

LEY DE PUERTO RICO DE TIEMPO COMPARTIDO Y DE CLUBES VACACIONALES

ARTICULO 1º.- DISPOSICIONES GENERALES

Sección 1-101 .- Título corto.

Esta Ley será conocida y puede ser citada como “ Ley de **Tiempo Compartido** y de **Club Vacacional**”

SECCIÓN 1-102.- PROPÓSITO LEGISLATIVO; INTENCIÓN.

Esta Ley tiene como propósito el reconocer que la venta y promoción de los planes de **Tiempo Compartido** y de los **Clubes Vacacionales** constituye un segmento naciente, dinámico de la industria del turismo internacional; que este segmento de la industria del turismo continúa creciendo, tanto en el volumen de ventas como en su complejidad y variedad de la estructura del producto; y que se hace necesario un método de regulación uniforme y consistente para salvaguardar la industria del turismo de Puerto Rico, los consumidores de Puerto Rico y el bienestar económico de Puerto Rico. Para proteger la calidad de los planes de **Tiempo Compartido** y de los **Clubes Vacacionales** y a los consumidores que los adquieren, es necesario dar un reconocimiento establecido por la ley al **Tiempo Compartido** y los **Clubes Vacacionales** en Puerto Rico; establecer procedimientos para la creación, venta, intercambio, promoción y operación de los planes de **Tiempo Compartido** y de **Clubes Vacacionales**; y requerir que todo plan de **Tiempo Compartido** y **Club Vacacional** que sea ofrecido a la venta en Puerto Rico o creado y en existencia con respecto a alojamientos y servicios que estén localizados en Puerto Rico queden sujetos a lo que en esta Ley se establece.

Todos los planes de **Tiempo Compartido** y **Clubes Vacacionales** ofrecidos en venta exclusivamente fuera de Puerto Rico que tengan alojamientos o servicios ubicados en éste Puerto Rico, que hayan solicitado primero su registro en el instrumento público del Registro de Propiedad destinando la propiedad en la cual se encuentren los alojamientos y servicios al **Tiempo Compartido** o al régimen del **Club Vacacional** y solicitado a la Compañía la declaración de la oferta pública de acuerdo con la sección 5-101, y pagado los derechos de registro correspondientes de acuerdo a lo estipulado en esta Acta, y que se ofrezcan en venta en otras jurisdicciones que regulen la oferta de derechos de **Tiempos Compartidos** o **Clubes Vacacionales**, no estarán sujetos a otras disposiciones de esta Acta al grado de que tal actividad esté regulada en la otra jurisdicción, pero solo después de que la Compañía haya recibido evidencia satisfactoria del plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** ha cumplido con las disposiciones de la otra jurisdicción. La Compañía también a su discreción requerirá que se hagan todas o una porción de las declaraciones requeridas por la Sección 2-102 en relación con las ofertas hechas en otra jurisdicción.

SECCIÓN 1-103.- REQUERIMIENTOS FORMALES, NATURALEZA DE LOS DERECHOS DEL TIEMPO COMPARTIDO Y CLUB VACACIONAL.

El régimen de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** deberá establecerse mediante un instrumento público y registrado en el Registro de la Propiedad de acuerdo con lo establecido en el Artículo XII de esta Ley y de la Ley No. 198 del 8 de agosto de 1979, de acuerdo a sus enmiendas, conocida como “**Ley de Registro de Hipotecas y Propiedad**”.

El régimen del **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** podrá ser estructurado de tal manera, a opción del declarante, que los derechos del **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** serán ya sea (**A**) un derecho contractual para usar y ocupar el alojamiento o alojamientos que sean el objeto del mismo, o (**B**) un derecho de un tipo especial de propiedad con respecto a un alojamiento en particular, aunado con el derecho de usar y ocupar el mismo u otro alojamiento que no sean el objeto del mismo, el cual estará regido por lo dispuesto en esta Ley , y de una manera supletoria, por lo dispuesto en el Código Civil de Puerto Rico en lo que se refiere a la posesión de propiedad en común, excepto que (**I**) el régimen de **Tiempo Compartido** o la reglamentación del **Club Vacacional** del uso y disfrute del **Tiempo Compartido** o alojamientos y servicios del **Club Vacacional** serán obligatorios para todos los propietarios iniciales y subsecuentes de los derechos del **Tiempo Compartido** y **Club Vacacional** y propietarios de alojamientos y solo pueden ser modificados de acuerdo a lo previsto en esta Ley, (**II**)

las disposiciones del Artículo 334 del Código Civil de Puerto Rico en relación a la división de la cosa mantenida en común y la provisión del Artículo 338 del Código Civil de Puerto Rico en relación a la venta forzada de la cosa mantenida en común no serán aplicables a la propiedad de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**, (III) no habrá derecho de reembolso sobre la venta u otra forma de enajenación de **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional**. Solo los alojamientos protegidos pueden ser objeto de este derecho especial de propiedad, aunque alojamientos que no sean alojamientos protegidos pueden hacerse disponibles para uso suplementario.

Además de los derechos de los **Tiempos Compartidos** y **Clubes Vacacionales** mencionados con anterioridad, el régimen del **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** también puede incluir, dentro del **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**, la posibilidad, sujeta a lo previsto en esta Ley, de la garantía contractual del derecho de uso o transmisión o enajenación del derecho especial de propiedad con respecto a (I) alojamientos individuales tales como una unidad y (II) unidades comerciales individuales, suministradas, con respecto a la misma, la operación del mismo será restringida a la oferta de productos o servicios que razonablemente sean de interés para los ocupantes de los otros alojamientos de la propiedad.

SECCIÓN 1-104 .- CIERTAS DEFINICIONES

Como se usan en esta Ley, los siguientes términos tendrán los significados que se indican:

1. “**Alojamiento**” significa cualquier apartamento, posada, hotel o cuarto de hotel, o cualquier otra estructura comercial o privada que contenga servicios de baños incluidos que están adheridos a una propiedad inmueble y que tenga acceso directo o indirecto a la calle, y designados y disponibles, de acuerdo a la ley aplicable, para uso independiente y ocupación como residencia vacacional por uno o más individuos como parte de un **Tiempo Compartido** o un plan de **Club Vacacional**. A menos que se indique de otra manera en las disposiciones específicas de esta Ley, también se incluyen las unidades comerciales, como se define después.

2. “**Publicidad**” significa cualquier tipo de comunicación escrita, oral o electrónica que ya sea que contenga o describa un invitación o atraiga a posibles compradores a adquirir tiempo compartido, derechos de **Clubes Vacacionales** o alojamientos, incluyendo pero no limitándose a folletos, panfletos, anuncios por radio o televisión, invitaciones por correo directo y teléfono, y otros medios de promoción.

3. “**Afiliado**” se refiere a cualquier persona que controla, está controlada por, o esta bajo control común con otra persona. Se presumirá que una persona “controla” un desarrollador si la persona (A) es un socio general, oficial, director o patrón del desarrollador, (B) ya sea directa o indirectamente, a través de uno o más intermediarios o actuando en concierto con una o más personas, posee, controla, o tiene el poder de voto (incluyendo mediante representante) de más del 20 por ciento (%) de cualquier clase de voto o de derechos productivos en el desarrollador, (C) determina de alguna manera la elección o el nombramiento de una mayoría de los directores del desarrollador; o (D) ha contribuido con más del veinte por ciento (20%) al capital del desarrollador. Una persona es “controlada por” un desarrollador si el desarrollador (A) es un socio general, oficial, director o patrón de la persona, (B) directa o indirectamente, mediante uno o más intermediarios o actuando en concierto con una o más personas, o a través de una o más subsidiarias, posee, controla o tiene el poder de voto (incluyendo mediante representante) de más del veinte por ciento (20%) de cualquier clase de voto o de derechos productivos en la persona; (C) determina de alguna manera la elección o el nombramiento de una mayoría de los directores de la persona o (D) ha contribuido con más del veinte por ciento (20%) al capital de la persona.

4. “**Contribución**” significa la contribución a un gasto general o una contribución especial.

5. “**Asociación**” significa la asociación de propietarios a que se refiere la Sección 6-101, la cual incluirá a todos los propietarios del régimen.

6. “Gravamen General” Se refiere a cualquier hipoteca, escritura de fideicomiso, opción de compra, embargante, vendedor de embargo o derecho bajo un contrato o acuerdo de venta, embargo judicial, embargo por impuestos estatales o federales, o cualquier otro embargo o gravamen que (I) afecte a dos o más derechos de **Tiempos Compartidos** o de **Clubes Vacacionales** o alojamientos poseídos por diferentes propietarios, ya sea de una manera directa o por razón que afecte todas o cualquier porción de la propiedad del **Tiempo Compartido** o del **Club Vacacional**, incluyendo cualesquier alojamiento o servicios incluidos, en el cual los derechos de **Tiempos Compartidos** o de clubes vacacional o alojamientos son poseídos; y (II) garantías o evidencias de obligaciones de pago de dinero o de vender o traspasar la propiedad del **Tiempo Compartido** o el **Club Vacacional** o cualquier parte del mismo, incluyendo pero no limitándose a, sus alojamientos o servicios, y que autoriza, permite o requiere el cierre u otra colocación del derechos de **Tiempo Compartido** o de **Clubes Vacacionales**, alojamientos, servicios u otros activos afectados. Para efectos de este Ley, los siguientes no se considerarán Gravámenes generales:

(A) Una obligación por impuestos y contribuciones levantada por cualquier autoridad gubernamental que aún no se venza ni sea pagadera;

(B) Una obligación por gastos generales y contribuciones que no se haya vencido ni sea pagadera a favor de una asociación de propietarios de casa o una asociación comunitaria;

(C) Un embargo por costos de honorarios del fideicomisario que aún no se haya vencido ni sea pagadera cargada por el fideicomisario de acuerdo al fideicomiso creado bajo la sección 4-101 .

7. “Unidad Comercial” significa cualquier apartamento u otro cuarto o series de cuartos formando una unidad integral localizada en una propiedad dedicada al **Tiempo Compartido** o régimen de **Club Vacacional**, con acceso directo o indirecto a la calle, dedicado a propósitos comerciales restringidos a la oferta de productos o servicios de razonable interés a los ocupantes de los otros alojamientos de la propiedad.

8. “Gravamen por Gastos Generales” significa una cantidad fijada de tiempo en tiempo por el desarrollador, la administración, o una entidad de administración en el sitio sobre cada propietario del alojamiento, de los derechos de **Tiempo Compartido** o del **Club Vacacional** por cada parte proporcional de propiedad de los gastos generales del plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**.

9. “Gastos Generales “ significa aquellos gastos incurridos para el mantenimiento, la operación, la reparación, mejoras y la redecoración de las instalaciones servicios, el sistema de reservaciones, incluyendo los impuestos prediales, cargos por los servicios, primas de seguros, honorarios de la administración, gastos relativos a contratos de servicios u otros contratos temporales , las reservas establecidas para el reemplazo de cualquier componente al **Tiempo Compartido** o alojamiento del **Club Vacacional**, servicios o al sistema de reservaciones, cargos por deudas de las inversiones de activo (excluyendo los cargos por deuda de la construcción o cualquier alojamiento o servicios ofrecidos a los compradores para ser instalados por el desarrollador), cualquier otro gasto que razonablemente pueda considerarse como gasto general en los documentos del **Tiempo Compartido** o en los del club de vacaciones, y todos los otros costos de operación y administración del **Tiempo Compartido** o la propiedad del **Club Vacacional**.

10. “Compañía” significa la Compañía de Turismo de Puerto Rico o cualquier entidad sucesora de la misma.

11. “Lugar Componente” significa un lugar geográfico específico en el cual están localizados algunos alojamientos y servicios. Si estuviera permitido por la ley aplicable, se considerarán como un lugar único fases separadas que se operen como un desarrollo único en un lugar geográfico en particular y bajo una administración en común.

12. “Entidad de Administración Componente del Lugar” Significa la persona responsable de la operación y mantenimiento de un lugar componente de un club de vacaciones.

13. “Tipo Conspicuo” Significa:

(A) Tipo en letras mayúsculas y minúsculas de cuando menos dos puntos más grandes que el tipo más largo, exclusivamente en los encabezados, en la página en la que aparezca, pero en todos los casos cuando menos de diez (10) puntos; o

(B) Cuando el uso del tipo de diez (10) puntos sea impráctico o imposible con respecto a un material escrito, se usará el estilo o tipo que la Compañía específicamente apruebe, siempre y cuando la impresión permanezca conspicua de acuerdo a las circunstancias.

14. “Desarrollador” significa e incluye:

(A) Un “**Desarrollador Creativo**”, se refiere a una persona que crea el **Tiempo Compartido** o el **Club Vacacional**;

(B) Un “**Desarrollador Sucesor**”, se refiere a una persona que adquiere los derechos de un desarrollador creativo o a un desarrollador concurrente por venta, asignación, hipoteca, u otra transferencia, pero el término incluye solo a aquellas personas que ofrecen derechos de **Tiempo Compartido** o de **Clubes Vacacionales** o alojamientos para colocación en el curso ordinario de negocios y no incluye al propietario de un alojamiento, **Tiempo Compartido** o derechos de **Clubes Vacacionales** que haya adquirido tal tiempo compartido, derechos de **Club Vacacional** para su uso personal; o

(C) Un “**Desarrollador Concurrente**”, se refiere a cualquier persona actuando concurrentemente con un desarrollador creativo o un desarrollador sucesor con el propósito de crear o disponer de alojamientos, derechos de **Tiempo Compartido** o de **Clubes Vacacionales** en el curso ordinario de negocios, pero tal término no incluye a ninguna persona que haya adquirido un alojamiento, derechos de **Tiempo Compartido** o de **Club Vacacional** para su uso personal.

Sin embargo el término “desarrollador” no incluye a una entidad administrativa que no sea de otra manera desarrollador de un **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** en su propio derecho y que ofrezca o disponga de tiempo compartidos o **Club Vacacionales** o al por su propia cuenta a propietarios existentes del plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**. El término tampoco incluye a una persona a la cual se le transmite, asigna o transfiere cualquier número de tiempo compartidos o derechos de **Clubes Vacacionales** o al de un desarrollador en una única transacción voluntaria o involuntaria, incluyendo pero no limitándose a alguien que prestó dinero y adquiere una o más derechos de **Tiempo Compartido** o de clubes vacacional o al mediante juicio u otros medios legales, y quien subsecuentemente transmite, asigna o transfiere todos sus derechos de derechos de **Tiempo Compartido** o de **Clubes Vacacionales** o al a un propietario único ya sea en una sola transacción o una serie de transacciones contemporáneas que no sean las que usualmente realiza en el curso ordinario de los negocios de esa persona.

15. “Colocación “ significa una transferencia voluntaria o asignación de cualquier derecho legal con respecto a un tiempo compartido, derecho de **Club Vacacional** o al, que no sea la transferencia, asignación o liberación de un derecho asegurado.

16. “Compañía de Intercambio” significa cualquier persona propietaria u operando un programa de intercambios.

17. “Programa de Intercambio” significa cualquier método, arreglo o procedimiento para el intercambio voluntario de el derecho de usar y ocupar alojamientos y servicios entre los propietarios de derechos de **Tiempos Compartidos**, de **Club Vacacional** o cualquier otro derecho real o de propiedad personal.

El término no incluye la asignación de derechos de uso y ocupación de alojamientos y servicios de propietario de derechos de **Tiempo Compartido** o de **Club Vacacional** conforme a algún sistema de reservaciones de un **Club Vacacional** en particular. Cualquier método, arreglo o procedimiento que de alguna manera cumpla con esta definición, cuando las obligaciones contractuales del propietario excedan los tres mil dólares (\$3,000.00) por cualquier periodo de uso individual recurrente, se regulará como **Club Vacacional** según este Ley.

18. “Servicio” significa cualesquier atractivo, estructuras, mobiliarios, enseres, instalaciones fija, equipos, servicios, derechos contractuales o beneficios, u otras propiedades personales (que no constituyan un alojamiento), ya sea con mejoras o sin mejoras, que no se refiera a un programa de intercambio o al sistema de reservaciones de un **Club Vacacional**, que se ponga a disposición para uso y disfrute de cada propietario de un al, derechos de **Tiempo Compartido** o de clubes vacacional en consideración del pago por tal propietario del precio de adquisición de tal alojamiento, derechos de **Tiempo Compartido** o de **Club Vacacional** y cualquier contribución determinada de tiempo en tiempo a tal propietario por el desarrollador, la administración o la entidad administrativa del lugar, sin que incluya los servicios rutinarios que la administración típicamente suministra tales como el aseo del cuarto, mantenimiento, reparaciones y servicios de reemplazo así como los servicios suministrados por el gobierno.

19. “Garantía Financiera” se refiere a dinero en efectivo, fianzas, cartas de crédito irrevocables, depósitos, fideicomisos u otros medios o combinación de ellos, que fuesen aceptables por la Compañía para asegurar que un alojamiento o servicio protegido, estará disponible, sujeto a las disposiciones de este Ley, a un propietario de acuerdo a las condiciones y durante el periodo de tiempo ofrecido y/o estipulado en los documentos del **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**.

20. “Beneficio Incidental” significa un servicio que no esté protegido.

21. “Embargante” significa e incluye:

(A) Un desarrollador; y

(B) alojamientos, derechos de **Tiempo Compartido** o de clubes vacacional propiedad de diferentes propietarios, ya sea directamente o que estén afectando todo o en cualquier proporción el plan de **Tiempo Compartido** o de **Club Vacacional**, incluyendo cualquier alojamiento o servicio , incluyendo una hipoteca, el beneficiario de un fideicomiso o escritura fiduciaria, el acreedor de juicio, el embargante, o arrendador.

22. “Entidad Administradora” significa la persona responsable de la operación, el mantenimiento y la administración del plan de **Tiempo Compartido** un componente en el lugar, o un **Club Vacacional** y su respectivas propiedades, incluyendo pero no limitándose a la responsabilidad para la operación y mantenimiento del sistema de reservaciones.

23. “Oferta” significa cualquier invitación, requerimiento, u otro intento ya sea mediante publicidad, presentaciones orales o escritas, u otro medio, para animar a una persona a adquirir un derechos de **Tiempo Compartido** o de clubes vacacional o al o para actualizar alguno ya adquirido de manera que le dé el derecho a un uso o ocupación o a beneficios adicionales que no sean las garantías de alguna obligación. Sin embargo, ninguna publicidad ni ninguna promoción radiodifundida al público en general se considerará como oferta si tal publicidad o promoción establece claramente que no es una oferta en ninguna jurisdicción en la cual los requisitos de registro aplicables u otros prerequisites legales para realizar tal oferta no hayan sido totalmente satisfechos.

24. “Requisito de Proporción de Uno -A- Uno entre el Comprador y el Alojamiento” significa el requisito de que en cualquier tiempo durante la vigencia del plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**, el plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** incluyan el número suficiente de alojamientos protegidos de manera que el derecho y capacidad práctica de un propietario en particular

que cumple con todas las reglas del sistema de reservaciones para reservar, usar y ocupar un alojamiento protegido por el número máximo de periodos de uso a los cuales tiene derecho, de acuerdo a los documentos del **Tiempo Compartido** o del **Club Vacacional**, es completamente independiente de cualquier otra omisión del propietario por cualquier razón para reservar, usar u ocupar un alojamiento protegido del plan de **Tiempo Compartido** o del **Club Vacacional**.

25. “Propietario” significa cualquier persona que es propietario o copropietario de un derechos de **Tiempo Compartido** o de clubes vacacional o alojamiento que no sea una garantía para una obligación, y cualquier persona denominada o identificada como un “miembro” de un **Club Vacacional**.

26. “Persona” significa una persona física, corporación, sociedad, negocio compartido, gobierno, agencia o subdivisión gubernamental, cualquier otra forma de entidad legal, o cualquier combinación de las mismas.

27. “Proyecto” significa una propiedad real que contenga más de un alojamiento. Un proyecto puede incluir alojamientos que no sean **Tiempos Compartidos** o alojamientos de **Club Vacacional**.

28. “Promoción” significa un plan o mecanismo, incluyendo uno que cubra la posibilidad de un posible comprador quien reciba un regalo o premio, usado por el desarrollador en relación con el ofrecimiento y colocación de derechos de **Tiempo Compartido** o de clubes vacacional o alojamientos.

29. “Alojamiento Protegido” significa un alojamiento o plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional (A)** el cual es una propiedad, libre de cualquier gravamen, por uno o mas propietarios de alojamientos, derechos de **Tiempo Compartido** o de clubes vacacional: o **(B)** con respecto al cual el desarrollador ha ejecutado o procurado un acuerdo de subordinación, liberado o proveído o establecido una garantía financiera de acuerdo con el Artículo IV de esta Ley para garantizar la continua disponibilidad de tal alojamiento para el uso y ocupación de los propietarios del derechos de **Tiempo Compartido** o de clubes vacacional por los correspondientes propietarios de los alojamientos. Sujeto a la Sección 5-102(4) de esta misma ley, solamente un alojamiento protegido que está disponible para su uso y ocupación por los propietarios por el período completo de su propiedad de tiempo compartidos o derechos del **Club Vacacional** puede incluirse cuando se calcule si el requisito de proporción de uno-a-uno entre el comprador y el alojamiento ha sido satisfecho.

30. “Servicio Protegido” Significa un servicio de un plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional (A)** el cual pertenece, libre de cualquier gravamen, a uno o mas propietarios de alojamientos, derechos de **Tiempo Compartido** o de clubes vacacional: o **(B)** con respecto al cual el desarrollador ha ejecutado o procurado un acuerdo de subordinación, liberado o proveído o establecido una garantía financiera de acuerdo con el Artículo IV de este Ley para garantizar la continua disponibilidad de tal alojamiento para el uso y ocupación de los propietarios de los derechos del **Tiempo Compartido** o de clubes vacacional por los correspondientes propietarios de los alojamientos.

31. “Comprador “ significa cualquier persona, distinta del desarrollador, quien mediante la ejecución de un contrato de compra se ha obligado legalmente a adquirir un alojamiento, un derecho de **Tiempo Compartido** o de **Club Vacacional** de un vendedor, pero que aún no ha cerrado dicha transacción. Un “comprador potencial” es una persona que recibe publicidad o una presentación de ventas en relación con un alojamiento, derechos de **Tiempo Compartido** o del **Club Vacacional**, y no ha aún firmado un contrato de compra.

32. “Contrato de Compra” significa cierto documento, mediante el cual un desarrollador queda legalmente obligado a vender y un comprador queda legalmente obligado a comprar un derecho a un **Tiempo Compartido** o de un **Club Vacacional** o un alojamiento.

33. “Sistema de Reservaciones” significa el método, arreglo o procedimiento por el cual los propietarios de los derechos de un **Club Vacacional** son requeridos para competir con otros propietarios de derechos de **Club Vacacional** en el mismo **Club Vacacional** para reservar el uso y ocupación de un alojamiento en el **Club Vacacional** por uno o más períodos , sin importar si tal sistema de reservaciones es mantenido y operado por entidad que administra el **Club Vacacional**, una compañía de intercambios, o cualquiera otra persona. En caso que se requiera que un propietario use un sistema de intercambio como el medio principal para obtener el uso y ocupación de alojamiento y servicios en un **Club Vacacional**, tal arreglo se considerará un sistema de reservaciones para propósitos de este Ley.

34. “Vendedor” significa el desarrollador o cualquier otra persona, o un empleado o contratista independiente , quien ofrece tiempo compartido, derechos de **Club Vacacional** o alojamientos para colocación al público en el curso normal de sus negocios. El término “vendedor” no incluye a una persona que haya adquirido derechos en un **Tiempo Compartido** o un **Club Vacacional** o alojamiento para su uso personal o y más tarde lo ofrece como reventa, o una persona a la cual le son transmitidos, asignados o transferidos cualquier número de tiempo compartidos, o derechos de **Club Vacacional** o alojamientos de un desarrollador en un acto único voluntario o una transacción involuntaria, incluyendo pero no limitándose a alguien que prestó dinero que adquiere uno o más derechos de **Tiempo Compartido** o de clubes vacacional o alojamiento mediante juicio u otros medios legales, y quien subsecuentemente transmite, asigna o transfiere todos sus derechos de derechos de **Tiempo Compartido** o de **Clubes Vacacionales** o alojamiento una persona individual ya sea en una sola transacción o en una serie de transacciones contemporáneas que no sean las que usualmente realiza en el curso ordinario de los negocios de esa persona.

