Logo

Subtítulo 2 Bienes, Propiedad y sus Modificaciones

Parte I. Clasificacion de los Bienes

Parte I. Clasificacion de los Bienes

Capítulo 127. Principios Generales

Capítulo 127. Principios Generales

§ 1021. Bienes y cosas, definición

La palabra "bienes" es aplicable en general a cualquiera cosa que puede constituir riqueza o fortuna. Esta palabra hace relación al mismo tiempo a la palabra "cosas" que constituye el segundo objeto de la jurisprudencia, según la cual sus principios y reglas se refiere a las personas, a las cosas y a las acciones.
History. —Código Civil, 1930, art. 252.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 324; Código Civil de Luisiana, art. 448.

ANOTACIONES

1. En general.

Tanto las pensiones por retiro como los títulos profesionales son bienes personales no susceptibles de transmisión a otra persona. Díaz v. Alcalá, 140 D.P.R. 959, 1996 PR Sup. LEXIS 263 (P.R.), modified, Diaz v. Alcala (P.R. 1996).

Hay bienes que por su naturaleza personal son exclusivos de su titular, aunque para su consecución se hubieren destinado fondos del caudal común o se hubiere empleado la industria, sueldo o trabajo de uno o ambos cónyuges; están tan inextrincablemente atados a las cualidades inmanentes de la persona, que no podrían ser calificados propiamente como gananciales, tal como ocurre con un grado académico. Díaz v. Alcalá, 140 D.P.R. 959, 1996 PR Sup. LEXIS 263 (P.R.), modified, Diaz v. Alcala (P.R. 1996).

Los preceptos de las secs. 1021 a 1087 de este título sirven para explicar el concepto cosas.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Veray Molinary v. Marín, 26 D.P.R. 208, 1918 PR Sup. LEXIS 34 (P.R. 1918).

§ 1022. Comunes o públicos; propiedad

Las cosas o los bienes son, o comunes o públicos.
Los bienes además son susceptibles de ser, o propiedad de las corporaciones o propiedad de los individuos.
History. —Código Civil, 1930, art. 253.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 325; Código Civil de Luisiana, art. 449.

§ 1023. Cosas comunes, definición de

Las cosas comunes son aquéllas cuya propiedad no pertenece a nadie en particular y en las cuales todos los hombres tienen libre uso, en conformidad con su propia naturaleza: tales son el aire, las aguas pluviales, el mar y sus riberas.
History. —Código Civil, 1930 art. 254.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 326; Código Civil de Luisiana, art. 450.
ANOTACIONES
1. Susceptible de apropriación.
Terrenos ganados al mar continuaron siendo bienes patrimoniales tras su adquisición por el Estado Libre Asociado de Puerto Rico; dos predios en controversia fueron debidamente desafectados y convertidos en bienes patrimoniales, y son susceptibles de apropiación particular. San Geronimo Caribe Project, Inc. v. Puerto Rico, 174 D.P.R. 518 (P.R.), aff'd, 174 D.P.R. 766 (P.R. 2008).

§ 1024. Bienes de dominio público

Son bienes de dominio público, los destinados al uso público, como los caminos, canales, ríos, torrentes, y otros análogos.
History. —Código Civil, 1930, art. 255.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 327; Código Civil Español, art. 339(1).
ANOTACIONES
1. En general.
Aunque podría parecer que el artículo 256, 31 L.P.R.A. § 1025, crea una categoría adicional al hablar de bienes de uso público, ofreciendo una lista constituida en su totalidad de bienes construidos o creados con fondos públicos, a diferencia de los enumerados en este artículo, que incluye cosas naturales, esta diferenciación no está justificada y de hecho no tiene consecuencia alguna en términos de las restricciones a la enajenabilidad y transferibilidad a los

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

particulares. Tanto los incluidos bajo este artículo como los enumerados bajo el 256 son bienes de dominio público, es decir, no son bienes patrimoniales. No hay diferencia entre los bienes de dominio público y los de uso público. Watchtower Bible & Tract Soc'y of N.Y., Inc. v. Municipio de Dorado, 2014 PR Sup. LEXIS 135 (P.R. 2014).

Terrenos ganados al mar continuaron siendo bienes patrimoniales tras su adquisición por el Estado Libre Asociado de Puerto Rico; dos predios en controversia fueron debidamente desafectados y convertidos en bienes patrimoniales, y son susceptibles de apropiación particular. San Geronimo Caribe Project, Inc. v. Puerto Rico, 174 D.P.R. 518 (P.R.), aff'd, 174 D.P.R. 766 (P.R. 2008).

Un inmueble puede constituir un bien de dominio y uso público de los de aquella categoría que no son susceptibles de enajenación y posesión privada, por ser de eminente uso público por la naturaleza de los mismos. Rubert Armstrong v. E.L.A., 97 D.P.R. 588, 1969 PR Sup. LEXIS 180 (P.R. 1969).

Los bienes de dominio público son susceptibles de uso ordinario general, que es aquel que puede realizar todo el mundo, conforme a la naturaleza y destino del bien público, como sería circular libremente por una calle o reunirse con otras personas en una plaza pública, sin que sea necesaria una previa autorización de las autoridades municipales o se tenga que pagar nada a cambio de ello, pero a veces, por razones de seguridad y orden público, es necesaria una autorización previa, cuando se quiere utilizar una plaza pública para celebrar un mitin político o cuando se quiere utilizar la calle para una manifestación pública, parada, etc. Op. Sec. Just. Núm. 39 de 1966.

