

Advertencia: Esta Ley ha sido **DEROGADA** y sustituida por la [Ley 204-2016](#).
Se mantiene en esta **Biblioteca Virtual de OGP** únicamente para propósitos de archivo.

“Ley de Derecho de Multipropiedad y Clubes Vacacionales de Puerto Rico”

Ley Núm. 252 de 26 de diciembre de 1995, según enmendada

(Contiene enmiendas incorporadas por las siguientes leyes:

[Ley Núm. 66 de 5 de julio de 1996](#)

[Ley Núm. 3 de 5 de enero de 1999](#)

[Ley Núm. 106 de 29 de julio de 2010](#)

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.

Decrétase 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. (31 L.P.R.A. § 1251 nota, Edición de 1995)

Esta Ley se conocerá como "Ley de Derecho de Multipropiedad y Clubes Vacacionales de Puerto Rico".

Sección 1 102. — Propósito legislativo; alcance. (31 L.P.R.A. § 1251, Edición de 1995)

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. (31 L.P.R.A. § 1251a, Edición de 1995)

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

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.

[Enmiendas: [Ley 66-1996](#); [Ley 3-1999](#)]

Sección 1 104. — Definiciones. (31 L.P.R.A. § 1251b, Edición de 1995)

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) **"Afilada"** 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.
- (6A) **"Reglamento"** significa el reglamento del régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional referido en la Sección 12-128 de esta ley.
- (6B) **"Reglamento de la asociación"** significa el reglamento que pueda ser adoptado por la asociación de titulares que pueda ser constituida para la administración del régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional, o una parte del mismo, a diferencia del reglamento del régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional referido en la Sección 12-128 de esta ley.
- (7) **"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 y mueble, los cargos por los servicios públicos, primas de seguros, honorarios de administración, gastos relacionados con contratos de suministro de servicios y otros otorgados de tiempo en tiempo por la entidad administradora o la entidad administradora de un lugar base, el monto de cualquier reserva establecida para el reemplazo de los componentes de los alojamientos, facilidades o el sistema de reservaciones del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, pago de la deuda contraída para realizar gastos o mejoras de capital (excluyendo la deuda contraída para la construcción de cualquier alojamiento o facilidad cuya construcción le haya sido representada a los compradores por el desarrollador), cualquier otro gasto razonablemente designado como gasto común en los documentos constitutivos del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, y todos los demás gastos de operación y administración de la propiedad del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional.
- (11) **"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, como quiera que sea evidenciada o documentada, de cualquier derecho legal con respecto a un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento, pero no incluye la transferencia, cesión o liberación de un derecho de garantía.
- (16) **"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 adquiriera un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento o eleve de categoría cualquier derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento ya adquirido de manera que le dé derecho al titular del mismo a participar de cualquier derecho de uso u ocupación o beneficio adicional, que no sea uno de garantía de una obligación. Sin embargo, ningún anuncio ni ninguna promoción en cualquier medio de difusión al público en general se considerará un ofrecimiento si dicho anuncio o promoción indica claramente que no es un ofrecimiento en una jurisdicción donde los requisitos de registro aplicables o demás pre-requisitos legales para hacer el ofrecimiento no han sido cumplidos en su totalidad.
- (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 codueña 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. A menos que del contexto de la disposición específica no surja la intención contraria, el desarrollador será considerado como el titular de los derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos no vendidos para propósitos del ejercicio del derecho al voto que les corresponde, excepto respecto al voto para la remoción de la entidad administradora, cuando ésta sea el desarrollador o persona bajo su control.
- (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 cualquier derecho legal con respecto a un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento de un vendedor, pero que aún no ha cerrado dicha transacción. Un "comprador potencial" es una persona que ha recibido material publicitario relacionado con un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento o que ha sido abordado para que compre un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento, pero que no ha otorgado un contrato de compraventa.
- (32) **"Contrato de compraventa"** significa el documento, de conformidad con el cual, un desarrollador o un vendedor se compromete legalmente a vender y/o transferir, y un comprador se compromete legalmente a comprar y/o adquirir, cualquier derecho legal con respecto a, un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento.
- (33) **"Sistema de reservaciones"** significa el método, arreglo o procedimiento mediante el cual se requiere que los titulares de derechos vacacionales, o derechos de multipropiedad no específicos, respectivamente, compitan con otros titulares de derechos vacacionales o derechos de multipropiedad no específicos en el mismo club vacacional o plan de derecho de multipropiedad para reservar el uso y la ocupación de un alojamiento comprendido en el club vacacional o plan de derecho de multipropiedad por uno o más períodos de uso, independientemente de si dicho sistema de reservaciones es operado y mantenido por la entidad administradora, 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 de multipropiedad específico"** que es un derecho a usar (por sí solo o acompañado del derecho especial de propiedad descrito en la Sección 1-103 de esta Ley, según sea aplicable) un alojamiento específico o una clase específica de alojamiento, y las facilidades, si alguna, en una propiedad comprendida en un plan de derecho de multipropiedad, durante un período específico de uso.
 - (b) Un **"derecho de multipropiedad no específico"** que es un derecho a usar (por sí solo o acompañado del derecho especial de propiedad descrito en la Sección 1-103 según sea aplicable) todos los alojamientos o cualquier clase de los mismos, y las facilidades, si alguna, de un proyecto de derecho de multipropiedad creado por o adquirido a través del sistema de reservaciones pero que no incluye un derecho de multipropiedad específico.
- (39) **"Documentos de un plan de derecho de multipropiedad"** significa todos los documentos, sin importar su denominación, y cualesquiera enmiendas a los mismos, que establecen el plan de derecho de multipropiedad, crean y rigen los derechos y las relaciones de los titulares y que rigen el uso y la operación del derecho de multipropiedad. Dichos documentos incluyen, pero sin limitarse a, la escritura de dedicación, el reglamento referido en la Sección 12-128 de esta ley, los artículos de incorporación y los reglamentos de la asociación, y las reglas y reglamentos del plan de derecho de multipropiedad.
- (40) **"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. Ningún desarrollador podrá ofrecer derechos de multipropiedad de ninguna manera que pudiera causar que el número total de derechos de multipropiedad ofrecidos exceda el requisito de proporción de uno-a-uno entre el comprador y alojamiento.
- (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. Ningún desarrollador podrá ofrecer derechos vacacionales de ninguna manera que pudiera causar que el número total de derechos vacacionales ofrecidos exceda el requisito de proporción de uno-a-uno entre el comprador y alojamiento.

- (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.

[Enmiendas: [Ley 66-1996](#); [Ley 3-1999](#)]

Sección 1-105. — Exenciones generales. (31 L.P.R.A. § 1251c, Edición de 1995)

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 adicionales en el mismo plan de derecho de multipropiedad o club vacacional. Este derecho de exención sólo 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.

