property to the timeshare or vacation club regime whenever so desired and upon the observance of the provisions of this Act.

**Section 12-128.- Bylaws; insertion or attachment to deed; certified copies filed in Registry.**

The administration of every property dedicated to the timeshare or vacation club regime shall be governed by the provisions of this Act and also by Bylaws which shall be inserted in or attached to the deed of dedication, and considered a part thereof. A certified copy of said deed and of the Bylaws and of any amendment thereto shall be filed in the Registry of Property and copies thereof delivered to each owner, prior to the time of their acquisition of their corresponding accommodation, timeshare or vacation club right, as the case may be, or shortly after the date of execution of the aforesaid amendment(s), as applicable.

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

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

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

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

**Section 12-130.- Notice to managing entity.**

The developer will inform the managing entity, within thirty (30) days following the date of disposition of an accommodation, timeshare or vacation club right, as the case may be, the name, surname, personal circumstances and address, the date and other particulars of the new owner's acquisition of the accommodation, timeshare or vacation club right, as the case may be, including

copies of the documents evidencing such information, and the managing entity shall hold said documents in trust for the benefit of the owners.

In the case of a sale or other disposition of the accommodation, the timeshare or vacation club right, or of a lease of an accommodation, as the case may be, the owner shall so inform the managing entity, stating the name, surname, personal circumstances and address of the purchaser or other transferee, or lessee, as the case may be. Furthermore, such owner shall require from the purchaser, other transferee, or lessee for a term exceeding thirty (30) days, a statement in the deed of transfer or lease agreement, as the case may be, that he knows and will comply fully with the provisions of this Act and of the timeshare or vacation club documents.

The owner of an accommodation as lessor of the corresponding accommodation shall continue exclusively responsible for the contributions for the common expenses and shall also be responsible for the lessee's compliance with this Act and the timeshare or vacation club documents.

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

The owners are bound to contribute toward the expenses of administration, maintenance and repair of the facilities, as well as toward any other common expenses that may have been lawfully agreed upon in accordance with their corresponding shares.

No owner may exempt himself from his obligation of contributing toward such expenses by waiver of the use or enjoyment of the facilities or by abandonment of the accommodation, the timeshare or vacation club right, as applicable, belonging to him.

The proportionate amount with which each owner must contribute toward the common expenses shall be determined, fixed and imposed, as set forth in the deed of dedication.

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

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

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

**Section 12-133.- Validity of timeshare or vacation club regime dedication documents.**

All provisions of the documents dedicating a property to the timeshare or vacation club regime shall be deemed severable and any unlawful provision thereof may be declared null and void by a court of competent jurisdiction; provided however, that the remainder of the terms of such documents shall remain in full force and effect.

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

No timeshare plan or vacation club may be expanded or contracted with respect to property located in Puerto Rico except in accordance with the applicable provisions of the deed of dedication, Section 5-103 of the Act and this Article XII. Any such expansion or contraction shall be deemed to have occurred after compliance with the aforesaid provisions, at the time of the recording at the Property Registry of the corresponding amendments to the deed of dedication duly executed by the developer and/or the owners as set forth in the deed of dedication.

Said amendments shall include a revised legal description of the property on which the regime is located, including the particulars of any property added to the regime, in accordance with the provisions of Section 12-113 (1) hereof as well as description of the rights of the owners therein, including a readjustment of their respective shares in the facilities of the regime.

The aforesaid amendment shall be filed in the section of the Property Registry where the properties affected are located and shall be accompanied by a set of plans prepared in accordance with Section 12-116 showing the particulars of the new regime.

**Section 12-135.- Merger of regimes.**

Any two or more timeshare or vacation club regimes, as provided in their corresponding deeds of dedication, may merge or be consolidated into a single regime pursuant to the terms of a deed of merger of regimes to be executed by the parties having such authority under the corresponding deeds of dedication of the regimes subject of such merger (hereinafter the "Deed of Merger"). Unless the Deed of Merger otherwise provides, the regime resulting from such merger or consolidation shall be, for all purposes, the legal successor of all of the preexisting regimes and the operations and activities of all associations of the preexisting regimes, if any, shall be merged or consolidated into a single regime which shall hold all powers, rights, obligations, assets and liabilities of the preexisting associations.

The Deed of Merger shall also provide for the readjustment of the shares among the accommodations, timeshares and vacation club rights of the resultant regime.

The aforesaid Deed of Merger shall constitute an amendment to the deeds of dedication of all the regimes involved in said merger which shall comply with the provisions of, and be recorded as provided in Section 12-134.

**Section 12-136.- Maximum Sales of accommodations.**

Notwithstanding anything to the contrary provided in this Act, the developer shall not have the right to sell, transfer or otherwise convey any accommodation at any time if the result of said sale, transfer or conveyance will be that the number of accommodations sold, transferred or conveyed will exceed the number or accommodations in connection with which timeshares or vacation club rights have been sold.



**ARTICLE XIII****SEVERABILITY; LOCAL REGULATION; EXCLUSIVITY; SECURITY  
LAW EXEMPTION****Section 13-101.- Severability.**

In the event that any one or more of the provisions of this Act or their application to any person or circumstance are determined to be invalid, illegal, or unenforceable in any respect, the validity, legality, and enforceability of the remaining provisions or any other application of this Act shall not be affected thereby, and this Act shall be construed as if such invalid, illegal, or unenforceable provision had never been contained herein. To that end, the provisions of this Act are severable.

**Section 13-102.- Exclusivity.**

Subject to the provisions of Section 13-104, this Act shall be the sole and exclusive law of Puerto Rico governing the creation and disposition of accommodations, timeshares and vacation club rights; no timeshare plan or vacation club or component site thereof, the creation and operation of which, and the offer and disposition of timeshares or vacation club rights or accommodations in connection with which, complies fully with all of the provisions of this Act, shall be subject to any other statute which, but for the enactment of this Act, would require registration with the Company or another local regulatory authority as a legal prerequisite to the offer and disposition of timeshares or vacation club rights or accommodations in Puerto Rico or the applicable local jurisdiction.

**Section 13-103.- Securities law exemption.**

The offer and disposition of an accommodation, timeshare or vacation club right in a timeshare plan or vacation club which satisfies all of the requirements of this Act shall not be deemed to constitute the offer and sale of a security under Act No. 60 of June 18, 1963, as amended, known as the "Uniform Securities Act".

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

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

No such vacation club having the component site in Puerto Rico though it may have one or more component site of Puerto Rico, shall be subject to the following provisions of Law Number 10 of April 26, 1994:

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

Section (i) of Article 10;

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

Section (b) of Article 34 [but excepting the last paragraph of said Section]; and

Section (b) of Article 37

**Section 13-105.- Application of Innkeepers' Act.**

Timeshare property and vacation club property shall be deemed included within the term "hotel" for purposes of applicability of Act No. 85 of June 23, 1956, as amended known as the "Innkeepers Act of 1955".

**Section 13-106.- English version controls.**

This Act shall be enacted in both the English and Spanish languages; provided, however, that in the event of a conflict in the interpretation of this Act, the English language version shall prevail.

**Section 13-107.- Effective date.**

This Act shall become effective immediately upon its approval.

.....  
*President of House*

.....  
*President of Senate*