§ 1025. Bienes de uso público, bienes patrimoniales

Son bienes de uso público en Puerto Rico y en sus pueblos, los caminos estaduales y los vecinales, las plazas, calles, fuentes y aguas públicas, los paseos y las obras públicas de servicio general, costeadas por los mismos pueblos o con fondos del tesoro de Puerto Rico.
Todos los demás bienes que el Estado Libre Asociado de Puerto Rico o los municipios posean, son patrimoniales y se regirán por las disposiciones de este título.
History. —Código Civil, 1930, art. 256.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 328; Código Civil Español, art. 341.

Codificación.

"Pueblo" fue sustituido por "Estado Libre Asociado", e "insulares" con "estaduales", a tenor con la Constitución.

Contrarreferencias.

Expropiación de bienes, véase la sec. 2902 del Título 32.

ANOTACIONES

Analysis

1. En general.
2. Ley anterior.
3. Calles.
4. Mantenimiento.
5. Minerales.
6. Playas.
7. Plazas.

1. En general.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Aunque podría parecer que este artículo crea una categoría adicional al hablar de bienes de uso público, ofreciendo una lista constituida en su totalidad de bienes construidos o creados con fondos públicos, a diferencia de los enumerados en el anterior artículo 255, 31 L.P.R.A. § 1024, que incluye cosas naturales, esta diferenciación no está justificada y de hecho no tiene consecuencia alguna en términos de las restricciones a la enajenabilidad y transferibilidad a los particulares. Tanto los incluidos bajo el artículo 255 como los enumerados bajo este artículo son bienes de dominio público, es decir, no son bienes patrimoniales. No hay diferencia entre los bienes de dominio público y los de uso público. Watchtower Bible & Tract Soc'y of N.Y., Inc. v. Municipio de Dorado, 2014 PR Sup. LEXIS 135 (P.R. 2014).

Es el alcance de esta sección distinguir entre aquellas cosas que son de uso público, es decir, de uso común por su propia naturaleza o por el objeto a que se hallan destinadas, y aquellas cosas que son susceptibles de apropiación y que pertenecen de hecho al Estado o a algún municipio. Ortiz Carrasquillo v. Municipio de Naguabo, 108 D.P.R. 366, 1979 PR Sup. LEXIS 65 (P.R. 1979).

Los manglares o marismas de la zona marítimo-terrestre no son, por solo esa condición de manglares, bienes de dominio y uso público de los de aquella naturaleza que están fuera del alcance del comercio de los hombres, y son enajenables por el Estado y están sujetos a ser privadamente tenidos por los medios reconocidos de obtener título, inclusive, la posesión. Rubert Armstrong v. E.L.A., 97 D.P.R. 588, 1969 PR Sup. LEXIS 180 (P.R. 1969).

No hay base para alterar una sentencia dictada contra el Estado Libre Asociado en un pleito para determinar el título de propiedad sobre un manglar o marisma—en ausencia de prueba por el Estado que impugnara el título inscrito del demandante, su posesión con justo título escriturario desde 1815 ni que destruyera la condición de tercero hipotecario de los demandantes—por la alegada razón que dicho manglar es un bien de uso público no susceptible de ser enajenado o cedido por el Estado, o de ser poseído en privado. Rubert Armstrong v. E.L.A., 97 D.P.R. 588, 1969 PR Sup. LEXIS 180 (P.R. 1969).

La faja de terreno que para ensanche de la carretera insular núm. 1 posee el Pueblo de Puerto Rico desde 1918 le pertenece, sin que sea necesario la inscripción en el registro de la propiedad por tratarse de bienes de uso público. Op. Sec. Just. Núm. 42 de 1955.

Para una discusión sobre la diferencia entre "bienes de uso público" y "bienes comunes", véase Gobierno de la Capital v. Consejo Ejecutivo, 63 D.P.R. 434, 1944 PR Sup. LEXIS 155 (P.R. 1944).

El principio de la consagración de caminos públicos ha sido reconocido por la Legislatura, cuando menos respecto a terrenos dedicados a cementerios y caminos municipales, al aprobar el inciso 37 del art. 102 de la Ley de Evidencia, 32 L.P.R.A. sec. 1887, y el número 4 del art. 65 de la Ley Municipal de Marzo 8, 1906, p. 105, 21 L.P.R.A. sec. 1 nota; por lo que, un municipio tiene derecho a exigir que se abra de nuevo y deje expedito un camino municipal consagrado o abandonado al uso público por un período de tiempo de tal duración que la conveniencia y comodidad del público habrían de ser afectadas por la interrupción de su goce y disfrute. Municipio de Vega Baja v. Smith, 27 D.P.R. 632 (1919).

Un viandante tiene derecho a cualquier parte de un camino o carretera que esté desocupada. El Pueblo v. Blandford, 23 D.P.R. 625, 1916 PR Sup. LEXIS 449 (P.R. 1916).

Todos los habitantes de una ciudad tienen derecho al uso libre y continuo de sus calles, aceras y plazas. Saldaña v. Concejo Municipal de San Juan, 15 D.P.R. 37, 1909 PR Sup. LEXIS 8 (P.R. 1909), dismissed, San Juan v. Saldana, 223 U.S. 741, 32 S. Ct. 531, 56 L. Ed. 638, 1911 U.S. LEXIS 1829 (U.S. 1911).

2. Ley anterior.

Se entiende por "dominio público de la Nación"—bajo las disposiciones de la Ley de Aguas española de 3 de agosto de 1866—el que a ésta compete sobre aquellas cosas cuyo uso es común por su propia naturaleza o por el objeto a que se hayan destinadas—tales como las

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

playas, ríos, caminos, muelles y puertos públicos—constituyendo su característica principal el que son inenajenables e imprescriptibles, entendiéndose por dominio particular del Estado bajo las disposiciones de dicha ley el que a éste compete sobre aquellas cosas destinadas a su servicio, o sea a la satisfacción de sus necesidades colectivas, y no al uso común, cosas de las que dispone como los particulares de las que constituyen su patrimonio, entre otras, los montes, minas, arsenales, fortalezas y edificios militares. Rubert Armstrong v. E.L.A., 97 D.P.R. 588, 1969 PR Sup. LEXIS 180 (P.R. 1969).