35. “Contribución Especial” significa una cantidad recaudada de tiempo en tiempo por el desarrollador, la administración, o una entidad administradora componente del lugar a cada propietario de alojamiento, derecho de **Tiempo Compartido** o de **Club Vacacional** en el supuesto de que el total de todas las contribuciones de gastos generales cobrados a tales propietarios y la cantidad de cualquier reserva existente sea inadecuada para cubrir los gastos generales o para satisfacer gastos extraordinarios o no presupuestados.

36. “Estado” significa un estado en los EE UU de Norte América, sus territorios y posesiones y el Distrito de Columbia.

37 “Acuerdo de Subordinación” significa un documento o instrumento mediante el cual los derechos o reclamos de un embargante con respecto a un alojamiento, servicio o dos o mas derechos de **Tiempo Compartido** o de **Club Vacacional** propiedad de diferentes propietarios sean irrevocablemente subordinados a los documentos de tiempo compartido, o del **Club Vacacional** y el uso y los derechos de ocupación de los propietarios garantizados en ellos. Tales acuerdos de subordinación dispondrán expresa y efectivamente que (**A**) los derechos del embargante, la obligación o el gravamen sobre el alojamiento aplicable , servicio, derechos de **Tiempo Compartido** o de **Club Vacacional** no afectará adversamente y se subordinará a los derechos de cualquier propietario de tiempo compartido, derechos de **Club Vacacional** o alojamientos, sin importar sus respectivas fechas de compra, desde y después de la fecha efectiva de tal documento o instrumento, mediante acta documentaría o de cualquier otra forma ; y (**B**) tal embargante, junto con sus sucesores y designados, y cualquier persona que adquiera tal alojamiento, servicio, derechos de **Tiempo Compartido** o de **Club Vacacional** mediante juicio, por escritura en lugar de juicio, u otro medio legal (**I**) el título de la propiedad quedará sujeto a los derechos de los propietarios de los alojamientos, derechos de **Tiempo Compartido** o de **Club Vacacional** contenidos en ella; y (**II**) no usará, causará o permitirá que tal propiedad sea usada en una manera que prevenga o materialmente impida a los propietarios usar y ocupar los alojamientos y servicios en la manera ofrecida a ellos por o a nombre del desarrollador y/o como se establezca y describa en los documentos del **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**.

38. “Tiempo Compartido” significa el derecho , real (aunado al derecho especial de propiedad descrito en la Sección 1-103) o personal, como quiera que se evidencie o documente, para

usar y ocupar uno o mas alojamientos sobre una base periódica durante un período de más de tres (3) años de acuerdo a un arreglo asignando tales derechos de uso y ocupación entre usuarios similares.

EL TIEMPO COMPARTIDO INCLUYE:

(A) Un “derecho específico de tiempo compartido”, el cual es un derecho para usar (de manera independiente o aunado con el derecho de propiedad especial descrito en la Sección 1-103, según sea el caso) un alojamiento específico, o alojamientos y servicios, si los hubiere, en una propiedad de **Tiempo Compartido** por el plazo remanente del plan de tiempo compartido; y

(B) Un “derecho no específico de tiempo compartido”, o sea un derecho para usar (de manera independiente o aunado con el derecho de propiedad especial descrito en la Sección 1-103, según sea el caso) todos los alojamientos y servicios, si los hubiere, de un proyecto de **Tiempo Compartido** creado o adquirido mediante el sistema de reservaciones, sin incluir ningún derecho específico para usar ningún alojamiento o alojamientos en particular y servicios por el plazo remanente del plan de tiempo compartido.

39. “**Documentos del tiempo compartido**” significa toda la documentación, de cualquier modo que se le denomine, y cualesquier correcciones a los mismos, que establezcan el plan de tiempo compartido, creen y gobiernen los derechos y relaciones de los propietarios, y gobiernen el uso y la operación de la propiedad del tiempo compartido. Tales documentos incluyen, pero no se limitan a, la escritura constitutiva, sus reglamentos, los artículos de incorporación y reglamentos de la asociación, y las leyes y reglamentos del plan de tiempo compartido.

40. “**Plan de tiempo compartido**” significa los derechos, obligaciones y el programa creado por los documentos del **Tiempo Compartido** para una propiedad de tiempo compartido.

41. “**Propiedad de tiempo compartido**” significa uno o más alojamientos sujetos a los mismos documentos de tiempo compartido, junto con cualquier área común o cualquier bien raíz, o los derechos del mismo, anexo a estos alojamientos y junto con cualquier servicio del plan de tiempo compartido.

42. “**Período de uso**” significa el periodo de tiempo más corto en horas consecutivas durante el cual un propietario de derecho de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** puede usar y ocupar un alojamiento de un plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**.

43. “**Club vacacional**” significa cualquier sistema o programa con respecto al cual un propietario obtiene, por cualquier medio, un derecho recurrente para usar y ocupar alojamientos y servicios en más de un lugar componente solo mediante el uso de un sistema de reservaciones, ya sea que el derecho de uso y ocupación esté aunado a un derecho especial de propiedad, sin embargo, el término “**Club Vacacional**” no incluirá ningún sistema o programa. derechos o beneficios con respecto al cual se obtienen; (A) Una obligación financiera con un total máximo especificado por parte del propietario de un mil quinientos dólares (\$1,500) o menos , excluyendo la cantidad agregada para cualquier gravamen por gastos generales y gravámenes especiales fijados por una asociación de propietarios u otras personas que estén afiliadas con el vendedor o el desarrollador, siempre y cuando dichos gravámenes obligatorios estén completamente descritos tan precisamente como sea posible en el contrato de compra del propietario, pero incluirán todas las cantidades pagadas por tal propietario para cualquier propósito que sea, independientemente del plazo de tal uso y de los derechos de ocupación, o (B) un contrato con plazo de tres (3) años o menos, a pesar de la máxima obligación financiera total contractualmente especificada, en caso de que la hubiera. Para efectos de determinar el plazo de tales derechos de uso y ocupación, el período de cualquier renovación(es) opcional(es) las cuales un propietario, a su propia discreción, puede elegir ejercer, para consideración adicional o no, serán incluidas.

44. “**Documentos del club vacacional**” significan e incluyen uno o más documentos o instrumentos, como quiera que se les denomine, que crean y gobiernan un **Club Vacacional** y la colocación de los derechos del **Club Vacacional**. El término “documentos del **Club Vacacional**” tiene

la intención de ser lo suficientemente amplio como para incluir todos los términos y condiciones de la compra de los derechos de un **Club Vacacional**., la incorporación del alojamiento y los servicios ubicados en los lugares componentes dentro del **Club Vacacional** (incluyendo pero no limitando a cualquier documento que gobierne la creación y la administración de un fideicomiso formado de acuerdo a la Sección 4-10© de este Ley), la administración y operación de los lugares componentes del **Club Vacacional** y la administración y operación del sistema de reservaciones, incluyendo pero no limitándose a las reglas y reglamentos del sistema de reservaciones.

45. “Derecho de club vacacional” significa e incluye los siguientes derechos con respecto a un **Club Vacacional**:

(A) Un “**derecho específico del club vacacional**” el cual es el derecho a usar (ya sea independientemente o aunado al derecho especial de propiedad descrito en la Sección 1-103, según sea el caso) un alojamiento o alojamientos específicos, y servicios, si los hubiere, en un lugar componente de un **Club Vacacional**, por el plazo remanente del **Club Vacacional** en el caso de que el sistema de reservaciones se termine por cualquier razón, con anterioridad a la expiración del plazo del **Club Vacacional**, junto con los derechos de uso con respecto a otros alojamientos y servicios del **Club Vacacional** creado por o adquirido mediante el sistema de reservaciones: y

(B) Un “**derecho no específico de club vacacional**”, el cual es un derecho a usar todos los alojamientos y servicios, si los hubiere, de un **Club Vacacional** creado o adquirido mediante un sistema de reservaciones, sin que incluya ningún derecho específico para usar ningún alojamiento o servicios en particular por el plazo remanente del **Club Vacacional** en el caso de que el sistema de reservaciones se termine por cualquier razón, con anterioridad a la expiración del plazo del **Club Vacacional**.

SECCIÓN 2-101.- PERMISO PARA TIEMPO COMPARTIDO O CLUB VACACIONAL

Será fuera de la ley para cualquier desarrollador o vendedor, el ofrecer o disponer de cualquier alojamiento, derecho de **Tiempo Compartido** o de **Club Vacacional** a un posible comprador en Puerto Rico o el ofrecer o disponer de cualquier propiedad para alojamiento, derecho de **Tiempo Compartido** o de **Club Vacacional** o **Tiempo Compartido** localizado en Puerto Rico o a un posible comprador localizado en cualquier otra jurisdicción, a menos que el permiso correspondiente haya sido expedido por la Compañía a tales personas, antes de efectuar tal oferta o colocación y continúe en efecto.

SECCIÓN 2-102.- SOLICITUD DEL PERMISO PARA TIEMPO COMPARTIDO O CLUB VACACIONAL.

1. Cualquier persona podrá registrar una solicitud para obtener un permiso para **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** con la Compañía. Tal solicitud deberá hacerse de tal forma como será prescrito y establecido de tiempo en tiempo por la Compañía, mediante regulación o de cualquier otra forma, y deberá acompañarse por el pago correspondiente requerido según la Sección 2-105 aquí descrita. Tal solicitud incluirá todos los documentos y la información que la Compañía pueda, según regulación o de cualquiera otra forma, requerir de tiempo en tiempo, pero como un mínimo incluirá lo siguiente:

(A) Un reporte del título o del compromiso para expedir una póliza del título por una compañía de títulos de reconocida buena reputación en la industria y aceptable para la Compañía que ampare la propiedad del inmueble usado para el **Tiempo Compartido** o el **Club Vacacional**, y copias de los documentos reportados como excepciones en el reporte del título o del compromiso y, en caso dado, copias de los documentos reportados como el arrendamiento registrado, los derechos de superficie o usufructo basados en el cual el desarrollador acredita la propiedad en la cual el régimen del **Tiempo Compartido** o del **Club Vacacional** está o se propone establecer, y la escritura dedicando la propiedad al régimen de propiedad horizontal (incluyendo los reglamentos y el certificado de incorporación de la asociación de los copropietarios), si los hay.

(B) Copias de todos los documentos del **Tiempo Compartido** y **Club Vacacional**.

(C) Una copia de la propuesta de la declaración de la oferta pública como se requiere en el Artículo V de esta Ley.

(D) Copias de todas las garantías financieras con relación a los planes de **Tiempo Compartido** o los alojamientos y servicios del **Club Vacacional** como se requiere en el Artículo IV de esta Ley.

(E) Una declaración de como la autoridad impositiva correspondiente esta tasando la propiedad del inmueble para el **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** para efectos de impuestos de la propiedad y la evidencia del pago de tales impuestos.

(F) Evidencia de que el **Tiempo Compartido** o el **Club Vacacional** cumple con las leyes aplicables de zonificación y los reglamentos del lugar en el cual el **Tiempo Compartido** o el **Club Vacacional** se encuentra localizado.

(G) El presupuesto de los gastos generales.

(H) Copias de los materiales relacionados con cualquier programa de intercambio con el cual el **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** pudiera estar afiliado y requerido o se tenga la intención de ser enviado a los posibles compradores de acuerdo con el Artículo V.

(I) El pago correcto del registro.

(J) Cualquier otra documentación e información que la Compañía pudiera, de tiempo en tiempo, mediante regulación o de cualquier otra forma, juzgar necesaria o apropiada para permitir la correcta evaluación de la solicitud del desarrollador para el permiso del **Tiempo Compartido** o del **Club Vacacional**.

2.- La partida descrita en el inciso 1(H) no se tiene que cubrir al momento de presentar la solicitud, pero se deberá cubrir con prioridad a la expedición del permiso correspondiente. Después de que se reciba la solicitud por el permiso, la Compañía pudiera requerir que el desarrollador le envíe cualquier información adicional que la Compañía juzgue necesaria para cumplir con la presente Ley.

3.- Será fuera de la ley para cualquier persona:

(A) Enviar cualquier documento o información a la Compañía en relación con una solicitud para permiso de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** a sabiendas de que es falsa o engañosa; o

(B) No envíe la información que se sepa o se debiera saber, que es importante para la revisión de la solicitud del desarrollador por parte de la Compañía.

Toda la información enviada a la Compañía se considerará que ha sido confiable para y distribuida a cada comprador.

SECCIÓN 2-106.- USO DEL PERMISO DEL TIEMPO COMPARTIDO O CLUB VACACIONAL.

Previamente a la ejecución del contrato de compra, a cada comprador se le dará una copia del permiso del **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**, según sea el caso. Se deberá obtener del comprador un recibo del permiso de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**, en la forma en que la Compañía lo prescriba de acuerdo a la regla y una declaración advirtiendo que una copia del permiso puede obtenerse del desarrollador en cualquier momento, deberá colocarse en un lugar visible de cualquier oficina en la cual se hagan las ofertas y los planes preparativos se realicen regularmente. El desarrollador deberá guardar cada recibo de los permisos, por un periodo de veinticuatro (24) meses después de la fecha del recibo. Un desarrollador puede hacer copias del permiso expedido por la Compañía y guardarlo archivado.

SECCIÓN 2-107.-- CAMBIOS ADVERSOS IMPORTANTES.

1.- Un cambio adverso importante en un plan de **Tiempo Compartido** o de **Club Vacacional** deberá incluirse, sin limitarse a los siguientes:

(A) Cualquier cambio importante en los documentos del **Tiempo Compartido** o del **Club Vacacional** que pudiera tener un efecto adverso importante en los propietarios de los alojamientos, derechos del **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**;

(B) Si un fideicomiso se establece para asegurar financieramente la disponibilidad de alojamientos y/o servicios de acuerdo al Artículo IV de esta Ley, cualquier renuncia o propuesta de renuncia del fideicomisario o cualquier cambio importante en la documentación del fideicomiso que crea tal fideicomiso;

(C) Cualquier cambio material en las condiciones financieras del desarrollador, la asociación, la entidad administradora, o cualquier entidad administradora componente en el lugar, pero solamente si tal cambio pudiera tener un efecto adverso en el **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** o para los propietarios de los alojamientos, o **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional** del mismo;

(D) Cualquier acción del gobierno o propuesta de acción por parte del gobierno que pudiera tener un efecto adverso importante en el plan de **Tiempo Compartido** o del **Club Vacacional**, los propietarios de los alojamientos, derechos de los **Tiempos Compartidos** o **Clubes Vacacionales**, los propietarios de los alojamientos, los derechos del **Tiempo Compartido** o **Clubes Vacacionales**, o el desarrollador;

(E) Cualquier acción o propuesta de acción por parte del desarrollador o cualquier otra persona que pudiera tener un efecto adverso importante en el plan de **Tiempo Compartido** o del **Club Vacacional**, los propietarios de los alojamientos en el mismo, el sistema de reservaciones del **Club Vacacional**, o cualquiera de los alojamientos o servicios que estén incluidos como parte del plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**;

(F) El aumento, sustitución, o supresión al plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** de cualquier alojamiento o servicio si tal ocurrencia pudiera tener un efecto adverso importante para los propietarios de los alojamientos, **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional**;

(G) La terminación de cualquier afiliación entre el plan de **Tiempo Compartido** o club de vacaciones y un programa de intercambio, siempre y cuando, que la Compañía pueda mediante ordenamiento establecer que la terminación por sustitución de un programa de intercambio específico con otro programa de intercambio específico bajo circunstancias en donde los derechos de los miembros del programa que se termina, sean reconocidos ("abueleados") en el programa de intercambio sustituto, y sujetos a tales condiciones adicionales como la Compañía a su razonable discreción pueda establecer en tal ordenamiento, no se considerará como un cambio adverso importante; y

(H) Cualquier otro cambio que pudiera resultar en la información contenida en la solicitud del desarrollador del permiso para **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** o la declaración de la oferta pública aprobada por ser incorrecta, incompleta o engañosa, y que pudiera tener efecto adverso importante en el plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**, los propietarios de los alojamientos, los derechos de los **Tiempos Compartidos** o del **Club Vacacional** de los mismos, el sistema de reservaciones del **Club Vacacional**, o cualquiera de los alojamientos o servicios que se incluyen como parte del plan de **Tiempo Compartido** o del **Club Vacacional**.

2.- Mientras un desarrollador se dedique a la oferta o colocación de derechos del **Club Vacacional**, será ilegal para tal desarrollador el no notificar a la Compañía por escrito de cualquier cambio adverso importante dentro de los treinta (30) días a partir de la fecha en que el desarrollador tenga conocimiento o razonablemente debiera enterarse del cambio.

3.- En caso de ocurrir cualquier cambio adverso importante a un plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**, la Compañía puede:

(A) Requerir que se suspendan por parte del desarrollador las ofertas o disposiciones de alojamientos, **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional** sujeto a la determinación del efecto del cambio adverso importante en el plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** y los

propietarios de los alojamientos, derechos de los **Tiempos Compartidos** incluidos y/o sujeto a la aprobación de la Compañía o a una enmienda al permiso del desarrollador del **Tiempo Compartido o Club Vacacional** o a la declaración de la oferta pública; y

(B) Si el cambio adverso importante no es revertido en sesenta (60) días de notificado al desarrollador, invoque cualquiera de los recursos o inicie cualquiera de los procedimientos prescritos por los Artículos X y XI de esta Ley.

4.- Una vez aprobado un permiso corregido de **Tiempo Compartido o Club Vacacional** por la Compañía, una copia fiel, precisa y completa del mismo será entregada a cada comprador adversamente afectado por los cambios adversos importantes y a todos los posibles compradores antes de firmar un contrato de compra y un recibo del mismo será obtenido de tales compradores en la forma prescrita en la Sección 2-106.-

SECCIÓN 2-108.- PROPIEDAD DE TIEMPO COMPARTIDO EXISTENTE.

Como se usa en esta Ley, el término de “propiedad de **Tiempo Compartido** existente” se refiere a una propiedad de **Tiempo Compartido** ubicada en Puerto Rico con respecto a la cual, a la fecha efectiva de esta Ley, al menos veintiún (21) personas que no son afiliadas han o comprado un **Tiempo Compartido** en la propiedad del **Tiempo Compartido** o han firmado un contrato de compra de **Tiempo Compartido** dentro de la propiedad de tiempo compartido.

Dado que lo previsto por el Artículo IV ha sido satisfecho, si el desarrollador de una propiedad de **Tiempo Compartido** existente registra con la Compañía una solicitud por un permiso para **Tiempo Compartido** que contenga los documentos y la información especificada en el Ítem 1 de la Sección 2-102 y, si al primer aniversario de la fecha efectiva de esta Ley, la Compañía ha emitido ordenamientos que requieran que se suministre información adicional de acuerdo a la Sección 2-102, tal información adicional y ítems se registrarán el primer día del mes siguiente a tal aniversario. **Tiempos Compartidos** en la propiedad de **Tiempo Compartido** existente pueden ser ofertadas a la venta y vendidos sin un permiso de **Tiempo Compartido** hasta que la Compañía niegue la solicitud por el permiso para el tiempo compartido. La Compañía no negará la solicitud por el permiso para el **Tiempo Compartido** a una propiedad de **Tiempo Compartido** existente sin antes enviar al desarrollador un aviso escrito de su intento de negativa a la solicitud y una declaración de las razones específicas por las cuales la Compañía intenta la negativa. El aviso deberá notificar al desarrollador que a menos que se presente por escrito por parte del desarrollador una objeción al aviso de intención de negativa dentro de los sesenta (60) días después de haberse recibido el aviso al desarrollador, la negativa se hará efectiva a la expiración del período de sesenta (60) días. El aviso deberá también especificar la hora, el lugar y la fecha (no antes de noventa (90) días después de la fecha en que se reciba por el desarrollador el aviso) en que una audiencia tendrá lugar, si el desarrollador registra una objeción al aviso. El desarrollador tiene el derecho de presentar evidencia, contra examinar y ser representado por un abogado. A la expiración del período de sesenta (60) días el desarrollador debe de inmediato cesar y desistir en la realización de cualquier contrato de compra adicional a menos que el desarrollador envíe una objeción por escrito a la Compañía junto con una copia de una declaración escrita que el desarrollador entregará a cada uno de los posibles compradores, de ahí en adelante, hasta que se llegue a una decisión después de la audiencia y dicha decisión será definitiva, firme e inapelable. La declaración debe informar al posible comprador, por escrito, que la Compañía ha emitido un aviso de intención de negativa a la solicitud del desarrollador del permiso de tiempo compartido; que el desarrollador ha solicitado una audiencia sobre la negativa; y que si, después de la audiencia, se emite la orden de negativa y esta orden resulta final, firme e inapelable, cualquier cantidad depositada por el posible comprador será regresada de inmediato al posible comprador sin ninguna deducción y el contrato de compra firmado por el comprador no tendrá ninguna fuerza ni efecto.

Lo previsto en el Artículo XII de esta Ley no se aplicará a propiedad de **Tiempo Compartido** existente que haya sido organizada sobre las bases de la Ley 104 de junio 25 de 1958, según reformas, conocida como la “Ley de Propiedad Horizontal”, la cual también estará exenta de cumplimiento con las siguientes disposiciones de esta Ley siempre y cuando en cumplimiento con tales disposiciones pudiera quedar en conflicto con tales documentos organizacionales de la propiedad en **Tiempo Compartido** o con lo previsto en el Ley No. 104 , supra: (I) lo previsto en el primer párrafo de la Sección 1-103, y (II) lo previsto en la Sección 5-103 © (I) y (II) de esta Ley.

La Compañía puede aceptar un plan para una propiedad de **Tiempo Compartido** existente que no cumpla con todas las previsiones aplicables de esta Ley si cumple con el Artículo IV y si la Compañía determina que sería imposible o impráctico el modificar el plan de **Tiempo Compartido** para poder cumplir con otras disposiciones de esta Ley y que los derechos básicos de los compradores y de los propietarios de la propiedad de **Tiempo Compartido** existente quedarán adecuadamente protegidos por el plan de **Tiempo Compartido** (sujeto a las modificaciones del plan de **Tiempo Compartido** en la manera la Compañía lo requiera) para la propiedad de **Tiempo Compartido** existente.

SECCIÓN 2-109.- DERECHO A AUDIENCIA.

Cualquier desarrollador cuya solicitud para **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional** haya sido negada puede, dentro de los treinta (30) días siguientes al recibo de la orden de negación, registrar una petición escrita a la Compañía para una audiencia por tal negativa. Si la petición es registrada, se sostendrá una audiencia de acuerdo con las leyes aplicables a las adjudicaciones administrativas.

SECCIÓN 2-110.- INTERMEDIARIOS DE VENTAS.

Es ilegal para cualquier persona que no tenga licencia de corredor de bienes raíces o vendedor de acuerdo a las leyes de Puerto Rico vender u ofertar un alojamiento, **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional** en Puerto Rico a menos que tal persona sea el desarrollador o un empleado del desarrollador

SECCIÓN 2-111.- HONORARIOS ADICIONALES.

La compañía puede, mediante ordenamiento, establecer los honorarios adicionales que a su juicio sean razonablemente necesarios en relación con la administración de esta Ley..-

ARTICULO III.- CANCELACIÓN; REQUISITOS DE LOS DEPÓSITOS EN CUSTODIA

SECCIÓN 3-101.- DERECHOS DE CANCELACIÓN DE LOS COMPRADORES.