[Enmiendas: [Ley 66-1996](#)]

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. (31 L.P.R.A. § 1252, Edición de 1995)

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. (31 L.P.R.A. § 1252a, Edición de 1995)

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

- (a) Un estudio de título actualizado o un compromiso de emitir una póliza de seguro de título de una compañía de seguros de título de buena reputación reconocida en la industria y aceptable para la Compañía, para la propiedad inmueble incluida en el plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, cuyo estudio de título o compromiso deberá evidenciar, *inter-alia*, que el título en pleno dominio de dicho inmueble es propiedad del desarrollador o que el derecho de uso y ocupación del referido inmueble ha sido concedido al desarrollador, y copias de los documentos informados como gravámenes o excepciones en el estudio de título o compromiso antes indicado y, de ser aplicable, copias de los documentos informados como el contrato de arrendamiento inscrito, derecho de superficie o usufructo a tenor con el cual el desarrollador goza de la propiedad inmueble en la cual el régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional está establecido o se propone establecer y de la escritura dedicando la propiedad al régimen de propiedad horizontal, incluyendo su reglamento, de ser

- aplicable y la escritura efectuando la dedicación del inmueble o a tenor con la cual, el inmueble será dedicado, incluyendo su reglamento. El título en pleno dominio o el derecho a usar y ocupar el inmueble en el cual el régimen ha sido o será establecido, deberá aparecer como inscrito o radicado y pendiente de inscripción en el registro correspondiente en el estudio de título o en el compromiso de emitir una póliza de seguro de título.
- (b) 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 y la base utilizada para computar dicho cargo.
 - (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. (31 L.P.R.A. § 1252b, Edición de 1995)

- (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 la 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. (31 L.P.R.A. § 1252c, Edición de 1995)

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. (31 L.P.R.A. § 1252d, Edición de 1995)

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

anteriormente, si determina que los costos y gastos en que la Compañía incurre en la revisión de las solicitudes de permiso justifican dichos cargos mayores.

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. (31 L.P.R.A. § 1252e, Edición de 1995)

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. (31 L.P.R.A. § 1252f, Edición de 1995)

- (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 adverso importante sobre el plan de derecho de multipropiedad o club vacacional o sobre los titulares de derechos de multipropiedad, 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.

[Enmiendas: [Ley 66-1996](#)]

Sección 2 108. — Propiedad de derecho de multipropiedad existente. (31 L.P.R.A. § 1252g, Edición de 1995)

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 el 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 una propiedad de 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).

[Enmiendas: [Ley 66-1996](#)]

Sección 2 109. — Derecho a vista. (31 L.P.R.A. § 1252h, Edición de 1995)

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. (31 L.P.R.A. § 1252i, Edición de 1995)

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

[Enmiendas: [Ley 3-1999](#)]

Sección 2-111. — Cargos adicionales. (31 L.P.R.A. § 1252j, Edición de 1995)

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. (31 L.P.R.A. § 1253, Edición de 1995)

- (1) Un comprador tendrá derecho a cancelar la transacción de compraventa hasta la medianoche del séptimo 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 prepagado será efectiva desde la fecha del matasellos del correo. Cualquier notificación escrita de cancelación entregada de otra forma que no sea a través del correo, será efectiva desde el momento de su entrega en el lugar de negocios del vendedor indicado en 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.

[Enmiendas: [Ley 66-1996](#)]

Sección 3-102. — Depósitos en Plica. (31 L.P.R.A. § 1253a, Edición de 1995)

- (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 o declaración bajo afirmación, sujeta a las penalidades de perjurio del Código Penal, 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 aceptables para la Compañía. Dicha fianza o carta de crédito será por una cantidad que la Compañía determine en su juicio sea suficientes para concederle a los compradores, bajo los contratos de compraventa, una protección razonable contra la pérdida del reembolso que le corresponda a dichos compradores de conformidad con la Sección 3-101(2) de esta ley.
- (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.

[Enmiendas: [Ley 66-1996](#); [Ley 3-1999](#)]

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. (31 L.P.R.A. § 1254, Edición de 1995)

- (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 alterno 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. (31 L.P.R.A. § 1254a, Edición de 1995)

- (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. (31 L.P.R.A. § 1254b, Edición de 1995)

- (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. (31 L.P.R.A. § 1255, Edición de 1995)

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 registrará por los procedimientos consignados en el Artículo II de esta ley.

Sección 5-102. — Divulgaciones a los Compradores Potenciales. (31 L.P.R.A. § 1255a, Edición de 1995)

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

- establecer la dedicación de uso final por el desarrollador, así como una explicación de cómo, una vez ejercitada, los derechos de los titulares de los alojamientos, derechos de multipropiedad y derechos vacacionales en el régimen de derecho de multipropiedad y club vacacional se verán afectados, si en forma alguna.
- (16) Los procedimientos disponibles para ejecución y venta del derecho sobre alojamiento en casos de incumplimientos, según dispuesto en la Sección 12-132 de esta Ley.
 - (17) 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.

[Enmiendas: [Ley 3-1999](#); [Ley 106-2010](#)]

Sección 5-103. — Adiciones, sustituciones y eliminaciones. (31 L.P.R.A. § 1255b, Edición de 1995)

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 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 serían 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. Los documentos de un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional describirán también los poderes de la entidad administradora en relación con el convenio y/o el ajuste de reclamaciones que surjan bajo las pólizas de seguro del inmueble que forme parte del régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional y los poderes de dicha entidad administradora con respecto a la aplicación de los créditos de dichas pólizas de seguro.

(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.

[Enmiendas: [Ley 66-1996](#); [Ley 3-1999](#)]

Sección 5-104. — Resumen de divulgación. (31 L.P.R.A. § 1255c, Edición de 1995)

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. (31 L.P.R.A. § 1255d, Edición de 1995)

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. (31 L.P.R.A. § 1256, Edición de 1995)

- (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. (31 L.P.R.A. § 1256a, Edición de 1995)

Hasta tanto una entidad administradora sea creada o provista de acuerdo con lo dispuesto en la Sección 6-101 de este Artículo, el desarrollador pagará todos los gastos comunes de un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional. Los documentos constitutivos del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional deberán proveer para la distribución de todos los gastos comunes entre todos los titulares de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos, incluyendo los derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos poseídos por el desarrollador o que aún no hayan sido vendidos por éste y los alojamientos, con respecto a los cuales, el desarrollador haya hecho una reserva de dedicación de uso según se provee en la Sección 12-113(2)(d) de esta ley, según calculados mediante referencia al número máximo

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

[Enmiendas: [Ley 3-1999](#)]

Sección 6-103. — Deberes de la entidad administradora con respecto a la propiedad de un derecho de multipropiedad y de los lugares base. (31 L.P.R.A. § 1256b, Edición de 1995)

- (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. (31 L.P.R.A. § 1256c, Edición de 1995)

- (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 o declaración bajo afirmación, sujeta a las penalidades de perjurio del Código Penal, 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.