Bajo las disposiciones de la Ley de Puertos española de 7 de mayo de 1880, los manglares, por el solo hecho de serlo, no eran necesariamente propiedad del Estado. Rubert Armstrong v. E.L.A., 97 D.P.R. 588, 1969 PR Sup. LEXIS 180 (P.R. 1969).

3. Calles.

Las calles que forman parte de la categoría de bienes de dominio público son las costeadas y mantenidas por los mismos pueblos y que están destinadas al uso público. El andamiaje jurídico vigente no requiere que todas las vías residenciales se traspasen a título de los municipios con fin de destinarlas al uso público. Al ser así, las calles que no se transfieran a un ente gubernamental quedarán fuera del régimen de este artículo, no por el hecho de sobre quien recaiga su titularidad, sino porque no pertenece al tipo determinado de calles que se enumera. Watchtower Bible & Tract Soc'y of N.Y., Inc. v. Municipio de Dorado, 2014 PR Sup. LEXIS 135 (P.R. 2014).

Este artículo establece que son bienes de uso público los caminos y las calles costeadas por los mismos pueblos o con fondos del tesoro de Puerto Rico. Todas las calles residenciales que participan de este "tipo determinado" establecido por ley son de dominio público y por ende, no pueden ser patrimonio privado. Watchtower Bible & Tract Soc'y of N.Y., Inc. v. Municipio de Dorado, 2014 PR Sup. LEXIS 135 (P.R. 2014).

El término "camino", en su acepción genérica, incluye calles. Op. Sec. Just. Núm. 11 de 1965.

4. Mantenimiento.

La responsabilidad del mantenimiento y conservación de las cosas de uso público puede recaer tanto en el Estado como en los municipios pues esta sección no distingue a este respecto. Ortiz Carrasquillo v. Municipio de Naguabo, 108 D.P.R. 366, 1979 PR Sup. LEXIS 65 (P.R. 1979).

5. Minerales.

La propiedad de los recursos mineros que se encuentran en el suelo y el subsuelo de Puerto Rico corresponden al Pagan Torres v. Secretario de Recursos Naturales, 106 D.P.R. 15, 1977 PR Sup. LEXIS 2498 (P.R. 1977).

Es la Ley de Minas, no las disposiciones del Código Civil, el cuerpo legal que determina los minerales y los derechos de propiedad y explotación sobre los mismos, incluyendo las servidumbres legales que los viabilizan. Dicho Código constituye un derecho supletorio sobre tal materia. Pagan Torres v. Secretario de Recursos Naturales, 106 D.P.R. 15, 1977 PR Sup. LEXIS 2498 (P.R. 1977).

Las minas, bienes de dominio público destinados al fomento de la riqueza nacional, fueron cedidas por España a los Estados Unidos, en virtud del Tratado de París de 1898 y luego transferidas por el Congreso a "El Pueblo de Puerto Rico" de cuyo patrimonio forman parte. Pagan Torres v. Secretario de Recursos Naturales, 106 D.P.R. 15, 1977 PR Sup. LEXIS 2498 (P.R. 1977).

6. Playas.

El arrendamiento de playas para fines turísticos puede incluir la autorización para que el arrendatario cerque el área arrendada, siempre y cuando que se trate de facilidades turísticas que estén a la disposición de la comunidad en general. Op. Sec. Just. Núm. 12 de 1956.

7. Plazas.

Por ser las plazas bienes de dominio o uso público, ya estén bajo la jurisdicción estatal, ya

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

bajo la municipal, y por ser no susceptibles de apropiación únicamente por razón del uso público a que se dedican, es lógico concluir que, en ausencia de disposición legal o condición del donante, que tan pronto cese tal dedicación al uso público, son susceptibles de apropiación y disposición, con sujeción, naturalmente, en cuanto a esto último a los estatutos correspondientes que rijan tal aspecto en la esfera estatal o municipal de que se trate. Op. Sec. Just. Núm. 6 de 1965.

§ 1026. Bienes de propiedad privada

Son bienes de propiedad privada, además de los patrimoniales del pueblo de los Estados Unidos, del pueblo de Puerto Rico y de los municipios, los pertenecientes a particulares individual o colectivamente.

History. —Código Civil, 1930, art. 257.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 329; Código Civil Español, art. 345.

ANOTACIONES

1. En general.

El disfrute de propiedad privada en la zona marítimo-terrestre de Puerto Rico estaba reconocido por la Ley de Aguas española de 1866 y la Ley de Puertos española de 7 de mayo de 1880, no constituyendo dicha propiedad un bien incapaz de ser enajenado por el Estado o incapaz de ser poseído particularmente. Rubert Armstrong v. E.L.A., 97 D.P.R. 588, 1969 PR Sup. LEXIS 180 (P.R. 1969).

2. Concepto.

El concepto "propiedad" no posee un contenido estático, ya que representa una idea que históricamente se ha distinguido por su extraordinaria fluidez. The Richards Group of P.R. v. J.R.T., 108 D.P.R. 23, 1978 PR Sup. LEXIS 599 (P.R. 1978).

La visión absolutista y petrificada de la propiedad privada ha venido cediendo y actualmente la propiedad, en las sociedades democráticas tradicionales, entraña de terminados derechos pero éstos viven en competencia continua con otros intereses privados y públicos, de importancia cambiante y en ocasiones crecientes. La extensión de esos derechos y el grado a que tienen que ceder ante otros valores dependen de las circunstancias de cada controversia. The Richards Group of P.R. v. J.R.T., 108 D.P.R. 23, 1978 PR Sup. LEXIS 599 (P.R. 1978).

