

Ley para Eximir a las Personas, Naturales o Jurídicas, que Presten Dinero para el Financiamiento de Condohoteles de la Llamada Ley de Usura; y para Establecer la Normas a Regir como una Facilidad Hotelera

Ley Núm. 6 de 8 de junio de 1972, según enmendada

(Contiene enmiendas incorporadas por las siguientes leyes:

[Ley Núm. 89 de 30 de junio de 1975](#))

Para eximir a las personas, naturales o jurídicas, que presten dinero para el financiamiento de apartamentos en condominios que han de destinarse a “Condohoteles”, de la llamada Ley de Usura y autorizar a la Compañía de Fomento de Turismo a promulgar reglamentos, no inconsistentes con esta ley estableciendo, las normas a regir su función como una facilidad hotelera.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El incremento del turismo en el mundo hizo necesario y continúa haciendo necesario, la construcción de hoteles. No obstante, según transcurre el tiempo, el costo de operar hoteles ha ido en aumento, dándose el caso en algunas áreas que el alto costo de las habitaciones restringe la visita de personas en viajes de placer. Con el propósito de ofrecer alojamiento a un costo inferior que lo que cualesquiera de ellos que resulte más alto, y adelantarán, asimismo, el pago del usualmente cobran los hoteles, han surgido ciertas áreas de intenso turismo (Florida, España), lo que se conoce como “Condohoteles”. Estos son edificios en condominio, donde el dueño del apartamento (siempre pequeño) o de la habitación, la cede a un operador de todo el edificio para que lo arriende a transeúntes a base de días o semanas. El dueño, por lo general retiene el derecho a usar la habitación durante cierto período del año o cuando esté desocupada. El dueño recibe del operador un por ciento de las rentas cobradas. Los arreglos entre el dueño o condómines y los operadores del apartotel varían de sitio en sitio, pero en términos generales operan en la forma descrita. Los apartoteles o condohoteles pueden cobrar tarifas más bajas que los hoteles por requerir menos gastos de operación ni tener que afrontar las grandes deudas que tienen que afrontar los hoteles para su construcción. La deuda en los apartoteles es distribuida entre los condómines. Sin embargo, el financiamiento de este tipo de condominio es costoso por el riesgo mayor que existe ya que no constituye la vivienda de los condómines como ocurre en los condominios clásicos. Por lo tanto, las instituciones de crédito no están dispuestas a prestar dinero al tipo de interés permisible en Puerto Rico de ocho (8) por ciento anual. Es el propósito de esta legislación eximir a este tipo de condominio, apartotel, o condo-hotel (según se define en la ley), de las disposiciones de la llamada ley de usura, tanto en su aspecto civil como penal, al igual que ocurre con las corporaciones, con el propósito de facilitar y estimular la construcción de los mismos e impulsar el turismo al ofrecer tarifas más bajas que los hoteles.

Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:

Artículo 1. — (23 L.P.R.A. § 681)

Por el presente se exime de las disposiciones de la Ley Núm. 92 de 6 de mayo de 1938 [Nota: Derogada y sustituida por la [Ley 1 de 15 de octubre de 1973](#)], a toda persona, natural o jurídica, que como prestamista exija o reciba en o por cualquier contrato, convenio u obligación, directa o indirectamente, dinero a un tipo de interés mayor que el fijado en dicha ley, cuando dicho contrato, convenio u obligación tenga por objeto, y el dinero así obtenido a préstamo sea invertido en el financiamiento de un apartamento o habitación en un edificio construido o usado como “Condohotel”, según se define este término más adelante en esta ley.

Artículo 2. — (23 L.P.R.A. § 682)

Por la presente se exime de las disposiciones del Artículo 1649 del [Código Civil 1930](#), según enmendado, los convenios especiales, contratos u obligaciones que fijen un tipo de interés mayor que en dicho Artículo se provee, cuando el monto del préstamo sea invertido en el financiamiento de un apartamento o habitación en un edificio “Condohotel”, según se define este término mas adelante en esta ley.

Artículo 3. — (23 L.P.R.A. § 683)

Por “condohotel” se entenderá un edificio o grupo de edificios construido expresamente para ser regido o que se convierta al régimen de propiedad horizontal a tenor con las disposiciones de la [Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada](#), el cual cumple con los requisitos de un hotel de turismo o comercial, que consista de apartamentos o habitaciones que sus dueños se comprometan a arrendarlos a una corporación u otra entidad jurídica, bajo aquellos términos y condiciones que acuerden, para ser dedicados, bajo una sola administración del edificio o edificios, al alojamiento de personas transeúntes a base de una renta o tarifa diaria o por un período mayor definido. El edificio o grupo de edificios podrá contener áreas comerciales, de oficinas y otro aprovechamiento consistente con el uso principal del mismo según aquí se define. No menos del cincuenta por ciento (50%) de los apartamentos o habitaciones del mismo deberán dedicarse al alojamiento de personas transeúntes antes mencionado.

El requisito de arrendamiento de los apartamentos o habitaciones por los dueños a una corporación u otra entidad jurídica para ser dedicadas al alojamiento de transeúntes bajo una sola administración a base de una renta o tarifa diaria o por un período mayor definido, podrá ser obviado, a discreción de la Compañía de Turismo, en aquellos casos en que el concepto operacional asegure la condición de una estadía transitoria de la persona alojada sin la necesidad del arrendamiento en la forma antes concebida y sin detrimento a la operación como hotel o facilidad turística.

Artículo 4. — (23 L.P.R.A. § 684)

Cualquier edificio ya construido que se administra de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y destinado inicialmente para vivienda, debe tener el concurso unánime de todos los condómines, que usan su apartamento como vivienda para poder convertirse en condohotel.

Artículo 5. — (23 L.P.R.A. § 685)

La Compañía de Fomento de Turismo, de acuerdo con la [Ley núm. 10 del 18 de junio de 1970](#), queda por la presente autorizada a promulgar reglamentos, no inconsistentes con esta ley, estableciendo aquellas normas que estime aconsejables para que los condohoteles cumplan su función como una facilidad hotelera especial que tiendan a promover el turismo.

Artículo 6. — Esta ley empezará a regir 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. 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 los 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: www.ogp.pr.gov ⇒ Biblioteca Virtual ⇒ Leyes de Referencia—CONDOMINIOS.