[Enmiendas: [Ley 66-1996](#)]

Sección 6-105. — Sistema de reservaciones. (31 L.P.R.A. § 1256d, Edición de 1995)

- (1) El sistema de reservaciones de un club vacacional que tenga derechos vacacionales no específicos, o de un plan de derecho de multipropiedad que incluya derechos de multipropiedad no específicos, 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 o derechos de multipropiedad no específicos, 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 respecto al uso y ocupación de los alojamientos, basadas dichas expectativas en las representaciones hechas por el desarrollador y en los términos y condiciones contenidos en los documentos constitutivos del club vacacional o plan de derecho de multipropiedad, 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 en vista del tamaño y tipo de cada alojamiento, la localización de cada lugar base (en el caso de un club vacacional), la época del año, los gastos comunes proyectados de año en año, 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 o de derechos de multipropiedad no específicos de usar y ocupar los alojamientos pertenecientes al club vacacional o plan de derecho de multipropiedad. Tales reglas y reglamentos deberán también proveer para la modificación periódica 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 radicadas de tiempo en tiempo por los titulares.
- (2) La persona o personas autorizadas por los documentos constitutivos del club vacacional o plan de derecho de multipropiedad para hacer adiciones o sustituciones de alojamientos al club vacacional o plan de derecho de multipropiedad, 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 o derechos de multipropiedad no específicos 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.
- (3) Con anterioridad a ofrecer para la venta derechos vacacionales o derechos de multipropiedad no específicos, un desarrollador deberá proveer a la Compañía evidencia satisfactoria de la existencia del sistema de reservaciones para el club vacacional o plan de derecho de multipropiedad y deberá certificar a la Compañía que el sistema de reservaciones esté completamente operante.
- (4) Cualquier acuerdo entre un club vacacional o plan de derecho de multipropiedad 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 o plan de derecho de multipropiedad 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 o plan de derecho de multipropiedad utilizó el sistema de reservaciones con anterioridad a la terminación del contrato de manera que se ofrezca a la entidad administradora 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 o plan de derecho de multipropiedad 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 o la propiedad del plan de derecho de multipropiedad, 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 o propiedad de plan de derecho de multipropiedad que sean suficientes, en la razonable discreción de la entidad administradora del club vacacional o plan de derecho de multipropiedad, para permitir la operación ininterrumpida y la administración del club vacacional o plan de derecho de multipropiedad para el beneficio colectivo de los titulares de derechos vacacionales o derechos de multipropiedad no específicos 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 o plan de derecho de multipropiedad.
- (5) La entidad administradora del club vacacional o plan de derecho de multipropiedad que contenga derechos de multipropiedad no específicos 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, 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 o la propiedad de plan de derecho de multipropiedad. 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 o derechos de multipropiedad no específicos al 31 de diciembre del año calendario anterior;

- (ii) El número de alojamientos en cada lugar base o en la propiedad de plan de derecho de multipropiedad que incluye derechos de multipropiedad no específicos 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 o la propiedad de plan de derecho de multipropiedad que incluye derechos de multipropiedad no específicos 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 vacacional o derecho de multipropiedad no específico no más tarde del primero de abril de cada año.

[Enmiendas: [Ley 66-1996](#)]

Sección 6-106. — Retiro de la Entidad Administradora. (31 L.P.R.A. § 1256e, Edición de 1995)

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 (33-1/3%) del poder de votación total de todos los titulares y el sesenta y seis y dos tercios por ciento (66-2/3%) 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.
- (6) Al relevarse la entidad administradora conforme a las disposiciones de esta sección, el desarrollador tendrá el derecho de designar a la sucesora de la entidad administradora relevada, a menos que el desarrollador sea la misma persona que la entidad administradora relevada, en cuyo caso la designación la harán los titulares. La entidad administradora sucesora no podrá ser una afiliada de la entidad administradora relevada."

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.

[Enmiendas: [Ley 66-1996](#)]

Sección 6-107. — Retiro o sustitución de la entidad administradora por el desarrollador.
(31 L.P.R.A. § 1256f, Edición de 1995)

El desarrollador tendrá derecho, sin necesidad de obtener el consentimiento de los titulares, de:

- (1) Retirar o relevar a la entidad administradora al ocurrir cualquiera de los siguientes eventos:

(a) La terminación del contrato entre el desarrollador y la entidad administradora por cualquiera de las partes antes de la expiración de su término de conformidad con sus disposiciones que lo permitan o de conformidad con la Ley aplicable.

(b) El abandono por la entidad administradora de sus obligaciones respecto de la propiedad de un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional.

Se presumirá que una entidad administradora ha abandonado sus obligaciones respecto de la propiedad de un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional que administra cuando suceda cualquiera de los siguientes eventos:

(i) Se ausenten de la propiedad de un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional por más de veinticuatro (24) horas un número sustancial de los empleados de la entidad administradora asignados a la misma.

(ii) La entidad administradora remueva o esté en proceso de remover de un sitio en la propiedad de un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional que haya ocupado una cantidad sustancial de sus muebles, muebles por su destino o equipo, sin intención aparente de reponer o sustituir los mismos.

(2) Sustituir a la entidad administradora cuando ocurra uno de los siguientes eventos

(i) Cualquiera de los eventos descritos en la subsección (1), anterior.

(ii) La renuncia de la entidad administradora.

(iii) La expiración del término del contrato entre el desarrollador y la entidad administradora conforme a sus disposiciones.

No empee cualquier disposición en contrario en el contrato entre el desarrollador y la entidad administradora, al tomar conciencia de que ha ocurrido uno de los eventos descritos en la Sección 6-107 (1) anterior, el desarrollador tendrá el derecho de terminar o relevar a la entidad administradora de sus obligaciones respecto a la propiedad de un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional mediante entrega a la entidad administradora de una notificación al efecto, dicha terminación o relevo a ser efectiva en la fecha que se indique en la notificación."

[Enmiendas: [Ley 66-1996](#)]

ARTICULO VII

PRACTICAS PROHIBIDAS

Sección 7 101. — En general. (31 L.P.R.A. § 1257, Edición de 1995)

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, disseminación, 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. (31 L.P.R.A. § 125, Edición de 1995)

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.