§ 1027. Cosas corporales e incorporales

Las cosas se dividen también en corporales e incorporales. Son cosas corporales aquellas que se manifiestan a los sentidos, que pueden tocarse o gustarse, que tienen un cuerpo, ya sea animado o inanimado. De esta clase de cosas son los frutos, los cereales, el oro, la plata, los vestidos, los muebles, las tierras, los pastos, las maderas, las casas y otras. Las cosas incorporales son aquellas que no se manifiestan a los sentidos y cuya existencia sólo se concibe por el entendimiento, tales como los derechos hereditarios, las servidumbres y las obligaciones.

History. —Código Civil, 1930, art. 258.

HISTORIAL

Procedencia.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Código Civil, 1902, art. 330; Código Civil de Luisiana, art. 460.

§ 1028. Cosas incorporales consideradas muebles o inmuebles

Las cosas incorporales que consisten solamente en un derecho, no son por sí mismas estrictamente susceptibles de la cualidad de muebles o inmuebles. Sin embargo, se considerará que ellas pertenecen a una de estas clases de conformidad con el objeto al que sean aplicables y las disposiciones que más adelante se establecen.
History. —Código Civil, 1930, art. 259.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 331; Código Civil de Luisiana, art. 470.

§ 1029. Cosas divididas en muebles e inmuebles

La tercera y última división de las cosas es en muebles e inmuebles.
History. —Código Civil, 1930, art. 260.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 332; Código Civil de Luisiana, art. 461.

Capítulo 129. Bienes Inmuebles

Capítulo 129. Bienes Inmuebles

§ 1041. Bienes inmuebles, definición de

Los bienes inmuebles en general son aquellos que no pueden moverse por sí mismos ni ser trasladados de un lugar a otro.
Esta definición, estrictamente hablando, es aplicable solamente a las cosas inmuebles por su propia naturaleza y no a las que lo son solamente por disposición de la ley.
History. —Código Civil, 1930, art. 261.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 333; Código Civil de Luisiana, art. 462.
ANOTACIONES
1. En general.
Como norma general, el autor es quien crea la obra, esto es, la persona que transforma una idea a una expresión tangible, merecedora de protección por la ley de propiedad intelectual. HARGUINDEY FERRER v. UNIVERSIDAD INTERAMERICANA, 148 D.P.R. 13, 1999 PR

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Sup. LEXIS 44 (P.R. 1999).

La propiedad intelectual de una obra corresponde al autor por el solo hecho de su creación; el Copyright Act otorga al autor de una obra el derecho exclusivo de adaptar la misma, esto es, el derecho a crear obras derivadas (derivative work) de la obra original. HARGUINDEY FERRER v. UNIVERSIDAD INTERAMERICANA, 148 D.P.R. 13, 1999 PR Sup. LEXIS 44 (P.R. 1999).

El editor de una obra también tiene derecho a que la autoría de su trabajo—edición—sea reconocido como tal, por lo cual constituye una "obra" adicional e independiente de la obra original per se; por eso, constituye propiedad intelectual de su forjador. HARGUINDEY FERRER v. UNIVERSIDAD INTERAMERICANA, 148 D.P.R. 13, 1999 PR Sup. LEXIS 44 (P.R. 1999).

El reclamo del demandante, de que otra persona se atribuyó la autoría de su obra—la labor editorial—es una alegada violación al derecho moral de autor vindicable ante el foro estatal; por lo cual en cuanto al reclamo de autoría de la edición, erró tanto el tribunal de instancia como el foro apelativo intermedio al declararse sin jurisdicción. HARGUINDEY FERRER v. UNIVERSIDAD INTERAMERICANA, 148 D.P.R. 13, 1999 PR Sup. LEXIS 44 (P.R. 1999).

§ 1042. Inmuebles por su naturaleza, destino y objeto

Las cosas inmuebles pueden serlo, unas por su propia naturaleza y otras por el destino u objeto al cual son aplicables.

History. —Código Civil, 1930, art. 262.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 334; Código Civil de Luisiana, art. 463.

ANOTACIONES

1. En general.

Para gozar de los beneficios de la Ley de Propiedad Intelectual, es necesario que la obra esté inscrita en el Registro de Propiedad Intelectual; sin embargo, en un caso donde la alegación sea que otra persona se atribuyó la autoría de la obra (edición) no será necesario que la obra esté inscrita. HARGUINDEY FERRER v. UNIVERSIDAD INTERAMERICANA, 148 D.P.R. 13, 1999 PR Sup. LEXIS 44 (P.R. 1999).

§ 1043. Qué son bienes inmuebles

Son bienes inmuebles:

(1) Las tierras, edificios, caminos y construcciones de todo género adheridas al suelo.

(2) Los árboles y plantas y los frutos pendientes, mientras estuvieren unidos a la tierra o formaren parte integrante de un inmueble.

(3) Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de suerte que no pueda separarse de él sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto.

(4) Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de uso u ornamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble en tal forma, que resulten unidos de un modo permanente al fundo.

(5) Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca a la industria o explotación que se realice en un edificio o heredad, y que directamente concurran a satisfacer las necesidades de la explotación misma.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

(6) Los viveros de animales, palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente.

(7) Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que esté en las tierras donde hayan de utilizarse.

(8) Las minas, canteras y escoriales, mientras su materia permanece unida al yacimiento, y las aguas vivas o estancadas.

(9) Los diques y construcciones que aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa.

(10) Las concesiones administrativas de obras públicas y las servidumbres y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

History. —Código Civil, 1930, art. 263.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 335; Código Civil Español, art. 334.

