

“Ley de Gravámenes en Proyectos Residenciales Turísticos”

Ley Núm. 172 de 16 de diciembre de 2009

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

EXPOSICION DE MOTIVOS

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

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

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

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

El desarrollo y fortalecimiento de la industria turística en Puerto Rico es una prioridad de éste Gobierno de Puerto Rico. Muestra de esto es que en todos los complejos turísticos en Puerto Rico existen componentes que gozan de incentivos otorgados por el Gobierno de Puerto Rico, tales como exenciones contributivas y/o participación financiera.

Por lo tanto, el Gobierno tiene un interés apremiante en que los complejos turísticos estén mantenidos en condiciones de primer orden y no se deterioren con el pasar del tiempo. La manera

más efectiva de lograr este objetivo es proveyéndole a los dueños, desarrolladores y/o administradores una herramienta para poder cobrar las imposiciones para sufragar gastos comunes. Por consiguiente, esta medida autoriza la creación de un gravamen por operación de ley sobre todas las propiedades en complejos turísticos, para garantizar el pago de imposiciones para sufragar gastos comunes. Este gravamen tendrá prelación sobre todas las cargas, salvo: el gravamen fiscal que garantiza las deudas contributivas morosas transferidas, conforme a las disposiciones de la [Ley Núm. 21 de 26 de junio de 1997, según enmendada, conocida como la “Ley de Venta de Deuda Contributiva”](#) el gravamen a favor del Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM), para el cobro de contribuciones sobre propiedad inmueble; el gravamen por concepto de cargos por beneficios establecidos en Distritos de Mejoramiento Turístico, según definidos por la [Ley Núm. 207 de 8 de agosto de 1998, según enmendada, conocida como la “Ley de Distritos de Mejoramiento Turístico de 1998”](#); el gravamen por concepto de una contribución especial establecida en un Distrito de Mejoramiento Comercial o Zonas de Mejoramiento Residencial establecidas al amparo de la [Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como la “Ley de Municipios Autónomos de 1991”, según enmendada](#); cualquier gravamen constituido antes de la vigencia de esta Ley; y cualquier gravamen legal tácito que garantice el pago de cualesquiera cargos por beneficios que se utilice para financiar estructura pública.

Decrétase por la Asamblea Legislativa de Puerto Rico:

Artículo 1. — Título. (23 L.P.R.A. § 6871 nota)

Esta Ley se conocerá como “Ley de Gravámenes en Proyectos Residenciales Turísticos”.

Artículo 2. — Política Pública. (23 L.P.R.A. § 6871 nota)

Es política pública del Gobierno de Puerto Rico, que los complejos turísticos sean mantenidos en condiciones de primer orden, proveyéndole a los propietarios, desarrolladores y/o administradores de dichos complejos una herramienta para poder cobrar las imposiciones para sufragar sus gastos de mantenimiento, mejoramiento y funcionamiento, todo para beneficio de la industria turística en la Isla.

Artículo 3. — Definiciones. (23 L.P.R.A. § 6871)

1) Documentos Constitutivos — Significará la escritura matriz, escrituras suplementarias, servidumbres en equidad, servidumbres de cualquier tipo, condiciones restrictivas, guías de diseño, construcción o arquitectura, y cualesquiera normas o reglamentos que establezca el propietario y/o desarrollador del Proyecto Residencial Turístico de tiempo en tiempo o cualquier organismo de administración del Proyecto Residencial Turístico.

2) Elemento Común — Significará toda propiedad mueble o inmueble del cual el propietario y/o desarrollador del Proyecto Residencial Turístico o el organismo de administración es dueño, posee

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

3) Gastos Comunes — Significará cualesquiera gastos, estimados o reales, incurridos o a ser incurridos para el beneficio y disfrute de los titulares, incluyendo cualquier reserva, que se determinen de tiempo en tiempo necesario y/o apropiado según los documentos constitutivos, incluyendo, pero sin que se entienda como una limitación, los gastos de seguridad, operación, reparación, reemplazo y/o mantenimiento de los elementos comunes y los gastos relacionados a mejoras de capital en elementos comunes o en propiedad a ser destinada como elemento Común. Los gastos comunes no incluyen los gastos incurridos en el desarrollo inicial o de construcción original del Proyecto Residencial Turístico.

4) Imposiciones — Significará, en su conjunto, la imposición básica, la imposición especial y la imposición particular que se establezca en los documentos constitutivos o de tiempo en tiempo por el propietario del Proyecto Residencial Turístico o cualquier organismo creado para administrar el Proyecto Residencial Turístico.

5) Imposición Básica — Significará la imposición autorizada por documentos constitutivos para sufragar gastos comunes y mejoras capitales en un Proyecto Residencial Turístico.