[Enmiendas: [Ley 66-1996](#)]

Sección 7 103. — Anuncios prohibidos. (31 L.P.R.A. § 1257b, Edición de 1995)

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. (31 L.P.R.A. § 1257c, Edición de 1995)

- (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 indebida 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. (31 L.P.R.A. § 1258, Edición de 1995)

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. (31 L.P.R.A. § 1258a, Edición de 1995)

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. (31 L.P.R.A. § 1258b, Edición de 1995)

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. (31 L.P.R.A. § 1258c, Edición de 1995)

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. (31 L.P.R.A. § 1258d, Edición de 1995)

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. (31 L.P.R.A. § 1258e, Edición de 1995)

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. (31 L.P.R.A. § 1259, Edición de 1995)

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. (31 L.P.R.A. § 1260, Edición de 1995)

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. (31 L.P.R.A. § 1260a, Edición de 1995)

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. (31 L.P.R.A. § 1260b, Edición de 1995)

- (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. (31 L.P.R.A. § 1260c, Edición de 1995)

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. (31 L.P.R.A. § 1260d, Edición de 1995)

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. (31 L.P.R.A. § 1260e, Edición de 1995)

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.

Las disposiciones de esta sección no serán aplicables a las transacciones permisibles a los desarrolladores de propiedades de derecho de multipropiedad existentes que radiquen solicitud de permisos dentro del primer año de la vigencia de esta Ley a tenor con las disposiciones de la Sección 2-108. Las disposiciones de esta sección tampoco aplicarán a las escrituras o instrumentos, o a los contratos de compraventa, otorgados por los desarrolladores de propiedades de derecho de multipropiedad existentes antes de que soliciten su permiso, siempre y cuando lo hagan en o antes de 1 de julio de 1996.

[Enmiendas: [Ley 66-1996](#)]

Sección 10 107. — Término para iniciar acciones. (31 L.P.R.A. § 1260f, Edición de 1995)

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

Sección 10-108. — Derecho aplicable. (31 L.P.R.A. § 1260g, Edición de 1995)

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

[Enmiendas: [Ley 66-1996](#)]

ARTICULO XI

PODERES DE LA COMPAÑIA

Sección 11 101. — Reglamentos y formularios. (31 L.P.R.A. § 1261, Edición de 1995)

- (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. (31 L.P.R.A. § 1261a, Edición de 1995)

- (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. (31 L.P.R.A. § 1261b, Edición de 1995)

- (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 discontinuarán sus actividades de inmediato de conformidad con los términos de la orden. Toda persona contra quien va dirigida una orden podrá, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que fue notificada de la misma, 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. (31 L.P.R.A. § 1261c, Edición de 1995)

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. (31 L.P.R.A. § 1261d, Edición de 1995)

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. (31 L.P.R.A. § 1261e, Edición de 1995)

- (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. (31 L.P.R.A. § 1261f, Edición de 1995)

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. (31 L.P.R.A. § 1261g, Edición de 1995)

- (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. (31 L.P.R.A. § 1261h, Edición de 1995)

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, quien 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, derecho vacacional o alojamiento y tramitado ante el Departamento de Asuntos del Consumidor, la Compañía podrá ser considerada como parte indispensable.

[Enmiendas: [Ley 66-1996](#)]

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. (31 L.P.R.A. § 1262, Edición de 1995)

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

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

[Enmiendas: [Ley 66-1996](#)]

Sección 12-102. — Efecto de la dedicación al régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional. (31 L.P.R.A. § 1262a, Edición de 1995)

Una vez la propiedad es dedicada al régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional, los derechos de multipropiedad o derechos vacacionales y, sujeto a las limitaciones que se especifican en esta ley, los alojamientos, podrán individualmente transmitirse o gravarse y ser objeto de dominio o posesión, y de toda clase de actos jurídicos inter vivos o mortis causa, con independencia total de (i) el resto de la propiedad de la cual forman parte (en el caso de alojamientos), y (ii) de los alojamientos (en el caso de derechos de multipropiedad y derechos vacacionales) y los títulos correspondientes podrán ser inscribibles en el Registro de la Propiedad de acuerdo con las disposiciones de esta ley y de la [Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según enmendada, conocida como, Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de Puerto Rico \(la "Ley Hipotecaria"\)](#).

Sección 12-102A. — Efecto de la inscripción del acuerdo de subordinación. (31 L.P.R.A. § 1262a-1, Edición de 1995)

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

[Enmiendas: [Ley 66-1996](#)]

Sección 12-103. — Efecto de transmisión o gravamen y subrogación de derechos. Alojamientos proyectados y no comenzados. (31 L.P.R.A. § 1262b, Edición de 1995)

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. (31 L.P.R.A. § 1262c, Edición de 1995)

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. (31 L.P.R.A. § 1262d, Edición de 1995)

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 (66-2/3%) del poder de voto de todos los titulares. En el caso de planes de derechos de multipropiedad o clubes vacacionales estructurados exclusivamente a base de derechos de uso contractuales, no se requerirá el voto afirmativo de los titulares si la hipoteca a establecerse habrá de quedar subordinada a los derechos de estos titulares de conformidad con las disposiciones del Artículo IV de esta Ley.

[Enmiendas: [Ley 66-1996](#)]

Sección 12-106. — Derecho de un titular de un alojamiento a su alojamiento y su participación en las facilidades. (31 L.P.R.A. § 1262e, Edición de 1995)

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. (31 L.P.R.A. § 1262f, Edición de 1995)

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. (31 L.P.R.A. § 1262g, Edición de 1995)

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. (31 L.P.R.A. § 1262h, Edición de 1995)

Los derechos de multipropiedad o derechos vacacionales no podrán ser objeto de división, mediante segregación, para constituir otros derechos de multipropiedad o derechos vacacionales, ni podrán ser agrupados o consolidados con otros, excepto según se provee en esta sección para las unidades comerciales. Los alojamientos no serán objeto de división material, mediante segregación, para formar otros alojamientos, ni podrán ser ampliados mediante la agrupación de alojamientos contiguos o porciones de los mismos durante el término de duración del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional.

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

[Enmiendas: [Ley 3-1999](#)]

Sección 12-110. — Indivisión de las facilidades. (31 L.P.R.A. § 1263, Edición de 1995)

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. (31 L.P.R.A. § 1263a, Edición de 1995)

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. (31 L.P.R.A. § 1263b, Edición de 1995)

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. (31 L.P.R.A. § 1264, Edición de 1995)

- (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 o se dedicará 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 y si alguna distinción con respecto a la suma de dichas cuotas y el método de cobrar las mismas entre los titulares va a ser establecida, una descripción del fundamento para dicha distinción, y el método para implementar el mismo.
 - (m) 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 aplicado, poseído por o distribuido entre los titulares y la designación de una entidad específica para representar a los titulares en el convenio y/o ajuste de dichas reclamaciones.