ANOTACIONES

1. En general.

El equipo instalado por el deudor en edificio arrendado mediante anclas o pernos de expansión no se convirtió en inmueble por incorporación dentro del concepto de esta sección, puesto que la forma de unión indicaba la naturaleza removible del mismo; por consiguiente, el arrendador propietario de dicho edificio carecía de acción para reivindicar o reclamar compensación por dicho equipo vendido por el fiduciario de la quiebra del arrendatario. In re Arzola, 11 B.R. 762, 1981 Bankr. LEXIS 3844 (Bankr. D.P.R. 1981).

Los arbustos de café, si bien son bienes inmuebles por estar unidos al suelo, constituyen en sí propiedad depreciable, aun cuando la tierra no lo sea. Fajardo v. Tribunal de Contribuciones, 79 D.P.R. 207 (1956).

La hipoteca no sólo es un derecho sobre un inmueble sí que también un bien inmueble. Grillo v. Registrador, 62 D.P.R. 679, 1943 PR Sup. LEXIS 108 (P.R. 1943), overruled, Piazza Cintrón c. Piazza Olaya, 83 D.P.R. 414, 1961 PR Sup. LEXIS 419 (P.R. 1961).

Café sin recolectar no puede ser embargado como propiedad mueble, ni puede el alguacil de una corte, luego de tratar de trabar un embargo sobre el mismo como propiedad mueble, entregar su posesión a un depositario por él designado. Rullán v. Colón, Juez, 50 D.P.R. 472, 1936 PR Sup. LEXIS 201 (P.R. 1936).

Los colectores no están obligados a investigar en cada procedimiento para la venta de una finca compuesta de un solar y casa en él enclavada, si la casa puede o no ser separada sin detrimento alguno del terreno, de modo que pueda ser vendible aisladamente al efecto de embargar y vender dicha casa aisladamente de la tierra en que está. Cotal v. Díaz, 39 D.P.R. 289, 1929 PR Sup. LEXIS 56 (P.R. 1929).

Una hipoteca es un derecho real sobre un bien inmueble y está clasificada en el Código Civil como un bien inmueble; cancelar una hipoteca es declararla extinguida, desprenderse de ella, y por consiguiente, enajenarla. García v. Garzot, 18 D.P.R. 866, 1912 PR Sup. LEXIS 153 (P.R. 1912).

§ 1044. Cosas incorporales consideradas como inmuebles

Las siguientes cosas incorporales son consideradas como inmuebles por razón del objeto al cual se aplican:

(1) El usufructo y el uso de las cosas inmuebles.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

(2) Cualquier derecho u obligación constituido sobre una propiedad inmueble.
(3) Toda acción para recobrar o reivindicar la propiedad inmueble para reclamar el todo de una herencia.
History. —Código Civil, 1930, art. 264.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 336; Código Civil de Luisiana, art. 471.

Capítulo 131. Bienes Muebles

Capítulo 131. Bienes Muebles

§ 1061. Bienes muebles, definición de

Se reputan bienes muebles los susceptibles de apropiación no comprendidos en las secs. 1041 a 1044 de este título, y en general todos los que se puedan transportar de un punto a otro sin menoscabo de la cosa inmueble a que estuvieren unidos.
History. —Código Civil, 1930, art. 265.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 337; Código Civil Español, art. 335.
ANOTACIONES
1. En general.
Demostrando la prueba en el caso que los tanques de que se trata no sólo descansan sobre el terreno sin estar permanentemente adheridos al suelo, sí que son propiedad del arrendatario del terreno quien pactó con su arrendador que debía llevárselos al terminar el arrendamiento y que pueden ser desarmados y removidos sin causar daño al inmueble ni a los tanques, éstos son y deben ser considerados como bienes muebles y tasados como tales. José Romaguera e Hijos v. Tribunal de Apelación, 61 D.P.R. 114, 1942 PR Sup. LEXIS 25 (P.R. 1942), overruled, García Commercial, Inc. v. Secretario de Hacienda, 80 D.P.R. 765, 1958 PR Sup. LEXIS 147 (P.R. 1958); Pérez Guerra v. Matos, 48 D.P.R. 599, 1935 PR Sup. LEXIS 359 (P.R. 1935).
Una batidera eléctrica situada en una plataforma levantada del suelo y fácilmente separable, debe generalmente ser considerada como un bien mueble hasta que claramente se desprenda lo contrario; la voluntad del dueño puede desempeñar un papel para determinar si tal batidera, usada en una industria en el inmueble hipotecado, ha perdido o no su naturaleza de bien mueble. Pérez Guerra v. Matos, 48 D.P.R. 599, 1935 PR Sup. LEXIS 359 (P.R. 1935).

§ 1062. Muebles por naturaleza o por disposición de ley

Los bienes muebles lo son, o por su propia naturaleza o por disposición de la ley.
History. —Código Civil, 1930, art. 266.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 338; Código Civil de Luisiana, art. 472.

§ 1063. Muebles por naturaleza

Las cosas muebles por su propia naturaleza son aquellas que pueden trasladarse, bien por sí mismas si fueren animadas o por un poder extraño si fueren inanimadas.

History. —Código Civil, 1930, art. 267.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 339; Código Civil de Luisiana, art. 473.

§ 1064. Muebles por disposición de ley

Las cosas muebles por disposición de la ley son las obligaciones y las acciones cuyo objeto sea cobrar dinero debido o muebles que lo sean por su naturaleza, aunque dichas obligaciones vayan acompañadas de una hipoteca; las obligaciones que tienen por objeto un hecho determinado y aquéllas otras que por su naturaleza lleven consigo una indemnización de perjuicios; las acciones o intereses en bancos o compañías de comercio, industrias, o cualquiera otra especulación, aun cuando fueren poseedores de bienes inmuebles que dependan de dichas empresas. Tales acciones o intereses son considerados como muebles respecto de cada miembro de una sociedad durante el tiempo de su existencia; pero si la sociedad fuese disuelta, el derecho que cualquiera de sus miembros tuviese para reclamar la división de los bienes inmuebles o una participación en ellos, producirá una acción real.