1.- Un comprador tendrá el derecho de cancelar su contrato de compra hasta la medianoche del séptimo (7º) día de calendario siguiente a la fecha en que haya firmado tal contrato de compra o recibido el permiso de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**, lo que ocurra después. El comprador también tiene el derecho de cancelar su contrato de compra después de que el período de rescisión ha expirado si el desarrollador no ha terminado los alojamientos que son objeto del contrato de compra o de los derechos de **Tiempo Compartido** o del **Club Vacacional** que es el objeto del mismo dentro de los términos de la Sección 4-103 del mismo. El siguiente aviso de los derechos del comprador de cancelación deberá imprimirse en tipo conspicuo en una proximidad inmediata a donde aparezca la firma del comprador en el contrato de compra:

USTED PUEDE CANCELAR ESTE CONTRATO DE COMPRA Y RECIBIR EL REEMBOLSO COMPLETO DE LAS CANTIDADES ENTREGADAS AL VENDEDOR, MENOS EL VALOR DE CUALQUIER BENEFICIO RECIBIDO EN RELACIÓN CON ESTE CONTRATO DE COMPRA, DENTRO DE LOS SIETE DÍAS SIGUIENTES A LA FECHA EN LA CUAL USTED FIRMO ESTE CONTRATO DE COMPRA O RECIBIÓ EL PERMISO DEL **TIEMPO COMPARTIDO**(O **CLUB VACACIONAL**), CUALQUIERA QUE HAYA SIDO POSTERIOR. SI USTED DECIDE CANCELAR ESTE CONTRATO POR CUALQUIER RAZÓN , USTED DEBE PRESENTAR UN AVISO POR ESCRITO DE SU DECISIÓN A (NOMBRE DEL VENDEDOR) EN (DIRECCIÓN DEL VENDEDOR) POR CORREO DE PRIMERA CLASE REGISTRADO ANTES DE LA MEDIA NOCHE DEL SÉPTIMO (7º) DÍA DEL CALENDARIO DESPUÉS DE QUE USTED FIRMÓ ESTE CONTRATO DE COMPRA O RECIBIÓ EL PERMISO DEL **TIEMPO COMPARTIDO**(O **CLUB VACACIONAL**), LO QUE HAYA SIDO POSTERIOR.

El derecho de cancelación del comprador, de acuerdo a lo establecido en esta subsección, es irrenunciable, y cualquier declaración en el contrato de compra o cualquier otro documento del **Tiempo Compartido** o del **Club Vacacional** en contra de este derecho, será considerado nula e inválida.

Cualquier aviso de cancelación dado por correo, con porte pagado, será efectivo en la fecha del sello de correos. Cualquier cancelación por escrito enviada por otro medio distinto al correo será efectiva en la fecha de su entrega en las oficinas del vendedor designadas en la forma del aviso de cancelación.

2.- Será considerada como una violación a esta Ley por parte del desarrollador el tratar de tergiversar de cualquier manera el derecho a cancelación del contrato de compra por parte del comprador o el no entregar o negarse a hacerlo parte o el total de los pagos hechos por el comprador de **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional** o alojamientos y regresar cualquier instrumento negociable (que no sean cheques) firmado por el comprador como pago parcial de su compra, menos el valor de los beneficios recibidos por el comprador en relación con su contrato de compra, dentro de los diez (10) días siguientes al recibo por parte del desarrollador, del aviso por escrito de cancelación.

SECCIÓN 3-102.- DEPÓSITOS EN CUSTODIA.

1.- Todos los fondos e instrumentos negociables recibidos de los compradores de acuerdo a un contrato de compra, serán mantenidos en una cuenta de depósitos en custodia nombrada y diseñada solamente con ese propósito. Tal cuenta en custodia será establecida con una institución financiera asegurada por un instrumento del gobierno federal y localizada en Puerto Rico; siempre y cuando , que en relación con ofertas y disposiciones de **Tiempo Compartido** y derechos de **Club Vacacional** que ocurran fuera de Puerto Rico, el agente custodio puede encontrarse en, y los fondos del comprador y los instrumentos negociables pueden ser tenidos en , una cuenta de depósito en custodia en la jurisdicción en dónde se haga la oferta y la colocación si la ley de tal jurisdicción lo requiere. En tal evento, el agente custodio fuera del estado, estará sujeto a la aprobación de la Compañía. El agente custodio no será el desarrollador ni ninguno de sus afiliados.

2.- El agente custodio tendrá el deber fiduciario con cada comprador de mantener el cuenta de depósito de acuerdo al los principios de contabilidad generalmente aceptados y liberar los fondos del comprador solo de acuerdo con lo previsto en esta Sección.

3.- Todos los fondos e instrumentos negociables serán mantenidos en depósito en custodia hasta que:

(A) Sean enviados al desarrollador contra el recibo por parte del agente custodio de un a declaración jurada del desarrollador estableciendo que (I) el período de cancelación del comprador de siete (7) días ha expirado sin que se hubiese ejercido, (II) los alojamientos objeto del contrato de compra corresponden a alojamientos protegidos y (III) el proyecto o fase de los cuales dichos alojamientos son una parte ha sido terminado; o

(B) Enviados al desarrollador debido a la falta de cumplimiento de las obligaciones del comprador de acuerdo a los términos de su contrato de compra, siempre y cuando el desarrollador ha entregado al agente custodio una declaración jurada (afidávit) solicitando la liberación de los fondos en custodia y los instrumentos negociables, copia de la cual también se entrega al comprador. Tal afidávit deberá incluir:

(I) Una declaración de que el comprador no ha cumplido y que el desarrollador no ha fallado de acuerdo con los términos del contrato de compra:

(II) Una breve explicación de la naturaleza del incumplimiento y la fecha en que ocurrió;

(III) Una declaración de que de acuerdo con los términos del contrato de compra, el desarrollador tiene derecho a los fondos e instrumentos negociables del comprador mantenidos en la cuenta custodia; y

(IV) Una declaración de que el desarrollador no ha recibido del comprador ningún aviso por escrito de disputa entre el comprador y el vendedor o una reclamación del comprador los fondos e instrumentos negociables en custodia ; o

(C) Devueltos al comprador en el caso de que el comprador ejerza sus derechos para cancelar su contrato de compra, de acuerdo a lo previsto en la Sección 3-101.- Tal reembolso deberá hacerse dentro de los veinte (20) días después de la solicitud del comprador o dentro de los cinco (5) días siguientes al recibo de los fondos del cheque del comprador, lo que sea después. Si el comprador ha recibido algunos beneficios de acuerdo a su contrato de compra con anterioridad a la fecha efectiva de cancelación, el reembolso de los fondos puede reducirse de acuerdo al valor de los beneficios del contrato así recibidos.

(D) Para los propósitos de esta sección, la propiedad de **Tiempo Compartido** o la fase de la misma por la cual la propiedad de **Tiempo Compartido** es buscada, no se considerará terminada a menos y hasta que todas las mejoras materiales que comprenden la propiedad de **Tiempo Compartido**(o fase) estén instaladas, cualquier remodelación o renovación de mejoras existentes consideradas para la propiedad de **Tiempo Compartido**(o fase) instaladas y completas y la propiedad común para la propiedad de tiempo compartido(o tal fase) están disponibles.

4.- El hecho de no establecer la cuenta de custodia, de no hacer los depósitos requeridos por esta Sección, o de cumplir con lo previsto en esta Sección constituirá un delito castigado con cárcel por un término fijo de tres (3) años. Este término pudiera incrementarse a cinco (5) años si existen circunstancias agravantes, o reducido a un plazo mínimo de seis (6) meses y un (1) día si existen circunstancias atenuantes. Una corte puede, a su discreción, imponer la pena establecida, una multa que no exceda veinticinco mil dólares (\$25,000.00), ni será menor a un mil dólares (\$1,000.00) o ambas penalidades. Cada violación a cada comprador individual, se considerará como una ofensa separada.

5.- En el caso de que el agente custodio reciba solicitudes en conflicto por cualesquiera fondos o instrumentos negociables recibidos en custodia, inmediatamente notificará a la Compañía de tal disputa y ya sea que rápidamente sujete el asunto a arbitraje o, obligando a las partes a que previamente decidan quien tiene el derecho o de otra manera busque una resolución judicial a la disputa.

6.- En lugar de la cuenta en custodia requerida en esta Sección, la Compañía a discreción podrá aceptar otras garantías financieras, incluyendo pero no limitando a un bono de garantía o una carta de crédito irrevocable. Tal bono será expedido por una aseguradora o compañía de seguros autorizada para realizar operaciones en Puerto Rico y teniendo capital suficiente para ser aceptable por la Compañía. Tal carta de Crédito deberá ser expedida por un banco de ahorros o asociación de préstamos, u otra institución financiera asegurada federalmente para operar en Puerto Rico y teniendo capital suficiente para ser aceptable por la Compañía. Tal bono o carta de Crédito será por una cantidad igual a la cantidad requerida para ser depositada en custodia en esta Sección.

7.- Cualquier interés generado por los fondos en custodia serán en beneficio de la parte a la cual se le paguen los fondos en custodia a menos que se especifique de otra manera en el contrato de compra.

ARTICULO IV.- SUBORDINACIÓN DEL EMBARGANTE; GARANTÍAS FINANCIERAS ALTERNATIVAS; BENEFICIOS INCIDENTALES

SECCIÓN 4-101.- SUBORDINACIÓN DEL EMBARGANTE; DISPOSICIONES DE FIDEICOMISO; Y GARANTÍAS FINANCIERAS ALTERNATIVAS.

1.- Para demostrar que un alojamiento en particular o servicio está protegido, el desarrollador suministrará a la Compañía con evidencia satisfactoria de que es el propietario de tal alojamiento o servicio, libre de gravamen y de reclamación de ningún embargante, por uno o más propietarios de alojamientos, **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional**, a menos de que uno de lo que sigue ha ocurrido con respecto a cada embargante con anterioridad a ninguna representación del desarrollador de que el alojamiento o servicio esta incluido como una parte del plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**:

(A) El embargante ha ejecutado y registrado en los registros públicos apropiados en la jurisdicción en la cual el alojamiento o servicio se encuentra ubicado, un convenio de subordinación que establece lo siguiente:

(I) El convenio de subordinación será efectivo entre cada propietario y el embargante, a pesar de cualquier rechazo o cancelación de cualquier contrato de compra del propietario con el vendedor como resultado de cualquier proceso de bancarota con relación al vendedor;

(II) Mientras tanto un propietario permanezca al corriente de sus obligaciones bajo los documentos del plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**, incluyendo pero no limitándose a pagar todos los cargos derivados de su alojamiento, **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional**, el embargante respetará todos los derechos de tal propietario relacionados a los alojamientos o servicios tal y como aparecen en los documentos del **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**; y

(III) El convenio de subordinación es lo suficientemente explícito como para proveer a los subsecuentes acreedores de el desarrollador y el embargante aviso de la existencia del plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** y los derechos de los propietarios de los alojamientos, **Tiempos Compartidos** o derechos de **Club Vacacional** y protege a tales propietarios de las reclamaciones de tales subsecuentes acreedores.

(B) El desarrollador entrega a la Compañía un bono de seguro o una carta de crédito irrevocable que satisfagan las siguientes condiciones:

(I) Tal bono será expedido por una aseguradora o compañía de seguros autorizada para realizar operaciones en Puerto Rico y teniendo capital suficiente para ser aceptable por la Compañía. Tal carta de Crédito deberá ser expedida por un banco de ahorros o asociación de préstamos, u otra institución financiera asegurada federalmente para operar en Puerto Rico y teniendo capital suficiente para ser aceptable por la Compañía;

(II) El bono o carta de crédito será irrevocable durante el plazo total que el alojamiento o servicio está representado por o a nombre del desarrollador como estar incluida como parte del plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**;

(III) El bono o carta de crédito será por tal cantidad como la Compañía juzgue razonable para asegurar la disponibilidad continuada del alojamiento o servicio por el periodo de tiempo ofrecido por o a nombre del desarrollador;

(IV) El beneficiario de tal carta de crédito y el obligado de tal bono será la Compañía, en nombre de los propietarios de los alojamientos, **Tiempos Compartidos** o derechos del **Club Vacacional**; y

(V) La cantidad del bono o la carta de crédito irrevocable puede reducirse periódicamente para reflejar cualquier reducción correspondiente del remanente agregado del saldo de capital de la deuda asegurada en el gravamen global.

(C) El desarrollador ha transferido los alojamientos, servicios o derechos de uso a un fideicomiso para beneficio de todos los propietarios de los alojamientos, **Tiempos Compartidos** o derechos de **Club Vacacional** en el plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**, sujeto a las siguientes condiciones:

(I) Previamente a tal transferencia, cualquier embargante con respecto a tales alojamientos o servicios ha ejecutado un convenio de subordinación que cumple totalmente con los requerimientos de la subsección 4-101(1)(A) ;

(II) El Fiduciario es un banco, asociación de ahorros y prestamos, compañía fiduciaria u otra persona autorizada para llevar a cabo negocios de fideicomiso en Puerto Rico y no está afiliada al desarrollador, la entidad administradora, una entidad administradora en el lugar componente, o cualquier embargante con respecto a cualquier alojamiento o servicio que está incluido como parte del plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**;

(III) El fideicomiso es irrevocable por todo el tiempo que exista un propietario con derechos, de acuerdo a los documentos del **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**, para usar u ocupar los alojamientos o servicios, el título o derechos de uso que han sido cedidos a tal fideicomiso;

(IV) El fiduciario no tiene derecho de ceder, empeñar, hipotecar, asignar o transferir o gravar de ninguna manera ningún alojamiento o servicio mantenido en el fideicomiso sobre el cual cualquiera de los propietarios tiene el derecho de usar u ocupar a menos que el plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** se termine de acuerdo a los documentos del **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**, el alojamiento sea dado de baja del plan del **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**, de acuerdo a la subsección 5-103 (C) o otro alojamiento sea substituida en su lugar, de acuerdo a la subsección 5-103 (B) de esta Ley (en tal caso el título o los derechos de uso de tal alojamiento substituto serán inmediatamente transmitidos a dicho fideicomiso. Las prohibiciones anteriores no se interpretarán para afectar los derechos de un propietario en particular para transmitir, empeñar, hipotecar, asignar o transmitir o afectar tales alojamientos, **Tiempos Compartidos** o derechos de **Club Vacacional** del propietario, pero no los alojamientos, **Tiempos Compartidos** o derechos de **Club Vacacional** de cualquier otro propietario.

(V) El fiduciario está de acuerdo en funcionar como fiduciario con respecto a todos los beneficiarios del fideicomiso. La obligación personal del fiduciario estará regida pro las leyes de Puerto Rico. Todos los gastos razonables del fiduciario in el desarrollo de sus funciones, junto con cualquier compensación razonable pagadera al fiduciario en consideración de su actuación de tales obligaciones de fiduciario, serán gastos comunes del plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**; y

(VI) El fiduciario no podrá renunciar con menos de treinta (30) días mediante aviso por escrito a la entidad administradora. Contra el recibo de tal aviso, la entidad administradora, de inmediato y en buena fe buscará contratar un fiduciario substituto para realizar las mismas responsabilidades por substancialmente la misma consideración financiera que el fiduciario que renuncia. Ninguna renuncia se hará efectiva hasta que un fiduciario substituto haya sido nombrado por la entidad administradora y haya sido aceptado tal designación.

En el caso de que el desarrollador solamente transfiera a un fideicomiso derechos de uso con respecto a un alojamiento o servicio en particular, de acuerdo a esta subsección 4-101(1) (C), el desarrollador será requerido que cumpla con lo establecido con las subsecciones 4-101(1) A) o 4-101(1) (B) de este Artículo IV con respecto a tal alojamiento o servicio.

2.- En lugar de satisfacer los requerimientos de la subsección 4-101(1) de este Artículo IV, y ante la imposibilidad o impracticidad por parte del desarrollador de satisfacer algunos de tales requerimientos como resultado de circunstancias sobre las que el desarrollador tenga poco o ningún control, la Compañía puede aceptar otras garantías financieras del desarrollador con respecto a un alojamiento o servicio en particular, incluyendo pero sin limitarse a un bono de garantía, una carta de crédito irrevocable, o un arreglo de fideicomiso que no cumpla con todas las condiciones impuestas en las subsecciones 4-101(1)(B) o(C) de este Artículo IV, basado en el valor del alojamiento o servicio en cuestión como se establezca por un avalúo independiente u otra evidencia aceptable por la Compañía, en el ejercicio razonable de su discreción. Tal garantía financiera alternativa o arreglo deberá, a juicio de la Compañía, aportar beneficios y protección a los propietarios de los alojamientos, **Tiempos Compartidos** o derechos de **Clubes Vacacionales**, que sean comparables en magnitud pero no necesariamente en naturaleza a aquellos detallados en las subsección 4-101(1) de este Artículo IV.

SECCIÓN 4-102.- BENEFICIOS INCIDENTALES.

1.- Cualquier servicio, la disponibilidad continua del mismo para uso y disfrute de los propietarios durante el plazo completo de su propiedad de un **Tiempo Compartido** o derecho de **Club Vacacional** o alojamiento, como pudiera ser el caso, que no esté garantizado financieramente de acuerdo con lo previsto en la Sección 4-101 por cualquier razón, se considerará como beneficio incidental. Un desarrollador no deberá ofrecer a un comprador de **Tiempo Compartido** o de derechos de **Club Vacacional** o alojamiento que un beneficio incidental estará disponible definitivamente para su uso y disfrute por parte de los propietarios más allá de tres (3) años después de la fecha en la cual tal comprador ejecuta su contrato de compra.

2.- Los beneficios incidentales solo podrán ofrecerse si:

(A) La disponibilidad continuada de cualquier beneficio incidental para su uso y disfrute por parte de los propietarios de **Tiempos Compartidos** o derechos de **Club Vacacional** o alojamientos no se hará necesaria para ser ocupada para cualquier alojamiento o servicio el cual no es un beneficio incidental para ser usada, ocupada o disfrutada ,por los propietarios de una manera consistente en todos los aspectos materiales de acuerdo a lo establecido en los documentos del **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** u ofrecidos por o en nombre del desarrollador, ya sea en el contrato de compra, en la declaración de la oferta pública, en cualquier publicidad o promoción, u otros medios.

(B) El uso o participación en el beneficio incidental por un propietario es completamente voluntario, y el pago de cualquier cuota o costo asociado con tal beneficio será requerido solamente al efectuar tal uso o participación.

(C) Ningún costo de operación, mantenimiento, o reparación del beneficio incidental será cargado a los propietarios como parte de los gastos comunes.

(D) Cada comprador recibe una declaración por separado con respecto a todos los beneficios incidentales que:

(I) Contenga una breve descripción de cada beneficio incidental, incluyendo la naturaleza y cantidad de cualquier cuota pagadera con respecto al mismo;

(II) Establece que el uso de o la participación del beneficio incidental por parte del propietario es completamente voluntario y que el pago de cualquier cuota o costo asociado con el beneficio incidental se requerirá solamente al hacer tal uso o participación;

(III) Indica que el beneficio incidental no es asignable o transferible de ninguna manera por parte del propietario; y

(IV) Contiene la siguiente declaración en tipo conspicuo inmediatamente arriba del lugar donde aparezca la firma del comprador:

(DESCRIPCIÓN DE BENEFICIOS INCIDENTALES) ES UN BENEFICIO INCIDENTAL OFRECIDO A LOS POSIBLES COMPRADORES DE **TIEMPOS COMPARTIDOS** (O DERECHOS DE **CLUB VACACIONAL**) O ALOJAMIENTOS EN (NOMBRE DEL PROYECTO), NO EXISTE NINGUNA GARANTÍA DE QUE TAL BENEFICIO INCIDENTAL ESTÉ DISPONIBLE PARA SU USO Y DISFRUTE POR PARTE DE LOS PROPIETARIOS DE **TIEMPO COMPARTIDO**(O DERECHOS DE **CLUB VACACIONAL**) O ALOJAMIENTOS MÁS ALLÁ DE _____ (HASTA TRES (3) AÑOS) DESPUÉS DE LA FECHA EN LA CUAL SE FIRME SU CONTRATO DE COMPRA. UD. NO DEBERÍA COMPRAR EL **TIEMPO COMPARTIDO**(O DERECHOS DE **CLUB VACACIONAL**) O ALOJAMIENTO BASADO EN LA DISPONIBILIDAD CONTINUADA DE TAL BENEFICIO INCIDENTAL.

SECCIÓN 4-103.- TERMINACIÓN DE ALOJAMIENTOS Y SERVICIOS.

1.- Un desarrollador terminará todos los alojamientos y servicios, la disponibilidad futura de las mismas que haya sido ofrecida por o a nombre del desarrollador a los compradores, ya sea en los documentos del **Tiempo Compartido** o del **Club Vacacional**, en la publicidad o materiales promocionales, ya sea en forma oral o mediante declaraciones escritas, o por cualquier otro medio, dentro de los diez y ocho(18) meses a partir de la fecha designada por el desarrollador de acuerdo a la subsección 2(B) de esta Sección.

2.- Un desarrollador deberá registrar con la Compañía en relación con tal alojamiento o servicio aún no terminado en la fecha en que tal ofrecimiento es hecho:

(A) Una declaración por escrito revelando todos los costos relacionados con la terminación de tal alojamiento o servicio.

(B) Una declaración por escrito del tiempo estimado para la terminación de tal alojamiento o servicio.

(C) Una copia del contrato de la construcción ejecutada y cualesquiera otros contratos en relación con la terminación del alojamiento a servicio.

(D) Evidencia satisfactoria de la disponibilidad de fondos suficientes para terminar tales alojamientos o servicios que consistirá de:

(I) Un bono de pago y actuación por la cantidad del cien por ciento (100%) del costo calculado para terminar el alojamiento o servicio. Tal bono deberá ser expedido por una compañía aseguradora autorizada para operar en Puerto Rico y que tenga suficiente capital neto como para ser aceptable por la Compañía; o

(II) Una carta de crédito por la cantidad estipulada en la subsección (I), expedida por un banco, una asociación de ahorros y préstamos, u otra institución federal asegurada financieramente autorizada para operar en Puerto Rico y que tenga suficiente capital neto como para ser aceptable por la Compañía.

Tal bono o carta de crédito, será irrevocable hasta la terminación por parte del desarrollador del alojamiento o servicio prometidos. Si fuese necesario la Compañía hará efectivos el bono o la carta de crédito para asegurar la terminación de tal alojamiento o servicio, la Compañía tendrá la autoridad para solicitar a una corte de la jurisdicción competente para citar un receptor que administre tal terminación.

DECLARACIONES REQUERIDAS A LOS POSIBLES COMPRADORES

SECCIÓN 5-101.- DECLARACIÓN DE LA OFERTA PÚBLICA.

Antes de poder ofrecer o disponer de ningún tiempo compartido, derechos de **Club Vacacional** o alojamientos en Puerto Rico, un desarrollador deberá registrar una declaración de oferta pública con la Compañía para su aprobación. el desarrollador deberá proporcionar a cada uno de los posibles compradores una copia de la declaración de la oferta pública con anterioridad a la firma por parte del posible comprador de cualquier contrato de compra. La aprobación de la declaración de la oferta pública se regirá por los procedimientos establecidos en el Artículo II de esta Ley.

SECCIÓN 5-102.- ACLARACIONES A LOS POSIBLES COMPRADORES.

Todas las declaraciones de la oferta pública registrada con la Compañía, junto con cualquier modificación, deberán especificar de una manera completa y con toda precisión todas las características del plan de **Tiempo Compartido** o del club de vacacional. Como mínimo deberá contener los siguientes componentes e información actualizada, efectiva en la fecha del establecimiento de los permisos del **Tiempo Compartido** o del **Club Vacacional** por la Compañía, de acuerdo con el Artículo II de éste Ley:

1.- Una página de presentación diciendo solamente:

(A) El nombre y la dirección principal del desarrollador y el plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**; y

(B) El siguiente texto en tipo conspicuo:

ESTA DECLARACIÓN DE OFERTA PUBLICA CONTIENE INFORMACIÓN IMPORTANTE PARA SER CONSIDERADA CUANDO UD. ADQUIERE UN **TIEMPO COMPARTIDO**(O DERECHO DE **CLUB VACACIONAL** O ALOJAMIENTO). UD. DEBERÍA REVISARLA CUIDADOSAMENTE ANTES DE FIRMAR NINGÚN CONTRATO DE COMPRA.