- (o) 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.
 - (p) Los términos de cualquier derecho de tanteo que el desarrollador desee establecer con respecto a la venta de los derechos de multipropiedad o derechos vacacionales y cualquier derecho de retracto en contra de cualquier adquirente de cualquiera de dichos derechos de multipropiedad o derechos vacacionales, en caso de que el vendedor de cualquiera de dichos derechos incumpla con los términos del referido derecho de tanteo, y cuyos derechos, el desarrollador podrá reservarse para sí.
- (2) Si el régimen es uno expandible o contraíble o si el mismo contiene una reserva de dedicación de uso, la escritura deberá también contener lo siguiente:
- (a) 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, si alguno, o una declaración expresa de que no se requiere consentimiento adicional de los mismos;
 - (c) Una descripción de la base sobre la cual la 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, si alguno, o una declaración expresa de que no se requiere consentimiento adicional de los mismos.
 - (d) Si el régimen incluye una reserva de dedicación de uso, (i) la base para el ejercicio de la opción de establecer posteriormente el uso final de dichos alojamientos, (ii) cualesquiera limitaciones en el ejercicio de dicha opción, incluyendo, pero sin limitarse a, una declaración en cuanto a si existirá o no, un término de tiempo dentro del cual dicha opción deberá ser ejercitada, y (iii) el consentimiento requerido de los titulares, si alguno, o una declaración expresa a los efectos de que dicho consentimiento adicional no es requerido, cuya información deberá toda estar incluida en el documento de ofrecimiento público referido en el Artículo V de esta ley.

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

- (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- 135 de este Artículo XII.

[Enmiendas: [Ley 66-1996](#); [Ley 3-1999](#)]

Sección 12-114. — Contenido de las escrituras de traspaso de alojamientos individuales. (31 L.P.R.A. § 1264a, Edición de 1995)

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. (31 L.P.R.A. § 1264b, Edición de 1995)

La escritura de traspaso de cada derecho real de multipropiedad o derecho vacacional en un alojamiento individual deberá expresar, además de los particulares descritos en la Sección 12-113 (1)(b) 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](#), o la [Ley Número 249 del 12 de agosto del 2008, según enmendada](#), de suerte que el adquirente del mismo no tendrá el beneficio de muchas de las medidas protectoras que provee el régimen de propiedad horizontal o el régimen de condohotel a los compradores de apartamentos o unidades en condominios o condohoteles. Si el terreno en que la estructura que contiene el alojamiento que es objeto del derecho de 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 real 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.”

[Enmiendas: [Ley 106-2010](#)]

Sección 12-116. — Copias de los planos a adherirse o formar parte de la escritura; autenticación. (31 L.P.R.A. § 1264c, Edición de 1995)

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 derecho real sobre alojamiento individual o de un derecho de multipropiedad o derecho vacacional en el mismo, para su inscripción en el Registro de la 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 el pago de derechos, por el Administrador de Reglamentos y Permisos, o cualquier agencia que le sustituya en sus funciones, e indicarán de modo gráfico los particulares de la propiedad o del alojamiento, según sea el caso.

Cuando se desee dedicar al régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional una propiedad cuyos planos no obren en los archivos de la Administración de Reglamentos y Permisos, o su sucesor en funciones, 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 real 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 del 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.

[Enmiendas: [Ley 106-2010](#)]

Sección 12-117. — Alojamientos, forma de inscribirlos, en general. (31 L.P.R.A. § 1264d, Edición de 1995)

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. (31 L.P.R.A. § 1265a, Edición de 1995)

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. (31 L.P.R.A. § 1265b, Edición de 1995)

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. (31 L.P.R.A. § 1265c, Edición de 1995)

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. (31 L.P.R.A. § 1266, Edición de 1995)

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. (31 L.P.R.A. § 126a, Edición de 1995)

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. (31 L.P.R.A. § 1266b, Edición de 1995)

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. (31 L.P.R.A. § 126c, Edición de 1995)

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. (31 L.P.R.A. § 1266d, Edición de 1995)

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

[Enmiendas: [Ley 3-1999](#)]

Sección 12-126. — Terminación del régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional, fusión de propiedad filial inscrita. (31 L.P.R.A. § 1266e, Edición de 1995)

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. (31 L.P.R.A. § 1266f, Edición de 1995)

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. (31 L.P.R.A. § 1266g, Edición de 1995)

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 archivarse en el Registro de la Propiedad, la enmienda o enmiendas antes aludidas.

Sección 12-129. — Contenido del reglamento; modificación del sistema; inscripción. (31 L.P.R.A. § 1267, Edición de 1995)

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

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

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

[Enmiendas: [Ley 3-1999](#)]

Sección 12-130. — Notificación a la entidad administradora. (31 L.P.R.A. § 1267b, Edición de 1995)

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 término 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. (31 L.P.R.A. § 1268, Edición de 1995)

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

[Enmiendas: [Ley 3-1999](#)]

Sección 12-132. — Obligación de los titulares por el pago de los gastos comunes; gravamen. (31 L.P.R.A. § 1268a, Edición de 1995)

La obligación de cada titular por su participación proporcional en los gastos comunes se declara por la presente un gravamen estatutario y tácito sobre su correspondiente derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento cuyo gravamen estará gobernado por las disposiciones aquí contenidas. Además, el adquirente voluntario de un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento será solidariamente responsable con el cedente del mismo por las cantidades adeudadas por éste último, de acuerdo con las disposiciones del Artículo XII de esta Ley, hasta el momento del traspaso, sin perjuicio del derecho del adquirente a recobrar de la otra parte, las cantidades pagadas por él como tal deudor solidario.

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

No obstante disposición alguna al contrario en cualquier otro estatuto, el gravamen aquí constituido estará subordinado únicamente a: (i) el gravamen para contribuciones sobre propiedad inmueble constituido a tenor con las disposiciones de la [Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como “Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 1991”](#) o cualquier estatuto sucesor de la misma, (ii) el gravamen que pueda ser

constituido por cualquier estatuto, presente o futuro, proveyendo para la creación de distritos de mejoramiento turístico y destinado a garantizar el cobro de cualesquiera imposiciones que puedan ser establecidas en relación con dichos distritos, y (iii) el gravamen que pueda ser constituido por cualquier estatuto, presente o futuro, proveyendo para la creación de distritos de mejoramiento para infraestructuras especiales y destinado a garantizar el cobro de cualesquiera imposiciones que puedan ser establecidas en relación con dichos distritos. La efectividad de este gravamen no requerirá la inscripción en el Registro de la Propiedad de ningún embargo sobre la propiedad así gravada, pero el gravamen solamente garantizará contra terceros, la suma equivalente a los últimos cinco años de cargos en concepto de gastos comunes y el año corriente.