History. —Código Civil, 1930, art. 268.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 340; Código Civil de Luisiana, art. 474.

ANOTACIONES

1. En general.

Si una deuda subyacente está compuesta por dos pagarés negociables que fueron pignorados como bienes muebles en virtud de esta sección, y no como bienes inmuebles, e independientemente de la existencia de una sentencia estatal, el balance total de los préstamos bancarios estaba asegurado en virtud de 11 U.S.C.S. sec. 506(a)(1) y el abandono de la propiedad en favor del banco fue una acción adecuada. Miranda v. Eurobank (In re Gonzalez), -- Bankr. --; 2010 Bankr. LEXIS 201 (Enero 13, 2010).

Un contrato entre deudor y acreedor que envuelve la transferencia de pagarés representativos de una obligación del deudor asegurada con hipoteca, no constituye una trasmisión de derechos reales sino de bienes muebles. In re Santos & Nieves, Inc., 814 F.2d 57, 1987 U.S. App. LEXIS 3770 (1st Cir. P.R. 1987).

Una acción en daños es un bien mueble por disposición de ley. Gearheart v. Haskell Burress, 87 D.P.R. 57, 1963 PR Sup. LEXIS 174 (P.R. 1963).

Un pagaré transmisible por endoso o por la mera entrega del documento, es un bien mueble por disposición de esta sección aun cuando esté garantizado con hipoteca sobre bienes inmuebles. Dávila v. Registrador, 59 D.P.R. 130, 1941 PR Sup. LEXIS 82 (P.R. 1941).

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

§ 1065. Otras cosas consideradas muebles

Tienen también la consideración de cosas muebles las rentas o pensiones, sean vitalicias o hereditarias, afectas a una persona o familia, siempre que no graven con carga real una cosa inmueble, los contratos sobre servicios públicos y las cédulas y títulos representativos de préstamos hipotecarios.

History. —Código Civil, 1930, art. 269.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 341; Código Civil Español, art. 336.

ANOTACIONES

1. En general.

El concepto de cosas muebles que a las rentas dio este tribunal en el caso de Clausells v. Salas, 50 D.P.R. 553 (1936), por la consideración de cosas muebles fijadas a las rentas o pensiones por esta sección, no se extiende a los cánones o alquileres producto del arrendamiento de un inmueble. Cruz v. Corte, 70 D.P.R. 324 (1949).

Un alguacil actuando bajo la orden de una corte limitada a decretar el aseguramiento mediante embargo de bienes sin señalarlos, no puede embargar futuros cánones de arrendamiento en la forma en que lo hizo en este caso. Clausells v. Salas, 50 D.P.R. 553, 1936 PR Sup. LEXIS 215 (P.R. 1936).

§ 1066. Muebles considerados fungibles o no fungibles

Los bienes muebles son fungibles o no fungibles.

A la primera especie pertenecen aquéllos de que no puede hacerse el uso adecuado a su naturaleza sin que se consuman; a la segunda especie corresponden los demás.

History. —Código Civil, 1930, art. 270.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 342; Código Civil Español, art. 337.

§ 1067. Cosas corporales o incorporales consideradas muebles

Todas las cosas corporales o incorporales que no tengan el carácter de inmuebles por su naturaleza o por disposición de la ley, deben ser consideradas como muebles.

History. —Código Civil, 1930, art. 271.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 343; Código Civil de Luisiana, art. 475.

ANOTACIONES

1. En general.

Un billete de la lotería es un bien mueble. Fuentes v. De Tal, 84 D.P.R. 506, 1962 PR Sup. LEXIS 194 (P.R. 1962), overruled, González v. Cooperativa de Ahorro, 122 D.P.R. 1, 1988

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

PR Sup. LEXIS 233 (P.R. 1988).

§ 1068. Materiales para demoler, levantar o reparar construcción

Los materiales procedentes de la demolición de un edificio, así como los acopiados para el propósito de levantar una nueva construcción, son muebles en tanto no se empleen para una nueva construcción.
Pero si los materiales fuesen separados de una casa u otro edificio para el solo propósito de hacer en dicha casa o edificio reparaciones o adiciones y con la intención de volver a colocarlos, conservan su naturaleza de cosas inmuebles, y son considerados coma tales.
History. —Código Civil, 1930, art. 272.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 344; Código Civil de Luisiana, art. 476.

Capítulo 133. Bienes según las Personas a que Pertenecen

Capítulo 133. Bienes según las Personas a que Pertenecen

§ 1081. Cosas en relación con los que las poseen

Las cosas en relación a las personas que las posean o de ellas disfruten, se dividen en dos clases; cosas susceptibles de apropiación y cosas no susceptibles de apropiación.
History. —Código Civil, 1930, art. 273.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 348; Código Civil de Luisiana, art. 481.

ANOTACIONES

1. Susceptible de apropriación.

Terrenos ganados al mar continuaron siendo bienes patrimoniales tras su adquisición por el Estado Libre Asociado de Puerto Rico; dos predios en controversia fueron debidamente desafectados y convertidos en bienes patrimoniales, y son susceptibles de apropiación particular. San Geronimo Caribe Project, Inc. v. Puerto Rico, 174 D.P.R. 518 (P.R.), aff'd, 174 D.P.R. 766 (P.R. 2008).