UD. PUEDE CANCELAR SU CONTRATO DE COMPRA Y RECIBIR EL REEMBOLSO DE TODAS LAS CANTIDADES PAGADAS AL VENDEDOR, MENOS EL VALOR DE CUALESQUIER BENEFICIO QUE UD. HUBIERA RECIBIDO POR SU CONTRATO DE COMPRA, DENTRO DE LOS SIETE (7) DÍAS POSTERIORES A LA FECHA EN LA QUE UD. HAYA REALIZADO TAL CONTRATO DE COMPRA O RECIBIDO ESTA DECLARACIÓN DE OFERTA PUBLICA, LO QUE OCURRA DESPUÉS. SI UD. DECIDE CANCELAR SU CONTRATO POR CUALQUIER RAZÓN. UD. DEBERÁ ENVIAR UN AVISO POR ESCRITO DE SU DECISIÓN A (EL VENDEDOR) EN (DIRECCIÓN DEL VENDEDOR) POR

CORREO REGISTRADO ANTES DE LA MEDIA NOCHE DEL SÉPTIMO (7º) DÍA DE CALENDARIO DESPUÉS DE HABER FIRMADO EL CONTRATO O RECIBIDO ESTA DECLARACIÓN DE OFERTA PÚBLICA, LO QUE OCURRA DESPUÉS.

2.- El número de años que el desarrollador haya estado en negocios en general, y en la industria de recreación y tiempo libre específicamente.

3.- La experiencia en la administración de propiedades del desarrollador y la entidad administrativa elegida por el desarrollador.

4.- El número de años de propiedad de cada propietario del tiempo compartido, derechos de **Club Vacacional** o alojamientos . Constituirá una violación a la presente Ley el ofrecer a los posibles compradores de un **Tiempo Compartido** o derecho de **Club Vacacional** no específico, que el plazo de su propiedad del **Tiempo Compartido** o derecho del **Club Vacacional** en el **Club Vacacional** aplicable, es mayor que el período más corto de disponibilidad para uso y ocupación de cualquiera de los alojamientos protegidos de los planes de tiempo o **Club Vacacional** que (I) estén incluidos dentro del plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** en el momento de su compra o ofrecido por o en nombre de el desarrollador que estará disponible en alguna fecha futura; y (II) deba ser contada para satisfacer la proporción de uno a uno de comprador contra alojamiento. Constituirá una violación a esta Ley ofrecer a un posible comprador de un derecho de **Tiempo Compartido** específico que el período de propiedad de su **Tiempo Compartido** es mayor que el más corto que (I) el período de disponibilidad para uso y ocupación de la propiedad del **Tiempo Compartido** o el alojamiento(s) en que el posible comprador poseerá un derecho específico de tiempo compartido; o (II) el período del plan de tiempo compartido. Constituirá una violación a esta Ley ofrecer a un posible comprador de un derecho específico de **Club Vacacional** que el plazo de su propiedad o del derecho de **Club Vacacional** en el **Club Vacacional** aplicable es mayor que el menor de (I) el periodo de disponibilidad para uso y ocupación del lugar componente o los alojamientos contenidos ahí en los cuales el posible comprador será dueño de un derecho específico de tiempo compartido; o (II) el plazo del **Club Vacacional**. El desarrollador también declarará el plazo de disponibilidad de cada lugar componente dentro del **Club Vacacional**. Bajo ninguna circunstancia un propietario tendrá el derecho a algún uso o derechos de ocupación con respecto a alojamientos o servicios de plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** después de la terminación del plazo de propiedad de dicho propietario, como se le pudiera haber ofrecido al propietario, de acuerdo a la subsección 5-102(4).

A pesar de las limitaciones anteriores, a un desarrollador se le permitirá decir a los posibles compradores que alojamientos por plazos menores se incluyen como parte del plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** , siempre y cuando:

(A) El periodo de disponibilidad de tales alojamientos se declara clara y conspicuamente al posible comprador en la declaración de la oferta pública y en todo el material de publicidad y promoción publicado o diseminado de cualquier manera con respecto al **Club Vacacional**; y

(B) No se incluye ningún alojamiento que esté disponible para uso y ocupación por un período de tiempo menor que el cálculo del requisito de la proporción de uno a uno de comprador contra alojamiento haya sido satisfecho.

5.- Una descripción del sistema de reservaciones y las normas y reglamentos adoptados por el desarrollador o la entidad administrativa que regula el hacer, la confirmación y cancelación de las reservaciones, junto con la información que se requiera ser declarada de acuerdo a la subsección 6.-105(5) de esta Ley. Sin embargo, si el plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** tiene experiencia de operación menor a un año, la declaración de la oferta pública contendrá una descripción de la demanda proyectada para cada lugar componente o declarar que no se ha hecho tal proyección y que pudiera ser difícil para los propietarios el conseguir alojamientos de acuerdo a su preferencia.

6.- El propietario del hardware y software que lleva 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 será requerido de que declare los términos financieros de tal arrendamiento o licencia si es que éste ha sido pagado por adelantado por el plazo completo del

plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** o si los propietarios no serán requeridos de pago en forma proporcional de cantidad alguna pagadera al arrendador o licenciataria como gastos comunes.

7.- Una descripción de cada uno de los lugares componentes y las adaptaciones protegidas y los servicios del plan de **Tiempo Compartido** o programa vacacional, en un resumen, que incluya por cada lugar:

(A) El número de unidades habitables en cada lugar y el número y porcentaje de las mismas que quedan incluidas como parte del plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**;

(B) El número total de periodos de uso por año de cada unidad habitable que este disponible para su uso y ocupación por los propietarios del **Tiempo Compartido** o derecho habientes del **Club Vacacional**, así como la duración de cada uno de los periodos de uso;

(C) El derecho legal con respecto a cada alojamiento tenido por el plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** o los propietarios del mismo (ej. cuotas, renta, etc.);

(D) Una descripción y el número del tamaño y tipo de cada alojamiento en el lugar componente, incluyendo el número mínimo y máximo de los mismos, los metros cuadrados, el número de recamaras y la capacidad total para dormir (v.g., alberca, con vista al mar, etc.);

(E) La más reciente fecha estimada de su entrega, si la construcción de cualquiera de los alojamientos o servicios aún no está terminada o si tales alojamientos o servicios por alguna razón no se encuentran disponibles para su uso u ocupación;

(F) Ya sea que cualquiera de los alojamientos no estén disponibles para su uso y ocupación durante ciertos periodos del año, ya sea por el mantenimiento periódico de tales servicios o cualquier otra causa y en su caso las fechas de tales periodos;

(G) Las fechas exactas durante las cuales cada alojamiento en el lugar componente estará disponible para su uso y ocupación por los propietarios;

(H) Si es que el desarrollador pretende o no ofrecer otros tipos de alojamientos para venta en el lugar componente; y

(I) Un resumen de las leyes y reglamentos, si existieran, que regulan el uso de los propietarios de cada alojamiento y servicio en el lugar componente.

8.- Si es que se ofrecen como parte del plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**, alojamientos o servicios que no sean protegidos, se requerirá una descripción de tales alojamientos y servicios que no están protegidos que constituyan beneficios incidentales, en forma de resumen, incluyendo substancialmente la misma información que se requiere que el desarrollador declare in la subsección 5.-102(7) de este Artículo V con respecto a alojamientos y servicios protegidos. Además, cualquier descripción de tales alojamientos sin proteger y beneficios incidentales deberá estar precedida del aviso siguiente en tipo conspicuo:

LOS ALOJAMIENTOS Y BENEFICIOS INCIDENTALES, SI LOS HUBIERE, DESCRITOS AQUÍ O EN CUALQUIERA OTRA DECLARACIÓN POR SEPARADO, PUDIERAN NO ESTAR DISPONIBLES POR EL TIEMPO COMPLETO DE SU PROPIEDAD DEL **TIEMPO COMPARTIDO**(O DERECHO DE **CLUB VACACIONAL**)Y NO EXISTE NINGUNA GARANTÍA FINANCIERA DE QUE TALES ALOJAMIENTOS Y BENEFICIOS INCIDENTALES ESTARÁN DISPONIBLES. UD. NO DEBERÍA CONTAR CON LA DISPONIBILIDAD CONTINUA DE ESTOS ALOJAMIENTOS O BENEFICIOS INCIDENTALES AL TOMAR SU DECISIÓN DE COMPRA DEL **TIEMPO COMPARTIDO**(o **CLUB VACACIONAL**).

9.- La información siguiente en relación con la administración del plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** y de cada lugar componente:

(A) La relación, si existiera, entre el desarrollador, la unidad administrativa, y las diferentes entidades administradoras del lugar componente;

(B) Cualquier persona que tenga el derecho de alterar o modificar los documentos del **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** o cambiar los términos y condiciones bajo las cuales se puedan imponer contribuciones a los propietarios del **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional** o alojamientos.

(C) Si los gastos comunes de la propiedad de **Tiempo Compartido** o del lugar componente (incluyendo los impuestos prediales) están incluidos dentro de los gastos comunes del plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**, si no, la manera en la cual se realizará el pago puntual de los gastos comunes e impuestos prediales ; y

(D) Todas las contribuciones actuales o esperadas, honorarios, o cargos que serán pagadas por los propietarios del tiempo compartido, derechos de **Club Vacacional** o alojamientos para uso y disfrute de cualquier alojamiento o servicios del **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**. El desarrollador deberá también declarar la siguiente información de la propiedad de **Tiempo Compartido** o de cada lugar componente, según sea aplicable:

(I) Cualquier limitación o aumentos en los cargos anuales por los gastos comunes y si ninguno existe, una declaración en este sentido:

(II) La existencia o no existencia de cualesquiera cuentas malas o reserva de capital de trabajo; y

(III) La existencia o no existencia de cualquier reserva diferida para mantenimiento o reemplazo.

10.- La naturaleza legal del **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional** comprado y si incluye cualquier derecho prioritario para el uso de los alojamientos o servicios en un lugar componente en particular.

11.- Una declaración en tipo conspicuo de que los **Tiempos Compartidos**, derechos de **Club Vacacional** o alojamientos como se ofrecen por el desarrollador son para el uso personal y disfrute del propietarios de tales **Tiempos Compartidos**, derechos de **Club Vacacional** o alojamientos y no están disponibles como inversión o para reventa sobre las bases de generar una utilidad.

12.- Una descripción de cualquier gravamen general que afecta a los alojamientos o servicios del plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** , junto con una descripción de los medios con los cuales tales alojamientos y servicios han sido asegurados financieramente de acuerdo a lo requerido por el Artículo IV de esta Ley.

13.- Una descripción general del cualquier financiamiento ofrecido o arreglado por el desarrollador

14.- Una declaración en tipo conspicuo de que los **Tiempos Compartidos**, derechos de **Club Vacacional** o alojamientos ofrecidos por el desarrollador no están sujetos a lo estipulado en el Ley No. 104 del 25 de Junio de 1958 y sus enmiendas, conocida como "Ley de Propiedad Horizontal", de manera que los propietarios no tendrán derecho a muchas de las medidas de protección dadas por dicha Ley a los compradores de apartamentos o unidades en condominio.

15.- Cualquiera otra información requerida por la Compañía para asegurar una declaración completa y verdadera a los posibles compradores de tiempo compartido, derechos de **Club Vacacional** o alojamientos.

SECCIÓN 5-103.- ADICIONES, SUBSTITUCIONES Y SUPRESIONES.

Si los documentos del plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** permiten adiciones, sustituciones o supresiones de los alojamientos y servicios a o de un plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**, entonces el desarrollador deberá, al grado que sea aplicable, incluir la siguientes explicaciones y aclaraciones en la declaración de la oferta pública requerida para ser entregada a los posibles compradores de **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional**, de acuerdo con este Artículo V;

(A) Adiciones.--

(I) El desarrollador deberá aclarar las bases sobre las cuales nuevos alojamientos y servicios pueden agregarse al plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**, incluyendo por quien serán hechas las adiciones y el efecto anticipado que tales adiciones de nuevos alojamientos y servicios, tendrán sobre la habilidad de los propietarios de obtener reservaciones confirmadas;

(II) El desarrollador aclarará la existencia de cualquier limitación o incremento en las cuotas por los gastos comunes anuales del plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** que aplicarían en caso de que tales alojamientos o servicios fuesen hechos parte del mismo o alternativamente, el hecho de que no existe tal limitación; y

(III) El desarrollador deberá aclarar el grado en que los propietarios aparte del desarrollador tendrían el derecho de aprobar cualquier adición propuesta de alojamientos o servicios.

(B) Substituciones.--

(I) Lo previsto en esta subsección **(B)** es aplicable solo a los **Clubes Vacacionales** que ofrecen derechos no específicos de **Club Vacacional** según se define en la Sección 1-104, subsección (45) de esta Ley. Ningún derecho existirá para substituir alojamientos o servicios para cualquier alojamiento o servicio existente de un **Club Vacacional** en relación con el cual se ofrecen derechos específicos del **Club Vacacional**, según se define en la Sección 1-104, subsección (45) de esta Ley.

(II) El desarrollador aclarará las bases sobre las cuales nuevos alojamientos y servicios pueden ser substituidos por alojamientos y servicios existentes del **Club Vacacional**, incluyendo por quien serán hechas tales substituciones, las razones por la cuales tales substituciones pueden ocurrir y cualquier limitación sobre el derecho del desarrollador para causar que ocurran las substituciones . El desarrollador también aclarará el grado en que los propietarios de los derechos del **Club Vacacional** o alojamientos que no sean el desarrollador tendrían el derecho de aprobar cualquier substitución propuesta de los alojamientos y servicios.

(III) Las substituciones que de alguna manera estuvieran permitidas aquí, solo podrán realizarse siempre y cuando se cumpla con satisfacer el requisito de proporción de uno a uno de comprador y alojamiento en todos los casos. Así mismo solo alojamientos protegidos pueden ser substituidos por otros alojamientos protegidos, a menos que se satisfaga el requisito de proporción de uno a uno de comprador y alojamiento siguiendo tal substitución, pudiéndose dar la substitución de un alojamiento no protegido por uno protegido .

(IV) Cualquier alojamiento o servicio substituto será de plazo, disponibilidad, valor vacacional, calidad y ubicación comparable a los alojamientos por los cuales son substituidos.

(C) Supresiones.-- El desarrollador deberá aclarar que las supresiones pueden ocurrir solo bajo las siguientes circunstancias:

(I) Supresión por accidente.

(A) Los documentos del **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** deberán estipular que todos los alojamientos y servicios del plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** están aseguradas por pérdida contra todo riesgo de daño físico directo comúnmente asegurado en relación a los alojamientos y servicios de construcción similar, ubicación, uso y ocupación a los alojamientos y servicios por la cantidad total, después de aplicar deducibles, del máximo valor de reposición asegurable, sin deducción por la depreciación. El valor de reemplazo deberá establecerse periódicamente por cada entidad administradora. Los documentos del **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** también deberán especificar que en el caso de accidente u otro acontecimiento que haga que los alojamientos o servicios

queden sin poder usarse u ocuparse por los propietarios de tiempo compartido, derechos de **Club Vacacional** o alojamiento , la entidad administradora notificará a todos los propietarios afectados de tal falta de disponibilidad dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de tal acontecimiento. los documentos del **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** también deberán estipular la procuración y mantenimiento del seguro por interrupción de actividades, si existiera, los procedimientos mediante los cuales se asegurarían alojamientos y servicios sustitutos durante el periodo de reparación, reconstrucción o reemplazo.

(B) Los documentos del **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** también deberán estipular el procedimiento para la aplicación de cualquier seguro derivado de un accidente u otro acontecimiento, que haga que no se puedan usar durante las reparaciones o reconstrucciones de los alojamientos o servicios dañados o destruidos, ya sea para adquirir los alojamientos o servicios sustitutos de valor, calidad, y ubicación comparables a los alojamientos o servicios dañados o destruidos o para el traslado de los propietarios del plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** para evitar que los propietarios tengan que competir por alojamientos disponibles sobre las bases de una proporción mayor a uno a uno de comprador a alojamiento. Las bases sobre las cuales los propietarios se trasladarían del plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**, junto con los procedimientos necesarios para implementar tales traslados, serán establecidos en los documentos del **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** y descritos en detalle en la declaración de la oferta pública.

(C) El desarrollador deberá aclarar que durante un periodo de reparación, reconstrucción o reemplazo de los alojamientos protegidos dañados o destruidos de un , o como resultado de la falta de disponibilidad de suficientes procedimientos del seguro de daños , u otros recursos financieros, incluyendo pero no limitándose a los fondos de cualquier seguro por interrupción de actividades comerciales ,o cuotas especiales impuestas a los propietarios y los contenidos de cualquier cuenta de reserva aplicable y el traslado inminente de los propietarios de el plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**, de acuerdo a la subsección (C)(I)(B) , el requisito de proporción de uno a uno de comprador y alojamiento puede temporalmente no quedar satisfecho, y de acuerdo a esto, los propietarios de **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional** pueden experimentar niveles de competencia más grandes para conseguir los alojamientos entonces disponibles del plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**.

(II) Supresión por clausura inminente

(A) Los documentos del **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** deberán estipular el procedimiento a seguir en caso de clausura, encaminado al proceso de heredar de la finca, ya sea para reemplazar el alojamiento o servicios con un alojamiento o servicio de plazo y disponibilidad, valor vacacional, calidad, ubicación comparable, o para el traslado de los propietarios de el plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**, para que los propietarios no tengan que competir para conseguir alojamientos disponibles sobre las bases del requisito de la proporción de uno a uno de comprador contra alojamiento.

(B) El desarrollador aclarará que durante tal periodo de reemplazo de los alojamientos del plan de **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional** que hayan sido suprimidos por clausura inminente, o como resultado de la falta de disponibilidad de fondos de clausura suficientes u otros recursos financieros, incluyendo pero no limitándose a los fondos del seguro por interrupción de actividades o cuotas especiales cobradas a los propietarios de los contenidos de cualquier cuenta de reserva, y ante el traslado de los propietarios de el plan de **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional** , de acuerdo con lo establecido en la subsección (C)(II)(A) el requisito de la proporción de uno a uno de comprador contra alojamiento pudiera temporalmente no verse satisfecho y por tanto, los propietarios de **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional** pueden experimentar niveles de competencia más grandes para conseguir los alojamientos entonces disponibles del plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**.

(III) Supresión automática.

Los documentos del **Club Vacacional** pueden estipular que ubicación componente en particular o uno o más alojamientos en el mismo serán automáticamente suprimidos del **Club Vacacional** en una cierta fecha o bajo ciertas circunstancias; siempre y cuando, tales documentos del

Club Vacacional también estipulen el procedimiento para el traslado de los propietarios del **Club Vacacional** a efecto de que los restantes propietarios no compitan para obtener alojamiento sobre bases mayores que la proporción de uno a uno de comprador contra alojamiento.

SECCIÓN 5-104.- RESUMEN ACLARATORIO.

El desarrollador de un plan de **Tiempo Compartido** o de derechos de **Club Vacacional** puede entregar la información, explicaciones y aclaraciones requeridas por este Artículo V a los posibles compradores de tiempo compartido, derechos de **Club Vacacional** o alojamientos en una manera más resumida, inclusive mediante el uso de tablas o esquemas, según lo autorice la Compañía, en su reglamentación o de otra forma, si la Compañía considera que tales aclaraciones logran aclarar de una manera efectiva y significativa a los posibles compradores.

SECCIÓN 5-105.- ACLARACIONES Y DOCUMENTOS DE PLAN DE TIEMPO COMPARTIDO O CLUB VACACIONAL LOCALIZADOS FUERA DE PUERTO RICO.

En el caso de aclaraciones de un plan de **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional** que hayan sido aprobadas o aceptadas por otro estado, el cual en opinión de la Compañía, regula el plan de **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional** con requisitos aclaratorios y concomitante protección al consumidor substancialmente similar o mayor que la provista por esta Ley y por Puerto Rico, la Compañía puede aceptar todas o una parte de dichas aclaraciones que hayan sido aprobadas o aceptadas por dicho estado en lugar de todas o una porción de la declaración de la oferta pública que de otra manera se requiere en este Artículo V. La compañía está autorizada para tener un acuerdo con otro estado con el propósito de facilitar el proceso de los documentos del **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** fuera del estado y con el propósito de facilitar la referencia de las quejas de los consumidores al estado apropiado.

ARTÍCULO VI.- ADMINISTRACIÓN DE PLAN DE TIEMPO COMPARTIDO Y CLUB VACACIONAL; GASTOS COMUNES: SISTEMAS DE RESERVACIONES

SECCIÓN 6-101.- ENTIDAD ADMINISTRADORA.

1.- Antes de iniciar la oferta de **Tiempos Compartidos**, derechos de **Club Vacacional** o alojamientos, el desarrollador de un plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** deberá crear o obtener una entidad administradora, la cual puede ser el desarrollador mismo, una empresa administradora de propiedades, una empresa administradora de hoteles, una asociación de propietarios, un fideicomiso, un club incorporado, o una combinación de ellos. La entidad administradora de un **Club Vacacional** puede ser también la entidad administradora de uno o más lugares componentes; sin embargo en tal caso, a menos que el **Club Vacacional** comprenda exclusivamente los derechos de un **Club Vacacional** no específico, los fondos, incluyendo las reservas, y los libros y registros del **Club Vacacional** y del lugar o lugares componentes en cuestión no deberán estar mezclados por un periodo mayor a treinta días después de que la entidad administradora recibe fondos de un propietario. Los libros y registros financieros de un plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** serán mantenidos por la entidad administradora de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados y Auditados anualmente por contador público certificado independiente de acuerdo con los estándares del Consejo de Estándares de Contabilidad del Instituto Americano de Contadores Públicos Certificados, con una copia de tal auditoría archivada anualmente en la Compañía. Todos los gastos relacionados con tal auditoría serán considerados gastos comunes.

2.- La entidad administradora cumplirá en su totalidad con lo estipulado por esta Ley; sin embargo con respecto a un lugar componente en particular, la entidad administradora del **Club Vacacional** no será responsable de ningún acto u omisión ilícito por parte de la entidad administradora aplicable del lugar componente, a menos que la entidad administradora del **Club Vacacional** sea también la entidad administradora del lugar componente.

SECCIÓN 6-102.- CUOTAS POR LOS GASTOS COMUNES; SUBVENCIÓN DEL DESARROLLADOR.