6) Imposición Especial — Significará la imposición autorizada por documentos constitutivos para satisfacer gastos comunes o de mejoras capitales inesperados, deficiencias en los estimados de gastos comunes, gastos en exceso a los estimados, morosidad en el pago de las imposiciones, proyectos especiales, mejoras, desarrollos o proyectos de construcción en elementos comunes o cualquiera otro tipo de gastos relacionados a los elementos comunes o mejoras capitales en un Proyecto Residencial Turístico.

7) Imposición Particular — Significará la imposición autorizada por documentos constitutivos sobre cualquier unidad por el costo administrativo y/o de operación de proveer cualquier servicio particular al titular de una unidad; gastos incurridos para poner a la unidad en cumplimiento con los documentos constitutivos; y gastos incurridos como consecuencia del comportamiento del titular, invitados, familiares, agentes, contratistas; en violación a cualquier documento constitutivo o disposición o sección de cualquier ley, reglamento, ordenanza, u orden de cualquier organismo gubernamental, cuasi-gubernamental o administrativo del Proyecto Residencial Turístico en cuestión.

8) Proyecto Residencial Turístico — Significará un desarrollo integrado de naturaleza, fundamentalmente, turística que tenga por lo menos un componente que ostente una concesión bajo la Ley Núm. 78 de 10 de septiembre de 1993, según enmendada, conocida como la “Ley de Desarrollo Turístico de 1993” o cualquier ley sucesora [Nota: Sustituida por la [Ley 74-2010, según enmendada, “Ley de Desarrollo Turístico de Puerto Rico de 2010”](#)].

9) Titular — Significará el titular o tenedor de un derecho de propiedad en pleno dominio sobre una unidad o parte de ésta, incluyendo a aquél que sea titular registral de la unidad o parte de ésta como copropietario o que tenga un interés de dominio indivisible, incluyendo sus herederos, sucesores y cesionarios.

10) Unidad — Significará una unidad de construcción, suficientemente delimitada, susceptible a cualquier tipo de aprovechamiento independiente dentro de un Proyecto Residencial Turístico, incluyendo el terreno en que enclava dicha unidad y cualquier mejora, que constituya una parcela separada para propósitos de la [Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según enmendada, conocida como “Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad”](#) [Nota: Derogada y sustituida por la [Ley 210-2015, según enmendada “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico”](#)], y que sea objeto de posesión y transmisión y que pueda ser gravada.

Artículo 4. — Imposiciones para el pago de gastos comunes y de mejoras capitales. (23 L.P.R.A. § 6872)

(a) Los titulares tendrán la obligación de pagar imposiciones, según se establezca en los documentos constitutivos de los Proyectos Residenciales Turísticos.

(b) Ningún titular podrá eximirse de su obligación de pago de imposiciones mediante la renuncia al uso y disfrute de los elementos comunes o mediante el abandono de su unidad o del derecho sobre su unidad.

(c) La imposición sobre cada unidad, cualesquiera penalidades, cargos por demora o intereses a ser pagados por el titular por morosidad en el pago de las imposiciones serán determinadas, fijadas e impuestas, según se especifique en los documentos constitutivos.

Artículo 5. — Obligación de los titulares por el pago de las imposiciones. (23 L.P.R.A. § 6873)

(a) Las imposiciones sobre una unidad, conforme se dispone en esta Ley, constituirán un gravamen estatutario sobre dicha unidad, el cual tendrá prioridad sobre cualesquiera otros gravámenes sobre la unidad, irrespectivamente de su naturaleza o que sean impuestos sobre la unidad antes o después de la declaración de cualquier imposición, excepto que será inferior:

(i) Al gravamen fiscal que garantiza las deudas contributivas morosas transferidas, conforme a las disposiciones de la [Ley Núm. 21 de 20 de junio de 1997, según enmendada, mejor conocida como la “Ley de Ventas de Deudas Contributivas”](#).

(ii) Al gravamen relacionado con las imposiciones sobre la propiedad impuesto por la [Ley Núm. 83 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, mejor conocida como la “Ley de Contribución Municipal sobre la Propiedad de 1991”](#) o cualquier ley sucesora.

(iii) A cualquier gravamen por concepto de cargos por beneficios establecidos en un Distrito de Mejoramiento Turístico, según definidos por la [Ley Núm. 207 de 8 de agosto de 1998, mejor conocida como “Ley de Distritos de Mejoramiento Turístico de 1998”](#) o cualquier ley sucesora.

(iv) A cualquier gravamen por concepto de una contribución especial establecida en un Distrito de Mejoramiento Comercial o Zonas de Mejoramiento Residencial establecidas al amparo de la [Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, mejor conocida como la “Ley de Municipios Autónomos de 1991”](#).