§ 1082. Cosas no susceptibles de apropiación

Entre las cosas que no son susceptibles de apropiación están comprendidas aquellas que no pueden ser propiedad particular por razón de su objeto, tales como las cosas en común o sean aquéllas cuyo uso y disfrute pertenece a todos los hombres.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Hay otras cosas, por el contrario, que aunque por su naturaleza son susceptibles de propiedad particular, pierden esta cualidad como consecuencia de la aplicación que de ellas se hace para fines públicos incompatibles con la propiedad privada, si bien pueden adquirir su primitiva condición tan pronto cese el fin público que se las hubiera dado; tales son los terrenos de las carreteras, calles y plazas públicas.

History. —Código Civil, 1930, art. 274.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 349; Código Civil de Luisiana, art. 482.

ANOTACIONES

1. En general.
2. Caminos.
3. Cementerios.

1. En general.

Terrenos ganados al mar continuaron siendo bienes patrimoniales tras su adquisición por el Estado Libre Asociado de Puerto Rico; dos predios en controversia fueron debidamente desafectados y convertidos en bienes patrimoniales, y son susceptibles de apropiación particular. San Geronimo Caribe Project, Inc. v. Puerto Rico, 174 D.P.R. 518 (P.R.), aff'd, 174 D.P.R. 766 (P.R. 2008).

En ausencia de un título escriturario mediante el cual el dueño de un inmueble enajena el dominio a favor de un municipio, y en ausencia de legislación especial sobre la materia disponiendo del título sobre el inmueble en tales casos, conforme a las disposiciones de esta sección, terminado por el municipio mediante el procedimiento de ley dispuesto para ello el uso y dominio del público sobre bienes alienables que fueron aplicados a tal uso, los mismos revierten al uso y disfrute del dueño que así los destinó y aplicó. En esta situación no se opera desprendimiento del título sobre dicho inmueble, habiendo intervenido el municipio en la capacidad, no de propietario, sino de administrador. Figueroa v. Municipio de San Juan, 98 D.P.R. 534, 1970 PR Sup. LEXIS 97 (P.R. 1970).

La transacción en que el municipio de San Juan permuta terrenos en la Plaza de Recreo de Río Piedras que, según se ha determinado, no sirven ya al uso público a que originalmente se habían dedicado, por otros de igual valor en Río Piedras, para los fines públicos expresados, y determinados mediante ordenanza aprobada a tal fin, es una transacción válida. Op. Sec. Just. Núm. 6 de 1965.

2. Caminos.

Un particular tiene derecho a derribar la cerca que le obstruía el paso por un camino municipal sin intervención judicial alguna, siempre y cuando que al así hacerlo no promueva una alteración de la paz. Pueblo v. Rodríguez, 63 D.P.R. 1, 1944 PR Sup. LEXIS 80 (P.R. 1944).

3. Cementerios.

En relación con y a los efectos de calificar las ventas de terrenos dedicados a cementerios municipales, tanto de las escrituras como de las ordenanzas que ante sí tengan los registradores éstos pueden concluir si el municipio había o no dedicado la propiedad a un uso público. Balzac v. Registrador, 51 D.P.R. 757, 1937 PR Sup. LEXIS 462 (P.R. 1937).

Dada la naturaleza pública de un cementerio municipal, el terreno dedicado a ese uso público no está sujeto a una enajenación absoluta a favor de un individuo particular. Balzac v. Registrador, 51 D.P.R. 757, 1937 PR Sup. LEXIS 462 (P.R. 1937).

Una vez que un municipio dedica y usa legalmente terrenos para inhumaciones, éstos son apropiados para un fin público en forma tal que la libertad de enajenación respecto de ellos queda restringida a menos que el municipio dé los pasos necesarios y se deshaga del cementerio público o lo abandone para fines privados. Balzac v. Registrador, 51 D.P.R. 757, 1937 PR Sup. LEXIS 462 (P.R. 1937).

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

§ 1083. Cosas susceptibles de apropiación

Las cosas susceptibles de propiedad son aquellas que pueden ser objeto de apropiación individual, pudiendo ser enajenadas por venta, permuta, donación, prescripción o de otra manera.
History. —Código Civil, 1930, art. 275.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 350; Código Civil de Luisiana, art. 483.

§ 1084. Disposición o enajenación de la propiedad

Los individuos tienen la libre disposición de la propiedad que legítimamente hubiesen adquirido, sin más restricciones que las establecidas por la ley.
La propiedad de los ayuntamientos de ciudades y pueblos y de las demás corporaciones, será administrada de acuerdo con las leyes y reglamentos peculiares a ellas y solamente podrán ser objeto de enajenación en la manera y con las restricciones prescritas en las leyes o actas de su constitución.
History. —Código Civil, 1930, art. 276.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 351; Código Civil de Luisiana, art. 484.
ANOTACIONES
1. En general.
Por el vocablo "enajenar" se debe entender trasmitir el dominio de una cosa, ceder su derecho. Las formas más usuales de enajenar son la compraventa, la permuta, la donación, la cesión de derechos, la expropiación forzosa por causa de utilidad pública y la ejecución judicial o hipotecaria. Op. Sec. Just. Núm. 8 de 1983.

§ 1085. Disposiciones comunes a los tres capítulos anteriores—Alcance de las expresiones

Cuando por disposición de la ley, o por declaración individual, se use la expresión de cosas o bienes inmuebles, o de cosas o bienes muebles, se entenderán comprendidos en ella respectivamente los enumerados en el Capítulo 129 y en el Capítulo 131 de este título.
History. —Código Civil, 1930, art. 277.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 345; Código Civil Español, art. 346.