En tanto que una entidad administradora se cree o se obtenga de acuerdo con la Sección 6-101, el desarrollador pagará todos los gastos comunes del plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**. Los documentos del **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** estipularán como se distribuirán los gastos comunes entre todos los propietarios de alojamientos, **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional**, incluyendo alojamientos, **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional** propiedad o aún no vendidos por el desarrollador calculados en referencia al máximo número de alojamientos, **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional** que el desarrollador pueda vender y continuar cumpliendo con el requerimiento de satisfacer la proporción de uno a uno de comprador contra alojamiento, en el caso de **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional**. Los documentos del **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** deben estipular como distribuir los gastos comunes a los **Tiempos Compartidos**, derechos de **Club Vacacional** y alojamientos propiedad de o aún no vendidas por el desarrollador sobre las mismas bases que los gastos comunes son distribuidos al tiempo compartido, derechos de **Club Vacacional** y alojamientos similares o equivalentes, derechos de **Club Vacacional** y alojamientos vendidos a propietarios: siempre y cuando el desarrollador pueda en lugar de pagar alguna cuota atribuible a cada tiempo compartido, **Club Vacacional** o alojamiento, llegue a algún convenio de subsidio con la entidad administradora, basado en el cual el desarrollador acuerda pagar a la entidad administradora, sobre una base mensual, la diferencia entre (1) el total de gastos comunes del plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** y cualquier gasto extraordinario o no presupuestado por tal mes; y (2) los gastos comunes agregados y cuotas especiales efectivamente cobradas a los propietarios de las alojamientos, **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional** (que no sean el desarrollador) durante el mes aplicable. El convenio de subsidio también requiere que el desarrollador fondee reservas completas dentro de los treinta (30) días después del final del año fiscal por las cuales el presupuesto subsidiado fue preparado siempre y cuando tales reservas no sean fondeadas en ese momento por los cobros a los propietarios de los alojamientos, **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional** (diferentes del desarrollador). El desarrollador de un **Club Vacacional** puede entrar a un convenio de subsidio con respecto a los gastos comunes de uno o más lugares componentes, los gastos comunes del **Club Vacacional**, o ambos como puede estar estipulado en los documentos del **Club Vacacional**. La obligación del subsidio del desarrollador deberá asegurarse mediante un bono, una carta de crédito irrevocable, un depósito en efectivo, depósito en custodia, u otro medio o mecanismo aceptable por la Compañía, aunque la Compañía puede mediante ordenamiento establecer estándares financieros o de otro tipo de acuerdo a los cuales un desarrollador puede quedar exento de los requerimientos de seguridad antes dichos.

SECCIÓN 6-103.- OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD ADMINISTRADORA EN RELACIÓN CON LA PROPIEDAD DEL TIEMPO COMPARTIDO Y EL LUGAR COMPONENTE.

1.- Previamente al ofrecimiento de cualquier naturaleza de que un alojamiento es parte de un lugar componente de un plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**, el desarrollador o la entidad administradora debe determinar y certificar a la Compañía, al mejor conocimiento del declarante basado en toda la información disponible, la siguiente información con respecto al plan de **Tiempo Compartido** o cada lugar componente del **Club Vacacional**:

(A) Que todas las contribuciones sobre los alojamientos propiedad de o de alguna manera controladas por el desarrollador estén totalmente pagados de acuerdo con los requerimientos de la ley aplicable y los documentos del **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**:

(B) El valor agregado de las contribuciones vencidas adeudadas con respecto al plan de **Tiempo Compartido** o lugar componente, si fuere el caso ; y

(C) Una declaración de que el último estado financiero o auditoría del plan de **Tiempo Compartido** o los libros y registros del lugar componente muestra que, al grado requerido por la ley aplicable o los documentos del **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**, se han creado y financiado y mantenido las reservas adecuadas.

2.- La certificación descrita en la subsección (1) será renovada cuando menos anualmente. En el caso de que el desarrollador o la entidad administradora determinen que el estado de cualquier plan de **Tiempo Compartido** o lugar componente ha cambiado substancialmente de manera que cualquier componente de la certificación descrita en la subsección (1) ya no es substancialmente

adecuada, el desarrollador o la entidad administradora deberán notificar inmediatamente a la Compañía del cambio.

3.- La entidad administradora tendrá una obligación fiduciaria con cada propietario de un **Tiempo Compartido** derecho de **Club Vacacional** o alojamiento con respecto a la operación general y administración de un plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**, incluyendo pero no limitándose a la erogación de gastos y obligaciones y la contratación o subcontratación de servicios y suministros. En el desempeño de tal obligación fiduciaria, la entidad administradora mostrará la diligencia debida para conseguir los suministros y servicios requeridos por el plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** de terceras partes a precios competitivos, manteniendo los estándares de calidad del plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** en cuestión y reportará al plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**, como parte de sus honorarios cobrados, además de sus honorarios contractualmente establecidos, cualquier cantidad o el valor de los beneficios recibidos por la entidad administradora de cualquier proveedor de bienes y servicios.

SECCIÓN 6-104.- COBRO DE CONTRIBUCIONES Y PAGO DE LOS GASTOS DEL PLAN DE TIEMPO COMPARTIDO Y LUGAR COMPONENTE; DEPÓSITO EN CUSTODIA O CUENTA DE FIDEICOMISO.

1.- Una entidad de administración y una entidad de administración componente del lugar tendrán una obligación fiduciaria con cada propietario de un alojamiento, **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional** con relación a la cobranza de cuotas y el desembolso de los fondos del plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** para pagar los gastos comunes.

2.- La entidad de administración del **Club Vacacional** establecerá un depósito en custodia o cuenta de fideicomiso con agente custodio o una fiduciaria que no esté afiliada con el desarrollador, la entidad de administración del **Club Vacacional**, o cualquier entidad de administración componente del lugar, y depositará o causará para ser depositados en tal cuenta en custodia o de fideicomiso todos los pagos recibidos de tiempo en tiempo por la entidad de administración del **Club Vacacional** del desarrollador y los otros propietarios de alojamientos o derechos de **Club Vacacional** que se relacionen con los gastos comunes incurridos en relación con cualquier lugar componente o porción del mismo. La entidad de administración del **Club Vacacional** no tendrá la obligación de depositar en custodia o en la cuenta del fideicomiso los pagos recibidos del desarrollador o propietarios que se refieran a otros gastos comunes del **Club Vacacional**, incluyendo aquellos distribuibles a la entidad de administración del **Club Vacacional** por concepto de honorarios y a la operación del sistema de reservaciones.

(A) Los fondos solo podrán ser desembolsados de la cuenta en custodio o de la del fideicomiso por el agente custodio o fiduciaria contra el recibo de un affidavit de la entidad de administración del **Club Vacacional** especificando el propósito del desembolso y haciendo referencia al presupuesto autorizado para tal desembolso, si lo hubiere. El agente custodio o fiduciario solamente desembolsará dinero de la cuenta custodia o del fideicomiso en relación con un lugar componente en particular directamente a la entidad de administración de ese lugar componente, exceptuando el pago de impuestos prediales, los cuales pueden ser desembolsados directamente de la cuenta en custodio para pagar a la autoridad correspondiente de acuerdo a la ley aplicable.

(B) El agente custodio o fiduciaria tiene el derecho de confiar en el affidavit de la entidad de administración del **Club Vacacional** y no tendrá obligación independiente de verificar la veracidad de cualquier desembolso que se le requiera, en tanto que el agente custodio o fiduciaria no tenga conocimiento real de que el affidavit sea falso en cualquier respecto.

(C) El agente custodio o fiduciaria mantendrá la cuenta en custodia o de fideicomiso solo en tal manera que quede bajo la supervisión directa y control del agente custodio o fiduciaria. El agente custodio o fiduciaria tendrá una obligación fiduciaria con la entidad de administración del **Club Vacacional** y cada propietario de un alojamientos o derechos de **Club Vacacional** de mantener la cuenta en custodio o fiduciaria de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados y desembolsar fondos de la cuenta en custodio o fiduciaria solo de acuerdo con la subsección 6-104(2), El agente custodio o fiduciaria retendrá todos los affidavits recibidos de acuerdo a esta subsección 6-104(2)

por un periodo de cinco (5) años. Si el agente custodio o fiduciaria recibe cualesquier pedidos en conflicto para la obtención de los fondos en custodia o fideicomiso, el agente custodio notificará de inmediato a la Compañía de la disputa y con prontitud sujetará el asunto a arbitraje o bien obligando a las partes a que previamente decidan quien tiene el derecho o de otra manera un tercero busque una resolución judicial a la disputa, o por otros medios busque una adjudicación del asunto por una corte de jurisdicción competente.

(D) Cualquier entidad de administración de **Club Vacacional** que intencionalmente deje de cumplir con esta subsección 6-104(2) en lo que se refiere al establecimiento de una cuenta de depósito en custodia o fideicomiso, el depósito de los fondos en tales cuentas, del desembolso de tales fondos es culpable de apropiación ilegal , según está definido en el Artículo 165 del Código Penal, o apropiación ilegal agravada, según está definido en el Artículo 166 del Código Penal, lo que fuera aplicable. La omisión por parte de una entidad de administración del un **Club Vacacional** de establecer tal cuenta en custodia o fideicomiso, o de depositar fondos en las mismas como se requiere en esta subsección constituirá evidencia prima facie de una violación intencional y a propósito de esta Sección.

3.- En lugar de satisfacer los requisitos del depósito en custodia o fideicomiso de la subsección 6-104(2), y ante la imposibilidad o impracticabilidad de la entidad de administración del **Club Vacacional** de satisfacer alguno de tales requerimientos, la Compañía a discreción podrá aceptar otras garantías financieras de que los fondos estarán disponibles para cubrir los gastos comunes de cada lugar componente del **Club Vacacional**, incluyendo pero no limitándose a un bono de garantía o una carta de crédito irrevocable expedidos por la cantidad mínima que la Compañía estime conveniente para cumplir con tal meta.

4.- Lo previsto en esta Sección 6-104 no será aplicable a ningún pago hecho directamente a la entidad de administración del lugar componente por el propietario de un alojamientos o derechos de **Club Vacacional**.

5.- La entidad de administración de un plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** puede negar el uso de los alojamientos y servicios del plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** a cualquier propietario que adeude el pago de cualquier cuota de los gastos comunes. Una entidad de administración deseosa de negar el uso de alojamientos y servicios de un plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** a terceras partes que reciban el uso de derechos de un propietario que adeude cuotas mediante un programa de intercambio afiliado, notificará a la compañía de intercambios afiliada, por escrito la negativa del uso. El recibo de tal notificación por parte de la compañía de intercambio afiliada será efectiva para negar el uso de todas las peticiones de terceras partes a través del programa de intercambios afiliado hasta que la compañía de intercambios afiliada reciba aviso de la entidad de administración de que el propietario está al corriente de sus pagos. Sin embargo, cualquier solicitud de derechos de uso del propietario deudor por parte de la compañía de intercambios afiliada antes de la expiración de las cuarenta y ocho (48) horas después del recibo de la compañía de intercambios afiliada de tal aviso por escrito de la entidad de administración, será permitido por la entidad de administración el uso de los alojamientos y servicios del plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** con las mismas prerrogativas que hubiese tenido si el propietario hubiera estado al corriente de sus pagos.

SECCIÓN 6-105.- EL SISTEMA DE RESERVACIONES.

1.- Si un **Club Vacacional** no tiene derechos específicos de **Club Vacacional**, el sistema de reservaciones del **Club Vacacional** estará sujeto a los requerimientos de subordinación u otras garantías financieras de acuerdo a lo establecido en el Artículo IV de esta Ley. Antes de ofrecer derechos de **Club Vacacional**, un desarrollador creará o suministrará un sistema de reservaciones, incluyendo todo el hardware y software necesario para satisfacer las expectativas razonables de los propietarios en relación con el uso y ocupación de los alojamientos del **Club Vacacional**, basadas en los ofrecimientos hechos por el desarrollador y los términos y condiciones de los documentos del **Club Vacacional**, y establecer las reglas y reglamentos para su operación. Al establecer tales reglas y reglamentos, el desarrollador deberá tomar en cuenta la demanda anticipada para el uso y ocupación del alojamiento del **Club Vacacional** de acuerdo al tamaño y tipo de cada alojamiento, cada lugar componente, la época del año, los gastos comunes presupuestados del **Club Vacacional** de año a año, y todos los demás factores relevantes, y hará su mejor esfuerzo y buena fe, basados en toda la evidencia razonablemente disponible al desarrollador bajo las circunstancias, para maximizar las

oportunidades colectivas para todos los propietarios de los derechos del **Club Vacacional** para usar y ocupar los alojamientos del **Club Vacacional**. Tales reglas y reglamentos también especificarán las modificaciones periódicas al criterio de demanda balanceada del sistema de reservaciones por el desarrollador o la entidad de administración o la entidad de administración del **Club Vacacional** para reflejar tan precisamente como sea posible los patrones reales de las solicitudes de reservaciones y el uso y ocupación de los alojamientos del **Club Vacacional** por los propietarios, de tiempo en tiempo.

2.- La(s) persona(s) autorizada(s) en los documentos del **Club Vacacional** para efectuar adiciones o sustituciones de alojamientos al **Club Vacacional**, de acuerdo con la sección 5-103 de esta Ley, tendrán un deber fiduciario hacia cada uno de los propietarios de los derechos del **Club Vacacional** para actuar de acuerdo a los mejores intereses colectivos de tales propietarios en relación con cada adición o sustitución y para adherirse al estándar de demanda balanceada establecida en la subsección (1) que aparece arriba para averiguar la conveniencia de cualquier adición o sustitución propuesta y el impacto anticipado sobre la habilidad práctica de los propietarios para reservar, usar y ocupar los alojamientos del **Club Vacacional**.

3.- Con anterioridad a la oferta de cualquier derecho de **Club Vacacional**, un desarrollador deberá suministrar a la Compañía con evidencia satisfactoria del sistema de reservaciones del **Club Vacacional** y certificará a la Compañía que tal sistema de reservaciones es totalmente operativo.

4.- Un convenio entre el **Club Vacacional** y el suministrador del sistema de reservaciones debe especificar que, a la terminación del contrato del suministrador por cualesquiera de las partes, el suministrador del sistema de reservaciones a discreción de la entidad de administración del **Club Vacacional** deberá:

(A) Permitir al **Club Vacacional** utilizar el sistema de reservaciones por un periodo de transición de hasta nueve (9) meses de la misma manera y al mismo costo que el **Club Vacacional** utilizaba el sistema antes de la terminación para poder ofrecer al la entidad de administración del **Club Vacacional** una oportunidad razonable para conseguir un nuevo sistema de reservaciones y arreglar la transferencia de todos los datos importantes del sistema viejo al nuevo según está descrito en la subsección (B) abajo; o

(B) Transferir con prontitud a la entidad de administración todos los datos relevantes contenidos en el sistema de reservaciones, incluyendo pero no limitándose a nombres, direcciones, y el estado de las reservaciones de alojamientos en los lugares componentes del **Club Vacacional**, los nombres y domicilios de todos los propietarios, todas las reservaciones confirmadas pendientes y las solicitudes de reservación, y todos los demás datos de propietarios y registros e información del lugar componente como sea suficiente, a la razonable discreción de la entidad de administración del **Club Vacacional**, para permitir la operación ininterrumpida y administración del **Club Vacacional** para el beneficio colectivo de los propietarios de los derechos del **Club Vacacional**. Todos los costos razonablemente incurridos por el suministrador del sistema de reservaciones para efectuar tal transferencia será reembolsado y se considerará como parte de los gastos comunes del **Club Vacacional**.

5.- La entidad de administración del **Club Vacacional** preparará y registrará con la Compañía, a más tardar el 1º de abril de cada año, un reporte que, a opción de la entidad de administración, incluya la información contenida en una de las siguientes subsecciones:

(A) Basado en datos reales derivados del año calendario anterior, la cantidad de tiempo (en días, semanas, meses o años) anterior al período de uso inicial de la ocupación deseada de un propietario de un alojamiento del **Club Vacacional** que la entidad de administración razonablemente y en buena fe estima que un propietario debe enviar una solicitud de reservación para obtener una reservación confirmada de cada lugar componente del **Club Vacacional**. Al grado relevante, tal información también hará referencia a cualquier diferencia estimada previa a la fecha de reservación basada en el tamaño y tipo de los alojamientos y la fecha en el año en la cual tal uso y ocupación se busca; o

(B) En resumen, gráfica o cualquier otro formato aceptable por la Compañía:

(I) El número total de propietarios de derechos del **Club Vacacional** al 31 de diciembre del año calendario anterior:

(II) El número de alojamientos de cada lugar componente que estaba disponible para su uso y ocupación por los propietarios al 31 de diciembre del año calendario anterior:

(III) El número total de solicitudes de reservación propiamente enviadas de acuerdo con las reglas y reglamentos del sistema de reservaciones que se recibieron en cada lugar componente con respecto al año calendario anterior, el número de reservaciones otorgadas y el número de solicitudes de reservación negadas. Tal información deberá ir acompañada de una descripción precisa y completa de los criterios usados por la entidad de administración para determinar cuando una solicitud de reservación en particular fue enviada de acuerdo con las reglas y reglamentos del sistema de reservaciones.

Una copia de tal reporte deberá también ser enviado por correo o entregado a cada propietario de un **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional** a más tardar el 1º de abril de cada año.

SECCIÓN 6-106.- REVOCACIÓN DE LA ENTIDAD DE ADMINISTRACIÓN.

Además de cualquier otra forma que pudiera estar estipulada en los documentos del **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional**, los propietarios pueden remover a la entidad de administración solo por las causas estipuladas en esta Sección:

(A) Cualquier propietario puede enviar a la entidad, que no sea la entidad de administración (de aquí en adelante "el Comité de Revocación"), designada por el desarrollador de acuerdo con los Estatutos referidos en la Sección 12-128, una petición conteniendo el texto de una boleta de votación conteniendo la oportunidad de indicar la preferencia entre retener o remover la entidad de administración actual. Tal petición deberá ser firmada por los propietarios que tengan cuando menos el diez por ciento del poder de voto de todos los propietarios. Se deberá anexar a la petición, un escrito de no más de setecientos cincuenta (750) palabras apoyando la remoción de la entidad de administración. El Comité de Revocación enviará una copia de tal petición a la entidad de administración dentro de los cinco (5) días de haberla recibido. Ni antes de veinte (20) ni después de treinta (30) días después de haber recibido la petición, el Comité de Revocación enviará por correo a cada propietario (I) una boleta de votación conteniendo la oportunidad de indicar la preferencia entre retener o remover la entidad de administración, (II) una copia de cualquier escrito propiamente entregado con la petición, (III) si fuese enviada por la entidad de administración, un escrito de no más de setecientos cincuenta (750) palabras apoyando su posición para permanecer en funciones, (IV) si eligiere hacerlo así, un escrito de no más de setecientos cincuenta (750) palabras del Comité de Revocación recomendando la retención o remoción de la entidad de administración.

(B) Dentro de los diez (10) días siguientes después de la fecha especificada para regresar las boletas de votación, el Comité de Revocación examinará las boletas que hayan sido regresadas y determinará el voto. El voto será determinado como en favor de la revocación de la entidad de administración solamente si los siguientes requisitos se cumplen:

(I) Las boletas representan cuando menos el cincuenta por ciento (50%) del poder de voto de todos los propietarios; y

(II) Las boletas representan cuando menos el treinta y tres y un tercio por ciento (33 1/3%) del poder de voto de todos los propietarios y sesenta y seis y dos tercios por ciento (66 2/3%) del poder de voto de todos los propietarios votantes a favor de la remoción de la entidad de administración.

(C) Si el voto es determinado como a favor de la remoción de la entidad de administración, la remoción deberá llevarse a cabo ciento veinte (120) días después de la fecha especificada para regresar las boletas con el voto.

(D) Una entidad de administración removida, de acuerdo con esta Sección no tiene en razón de tal remoción derecho a ninguna indemnización ni penalidad alguna, directa ni indirectamente, en entero ni en parte, por ningún propietario, excepto que el desarrollador esté obligado bajo cualquier convenio con la entidad de administración para pagar tal indemnización o penalidad.

(E) Todos los costos y gastos incurridos en relación con el proceso de remoción de la entidad de administración será por cuenta de los propietarios.

Para los propósitos de esta sección, el termino "por las causas" no estará constreñido a significar el acontecimiento de uno o una combinación de los siguientes:

(A) Una violación grave, por parte de la entidad de administración, de alguna de sus obligaciones principales según el Ley.

(B) Una violación grave, por parte de la entidad de administración, de sus deberes fiduciarios estipulados en la subsección 1 de la Sección 6-104.-

ARTÍCULO VII.- PRÁCTICAS PROHIBIDAS

SECCIÓN 7-101.- EN GENERAL.

Será ilegal para cualquier persona que ofrezca tiempo compartido, derechos de **Club Vacacional** o alojamientos dentro de Puerto Rico autorizar intencionalmente, usar, dirigir, o ayudar en la diseminación, publicación, distribución, o circulación de cualquier declaración, publicidad, transmisión de radio o televisión relacionada con el plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** en la cual se ofrezca el tiempo compartido, derechos de **Club Vacacional** o alojamientos, que contenga cualquier declaración, caracterización o descripción, ya sea por escrito o gráficamente, que sea falsa o engañosa, incluyendo sin limitarse a mostrar mejoras propuestas o escenas inexistentes sin indicar con toda claridad que se trata de mejoras propuestas y las escenas no existen.

Nada en esta Sección se interpretará para impedir al editor de cualquier periódico, cualquier trabajo impreso, cualquier estación de radio o televisión, editor de revistas, o cualquiera de los empleados de ellos, responsables de cualquier publicación, diseminación, distribución o circulación que esté aquí prohibida a menos que tal persona tuviera conocimiento real de dicha falsedad.

SECCIÓN 7-102.- ENVÍO DE MATERIAL DE PUBLICIDAD PARA OPINIÓN CONSULTIVA.

Los materiales publicitarios, excluyendo los materiales de programas de intercambios, propuestos para uso por cualquier persona en relación con la oferta, promoción, o colocación de tiempo compartido, derechos de **Club Vacacional** o alojamientos en Puerto Rico puede, antes de usarlos, enviarlos a la Compañía, acompañados de una solicitud para recibir una opinión consultiva en relación con tales materiales en cumplimiento de esta Ley. La Compañía puede, aunque no se requiere que lo haga, dar tal opinión consultiva, a menos que haya adoptado ordenamientos obligándola a emitir tales opiniones consultivas. Los materiales se enviarán en la manera prescrita en los ordenamientos, si existieran, adoptados por la Compañía. La Compañía puede, por ordenamiento, imponer una tarifa para la emisión de tales opiniones consultivas. Una opinión consultiva emitida por la Compañía obligará a la Compañía pero no tendrá efecto sobre otra persona. La compañía puede adoptar ordenamientos requiriendo que toda o una parte de los materiales publicitarios, excluyendo los materiales de los programas de intercambio, que se proponen para el uso de cualquier persona en relación con la oferta o colocación de tiempo compartido, derechos de **Club Vacacional** y alojamientos en Puerto Rico se registre con la Compañía cuando menos diez (19) días antes de su primer utilización.

SECCIÓN 7-103.- PUBLICIDAD PROHIBIDA.

Ninguna publicidad, promoción, u oferta de tiempo compartido, **Club Vacacional** o derechos de alojamiento deberá:

1.- Contener ningún ofrecimiento de la disponibilidad de un programa de reventa o renta por parte del desarrollador o sus afiliados a menos que tal programa de reventa o renta haya sido descrito en detalle en la solicitud del desarrollador para el permiso de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** enviado a la Compañía y en la declaración de la oferta pública entregada a todos los posibles compradores;

2.- Contener una oferta o invitación a la compra de tiempo compartido, derechos de **Club Vacacional** o alojamientos que de a entender que está limitada en cuanto a cantidad o restringida por el tiempo, a menos que la cantidad y/o tiempo aplicable a la oferta o invitación este aclarada con claridad y notoriedad

3.- Contenga un aclaración referente a la disponibilidad de tiempo compartido, derechos de **Club Vacacional** o alojamientos a un precio mínimo en particular si el número de tiempo compartido, derechos de **Club Vacacional** 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 tiempo compartido, derechos de **Club Vacacional** o alojamientos a la venta al mínimo precio se indique en la publicidad;

4.- Contenga cualquier declaración de que el tiempo compartido, derechos de **Club Vacacional** o alojamientos que se ofrece para su colocación pueda ser dividido;

5.- Contenga cualquier asterisco u otro símbolo usado como referencia para contradecir o cambiar el sentido ordinario de cualquier declaración previamente hecha en la promoción publicitaria u oferta;

6.- Contenga datos falsos del tamaño, naturaleza, grado, término o disponibilidad, cualidades, o características de los alojamientos, servicios, beneficios incidentales, o lugares componentes de un plan de **Tiempo Compartido Club Vacacional**;

7.- De una falsa imagen o implique que un servicio o beneficio incidental está disponible para uso exclusivo de los propietarios si existe un derecho público de acceso al mismo;

8.- Haga cualquier oferta falsa o engañosa con respecto a los contenidos o naturaleza del permiso del desarrollador del **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** o de los derechos, privilegios, beneficios u obligaciones del comprador o el propietario bajo su contrato de compra o esta Ley;

9.- Falsee las condiciones bajo las cuales un propietario pueda participar en un programa de intercambio;

10.- De a entender que el nombre de una persona se obtuvo a través de un referido, a menos que el nombre de la persona que dio el referido pueda obtenerse mediante solicitud de la Compañía;

11.- Describa un alojamiento, servicio, beneficio incidental, o lugar componente propuesto o incompleto a menos que la fecha estimada de terminación, disponibilidad, o acceso legal al mismo haya sido establecido, y se haya presentado evidencia a la Compañía de que la terminación y disponibilidad al mismo y/o acceso legal al mismo, están financieramente asegurados dentro del marco de tiempo ofrecido como lo requiere la Sección 4-103;

12.- Describa o presente cualquier alojamiento o servicio de un plan de **Tiempo Compartido Club Vacacional** que no se requiera construir a menos que tal descripción o presentación esté debidamente marcado o identificado como "PUDIERA NO CONSTRUIRSE" o "PROPUESTO";

13.- Contenga una declaración de que el desarrollador esta afiliado a algún programa de intercambio si, de hecho no existe tal afiliación; o

14.- Use material, folletos, directorios, cintas de vídeo, u otra literatura, publicidad, o promocionales de compañías de intercambios sin estar afiliado a tales compañías.