(v) A cualquier gravamen legal tácito que garantice el pago de cualesquiera cargos por beneficios que se utilice para financiar estructura pública.

(vi) A cualesquiera gravámenes constituidos antes de la vigencia de esta Ley.

(b) Luego de la primera venta, el adquirente voluntario de una unidad será solidariamente responsable con el vendedor del pago de las sumas que éste adeude por imposiciones hasta el momento de la transmisión, sin perjuicio del derecho del adquirente a repetir contra el otro otorgante, por las cantidades que hubiese pagado como deudor solidario. Sin embargo, un adquirente involuntario será responsable solamente de las imposiciones surgidas y no satisfechas durante los dieciocho (18) meses anteriores al momento de adquirir la unidad, sin perjuicio del derecho del adquirente a repetir contra el otro otorgante, por las cantidades que hubiese pagado como deudor solidario. Para propósitos de esta Ley, un adquirente involuntario se entenderá como un acreedor cuyo interés fundamental no es hacerse dueño de la unidad, sino proteger su acreencia constituida usualmente antes de que empiece a acumularse la deuda por imposiciones sobre la unidad.

(c) El gravamen por imposiciones será exigible contra quien sea el titular de la unidad, aun cuando el mismo no haya sido inscrito en el Registro de la Propiedad.

(d) Los titulares se convertirán en morosos si no satisfacen las imposiciones dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de su vencimiento. Luego de transcurrir los referidos treinta (30) días, se notificará por escrito, al titular quien tendrá quince (15) días para remitir su pago. De transcurrir los quince (15) días y no recibir pago por parte del titular, el agente autorizado por el Proyecto Residencial Turístico recaudará, como parte de las imposiciones, los intereses sobre el monto adeudado a razón de la tasa especificada en los documentos constitutivos en cuestión o en su defecto, a razón del diez por ciento (10%) anual, a partir de la fecha fijada para el pago. Dicha suma adicional por concepto de intereses deberá recaudarse conjuntamente con el principal de las imposiciones que la originase, así como las costas de apremio si las hubiere. Tan pronto los titulares se conviertan en morosos y transcurridos los quince (15) días antes señalado, el Proyecto Residencial Turístico, por conducto de su agente, podrá embargar inmediatamente la unidad y cualesquiera bienes muebles o inmuebles del titular en cantidad suficiente para responder del pago adeudado y deberá, dentro de diez (10) días del embargo trabado, notificar por escrito, al titular del embargo trabado, remitiéndose dicha notificación a la última dirección conocida del titular, según los expedientes disponibles. El titular podrá solicitar revisión ante el Tribunal de Primera Instancia de Puerto Rico, dentro del término improrrogable de treinta (30) días de ser residente en Puerto Rico, y del término improrrogable de cuarenta y cinco (45) días de residir fuera de Puerto Rico, del recibo de la notificación del embargo trabado, si entiende que ha ocurrido alguna irregularidad en la notificación de las imposiciones o del embargo trabado por el agente del Proyecto Residencial Turístico. Si el titular no solicita la referida revisión, el Proyecto Residencial Turístico o su agente procederá, lo más pronto posible, a la venta en pública subasta de los bienes embargados para el cobro de las imposiciones, incluyendo honorarios, costas e intereses, a partir del trigésimo primer día de la fecha de la notificación del embargo. La venta se llevará cabo en la forma prescrita en los Artículos 4.03 y 4.05 de la [Ley Núm. 83 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, mejor conocida como la “Ley de Contribución Municipal sobre la Propiedad de 1991”](#).

Artículo 6. — Aplicación. (23 L.P.R.A. § 6874)

Esta Ley no aplicará a imposiciones o deudas a Distritos de Mejoramiento Turístico, según definidos por la [Ley Núm. 207 de 8 de agosto de 1998, según enmendada](#) o a Distritos de

Mejoramiento Comercial o Zonas de Mejoramiento Residencial, al amparo de la [Ley Núm. 81 de 30 de agosto de 1991, según enmendada, conocida como “Ley de Municipios Autónomos de 1991”](#).

Artículo 7. — Separación de las disposiciones de esta Ley. (23 L.P.R.A. § 6871 nota)

Si cualquier cláusula, párrafo, artículo o sección de esta Ley fuere declarada inconstitucional por un tribunal competente, la sentencia a tal efecto dictada no afectará, perjudicará ni invalidará el resto de esta Ley. El efecto de dicha sentencia quedará limitado a la cláusula, párrafo, artículo, sección o parte de la misma que así hubiere sido declarada inconstitucional.

Artículo 8. — Vigencia. — Esta Ley entrará en vigor en treinta (30) días luego 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--GRAVAMENES.](#)