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

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

1. Nombre y seguro social del titular delincente, si se refleja dicha información de los libros de la entidad administradora (aunque no se afectará la validez de la certificación de embargo si omite el número de seguro social o contiene un número de seguro social incorrecto).
2.
 - a. De tratarse de un alojamiento individual, los particulares descritos en la Sección 12-113 (1)(b) de este Artículo XII relativas al alojamiento de que se trate y, además, la participación que le corresponde a dicho alojamiento individual en las facilidades.
 - b. De tratarse de un derecho de multipropiedad o derecho vacacional, los particulares descritos en la Sección 12-113 (1)(b) de este Artículo XII relativos 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 objeto de la anotación preventiva de embargo, según el mismo fue identificado en la escritura de dedicación.
3. Los datos de inscripción del derecho sobre el cual deberá recaer la anotación preventiva.
4. El importe total de los gastos comunes adeudados.
5. Que dicho importe es líquido y exigible en su totalidad.

6. Un resumen de los pasos tomados para requerir su pago, y que a pesar de ello, dicho importe no ha sido pagado.

Una vez presentada la certificación de embargo en el Registro de la Propiedad, ésta será suficiente notificación del embargo, luego de lo cual se podrá iniciar el procedimiento de ejecución extrajudicial del Artículo XIII de esta Ley. Inmediatamente después del recibo de la certificación de embargo, el Registrador a cargo de la Sección del Registro de la Propiedad en que sea presentada deberá inscribirla y devolverla en sesenta (60) días al acreedor, haciendo constar que la misma ha sido inscrita, en cuyo caso cobrará derechos según establecidos en la [Ley Núm. 198 del 8 de agosto del 1979, según enmendada, mejor conocida como “Ley Hipotecaria de Puerto Rico.”](#)

[Enmiendas: [Ley 3-1999](#); [Ley 106-2010](#)]

Sección 12-133. — Validez de los documentos de dedicación del régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional. (31 L.P.R.A. § 1268b, Edición de 1995)

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. (31 L.P.R.A. § 1268c, Edición de 1995)

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. En el caso de una expansión para incluir propiedad nueva, la referida enmienda deberá estar acompañada de la tasación referida en la Sección 12-116 de esta ley con respecto a la nueva propiedad y dicha tasación deberá ser utilizada para determinar los gastos de inscripción de dicha enmienda en el Registro de la Propiedad.

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.

[Enmiendas: [Ley 3-1999](#)]

Sección 12-135. — Fusión de regímenes. (31 L.P.R.A. § 1268d, Edición de 1995)

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. El derecho máximo de inscripción a cobrarse por las operaciones antes mencionadas será de quinientos dólares (\$500.00) o cualquier cantidad mayor que la Compañía pueda de tiempo en tiempo establecer mediante reglamento.

[Enmiendas: [Ley 3-1999](#)]

Sección 12-136. — Ventas máximas de alojamientos. (31 L.P.R.A. § 1268e, Edición de 1995)

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.

Sección 12-137. — Derecho de tanteo y derecho de retracto. (31 L.P.R.A. § 1268f, Edición de 1995)

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

[Enmiendas: [Ley 3-1999](#)]

ARTÍCULO XIII

PROCEDIMIENTO EXTRAJUDICIAL DE EJECUCIÓN Y VENTA.

Sección 13-101. — Procedimiento de Ejecución. (31 L.P.R.A. § 1268g, Edición de 1995)

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

[Enmiendas: [Ley 106-2010](#)]

Sección 13-102. — Incumplimiento y Notificación. (31 L.P.R.A. § 1268h, Edición de 1995)

- (1) Si el deudor o el titular (en adelante denominado el “deudor”) de dicho derecho real sobre el derecho de multipropiedad o club vacacional incumple con su obligación de pago bajo la Sección 12-132 del Artículo XII, o el documento de hipoteca sobre el derecho real de multipropiedad o club vacacional, el acreedor le notificará al deudor, por correo certificado, con acuse de recibo, un requerimiento de pago, suscrito bajo juramento ante notario público, el cual se ajustará a lo siguiente:
- (a) Se dirigirá al deudor y, de ser una persona distinta, también al titular que surja de los libros de la entidad administradora.
 - (b) Contendrá el monto total de la deuda.
 - (c) Incluirá un apercibimiento en letras conspicuas de que si dentro del término de treinta (30) días a partir de la fecha del recibo por correo de dicho requerimiento de pago, el mismo no ha sido subsanado se iniciará el procedimiento extrajudicial de ejecución y venta en pública subasta del alojamiento o del derecho real de multipropiedad o vacacional gravado por dicha deuda.
- (2) Transcurrido el término de treinta (30) días, el acreedor podrá obtener una anotación preventiva de embargo sobre el alojamiento o el derecho real de multipropiedad o vacacional del deudor, sin ningún otro requisito que la presentación en el Registro de la Propiedad de una certificación de embargo suscrita por un oficial autorizado de la entidad administradora bajo juramento ante un notario público exponiendo lo siguiente:
- (a) Nombre y seguro social del deudor y del titular actual, de ser persona distinta, según se refleja dicha información de los libros de la entidad administradora (aunque no se afectará la validez de la certificación de embargo si omite el número de seguro social o contiene un número de seguro social incorrecto).
 - (b) Los particulares descritos en la Sección 12-113 (1)(b) del Artículo XII.

- (c) Los datos de inscripción del derecho sobre el cual deberá recaer la anotación preventiva.
- (d) El importe total adeudado.
- (e) Que dicho importe es líquido y exigible en su totalidad.
- (f) Los pasos tomados para requerir su pago, y que a pesar de ello, dicho importe no ha sido pagado.

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

- (3) Se enviará también copia de dicha certificación de embargo, por correo certificado con acuse de recibo, a los acreedores de gravámenes inferiores conocidos y a los titulares de otros derechos reales de rango inferior al que se ejecuta cuya identidad surja del Registro de la Propiedad, que son aquellos que hayan adquirido un derecho de crédito asegurado o un derecho real con posterioridad al derecho bajo ejecución y que sean considerados inferiores en rango.
- (4) Inmediatamente después del recibo de la certificación de embargo, el Registrador a cargo de la sección del Registro de la Propiedad en que sea presentada deberá inscribirla y devolverla en sesenta (60) días al acreedor, haciendo constar que la misma ha sido inscrita, en cuyo caso cobrará derechos según establecidos en la [Ley Núm. 198 del 8 de agosto del 1979, según enmendada, mejor conocida como “Ley Hipotecaria de Puerto Rico”](#).
- (5) De presentarse luego certificación de venta del derecho embargado, la anotación preventiva quedará sin efecto, pudiendo ésta cancelarse en la forma dispuesta en los Artículos 132 y 141 de la [Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según enmendada, conocida como “Ley Hipotecaria de Puerto Rico”](#), mediante el pago de derechos como documento notarial marginal sin cuantía.
- (6) El alojamiento o el derecho real de multipropiedad o club vacacional del deudor podrá ser vendido en pública subasta para satisfacer el monto de la deuda luego de transcurridos treinta (30) días contados a partir del recibo por el deudor de copia de la certificación de embargo. De no recibirse el acuse de recibo del Servicio Postal de los Estados Unidos, acreditando la entrega de la certificación de embargo a las personas mencionadas en los incisos (2) y (3) de esta Sección 13-102, el acreedor sólo podrá ejecutar su gravamen mediante el procedimiento judicial establecido en esta Ley.