SECCIÓN 7-104.- ACLARACIÓN DEL INTENTO DE HACER PRESENTACIONES DE VENTAS.

1.- Será ilegal para cualquier persona utilizar un anuncio u otro mecanismo promocional, incluyendo pero no limitándose a rifas, regalos, certificados de hospedaje, con el intento de ofrecer la colocación de tiempo compartido, derechos de **Club Vacacional** o alojamientos sin aclarar de una manera clara e inequívoca mediante un texto substancialmente similar al siguiente: "ESTE ANUNCIO TIENE EL PROPÓSITO DE OFRECER LA VENTA DE **TIEMPO COMPARTIDO**(O DERECHOS DE **CLUB VACACIONAL** Y/O ALOJAMIENTOS, LO QUE SEA APLICABLE)." Un texto aclaratorio similar que sea requerido por las leyes del estado que regulen el **Tiempo Compartido** o los **Clubes Vacacionales** será considerada como una alternativa aceptable, a discreción razonable de la Compañía.

También será ilegal para cualquier persona, el solicitar la colocación de tiempo compartido, derechos de **Club Vacacional** o alojamientos en Puerto Rico mediante llamadas telefónicas sin primero aclarar de

una manera clara e inequívoca que el propósito de la llamada es el de la colocación de tiempo compartido, derechos de **Club Vacacional** o alojamientos y solicitar y obtener permiso para proceder, por parte de la persona que recibe la llamada.

2.- Las siguientes actos o prácticas incorrectas llevadas a cabo por , u omisiones de, cualquier persona intencionalmente promoviendo la colocación de tiempo compartido, derechos de **Club Vacacional** o alojamientos, estarán prohibidas:

(**A**) El no aclarar de una manera clara y notoria todas las reglas, ordenamientos, términos y condiciones del programa promocional del desarrollador; la naturaleza exacta y el valor aproximado al menudeo de todos los regalos o artículos similares cuando son ofrecidos o , si es artículo no se consiguiera al menudeo, el costo del desarrollador de dicho artículo; la fecha o fechas cuando o antes de cuando la oferta terminará o expirará; y las posibilidades de recibir cualquier regalo en particular o un artículo similar;

(**B**) El no obtener el consentimiento expreso por escrito de los individuos antes de utilizar sus nombre para propósitos promocionales en relación con un plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**;

(**C**) El no entregar los artículos prometidos en una promoción dentro de la fecha y año especificados en la promoción;

(**D**) Falsear de alguna manera las posibilidades o oportunidades de que una persona reciba algún regalo; y

(**E**) Falsear o engañosamente ofrecer cualquier hecho importante relacionados con:

(**I**) Los alojamientos, servicios, beneficio incidentales o el sistema de reservaciones de un plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**, incluyendo la fecha cuando tales componentes estarán disponibles para los propietarios:

(**II**) La naturaleza o grado de cualquier servicios incidentales a tales alojamientos o servicios:

(**III**) El contenido de cualquiera de los documentos del **Tiempo Compartido** o del **Club Vacacional**.

(**IV**) Los derechos, privilegios, beneficios, y obligaciones de un comprador o propietario de acuerdo a los documentos de un **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**: y

(**V**) El derecho del comprador de cancelar su contrato de compra de acuerdo a la Sección 3-101 de esta Ley.

ARTÍCULO VIII.- Programas de Intercambio

SECCIÓN 8-101.- ACLARACIONES A LOS PROGRAMAS DE INTERCAMBIO.

Si a un posible comprador se le ofrece la oportunidad de convertirse en miembro de un programa de intercambio, el vendedor deberá enviar al posible comprador, junto con la declaración de la oferta pública y cualquier otro material requerido para serle entregado aquí y antes de que se firme cualquier contrato entre el posible comprador y la membresía ofrecida de la compañía de intercambios en el programa de intercambios, o, si la compañía de intercambios está tratando directamente con el posible comprador, el vendedor o la compañía de intercambios (el que corresponda) entregará al posible comprador, antes de la oferta inicial o la ejecución de cualquier contrato entre el posible comprador y la compañía de intercambios, la siguiente información por escrito en relación con tal programa de intercambios:

1.- El nombre y dirección de la compañía de intercambios.

- 2.- El nombre de todos los oficiales, directores, y accionistas que tengan el cinco por ciento (5%) o más de las acciones de la compañía de intercambios.
- 3.- Si la compañía de intercambios o alguno de sus oficiales o directores tiene cualquier participación ya sea legal o de participación de beneficios con cualquier desarrollador, vendedor, o entidad de administración por cualquier plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** que participe en el programa de intercambios y, en este caso, el nombre y ubicación del plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** y la naturaleza de su participación.
- 4.- A menos que se estipule de otra manera, una declaración de que el contrato del comprador con la compañía de intercambios constituye un contrato por separado y distinto del contrato del comprador con el vendedor de **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional**.
- 5.- Si la participación del comprador en el programa de intercambios depende de la afiliación continuada del plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** que se trate con el programa de intercambios.
- 6.- Una declaración de que la participación del comprador en el programa de intercambios es voluntaria.
- 7.- Una descripción completa y precisa de los términos y condiciones de la relación contra actual del comprador con el programa de intercambios y el procedimiento por el cual los cambios al mismo pueden llevarse a cabo.
- 8.- Una descripción completa y precisa de los procedimientos necesarios para calificar y efectuar los intercambios.
- 9.- Una descripción completa y precisa de todas las limitaciones, restricciones, y prioridades empleadas en la operación del programa de intercambios, incluyendo pero no limitándose a las limitaciones de los intercambios basadas en la temporada, el tamaño de los alojamientos, o niveles de ocupación, expresados en letra de tipo conspicuo, en el caso de que tales limitaciones, restricciones o prioridades no se apliquen de una manera uniforme en el programa de intercambios, una descripción clara de la manera en la cual se aplican.
- 10.- Si los intercambios se llevan a cabo sobre las bases de espacio disponible y si cualquier garantía de cumplimiento de solicitudes específicas para los intercambios se hacen por el programa de intercambios.
- 11.- Si y bajo que circunstancias un propietario, al tratar con el programa de intercambio, puede perder el derecho de usar y ocupar un alojamiento del plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** durante un periodo de uso reservado y adecuadamente aplicado para intercambio sin ser suministrado con alojamientos sustitutos por el programa de intercambios.
- 12.- Las cuotas o rango de las cuotas que tienen que pagar los propietarios por la participación en el programa de intercambios, una declaración de si tales cuotas pueden ser alteradas por la compañía de intercambios, y las circunstancias bajo las cuales tales alteraciones pueden realizarse.
- 13.- El nombre y dirección del lugar de cada alojamiento o servicio incluido dentro del plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** participando en el programa de intercambios.
- 14.- El número de alojamientos de cada plan de **Tiempo Compartido** que estén disponibles para su ocupación y que califiquen para participar en el programa de intercambios, expresados dentro de los siguientes grupos numéricos: 1-5; 6-10; 11-20; 21-50; más de 51.-
- 15.- El número de propietarios actualmente inscritos por cada plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** que esté participando en el programa de intercambios, expresada dentro de los siguientes grupos numéricos: 1-100; 101-249; 250-499; 500-999; y más de 1000; y una declaración de los criterios usados para determinar que propietarios están actualmente inscritos en el programa de intercambios.

16.- La colocación hecha por la compañía de intercambios de los periodos de **Tiempo Compartido** depositados con el programa de intercambios por los propietarios inscritos en el programa de intercambios y no usados por la compañía de intercambios en los intercambios efectivamente efectuados.

17.- La siguiente información al final del año de calendario anterior, como sea aplicable, será auditada por contador público certificado independiente, de acuerdo a los estándares del Consejo de Estándares de Contabilidad del Instituto de Contadores Públicos Certificados y reportado anualmente a más tardar, ciento ochenta y tres (183) días después de la terminación del año calendario fiscal

(A) El número de propietarios actualmente inscritos en el programa de intercambios.

(B) El número de alojamientos y servicios que hayan firmado convenios de afiliación actuales con el programa de intercambios.

(C) El porcentaje de intercambios confirmados, que se obtendrá dividiendo el número de intercambios confirmados por el programa de intercambios entre el número de solicitudes de intercambios debidamente solicitados, junto con una declaración completa y precisa de los criterios utilizados para determinar si las solicitudes fueron hechas debidamente.

(D) El número de períodos de **Tiempo Compartido** hacia los cuales el programa de intercambios tenga obligaciones pendientes para suministrar un intercambio a un propietarios que haya renunciado a un período de **Tiempo Compartido** durante el año a cambio de un período de **Tiempo Compartido** en el año siguiente.

(E) El número de intercambios confirmados por el programa de intercambios durante el año.

18.- Una declaración en tipo conspicuo explicando que el porcentaje descrito en el subpárrafo (17)(C) es un resumen de las solicitudes de intercambio recibidas por el programa de intercambios en el período reportado y que el porcentaje no indica las posibilidades del propietario de conseguir reservaciones confirmadas a alguna selección específica dentro de un rango de opciones.

SECCIÓN 8-102.- REGISTRO EN LA COMPAÑÍA.

Cada compañía de intercambios que ofrezca un programa de intercambios a los propietarios en Puerto Rico, deberá registrar la información especificada en la Sección 8-101 en la Compañía al 1º de agosto de cada año. Sin embargo, una compañía de intercambios hará su registro inicial cuando menos veinte (20) días antes de empezar a ofrecer membresías en un programa de intercambios a cualquier posible comprador, comprador o propietario en Puerto Rico.

SECCIÓN 8-103.- NO RESPONSABILIDAD.

Ningún desarrollador tendrá responsabilidad alguna con respecto a cualquier violación a esta Ley derivada de la publicación por el desarrollador de la información suministrada por una compañía de intercambios de acuerdo con el Artículo VIII. Ninguna compañía de intercambios tendrá ninguna responsabilidad con respecto a cualquier violación a esta Ley derivada del uso de un desarrollador de la información relativa a un programa de intercambios que no sea la suministrada al desarrollador por la compañía de intercambios.

SECCIÓN 8-104.- COMUNICACIONES.

Todas la comunicaciones escritas, visuales y electrónicas relacionadas con la compañía de intercambios o un programa de intercambios se registrarán con la Compañía dentro de los diez (10) días siguientes a su uso.

SECCIÓN 8-105.- VIOLACIÓN.

La falta por parte de una compañía de intercambios de observar los requisitos de este Artículo VIII y el uso de cualquier acto o práctica incorrecta o engañosa en relación con la operación de un programa de intercambios, constituye una violación a esta Ley.

SECCIÓN 8-106.- NEGACIÓN DE LOS PRIVILEGIOS DE INTERCAMBIO.

Una compañía de intercambios puede elegir negar los privilegios de intercambio a cualquiera de sus miembros cuando el uso de los alojamientos y servicios del **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** le sea negado al propietario de los mismos y ni el programa de intercambios ni la compañía de intercambios será responsable con alguno de sus miembros o terceras partes en relación con la negación de los privilegios de intercambio.

ARTÍCULO IX.- PROGRAMAS DE REFERIDOS

Sección 9-101.- Programas de referidos.

Cualquier programa de referidos iniciado por el desarrollador, de acuerdo con el cual un propietario, por consideración valiosa, se le solicita suministrar al desarrollador o sus agentes una lista de nombres de personas que pudieran estar interesadas en comprar o de alguna manera adquirir un **Tiempo Compartido** o derecho de **Club Vacacional**, no será considerado como un acto de corretaje que obligue al propietario a tener una licencia de corretaje estatal o de vendedor dentro de Puerto Rico, siempre y cuando tal programa no se implemente por el desarrollador para circunvenir cualquiera de las estipulaciones de esta Ley, la Ley No. 10 de abril 26 de 1994 conocida como el "Ley Reguladora de los Negocios de Bienes Raíces y la Profesión de Corredor de Bienes Raíces, Vendedores o Compañías en Puerto Rico", o cualquier ordenamiento o regla promulgada con relación a esto.

ARTÍCULO X.- RECURSOS

SECCIÓN 10-101.- FALTA DE ESCRÚPULOS.

Una corte de jurisdicción competente, al encontrar en materia legal, que un contrato o cláusula de un contrato fue redactada injustamente en el momento en que se hizo el contrato puede rehusar la aplicación el contrato, las demás partes del contrato sin la cláusula injusta, o limitar la aplicación de cualquier cláusula injusta para evitar un resultado injusto

SECCIÓN 10-102.- OBLIGACIONES DE BUENA FE.

Todo contrato o deber regulado por esta Ley, impone una obligación de buena fe lo cual significa honradez en el acto y la observancia de los estándares razonables de fe al efectuar su actuación o aplicación.

SECCIÓN 10-103.- RECURSOS PARA SER ADMINISTRADOS LIBERALMENTE.

1.- Los recursos provistos en esta Ley se administrarán liberalmente con el fin de que la parte agravada quede resarcida como si la otra parte hubiese cumplido cabalmente. Sin embargo, no se otorgarán daños consecuenciales, especiales o punitivos, excepto lo que esté específicamente estipulado en esta Ley o en otro estatuto promulgado en Puerto Rico.

2.- Cualquier derecho u obligación establecido o impuesto por esta Ley será exigible mediante proceso judicial.

SECCIÓN 10-104.- CONFLICTOS.

De acuerdo con las Secciones 2-108 y 13-102, en caso de que existiere algún conflicto entre lo estipulado en esta Ley y lo estipulado en otro estatuto o ordenamiento promulgado en Puerto Rico, en relación a tiempo compartido, derechos de **Club Vacacional**, condominios, valores, la publicidad, promoción o la oferta o registro, o la protección del consumidor en general, lo estipulado en esta Ley prevalecerá en relación con todos los asuntos dentro de los alcances de esta Ley.

SECCIÓN 10-105.- EFECTO DE LA VIOLACIÓN DE DERECHOS DE ACCIÓN; HONORARIOS DE ABOGADOS.

Si un desarrollador o cualquier persona sujeta a esta Ley no cumple con algo de lo aquí estipulado, cualquier persona afectada adversamente tendrá el derecho de iniciar una reclamación en una corte de jurisdicción competente buscando el desagravio adecuado. La corte puede también otorgar el pago de los honorarios razonables de los abogados a la parte ganadora.

SECCIÓN 10-106.- COLOCACIÓN ANULABLE.

Además de cualquier recurso estipulado en esta Ley, cualquier escritura o instrumento de cesión o colocación y cualquier contrato de compra será anulable, a la mera opción del cesionario o comprador, sus herederos, representantes personales, o fiduciario ante insolvencia o bancarrota, dentro de los dos (2) años siguientes a lo que ocurra después (1) la fecha de ejecución contrato de compra: (2) la fecha de ejecución del instrumento de cesión o colocación: o (3) la fecha en que haya ocurrido la colocación si tal colocación no fue afectada por escritura u otro instrumento de cesión, y en esa fecha no existía el permiso al desarrollador del **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**.

SECCIÓN 10-107.- LIMITACIÓN DE ACCIONES.

Una acción o procedimiento para exigir el cumplimiento de cualquier estipulación de esta Ley deberá iniciarse dentro de los tres (3) años después de la fecha en que la reclamación sobre tal acción o procedimiento está basada resulta.

ARTÍCULO XI.- PODERES DE LA COMPAÑÍA

SECCIÓN 11-101.- ORDENAMIENTOS Y FORMAS.

1.- Excepto lo previsto en la Sección 11-109, la Compañía será el único y exclusivo agencia gubernamental responsable por la implementación y ejecución de lo previsto en esta Ley. Por lo tanto, la compañía podrá de tiempo en tiempo promulgar, reformar y rescindir cualquier ordenamiento, formas y ordenes cuando lo considere necesario o apropiado para llevar a cabo las disposiciones de esta Ley, incluyendo los ordenamientos y formas que regulan las aplicaciones y reportes y la definición de cualquier término, ya sea que se use o no en esta Ley, cuando tales definiciones no resulten contradictorias con lo previsto en esta Ley.

2.- La Compañía puede intervenir en cualquier acción o juicio relacionado con los derechos o responsabilidades de un desarrollador referente con cualquier plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** respecto al cual una solicitud por el permiso de un tiempo compartido, o **Club Vacacional** está pendiente.

SECCIÓN 11-102.- PODERES DE INVESTIGACIÓN.

1.- La Compañía podrá iniciar investigaciones públicas o privadas como considere necesario, ya sea dentro o fuera de Puerto Rico, para determinar si alguna persona ha violado o está a punto de violar cualquier provisión cubierta por esta Ley o cualquier ordenamiento promulgado por ella, o para ayudar al cumplimiento de la misma. Además, la Compañía podrá conducir audiencias dentro de Puerto Rico para determinar si cualquier ofrecimiento contenido en cualquier documento registrado, o con información suministrada a la compañía es falsa o engañosa o si alguna persona se ha dedicado, se está dedicando, o esta a punto de dedicarse a cualquier acto o práctica ilegal.

2.- Para los propósitos de cualquier investigación o procedimiento regido por esta Ley, el director de la Compañía o cualquier oficial designado por el director puede administrar juramentos y afirmaciones, citar testigos, forzar su asistencia, reunir evidencia y requerir la producción de cualesquier libros, cuadernos, correspondencia, memoranda, acuerdos y otros documentos o registros que la compañía estime relevantes o importantes para su investigación. Si cualquier persona relacionada con los procedimientos de la Compañía desobedece o se resiste a cualquier ordenamiento legal o rehusa el responder a un citatorio p para presentarse como testigo o a prestar juramento o afirmación como testigo, o después se rehusa a ser examinado o resulta culpable de mala conducta durante la audiencia o en lugar cercano como para obstruir el procedimiento, la Compañía certificará el hechos relevantes a una corte adecuada de jurisdicción competente. Tal corte puede por tanto expedir una orden dirigida a la persona para que aparezca ante la corte y muestre las causas por las cuales se le debería exonerar por desacato. La orden y una copia de la declaración certificada será enviada a la persona. Después de lo cual, la corte tendrá jurisdicción sobre el asunto. El mismo procedimiento se tendrá, las mismas sanciones se impondrán y la persona acusada podrá purgar por si misma el desacato de la misma manera, que una persona que ha cometido desacato en un juicio civil ante una corte en Puerto Rico.

3.- La Compañía puede requerir o permitir a cualquier persona registrar una declaración por escrito, bajo juramento o de otra forma, de todos los hechos y circunstancias relacionadas con un asunto siendo investigado o por investigar.

SECCIÓN 11-103.- ÓRDENES DE CESE Y DESISTIMIENTO

1.- La Compañía puede expedir una orden requiriendo que cualquier persona cese y desista de cualquier acto o práctica en violación con esta Ley o cualquier reglamentación promulgada por la Compañía y tomar las acciones afirmativas, a juicio de la Compañía, que cumplan los propósitos e intenciones de esta Ley. Siempre que la Compañía determine mediante evidencia disponible, que una persona se ha dedicado o está a punto de dedicarse a cualquier acto o práctica que constituya una violación a esta Ley o cualquier reglamentación promulgada o orden emitida por la Compañía, la Compañía, con o sin procedimientos administrativos previos, puede llevar a una corte de jurisdicción competente para prohibir tal acto o práctica y para hacerlo cumplir de acuerdo con esta Ley o cualquier reglamentación promulgada u ordenada de acuerdo con la misma.

2.- Si, en la opinión del director de la Compañía, la oferta o colocación de cualquier tiempo compartido, o derechos de **Club Vacacional** Puerto Rico requiere un permiso de tiempo compartido, o **Club Vacacional** de acuerdo con esta Ley y tal tiempo compartido, o derechos de **Club Vacacional** está siendo o ha sido ofrecido o dispuesto, sin que el desarrollador tenga el permiso válido de tiempo compartido, o **Club Vacacional**, la Compañía puede ordenar al desarrollador y a sus agentes cesar y desistir de ofrecer o disponer los tiempo compartido, o derechos de **Club Vacacional** en Puerto Rico a menos y hasta que un permiso de tiempo compartido, o **Club Vacacional** haya sido debidamente expedido por la Compañía de acuerdo a esta Ley. Cualquier persona a quien se le dirija tal orden puede, dentro de los treinta (30) días después de recibida, presentar por escrito a la Compañía una solicitud de audiencia para disputar la orden. Si se presenta tal solicitud, se llevará a cabo una audiencia de acuerdo con las leyes de Puerto Rico aplicables a las adjudicaciones administrativas y la Compañía tendrá todos los poderes que se le garantizan aquí.

3.- Si la Compañía determina de acuerdo a la evidencia disponible que un desarrollador está violando o no cumpliendo con cualquiera de lo previsto en esta Ley o cualquier a de la reglamentación de la misma promulgada aquí, ya sea directamente o a través de sus agentes o representantes, o bien si algún ofrecimiento o garantías dados por el desarrollador en los cuales la Compañía confió para expedir el permiso de tiempo compartido, o **Club Vacacional**, fueran substancialmente falsos o engañosos o que las condiciones o circunstancias existentes con respecto al tiempo compartido, o **Club Vacacional** del desarrollador hubieran dado como resultado la negación de un permiso de tiempo compartido, o **Club Vacacional** si hubiesen sido conocidos por la Compañía, entonces la Compañía puede ordenar al desarrollador desistirse y abstenerse de tales violaciones y/o puede ordenar el cese de las ofertas y disposiciones de tiempo compartido, o derechos de **Club Vacacional** en Puerto Rico. Al recibo de tal orden, la persona o personas a quienes la orden va dirigida inmediatamente discontinuarán sus actividades de acuerdo a los términos de la orden. Cualquier

persona a quien tal orden le haya sido dirigida, puede dentro de los treinta (30) días después de recibirla, presentar por escrito a la Compañía una solicitud de audiencia para disputar la orden. Si tal solicitud es presentada, la audiencia se llevará a cabo de acuerdo con las leyes de Puerto Rico aplicables a las adjudicaciones administrativas y la Compañía tendrá todos los poderes que se le garantizan aquí.

Si la Compañía determina de acuerdo a la evidencia disponible que una persona está violando o no cumpliendo con cualquiera de lo previsto en esta Ley o cualquier a de la reglamentación de la misma promulgada aquí, o bien si algún ofrecimiento o garantías dados por la persona en los cuales la Compañía confió, fueran falsos o no se han llevado a cabo, o que las condiciones o circunstancias existentes hubieran dado como resultado la negación de cualquier derecho garantizado por la Compañía, entonces la Compañía puede ordenar a la persona cesar y desistirse de tales violaciones y/o puede ordenar el cese de las ofertas y disposiciones de tiempo compartido, o derechos de **Club Vacacional** en Puerto Rico. Al recibo de tal orden, la persona o personas a quienes la orden va dirigida inmediatamente discontinuarán sus actividades de acuerdo a los términos de la orden. Cualquier persona a quien tal orden le haya sido dirigida, puede dentro de los treinta (30) días después de recibirla, presentar por escrito a la Compañía una solicitud de audiencia para disputar la orden.