[Enmiendas: [Ley 106-2010](#)]

Sección 13-103. — Oposición a la notificación de incumplimiento e intención de vender.
(31 L.P.R.A. § 1268i, Edición de 1995)

- (1) Luego de recibida la notificación especificada en el inciso (1) de la anterior Sección 13-102, el deudor o el titular actual, de ser persona distinta, podrá oponerse al requerimiento de pago dentro del término de treinta (30) días contados a partir de dicho recibo mediante notificación al acreedor por correo certificado, con acuse de recibo, junto con la cual incluirá la evidencia que establezca el pago de la cantidad reclamada o que ésta es menor a la reclamada. En dicho caso el acreedor tendrá un término de diez (10) días para evaluar la evidencia de pago sometida.

- (2) En caso de que el acreedor y deudor no logren un acuerdo sobre la existencia de la deuda o sobre el importe adeudado, el procedimiento de ejecución será tramitado mediante procedimiento ordinario ante un Tribunal con competencia en Puerto Rico.
- (3) De no recibirse oposición al requerimiento de pago dentro del término aquí previsto, el acreedor podrá vender el derecho gravado mediante el procedimiento dispuesto en las secciones siguientes.

[Enmiendas: [Ley 106-2010](#)]

Sección 13-104. — Anuncio de Venta. (31 L.P.R.A. § 1268j, Edición de 1995)

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

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

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

[Enmiendas: [Ley 106-2010](#)]

Sección 13-105. — Venta Extrajudicial. (31 L.P.R.A. § 1268k, Edición de 1995)

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

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

(31 L.P.R.A. § 1268l, Edición de 1995)

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

El acreedor certificará al Notario Público que los documentos relacionados en los anteriores incisos (a) al (d) son copias fieles y exactas de sus originales. El Notario Público, hará constar esto en la escritura que, conforme más adelante se dispone, otorgará de dicha

venta y consignará que examinó los mismos y determinó que cumplían con los requisitos de esta Sección.

- (3) La venta pública extrajudicial se llevará a cabo de la siguiente manera:
- (a) El alojamiento, derecho real de multipropiedad o club vacacional embargado se venderá en pública subasta, por el tipo mínimo consignado en el anuncio de venta.
 - (b) Si antes de la celebración de la venta extrajudicial un acreedor hipotecario o cualquier otra persona que tenga un gravamen sobre la propiedad pagara la deuda garantizada con el crédito, objeto de la venta en pública subasta, el dinero pagado por éste se acumulará a su crédito y podrá recobrarlo al mismo tipo de interés que devenga su crédito.
 - (c) Si el derecho ejecutado no fuera adjudicado a favor de tercera persona, el acreedor podrá adjudicarse el derecho de multipropiedad o club vacacional por el importe del tipo mínimo. Si el importe de dicho tipo mínimo resulta insuficiente para cubrir la totalidad de la cantidad adeudada al acreedor, más costas y penalidades, entonces dicho acreedor podrá instar acción ordinaria ante un Tribunal competente en Puerto Rico para cobrar el balance pendiente de pago, pudiendo obtener orden para embargar bienes muebles o inmuebles del deudor, sin prestación de fianza.
 - (d) Si el derecho ejecutado fuera adjudicado a una tercera persona y la cantidad obtenida en la subasta fuera insuficiente para cubrir el importe total del crédito del acreedor, recargos y gastos, dicho acreedor podrá instar acción ordinaria ante un Tribunal competente en Puerto Rico para cobrar el balance pendiente de pago, pudiendo obtener orden para embargar bienes muebles o inmuebles del deudor, sin prestación de fianza.
 - (e) La persona a quien se adjudique el alojamiento, derecho real de multipropiedad o club vacacional en la venta pública extrajudicial, lo adquirirá tal y como está y no tendrá derecho a acción de saneamiento contra el acreedor, el Notario Público o el subastador independiente, incluyendo, sin limitarse a ello, las garantías de título y contra defectos ocultos dispuestas por el [Código Civil de Puerto Rico](#).
 - (f) En caso de adjudicación del alojamiento, derecho de multipropiedad o club vacacional a una tercera (3ra.) persona, el acreedor, luego de satisfacer el importe de su crédito, distribuirá a los acreedores inferiores, de haberlos, en orden de su rango registral una cantidad igual al importe de su crédito y si quedare algún exceso, éste se entregará al deudor o al titular, de ser persona distinta.
- (4) El acreedor ejecutante podrá suspender y continuar la venta de día en día, si juzgase necesario hacerlo y, por fuerza mayor o caso fortuito, la podrá prorrogar por un período que no excederá de treinta (30) días, de cuya prórroga dará aviso a los comparecientes a la subasta en forma verbal. El Notario Público quedará también requerido para comparecer al acto de la continuación de la subasta y de no estar disponible para ello levantará un Acta ese mismo día acreditando lo presenciado ese día, incluyendo la verificación de los documentos relacionados en el inciso (2) de esta Sección, las razones para la suspensión de la subasta y otros pormenores que entienda necesario acreditar. Este Acta formará parte de la Escritura de Transmisión de Derecho.
- (5) Concluida la subasta, el Notario Público otorgará una Escritura de Transmisión de Derecho incluyendo:
- (a) Nombre y seguro social del acreedor ejecutante.

- (b) Nombre, dirección y seguro social del subastador independiente.
 - (c) La descripción registral y datos de inscripción del alojamiento, derecho real de multipropiedad o club vacacional ejecutado.
 - (d) Los nombres de todas las personas comparecientes el día de la subasta y el día de la adjudicación final, de ser distinto.
 - (e) La verificación de los documentos relacionados en el inciso (2) de esta Sección.
 - (f) El nombre del licitador agraciado, su número de seguro social y dirección postal.
 - (g) El importe de la venta.
 - (h) La adjudicación en venta del alojamiento, derecho real de multipropiedad o club vacacional al mejor postor, quien pagará al acreedor ejecutante el importe de la venta en efectivo o cheque oficial bancario, de lo cual el Notario dará fe.
 - (i) Que dicho importe satisfizo la deuda reclamada o, de no ser así, que el importe del crédito no fue satisfecho.
 - (j) Una aseveración bajo su fe notarial de que el procedimiento presenciado se llevó a cabo, de conformidad con las disposiciones de esta Ley.
- (6) El acreedor ejecutante, el subastador independiente y el licitador victorioso suscribirán la Escritura de Transmisión de Derecho, y ésta constituirá el título de propiedad de dicho licitador sobre el derecho real de multipropiedad o club vacacional.