4.- Cuando la Compañía tiene autoridad para expedir una orden de cese y desistimiento de acuerdo a lo previsto en este Artículo XI, puede aceptar, en lugar de o como parte de, una garantía de la discontinuación de tal práctica violatoria. Tal garantía puede incluir una estipulación por el pago voluntario del supuesto violador de los costos de la investigación de la Compañía, incluyendo el costo de iniciar cualquier acción o procedimiento por la Compañía y cualquier cantidad necesaria para reembolsar a cualquier persona el dinero o propiedad adquirida mediante tal violación. Cualquier garantía de discontinuación aceptada por la Compañía y cualquier estipulación enviada a una corte en relación con cualquier acción o procedimiento será confidencial para las partes, la corte y sus empleados, pero si una garantía de discontinuación es violada, o si la persona vuelve a repetir la misma práctica violatoria que previamente se había comprometido a discontinuar, entonces la garantía de la discontinuación o estipulación se convertirá en registro público y abierto a inspección por cualquier persona.

SECCIÓN 11-104.- REVOCACIÓN O SUSPENSIÓN DEL PERMISO DE TIEMPO COMPARTIDO, O CLUB VACACIONAL.

La Compañía puede, después de la expedición de una orden de cese y desistimiento de acuerdo a la Sección 11-103, y si no se ha solicitado audiencia para disputar la orden dentro del marco de tiempo permitido, o si el desarrollador ha agotado sin éxito, todos los recursos administrativos disponibles para disputar la orden, por orden, revocar o suspender un permiso de tiempo compartido, o **Club Vacacional**. Después de agotar todos los recursos administrativos disponibles, el desarrollador puede hacer un a petición para revisión judicial de acuerdo con las reglamentaciones que se expedirán aquí de acuerdo con lo previsto por la Ley No. 170 de agosto 12 de 1988, y sus reformas, conocida como "Ley de Procedimientos Administrativos Uniformes de Puerto Rico".

SECCIÓN 11-105.- REVISIÓN JUDICIAL DE LA AGENCIA.

Toda orden final, decisión u otro acto oficial de la Compañía estará sujeta a revisión judicial de acuerdo con la leyes de Puerto Rico.

SECCIÓN 11-106.- SANCIONES.

1.- Excepto lo que expresamente se estipule aquí de otra manera, cualquier persona que voluntariamente viole cualquiera de los previsto por esta Ley o cualquier ordenamiento promulgado o orden expedida aquí, será culpable de violación sancionable como una falta. Cada violación se considerará como ofensa por separado. Para los propósitos de esta Sección, una violación voluntaria será considerada cuando la persona que comete o responsable de cometer tal violación conocía o razonablemente debería haber sabido que su conducta estaba en violación de cualquier provisión de esta Ley o cualquier ordenamiento u orden.

2.- Si, después de ser investigada por la Compañía, se determina que una persona ha violado esta Ley o cualquier ordenamiento promulgado o orden expedida aquí, la compañía informará a tal persona de la violación por correo certificado, con acuse de recibo, y puede imponer una multa en efectivo que no excederá de diez mil dólares (\$10,000) por cada violación. La Compañía, en nombre de Puerto Rico, puede iniciar los procedimientos legales en una corte de jurisdicción competente para exigir el pago de tal multa que en caso de no ser pagada dentro de los diez (10) días de calendario siguientes al la entrega por parte de la Compañía de tal aviso.

SECCIÓN 11-107.- CASTIGO DE LAS VIOLACIONES BAJO OTROS ESTATUTOS.

Nada en esta Ley limita el poder de Puerto Rico para castigar a cualquier persona por cualquier conducta que constituya una violación bajo cualquier otro estatuto. Nada contenido en este Artículo XI limita los otros poderes de la Compañía expresamente garantizados en otros artículos de esta Ley.

SECCIÓN 11-108.- RENUNCIA DE REQUERIMIENTOS - PODERES DE AGENCIA.

1.- La Compañía puede renunciar a requerimientos específicos o puede permitir arreglos alternos a los requerimientos de esta Ley, o cualquier ordenamiento promulgado de acuerdo a ella, si:

- (A) El cumplimiento de las disposiciones específicas resultan imprácticas o imposibles;
- (B) Cualquier persona sufrirá penas severas si se requiere cumplimiento estricto; y
- (C) Se mantiene protección adecuada para los propietarios de tiempo compartido, derechos de **Club Vacacional** y alojamientos.

2.- Cualesquiera arreglos alternos deberán de hacerse de acuerdo con las políticas de esta Ley., incluyendo el desarrollo ordenado de los proyectos de **Tiempo Compartido** y **Clubes Vacacionales** y la protección del comprador y se tomarán en cuenta los siguientes factores:

- (A) El número de propietarios y/o alojamientos que integren la propiedad del tiempo compartido, o **Club Vacacional**.
- (B) Las leyes de la jurisdicción en la cual la propiedad del tiempo compartido, o **Club Vacacional** están ubicadas.
- (C) El número de propietarios que sean residentes de puerto Rico en relación al número total de propietarios;
- (D) El número de tiempo compartido, o derechos de **Club Vacacional** vendidos antes de la fecha efectiva de esta Ley;
- (E) El capital neto, la liquidez y las otras habilidades financieras del desarrollador; y
- (F) Cualquier otro factor que la Compañía encuentre relevante para permitir un arreglo alternativo.

SECCIÓN 11-109.- QUEJAS DE LOS CONSUMIDORES.

Cualquier propietario o comprador de un tiempo compartido, derechos de **Club Vacacional** o alojamientos que entiende que sus derechos protegidos por esta ley han sido violados puede presentar la queja correspondiente en el Departamento de Asuntos del Consumidor, el cual procederá a considerar la misma de acuerdo con los poderes y autoridad otorgados por la ley. En todo procedimiento iniciado por un comprador o por un propietario de tiempo compartido, derechos de **Club Vacacional** o alojamientos en el Departamento de Asuntos del Consumidor, la Compañía será considerada como una de las partes indispensables.

ARTÍCULO XII.- DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS; CONTENIDOS DE LAS ESCRITURAS; DISPOSICIONES PARA EL REGISTRO; EXPANSIÓN, CONTRACCIÓN Y FUSIÓN DE RÉGIMENES.

SECCIÓN 12-101.- PERTINENCIA DE ESTE ARTÍCULO.

Lo previsto en este Artículo XII es aplicable solamente al total de los alojamientos y servicios cuyo desarrollador está sujeto a las disposiciones de esta Ley, en cuyo caso, dicho desarrollador dedicará la propiedad al régimen de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** establecido aquí, y registrado mediante escritura pública en el Registro de la Propiedad.

Una vez destinado, el régimen de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**, solo podrá ser modificado o terminado con el expreso consentimiento de la Compañía la cual se asegurará de que las disposiciones de esta Ley con respecto a que tal modificación o terminación ha sido satisfecha y de que los derechos de los propietarios no sean violados como resultado de tal modificación o terminación: siempre y cuando la Compañía puede establecer mediante ordenamiento una lista de reformas las cuales fundamentalmente no afecten la naturaleza de los tiempo compartido, derechos de **Club Vacacional** y alojamientos vendidos, la participación respectivamente asignada o la definición de los gastos comunes, y los cuales no impliquen la supresión de servicios u otros atractivos o aumento de servicios u otros atractivos que no sean a costo y gasto solamente del desarrollador, tales modificaciones estarán exentas del requisito de expreso consentimiento de la Compañía a que se refiere arriba.

El régimen de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** puede establecerse en una propiedad situada en un terreno rentado, tenedor de los derechos de superficie o usufructo siempre y cuando, mediante escritura pública a ese efecto, el arrendador o propietario del terreno de su expreso consentimiento y renuncia a cualquier acción o reclamación que pudiere instituir contra los propietarios en caso de la falta de actuación del arrendador, tenedor de los derechos de superficie, o usufructuario.

La escritura destinando la propiedad al régimen de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**, deberá estipular con claridad y precisión el uso al cual toda el área incluida en la propiedad y destinada al régimen será consagrada y una vez establecida, tal uso solo podrá cambiarse por el desarrollador con anterioridad a la venta de tiempo compartido, **Club Vacacional** o alojamiento o con consentimiento del desarrollador y el voto afirmativo de sesenta y seis y dos tercios por ciento (66 2/3%) del poder de voto de todos los propietarios.

SECCIÓN 12-102.- EFECTO DE DESTINAR LA PROPIEDAD AL RÉGIMEN DE TIEMPO COMPARTIDO O CLUB VACACIONAL.

Una vez que la propiedad ha sido destinada al régimen de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**, los **Tiempos Compartidos** o derechos del **Club Vacacional** y , sujeto a las limitaciones impuestas por esta Ley, los alojamientos, pueden ser transmitidos individualmente e hipotecados y ser objeto de propiedad o posesión, y de todo tipo de actos jurídicos **ínter vivos o mortis causa**, completamente independiente de : (I) el resto de la propiedad de la cual sean parte (en el caso de alojamientos), y (II) de los alojamientos (en el caso de **Tiempos Compartidos** y derechos de **Club Vacacional**), y los títulos correspondientes podrán registrarse en el Registro de la Propiedad de acuerdo a lo dispuesto en esta Ley y el Ley No. 198 de agosto 8 de 1979, y sus modificaciones, conocida como "Ley Registro de la Propiedad e Hipotecas".

SECCIÓN 12-103.- EFECTO DE TRANSMISIÓN O HIPOTECA Y SUBROGACIÓN DE DERECHOS - ALOJAMIENTOS PLANEADOS Y NO EMPEZADOS.

En el caso de transmisión o hipoteca de (I) un alojamiento que ha sido planeado, pero todavía se encuentra en construcción o (II) un **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional** con respecto a tales alojamientos, se considerará que fue adquirido por el nuevo propietario o por quien hipoteca, según sea el caso, las partes compartidas correspondientes al transmisor o deudor en el propio caso, en los servicios, y los derechos correspondientes para tener el alojamiento construido, y el

adquiriente se entenderá quedará subrogado en los derechos y al grado del transmisor para todos los propósitos legales.

SECCIÓN 12-104.- ALOJAMIENTOS EN CONSTRUCCIÓN.

En el caso de una transmisión o hipoteca de (I) un alojamiento ya en construcción o (II) un **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional** con respecto a tales alojamientos, las partes a las cuales la Sección 12-103 se refiere serán consideradas adquiridas o hipotecadas y la parte ya construida de los alojamientos en cuestión será considerada individualmente adquirida o hipotecada, según sea el caso, el adquiriente quedará también subrogado en los derechos y al grado del transmisor, para todo propósito legal.

SECCIÓN 12-105.- CRÉDITOS HIPOTECARIOS CONSTITUIDOS ANTES O DESPUÉS DE HABER DESTINADO AL RÉGIMEN DE TIEMPO COMPARTIDO O CLUB VACACIONAL; CONSENTIMIENTO DE LOS PROPIETARIOS.

El acreedor hipotecario de los créditos hipotecarios sobre la propiedad antes de ser destinada al régimen del plan de **Tiempo Compartido** o club vacacional, en el momento de iniciar la cobranza, deberá dirigir la acción simultáneamente, por el total de la suma garantizada, contra todos los propietarios de los alojamientos que están hipotecados. Si dichos créditos fueron constituidos después de que la propiedad ha sido sujeta al régimen de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**, la misma será distribuida como lo prescribe el Artículo 170 de la Ley No. 198 del 8 de agosto de 1979, y sus reformas, entre los alojamientos hipotecados ya construidos; y en caso de alojamientos simplemente planeados o ya en construcción, los créditos serán distribuidos entre las partes compartidas o derechos registrados, de acuerdo con las Secciones 12-103 y 12-104 de este Artículo.

Los servicios de una propiedad destinada al régimen de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** solo puede hipotecarse con el consentimiento del desarrollador y el voto afirmativo de sesenta y seis y dos tercios por ciento (66 2/3%) del poder de voto de todos los propietarios.

SECCIÓN 12-106.- DERECHO DE UN PROPIETARIO DE UN ALOJAMIENTO A SU ALOJAMIENTO Y SU PARTE COMPARTIDA EN LOS SERVICIOS.

Un propietario de un alojamiento tendrá un derecho exclusivo (sujeto a las restricciones de uso) a sus alojamientos y a la parte compartida, con los otros propietarios de los alojamientos (inclusive de **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional** creados in los alojamientos), en los servicios de la propiedad de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** asignados a sus alojamientos en la escritura en que se destina del régimen de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**, con las subsecuentes modificaciones, correcciones o suplementos que pudiera tener, siempre y cuando el total de las partes compartidas asignadas entre todos los alojamientos en el régimen de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**, de acuerdo con lo previsto en esta Sección sumen hasta un cien por ciento (100%).

SECCIÓN 12-107.- EL DERECHO DE PROPIETARIO A SU TIEMPO COMPARTIDO O CLUB VACACIONAL Y SU PARTE COMPARTIDA EN LOS SERVICIOS.

El propietario de un **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional** tendrá un derecho exclusivo (sujeto a las restricciones de uso) a su **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional** y a la parte compartida con los otros propietarios de alojamientos, tiempo compartidos o derechos de **Club Vacacional** en los servicios de la propiedad del **Tiempo Compartido** o plan de **Club Vacacional** asignada a su **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional** en la escritura en que se destina del régimen del **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**, con las subsecuentes modificaciones, correcciones o suplementos que pudiera tener, siempre y cuando el total de la suma agregada de todas las partes compartidas correspondientes a todos los **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional** en un alojamiento en particular, será siempre igual a la parte compartida del alojamiento en particular computado de acuerdo con la Sección 12-106 .

SECCIÓN 12-108.- LOS SERVICIOS DE LA PROPIEDAD DEL TIEMPO COMPARTIDO O CLUB VACACIONAL.

Los servicios de la propiedad de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** se describirán en la escritura en que se destina la propiedad al régimen de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**, con las correcciones o suplementos de tiempo en tiempo de acuerdo con lo estipulado por esta Ley.

SECCIÓN 12-109.- DIVISIÓN Y AGRUPAMIENTO DE ALOJAMIENTOS, TIEMPO COMPARTIDO Y DERECHOS DE CLUB VACACIONAL.

Los alojamientos no serán objeto de divisiones materiales, por segregación para formar otros alojamientos, ni de aumentos mediante el agrupamiento de otros alojamientos adyacentes o porciones de las mismas durante el plazo del **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**. Los **Tiempo Compartido** y derechos de **Club Vacacional** no serán objeto de división, por segregación para formar otros **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional**, ni agrupados o consolidados con otros **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional**.

SECCIÓN 12-110.- INDIVISIBILIDAD DE LOS SERVICIOS.

Los servicios permanecerán sin división y no podrán ser objeto de una acción de división de la copropiedad durante el plazo del **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**. Cualquier convenio en contra será nulo.

SECCIÓN 12-111.- REGLAS QUE REGULAN EL USO DE LOS SERVICIOS Y LOS ALOJAMIENTOS.

Cada propietario puede usar los servicios mantenidos en común de acuerdo con el propósito para el cual fueron creados, sin impedir ni usurpar los derechos legales de los otros propietarios.

El uso y disfrute de cada alojamiento estará sujeto a las siguientes reglas:

(A) Cada alojamiento se dedicará exclusivamente al uso que le fue asignado en la escritura a la que se refiere la Sección 12-101 de este documento.

(B) Ningún ocupante de ningún alojamiento hará ruidos o causará molestias ni hará ningún acto que pudiera turbar la paz de los otros ocupantes de los alojamientos.

(C) Los alojamientos no se usarán para propósitos contrarios a la ley, la moral, la conducta normal, ni el orden público.

(D) Cada propietario contribuirá de acuerdo con su parte asignada a su alojamiento, **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional**, respectivamente, en la escritura en que se destina al régimen, al pago de las cuotas, así como a cualquier otra obligación que pudiera establecerse en la escritura en que se destina.

(E) Cada propietario ejercerá la debida diligencia en el uso de la propiedad y en sus relaciones con los otros propietarios, y será responsable ante ellos de las violaciones cometidas por sus parientes, visitantes, empleados, y , en general por cualquier persona que ocupe el alojamiento en cuestión, bajo cualquier título, sin perjuicio de cualquier acción directa que pueda recaer sobre dichas personas.

(F) Cada propietario o ocupante deberá cumplir estrictamente con las disposiciones establecidas en la escritura en que se destina al régimen, por los Estatutos a los que la Sección 12-128 se refieren, y los documentos del **Tiempo Compartido** y **Club Vacacional**, con los cambios, modificaciones y adiciones que subsecuentemente pudieran tener.

SECCIÓN 12-112.- CONVENIOS EN RELACIÓN CON EL MANTENIMIENTO Y EL USO DE LOS SERVICIOS.

(1) La escritura pública designando la propiedad al régimen de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** deberá estipular el nombre del régimen y los siguientes detalles:

(A) La descripción del terreno y una descripción general de las estructuras construidas en el, con sus respectivas áreas y materiales de construcción.

(B) La descripción y número de cada alojamiento, dando sus medidas, ubicación, cuartos, puerta de entrada principal y el lugar inmediato al que se comunica, y cualquier otro dato necesarios para su identificación.

(C) Descripción de los servicios de la propiedad.

(D) Una clara indicación del propósito para el cual la propiedad y cada uno de los alojamientos será dedicado.

(E) El área de todos los alojamientos en la propiedad y el área de cada alojamiento.

(F) La descripción de cada **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional** dando el alojamiento, si así fuere, con el cual se relaciona (o se asigna) y el período de uso correspondiente , debidamente identificado por el número del alojamiento seguida del período correspondiente.

(G) La parte compartida que cada alojamiento y cada **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional** tendrán en los servicios y gastos comunes, establecidos según se estipula en esta Ley.

(H) Todo aquello que sea importante en relación con la administración de la propiedad y el régimen incluyendo , sin limitarse, a una descripción de la entidad que administrará el régimen así como los deberes, responsabilidades y obligaciones del mismo.

(I) Cualquier dato adicional relacionado con la propiedad o el régimen que pudiera ser de interés, así como una descripción de los derechos que el desarrollador se pudiera reservar para sí mismo, dando específicamente la naturaleza de tales derechos, el método de ejercerlos y como el ejercicio de dichos derechos afectará los derechos y obligaciones de los propietarios.

(J) Estipulaciones en relación con la organización de la asociación de propietarios, si hubiere.

(K) La asignación de los derechos de voto atribuible a cada alojamiento y cada **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional**.

(L) El método mediante el cual las cuotas serán determinadas y cobradas a los propietarios.

(M) El plazo del régimen del **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**.

(N) Los acontecimientos, incluyendo pero sin limitarse a , clausura y daños o destrucción y los procedimientos mediante los cuales el régimen de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** puede darse por terminado antes de la expiración de su plazo completo y las consecuencias de tal terminación incluyendo pero no limitándose a, la manera en la cual la propiedad del **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** o los procedimientos de la colocación de la misma se tendrá o distribuirá entre los propietarios.

(O) Los procedimientos que se seguirán con respecto a las enmiendas, modificaciones o suplementos a la escritura que designa la propiedad al régimen del **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**.

(2) Si se tratase de un régimen expansible o contractable, la escritura en que se destina también deberá contener lo siguiente:

(A) La reservación explícita, por parte del desarrollador, de la(s) opción(es) para expandir y/o contraer el régimen;

(B) Una declaración de cualesquiera limitaciones de tal(es) opción(es), incluyendo, pero no limitándose a una declaración de (I) si existe algún límite de tiempo en el cual tales opciones pudieran ejercerse, y (II) el consentimiento requerido de los propietarios, el cual en ningún caso será menor al sesenta y seis y dos tercios por ciento (66 2/3%) del poder de voto de todos los propietarios;

(C) Una descripción de las bases sobre las cuales la propiedad puede ser añadida o restada del régimen, incluyendo sin limitarse a (I) el porcentaje mínimo y máximo de los servicios que se añadan o resten del régimen, (II) las bases sobre las cuales las partes compartidas de los alojamientos, **Tiempo Compartido** y derechos de **Club Vacacional** se ajustarían, y (III) el consentimiento requerido de los propietarios, el cual en ningún caso será menor al sesenta y seis y dos tercios por ciento (66 2/3%) del poder de voto de todos los propietarios;

(3) Si el régimen pudiera fusionarse en el futuro con otro régimen, también se deberá incluir en la escritura en que se destina y las estipulaciones de la Sección 12-113 (2) una reservación expresa de tal derecho con respecto al consentimiento requerido y se deberá cumplir con lo estipulado por la Sección 12-135 de este Artículo XII.

SECCIÓN 12-114.- CONTENIDO DE LAS ESCRITURAS DE TRASPASO DE ALOJAMIENTOS INDIVIDUALES.

La escritura de traspaso de cada alojamiento individual contendrá los detalles estipulados en la subsección (1)(B) de la Sección 12-113 en relación con los alojamientos concernientes y, también, la parte compartida correspondiente a tales alojamientos y servicios. Es más, tal escritura de traspaso deberá contener una advertencia, en tipo conspicuo, diciendo que los alojamientos que se traspasan mediante esa escritura no están sujetos a lo estipulado en el Ley No. 104 del 25 de junio de 1958 y sus enmiendas, del Ley de la Propiedad Horizontal de Puerto Rico, de modo que el cesionario no tendrá la protección otorgada por el Ley No. 104, supra, a los compradores de apartamentos o unidades en condominio. Si el terreno en el cual está la estructura de los alojamientos es arrendada, con título de derechos de superficie o usufructo, la escritura deberá estipularlo, especificando la fecha de expiración del arrendamiento, el derecho de superficie o del usufructo.

SECCIÓN 12-115.- CONTENIDOS DE LAS ESCRITURAS DE TRASPASO DE TIEMPO COMPARTIDO O DERECHOS DE CLUB VACACIONAL.

La escritura de traspaso de cada **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional** en un alojamiento en particular contendrá , además de los detalles estipulados en la subsección (1) (B) de Sección 12-113 con respecto a los alojamientos que sean objeto del **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional**, la parte compartida perteneciente a dicho **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional** en los servicios, así como una identificación completa y precisa del **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional** que se traspasa, tal y como fue descrita en la escritura en que se destina. Es más, dicha escritura de traspaso deberá contener una advertencia, en tipo conspicuo, diciendo que el **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional** que se traspasa (lo que sea aplicable) de acuerdo a esa escritura, no tendrá la protección otorgada por el Ley No. 104, supra, a los compradores de apartamentos o unidades en condominio. Si el terreno en el cual está la estructura de los alojamientos es arrendada, con título de derechos de superficie o usufructo, la escritura deberá estipularlo, especificando la fecha de expiración del arrendamiento, el derecho de superficie o del usufructo.

SECCIÓN 12-116.- COPIAS DE LOS PLANO QUE DEBEN ANEXARSE O ACOMPAÑAR, LAS ESCRITURAS; AUTENTICACIÓN.

La copia certificada de la escritura en que se destina del régimen de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** y la copia certificada de la escritura que da lugar al primer registro del traspaso de un alojamiento en particular o un **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional**, en el Registro de la Propiedad, deberá tener anexo las copias completas y precisas de los planos de la propiedad o de los planos del alojamiento en cuestión, según sea el caso, de manera que tales planos permanezcan archivados en el Registro de la Propiedad. Dichos planos serán certificados, sin costo alguno, por el Administrador de Ordenamientos y Permisos e indicarán gráficamente los detalles de la propiedad o del alojamiento, según sea el caso.

Cuando resulte deseable destinar al régimen de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** una propiedad existente cuyos planos no estén registrados en los archivos de la Administración de

Ordenamientos y Permisos, se establecerá así mediante un certificado expedido a tal efecto por el Administrador de dicha agencia gubernamental, y en ese caso, se anexarán a la copia certificada de la escritura en que destina al régimen del **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** y a la copia certificada de la escritura original del primer registro de traspaso de un alojamiento individual o un **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional** en él, un juego de planos certificados por un ingeniero o arquitecto autorizado para practicar su profesión en Puerto Rico, mostrando de una manera gráfica y clara los detalles de la propiedad o del alojamiento, según sea el caso.

La copia certificada de la escritura destinando la propiedad al régimen de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** también tendrá anexo un avalúo de la propiedad certificada por un valuador autorizado para practicar su profesión en Puerto Rico. Tal avalúo se usará para determinar los derechos de registro a pagar al Registro de la Propiedad.

SECCIÓN 12-117.- ALOJAMIENTOS, GENERALIDADES DE SU REGISTRO.

La propiedad destinada al régimen de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** está organizada en el Registro mediante un sistema de registros de la propiedad interconectados por medio de notas marginales en referencia cruzada.

El registro de las estructuras erigidas sobre el terreno se harán mediante el registro de la propiedad del terreno y se conocerán como matriz de la propiedad

Cada alojamiento individualizado será registrado como una propiedad por separado, con un registro individual, filial a la matriz de la propiedad.

Cada uno de tales registros deberá estar precedido por la frase "Alojamientos de Tiempo Compartido" o "Alojamientos de **Club Vacacional**", según sea el caso, y el nombre del régimen del cual sean parte.

SECCIÓN 12-118.- DERECHOS DE TIEMPO COMPARTIDO Y CLUB VACACIONAL, GENERALIDADES DE SU REGISTRO.

Los **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional** que pueden ser registrados en el Registro de acuerdo con lo estipulado en esta Ley también estarán interconectados mediante notas marginales en referencia cruzada.

El registro de los **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional** se hará mediante el registro de la propiedad de cada alojamiento individual que constituya el objeto del **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional**. Cada uno de los alojamientos será el matriz de la propiedad del **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** con respecto a sus **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional** correspondientes.

Cada **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional** individualizado transmitido será registrado como una propiedad por separado, con un registro individual, filial a la matriz de la propiedad.

Todos los registros antes mencionados, deberán estar precedidos por las palabras "**Tiempo Compartido**" o "Derechos de **Club Vacacional**", según sea el caso, seguidos por una identificación precisa del alojamiento objeto del mismo, el régimen del cual es parte y el derecho que se transmite.

SECCIÓN 12-119.- DETALLES PARTICULARES CON RESPECTO AL REGISTRO DEL EDIFICIO BAJO EL REGISTRO PRINCIPAL.

En el momento de registrar el régimen de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** en el registro matriz, se integrarán como detalles del mismo aquellos enumerados en el Artículo 87 del Ley No. 198 de agosto 8 de 1979, y sus enmiendas, de acuerdo con aquellas de los Ordenamientos para su ejecución, y con la Sección 12-113 de este Artículo XII, excepto que con respecto a la descripción de cada alojamiento contenido en la propiedad, para los propósitos de la anotación en el registro matriz, será suficiente dar el número de alojamientos contenidos en la propiedad, el número y tipo de alojamientos en cada piso, dando el número de cada uno, el área y la participación perteneciente a cada una de los

servicios, todo sin perjuicio a lo estipulado en la Sección 12-120 para el registro de los alojamientos individuales. Es más, se tendrán que dar las estructuras planeadas, aquellas empezadas y las terminadas, como pudiera ser el caso.

También los servicios se registrarán en el registro mencionado, en favor del desarrollador de la propiedad entera y después, de los propietarios de los alojamientos, los **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional**, como fuese aplicable, sin dar sus nombres o seudónimos, y sus correspondientes proporciones.

SECCIÓN 12-120.- DETALLES PARTICULARES CON RESPECTO AL REGISTRO DE LOS ALOJAMIENTOS MEDIANTE REGISTROS FILIALES.

En el momento de registrar los alojamientos mediante registros filiales se expresarán como detalles de ese registro, aquellos enumerados en el Artículo 87 de la Ley N.º 198 de agosto 8 de 1979, y sus enmiendas, de acuerdo con aquellas de los Ordenamientos de su ejecución, y con la Sección 12-114 de este Artículo XII, excepto aquellos mencionados en la subsección (1) (**A**) de la Sección 12-113 del mismo.

En lo que se refiere a la participación de los servicios que, en caso dado, pertenecen al propietario de los alojamientos, se hará una breve referencia pertinente al registro matriz en donde aparezcan registrados.

Tales alojamientos no podrán ser registrados como una filial o estado independiente hasta que la construcción de las estructuras sobre el piso de los respectivos alojamientos se haya iniciado. En donde las estructuras de los alojamientos se hayan iniciado pero no se hayan terminado, se indicarán cuales son las terminadas y cuales están pendientes de construcción.

SECCIÓN 12-121.- DETALLES PARTICULARES CON RESPECTO AL REGISTRO DE TIEMPO COMPARTIDO O DERECHOS DE CLUB VACACIONAL MEDIANTE REGISTROS FILIALES.

En el momento del registro de **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional** mediante registros filiales, se expresarán, como detalles del registro, aquellos enumerados en la Sección 12-115 de este Artículo XII además de los siguientes:

1.- El nombre del vendedor o transmisor del **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional** que se transmite.

2.- El nombre del comprador o del quien recibe la transferencia de dicho **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional**.

3.- Una descripción de cualquier deuda que hipoteque el **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional** que se transfiere y el nombre del hipotecante del mismo.

En relación con la participación de los servicios correspondientes a cada propietario de los mencionados **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional**, se hará una referencia breve y pertinente al registro matriz correspondiente al **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** en donde aparecen registrados.

SECCIÓN 12-122.- DECLARACIÓN DE LA ESCRITURA PÚBLICA A LA TERMINACIÓN DE LAS ESTRUCTURAS; REGISTRO.

Las estructuras planeadas e iniciadas que hayan sido registradas de acuerdo con la Sección 12-119 de este Artículo, o las estructuras ya iniciadas de acuerdo a las estipulaciones de dicha Sección 12-119, se registrarán mediante escritura pública a su terminación. Tal registro será hecho por el desarrollador y se registrará en el registro particular de la propiedad respectiva. La descripción final de cada alojamiento terminado será registrado, aun cuando solo las estructuras planeadas o en construcción aparezcan registradas, y una referencia marginal se hará en el registro matriz.

SECCIÓN 12-123.- TRASPASOS O GRAVÁMENES.

Los traspasos o gravámenes a que se refiere la Sección 12-103 de este Artículo XII se registrarán en el registro matriz correspondiente, pero en los casos a que se refiere la Sección 12-104 de este Artículo XII, el registro se efectuará en el registro filial del alojamiento de acuerdo con lo previsto en el último párrafo de la Sección 12-120, alojamientos a los cuales pertenecen de acuerdo con la Sección 12-121 de esta Artículo XII.

SECCIÓN 12-124.- TRANSACCIONES EFECTUADAS; REGISTRO DE PARTICIPACIÓN PROPORCIONAL IN LOS SERVICIOS NO NECESARIOS.

Las transacciones efectuadas de los alojamientos **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional** se registrarán en los registros filiales de sus respectivos alojamientos, **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional**.

La participación proporcional o porcentaje en los servicios pertenecientes al propietario de cada alojamiento, **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional** se considerará transmitido o gravado juntamente con el alojamiento **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional** correspondiente, según sea el caso, sin necesidad de registrar en el registro matriz, o el registro matriz del correspondiente **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**, según sea el caso, tal transmisión o gravamen de la participación proporcional de los servicios.

SECCIÓN 12-125.- PISOS NUEVOS, ADQUISICIONES DE TERRENOS ADYACENTES, CANCELACIÓN DE GRAVÁMENES Y NOTAS PREVENTIVAS.

No obstante lo estipulado en la Sección 12-124 de esta Artículo XII, los pisos nuevos añadidos o porciones nuevas de terrenos adyacentes adquiridos por el desarrollador y agrupados a la propiedad del **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**, se registrarán en el registro matriz acompañados por los ajustes correspondientes, si los hubiera, de cada uno de las participaciones de los alojamientos, **Tiempo Compartido** y derechos de **Club Vacacional** en los servicios. De la misma manera, la cancelación parcial o total de los gravámenes existentes con anterioridad de destinar la propiedad al régimen de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** y las notas preventivas o registros haciendo referencia expresa a la propiedad, o a los servicios de la misma en conjunto, se registrarán en el registro matriz, siempre dejando notas marginales de tales operaciones en los registros filiales.

SECCIÓN 12-126.- TERMINACIÓN DEL RÉGIMEN DE TIEMPO COMPARTIDO O CLUB VACACIONAL; FUSIÓN DEL ESTADO FILIAL EN EL REGISTRO.

Los propietarios, incluyendo al desarrollador de una propiedad destinada al régimen de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**, mediante mayoría de sesenta y seis y dos tercios por ciento (66 2/3%) del poder de voto de todos los propietarios, puede dar por terminado el régimen y pedir al Registrador (I) Reagrupar o fusionar las propiedades filiales correspondientes a cada registro matriz del **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** y (II) Reagrupar o fusionar los alojamientos filiales (propiedades) en la propiedad matriz, siempre y cuando las propiedades filiales de referencia en (I) y (II) estén libres de gravamen, o, en lugar de esto, que la persona en favor de quien tales propiedades se encuentran gravadas esté de acuerdo en substituir la garantía o interés que puedan tener en dichas propiedades, por la participación de dichos propietarios en la propiedad matriz en el **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** o en la propiedad matriz en el momento de tal terminación, según fuese el caso, dentro del régimen de propiedad común estipulado en el Artículo 326 et. seq. del Código Civil que resultara de tal terminación.

A la terminación del plazo por el cual el régimen de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** fue constituido, el régimen automáticamente terminará y el desarrollador y los propietarios tendrán cada uno, un interés indiviso en común con todos los demás propietarios en la totalidad de la propiedad del bien raíz y la propiedad personal una vez propiedad del **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** equivalente a la proporción que tenga su respectiva participación en el **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**, en el momento de tal terminación, al agregado de toda participación en el mismo; y cualquier gravamen sobre cualquier tiempo compartido, derechos de **Club Vacacional** o alojamientos se convertirá en gravamen sobre los intereses indivisos en la totalidad de la propiedad del bien raíz y la propiedad personal correspondiente al propietario anterior del tiempo compartido, derechos de **Club**

Vacacional o alojamientos sujeto del gravamen. En tal caso, el desarrollador o cualquier propietario podrá solicitar del Registrador (I) reagrupar o fusionar las propiedades filiales correspondientes a cada propiedad matriz de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**, (II) reagrupar o fusionar los alojamientos (propiedades) en la propiedad matriz, de acuerdo con lo estipulado den el párrafo anterior de esta Sección 12-16 y (III) el registro del respectivo resultado del interés indiviso en la propiedad previamente destinada al régimen. La cantidad máxima a pagar por el registro de las operaciones que se mencionan serán Quinientos Dólares (\$500.00) o la cantidad máxima que la Compañía pueda establecer y regular de tiempo en tiempo.

SECCIÓN 12-127.- LA FUSIÓN NO CONSTITUYE IMPEDIMENTO PARA VOLVER A DESTINARSE AL RÉGIMEN DE TIEMPO COMPARTIDO O CLUB VACACIONAL.

La fusión señalada en la precedente Sección 12-126 de este Artículo no constituirá de manera alguna ningún impedimento para la subsecuente destinación de la propiedad al régimen de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** siempre que así se desee y se observe lo estipulado en esta Ley.

SECCIÓN 12-128.- ESTATUTOS; INSERCIÓN O ANEXOS A LA ESCRITURA; COPIAS CERTIFICADAS ARCHIVADAS EN EL REGISTRO.

La administración de cada propiedad destinada al régimen de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** se regirá por lo estipulado en esta Ley y también por los Estatutos que se insertarán en o se anexarán a la escritura destinando la propiedad, y considerada como una parte de la misma. Una copia certificada de tal escritura y de los Estatutos y cualquier enmienda a los mismos deberá anexarse en el Registro de la Propiedad y las copias de cada uno enviadas a cada propietario, con anterioridad a su adquisición de sus respectivos alojamientos, **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional**, según sea el caso, o a la brevedad posible después de la fecha de ejecución de las enmiendas mencionadas, según sea el caso.

SECCIÓN 12-129.- CONTENIDO DE LOS ESTATUTOS; MODIFICACIONES AL SISTEMA ; REGISTRO.

Los Estatutos pueden contener todos aquellos estándares y reglas con respecto al uso de la propiedad, el régimen, sus alojamientos y servicios, así como los **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional**, el ejercicio de los derechos, las instalaciones y servicios, gastos, la administración y gobierno, seguros, mantenimiento y reparaciones, y no contravendrá lo estipulado en este Artículo XII, incluyendo, sin limitarse, a lo siguiente:

(A) La forma de la administración, estableciendo los poderes de la entidad administradora del régimen.

(B) La definición de la mayoría, que gobernará el régimen en cuestión en aquellos asuntos que deberán someterse a la consideración de los propietarios.

(C) El cuidado, mantenimiento y vigilancia de la propiedad, el régimen y los servicios.

(D) El modo como se recaudarán los fondos de los propietarios por el pago de los gastos comunes.

(E) El modo y método para cambiar la entidad administradora, de acuerdo con la Sección 6-106 .

En cualquier momento el desarrollador, y/o los propietarios, como pudiera estar establecido en la escritura en que se destina la propiedad al régimen, pueden modificar los Estatutos. Ninguna modificación se hará efectiva, en tanto no se le forma mediante escritura pública y, además, se registre en el registro particular de la propiedad matriz, con copia certificada archivada en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con la Sección 12-128 de esta Artículo XII.

SECCIÓN 12-130.- NOTIFICACIÓN A LA ENTIDAD ADMINISTRATIVA.

El desarrollador informará la entidad administradora, dentro de los treinta (30) días después de la fecha de colocación de un alojamiento, **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional**, según sea el caso, el nombre, seudónimo, datos personales y dirección, la fecha y demás detalles del nuevo propietario por la adquisición de los alojamientos, **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional**, según sea el caso, incluyendo las copias de los documentos que evidencian tal información y la entidad de administración mantendrá tales documentos en fideicomiso para beneficio de los propietarios.

En el caso de venta u otra colocación del alojamiento, el **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional**, o la renta de un alojamiento, según sea el caso, el propietario también informará a la entidad administradora, el nombre, seudónimo, datos personales y domicilio del comprador o adquiriente, o arrendatario, según sea el caso. Es más, tal propietario solicitará al comprador, adquiriente o arrendatario por un lapso mayor de treinta (30) días, una declaración en la escritura de traspaso o convenio de arrendamiento, según sea el caso, de que conoce y cumplirá totalmente con lo estipulado en esta Ley y los documentos del **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**.

El propietario de un alojamiento como arrendatario de dicho alojamiento continuará siendo responsable en forma exclusiva de las contribuciones de los gastos comunes y también será responsable por el cumplimiento de esta Ley y los documentos del **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**, por parte del arrendatario.

SECCIÓN 12-131.- CONTRIBUCIONES AL PAGO DE LOS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y MANTENIMIENTO.

Los propietarios están obligados a contribuir por los gastos de administración, mantenimiento y reparación de los servicios, así como por otros gastos comunes que pudieran legalmente aceptarse de acuerdo con sus participaciones correspondientes.

Ningún propietario puede exentarse a sí mismo de sus obligaciones de contribuir por tales gastos por renuncia del uso de los servicios o por el abandono del alojamiento, el **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional**, que le pertenezca, según sea el caso.

La cantidad proporcional con la cual todo propietario debe contribuir para el pago de los gastos comunes se determinará, fijará e impondrá, de acuerdo con la escritura de destino.

SECCIÓN 12-132.- OBLIGACIÓN DE LOS PROPIETARIOS PARA LOS GASTOS COMUNES, HIPOTECA.

La obligación de todo propietario por su participación proporcional en los gastos comunes constituirá una hipoteca sobre sus correspondientes alojamientos, **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional**. Por tanto, el adquiriente voluntario de un alojamiento, **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional**, será conjuntamente responsable con quien le traspasa por las cantidades adeudadas por éste último, de acuerdo con la Sección 12-131 de esta Artículo XII, hasta el momento de la sesión, sin perjuicio a los derechos del adquiriente de recuperar de la otra parte, las cantidades pagadas por él como deudor solidario.

La obligación antes dicha será exigible a cualquiera que sea el dueño del alojamiento, **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional**, aún si éste no hubiese sido registrado en el Registro de la Propiedad, o cedido en favor de cualquier persona.

SECCIÓN 12-133.- VALIDEZ DE LOS DOCUMENTOS DEL RÉGIMEN DE TIEMPO COMPARTIDO O CLUB VACACIONAL.

Todo lo estipulado en los documentos destinando una propiedad al régimen de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** se considerará separable y cualesquier estipulación en la misma se podrá declarar nula y sin valor por una corte de jurisdicción competente; siempre y cuando, el remanente de los términos de tales documentos permanecerán vigentes y en efecto.

SECCIÓN 12-134.- EXPANSIÓN Y CONTRACCIÓN DE LOS RÉGIMENES.

No se podrá expandir o contraer ningún **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** con respecto a propiedades ubicadas en Puerto Rico si no se hace de acuerdo con las estipulaciones correspondientes de la escritura de destino, Sección 5-103 de la Ley y de este Artículo XII. Cualquiera de estas expansiones o contracciones se considerarán haber ocurrido después del cumplimiento de las estipulaciones antes dichas, en el momento del registro en el Registro de la Propiedad de las enmiendas correspondientes a la escritura de destino debidamente ejecutada por el desarrollador y/o los propietarios como se establece en la escritura de destino.

Dichas enmiendas incluirán una descripción legal revisada de la propiedad en la cual está ubicado el régimen, incluyendo los detalles de tal propiedad agregada al régimen, de acuerdo con lo previsto en la Sección 12-113 (1) así como una descripción de los derechos de los propietarios, incluyendo un reajuste de sus participaciones respectivas en los servicios del régimen.

Dichas enmiendas se anotarán en la sección del Registro de la Propiedad en el que las propiedades afectadas estén ubicadas y se acompañarán por un juego de planos preparados de acuerdo con la Sección 12-116 mostrando los detalles del nuevo régimen.

SECCIÓN 12-135.- FUSIÓN DE RÉGIMENES.

Cualesquiera dos o más regímenes de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional**, de acuerdo a sus correspondientes actas de destino, se podrán fusionar o consolidar en un régimen sencillo de acuerdo con las condiciones de una escritura de fusión de regímenes para ejecutarse por las partes que tengan la autoridad otorgada por las correspondientes escrituras de destino de los regímenes sujetos a tal fusión (en adelante la "Escritura de Fusión"). Amén que la Escritura de Fusión lo estipule de manera distinta, el régimen resultante de tal fusión o consolidación será para todo propósito, el sucesor legal de todos los regímenes preexistentes, si los hubiera, se fusionarán o consolidarán en un régimen sencillo que retendrá todos los poderes, derechos, obligaciones, activos y pasivos de las asociaciones preexistentes.

La Escritura de Fusión también cubrirá el reajuste de las participaciones entre los alojamientos, **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional** del régimen resultante.

Dicha Escritura de Fusión constituirá una enmienda a las escrituras de destino de todos los regímenes relacionados con tal fusión los cuales cumplirán con lo previsto y se registrará, de acuerdo con la Sección 12-134.-

SECCIÓN 12-136 .- MÁXIMO NÚMERO DE VENTAS DE ALOJAMIENTOS

Sin importar cualquier otra cosa que en contrario se establezca en esta Ley, el desarrollador no tendrá nunca el derecho de vender, transferir o de ninguna manera traspasar ningún alojamiento, si el resultado de dicha venta, transferencia o traspaso hace que el número de alojamientos vendidos, transferidos o traspasados exceda del número de alojamientos en relación con los cuales los derechos de **Tiempo Compartido** o de **Club Vacacional** han sido vendidos.

ARTÍCULO XIII.- DIVISIBILIDAD; REGULACIÓN LOCAL; EXCLUSIVIDAD; SEGURIDAD EXCEPCIÓN DE LA LEY.**SECCIÓN 13-101.- DIVISIBILIDAD.**

En el caso de que una o más de las estipulaciones de esta Ley o su aplicación a cualquier persona o circunstancia se determinen ser inválidas, ilegales o inexigibles en cualquier respecto, la validez, legalidad o exigibilidad de las demás estipulaciones o cualquier otra aplicación de esta Ley no se verá

afectada por ello, y esta Ley quedará construida como si tales estipulaciones inválidas, ilegales o inexigibles nunca hubieran estado contenidas en ella. A tal efecto las estipulaciones de esta Ley son divisibles.

SECCIÓN 13-102.- EXCLUSIVIDAD.

Sujeto a las estipulaciones de la Sección 13-104, esta Ley será la única y exclusiva ley de Puerto Rico regulando la creación y colocación de alojamientos, **Tiempo Compartido** y derechos de **Club Vacacional**; por tanto ningún plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** o sitio componente, la creación y operación del mismo, y la oferta y colocación de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** o alojamiento que, cumpla con todo lo estipulado en esta Ley, quedará sujeto a ningún otro estatuto, pero por la aprobación de esta Ley, requeriría registrarse en la Compañía u otra autoridad reguladora local como prerequisite legal para la oferta y colocación de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** o alojamiento en Puerto Rico o la jurisdicción local aplicable.

SECCIÓN 13-103.- EXCEPCIÓN DE LA LEY DE SECURITIES.

La oferta y colocación de un alojamiento, **Tiempo Compartido** o derecho de **Club Vacacional** en un plan de **Tiempo Compartido** o **Club Vacacional** que satisface todos los requerimientos de esta Ley no se constituirá la oferta y venta de Securities a que se refiere el Ley No. 60 del 18 de junio de 1963, y sus enmiendas, conocida como "Ley Uniforme de Securities".

SECCIÓN 13-104.- APLICACIÓN DEL LEY PARA REGULAR EL NEGOCIO DE BIENES RAÍCES Y LA PROFESIÓN DE CORREDOR DE BIENES RAÍCES, VENDEDORES O COMPAÑÍAS EN PUERTO RICO.

Para los propósitos del Ley No. 10 del 26 de abril de 1994, conocida como el "Ley para regular el negocio de Bienes Raíces y la profesión de Corredor de Bienes Raíces, Vendedores o Compañías en Puerto Rico" la compra y venta, la promesa de venta, la opción de compra e intercambio de un **Tiempo Compartido** o derechos de **Club Vacacional** aunado a un interés especial de propiedad o alojamientos será considerado respectivamente a constituir la compra y venta, promesa de venta, opción de compra e intercambio de propiedad; y la compra y venta de un derecho de uso tiempo compartido, derecho de **Club Vacacional** o alojamiento se considerará que constituye la renta de propiedad.

Ningún **Club Vacacional** que tenga su sitio componente en Puerto Rico aunque pudiera tener uno o más sitios componentes de Puerto Rico, estará sujeto a las siguientes provisiones de la Ley No. 10 de abril 26 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 párrafo final de tal Sección); y Sección (B) del Artículo 37

SECCIÓN 13-105.- APLICACIÓN DEL LEY DE HOSPEDEROS.

La propiedad de **Tiempo Compartido** y de **Club Vacacional** se considerará incluida dentro del término "hotel" para los propósitos de la aplicabilidad de la Ley No. 85 de Junio 23 de 1956, y sus enmiendas conocida como el "Ley de Hospederos de 1955"

SECCIÓN 13-106.- CONTROLES DE LA VERSIÓN EN INGLÉS.

Esta Ley será promulgada tanto en el idioma inglés como en el español; pero en el caso de algún conflicto en su interpretación, la versión en inglés será la que prevalezca.

SECCIÓN 13-107.- FECHA DE VIGENCIA.

Esta Ley iniciará su vigencia inmediatamente después de su aprobación.

.....
Presidente del Senado

.....
Presidente de los Diputados