Sección 13-107. — Cancelación de gravamen y Transferencia de Titularidad luego de Venta. (31 L.P.R.A. § 1268m, Edición de 1995)

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

Sección 13-108. — Procedimiento Judicial Alternativo. (31 L.P.R.A. § 1268n, Edición de 1995)

- (a) En lugar del procedimiento de ejecución extrajudicial, el acreedor podrá solicitar a un Tribunal de jurisdicción competente que dicte sentencia y orden de ejecución y venta en pública subasta del alojamiento, derecho real de multipropiedad o club vacacional sujeto al gravamen en ejecución, conforme a las disposiciones aplicables de la [Ley Hipotecaria](#) y de las [Reglas de Procedimiento Civil](#), incluyendo la Regla 60, irrespectivamente de la cuantía en controversia. El procedimiento se iniciará mediante la presentación de una petición bajo juramento en la que se hará constar que:
 - (1) El deudor o dueño del derecho no ha pagado el crédito por la deuda afecta al gravamen en ejecución;

- (2) la fecha en que fue notificado del embargo y se acompañará evidencia de envío y recibo de la carta certificada enviada, de conformidad con lo dispuesto en la Sección 13-102;
 - (3) que ha transcurrido el término jurisdiccional para impugnar el embargo y el deudor o dueño del derecho no ha impugnado el procedimiento, según se dispone en la Sección 13-103;
 - (4) que la reclamación se hace de buena fe y está basada en información obtenida del acreedor; y
 - (5) el monto de la deuda reclamada.
Se deberá incluir copia fiel y exacta de los documentos relacionados en las partidas (a), (b) y (c) del inciso (2) de la Sección 13-106, lo cual se acreditará en la juramentación (o afirmación bajo pena de perjurio) de la solicitud.
- (b) El deudor o el titular del alojamiento, derecho real de multipropiedad o derecho vacacional, será notificado por el acreedor con copia de la solicitud en la forma establecida por las Reglas de Procedimiento Civil, luego de lo cual podrá notificar al acreedor una contestación a la petición, bajo juramento o afirmación bajo pena de perjurio, en la cual hará constar:
- (1) Que es el deudor o titular del alojamiento, derecho real de multipropiedad o club vacacional;
 - (2) que no debe la suma reclamada, ya sea por haber pagado la misma o porque la cantidad adeudada es menor que la cantidad reclamada por el acreedor, en cuyos casos incluirá con su contestación la evidencia de pago;
 - (3) todos los hechos o circunstancias que acrediten que el acreedor no tiene derecho a obtener sentencia, conforme al derecho aplicable.
Si el deudor asevera cualquiera de las defensas anteriores, la contestación incluirá copia exacta de la evidencia en apoyo de dichas aseveraciones.
- (c) El Tribunal examinará la petición y la contestación del deudor junto con la evidencia presentada por ambas partes en apoyo de sus posiciones y, a menos que surja una controversia real sustancial en cuanto a algún hecho material, o que el acreedor no tenga derecho a que se dicte sentencia a su favor como cuestión de derecho, dictará sentencia a favor del acreedor.
- (d) Advenida final y firme dicha sentencia, el acreedor podrá solicitar al Tribunal que emita una orden, decretando la venta en subasta pública del derecho embargado, la cual se llevará a cabo conforme a las disposiciones de la [Ley Hipotecaria](#) y de las correspondientes [Reglas de Procedimiento Civil](#).
- (e) Si de los documentos ante la consideración del Tribunal surge que existe una controversia real sustancial en cuanto a algún hecho material o que el acreedor no tiene derecho a que se dicte sentencia como cuestión de derecho, se continuarán los procedimientos como un procedimiento civil ordinario.

ARTICULO XIV

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

Sección 14-101. — Cláusula de Salvedad. (31 L.P.R.A. § 1251 nota, Edición de 1995)

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 14-102. — Exclusividad. (31 L.P.R.A. § 1269, Edición de 1995)

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 14-103. — Exención de la Ley de Valores. (31 L.P.R.A. § 1269a, Edición de 1995)

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 14-104. — 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. (31 L.P.R.A. § 1269b, Edición de 1995)

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 14-105. — Aplicación de la Ley de Hosteleros. (31 L.P.R.A. § 1269c, Edición de 1995)

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 14-106. — Versión en inglés prevalecerá. (31 L.P.R.A. § 1269d, Edición de 1995)

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.

Nota. Este documento fue compilado por personal de la [Oficina de Gerencia y Presupuesto](#) del Gobierno de Puerto Rico, como un medio de alertar a los usuarios de nuestra Biblioteca de las últimas enmiendas aprobadas para esta Ley. Aunque hemos puesto todo nuestro esfuerzo en la preparación del mismo, este no es una compilación oficial y podría no estar completamente libre de errores inadvertidos; los cuales al ser tomados en conocimiento son corregidos de inmediato ([mail: biblioteca OGP](mailto:biblioteca.ogp)). En el mismo se han incorporado todas las enmiendas hechas a la Ley a fin de facilitar su consulta. Para exactitud y precisión, refiérase a los textos originales de dicha ley y a la colección de Leyes de Puerto Rico Anotadas L.P.R.A.. Las anotaciones en letra cursiva y entre corchetes añadidas al texto, no forman parte de la Ley; las mismas solo se incluyen para el caso en que alguna ley fue derogada y ha sido sustituida por otra que está vigente. Los enlaces al Internet solo se dirigen a fuentes gubernamentales. Los enlaces a las leyes enmendatorias pertenecen a la página web de la [Oficina de Servicios Legislativos](#) de la Asamblea Legislativa de Puerto Rico. Los enlaces a las leyes federales pertenecen a la página web de la [US Government Publishing Office GPO](#) de los Estados Unidos de Norteamérica. Los enlaces a las Leyes Originales, Reglamentos y Ordenes Ejecutivas del Gobernador, pertenecen a la página web del [Departamento de Estado](#) del Gobierno de Puerto Rico. Compilado por la Biblioteca de la Oficina de Gerencia y Presupuesto.

Véase además la [Versión Original de esta Ley](#), tal como fue aprobada por la Legislatura de Puerto Rico.

⇒ ⇒ ⇒ Verifique en la Biblioteca Virtual de OGP la Última Copia Revisada (Rev.) para esta compilación.

Ir a: <https://ogp.pr.gov/> ⇒ Biblioteca Virtual ⇒ Leyes de Referencia—Z-DEROGADAS.

DEROGADA