§ 1086. Disposiciones comunes a los tres capítulos anteriores—Muebles, definición de

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Cuando se use tan sólo la palabra "muebles" no se entenderán comprendidos el dinero, los créditos, efectos de comercio, valores, alhajas, colecciones científicas o artísticas, libros, medallas, armas, ropas de vestir, caballerías o carruajes y sus arreos, granos, caldos y mercancías, ni otras cosas que no tengan por principal destino amueblar o alhajar las habitaciones, salvo el caso en que del contexto de la ley o de la disposición individual resulte claramente lo contrario.

History. —Código Civil, 1930, art. 278.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 346; Código Civil Español, art. 346.

§ 1087. Disposiciones comunes a los tres capítulos anteriores—Metálico, valores, créditos, y otros excluidos de la transmisión

Cuando en venta, legado, donación u otra disposición en que se haga referencia a cosas muebles o inmuebles, se transmita su posesión o propiedad con todo lo que en ella se halle, no se entenderán comprendidos en la transmisión el metálico, valores, créditos o acciones cuyos documentos se hallen en la cosa transmitida, a no ser que conste claramente la voluntad de extender la transmisión a tales valores y derechos.

History. —Código Civil, 1930, art. 279.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 347; Código Civil Español, art. 347.

Parte II. Propiedad

Parte II. Propiedad

Capítulo 137. Propiedad en General

Capítulo 137. Propiedad en General

§ 1111. Propiedad, definición de; derechos que concede

La propiedad es el derecho por virtud del cual una cosa pertenece en particular a una persona con exclusión de cualquiera otra.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

La propiedad concede el derecho de gozar y disponer de las cosas sin más limitaciones que las establecidas en las leyes.
El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla.
History. —Código Civil, 1930, art. 280.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 354; Código Civil Español, art. 348; Código Civil de Luisiana, art. 488.

Contrarreferencias.

Acciones para recobrar la posesión, véase la sec. 1461 de este título.

ANOTACIONES

1. En general.
2. Doble inmatriculación.
3. Expediente de dominio o expediente posesorio.
4. Identidad de la cosa.
5. Herencia.
6. Hipoteca legal.
7. Pagarés.
8. Partes.
9. Reivindicación.
10. Secretos de negocios.
11. Validez del traspaso.

1. En general.

El dueño de un terreno no puede desalojar a un tercero o remover sus bienes sin obtener previamente una autorización judicial a tal efecto, so pena de incurrir en responsabilidad por los daños que ocasione al tercero. Ramón Luís López, Y Otros, Demandante-Peticionaria v. Autoridad de Energía Eléctrica, Demandada-Apelada, 151 D.P.R. 701, 2000 PR Sup. LEXIS 110 (P.R. 2000).

El hecho que la A.E.E. se torne en dueña de un terreno expropiado no significa que puede ejercer ilegalmente actos de dominio en perjuicio de terceros. Ramón Luís López, Y Otros, Demandante-Peticionaria v. Autoridad de Energía Eléctrica, Demandada-Apelada, 151 D.P.R. 701, 2000 PR Sup. LEXIS 110 (P.R. 2000).

Esta sección concede al propietario de una cosa las facultades de gozar, disponer y accionar para reivindicar la cosa. No es una enumeración exhaustiva de facultades, pues siempre quedará algún aspecto del señorío sobre la cosa en el que quepa pensar singularmente y concebirlo como otra nueva facultad. Sociedad de Gananciales v. González Padín Co., 117 D.P.R. 94, 1986 PR Sup. LEXIS 91 (P.R. 1986).

El contenido del derecho de propiedad puede dividirse o clasificarse en dos aspectos: positivo y negativo: (1) positivo—el dueño puede usar la cosa y realizar actos jurídicos para disponer de su derecho; (2) negativo—el propietario tiene derecho de excluir a los demás para que no interfieran con el uso, disfrute o disposición del objeto de su derecho. Sociedad de Gananciales v. González Padín Co., 117 D.P.R. 94, 1986 PR Sup. LEXIS 91 (P.R. 1986).

Previa la observancia de ciertas precauciones y salvaguardas, el propietario de un bien en el goce y disfrute y defensa de su derecho de propiedad, tiene la facultad de hacer uso de mecanismos, instrumentos o estructuras, que no sean inherentemente peligrosos ni atenten contra la integridad personal de los seres humanos para evitar que su propiedad sea hurtada. Sociedad de Gananciales v. González Padín Co., 117 D.P.R. 94, 1986 PR Sup. LEXIS 91 (P.R. 1986).

El derecho de propiedad está sujeto a una serie de limitaciones y restricciones necesarias para la realización de objetivos y valores sociales colectivos y a las limitaciones que el ordenamiento le impone al propietario. Sociedad de Gananciales v. González Padín Co., 117

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

D.P.R. 94, 1986 PR Sup. LEXIS 91 (P.R. 1986).

Las limitaciones al derecho de propiedad no sólo tienen un aspecto negativo (lo que no puede hacerse con referencia al bien), sino que tienen un aspecto positivo: le imponen al propietario la obligación de prevenir los daños que en el ejercicio de su derecho de propiedad pueda ocasionar a terceros. Sociedad de Gananciales v. González Padín Co., 117 D.P.R. 94, 1986 PR Sup. LEXIS 91 (P.R. 1986).

Como norma general, el acto jurídico de segregar se considera un acto de dominio mediante el cual el dueño de una finca ejercita su discreción y potestad con el fin de separar una parte de su finca para formar una nueva. Colón Gutiérrez v. Registrador, 114 D.P.R. 850, 1983 PR Sup. LEXIS 165 (P.R. 1983).

Aunque se trata de un acto de dominio, no se requiere que consientan a la segregación los titulares de los derechos reales que gravan la finca en cuestión. Colón Gutiérrez v. Registrador, 114 D.P.R. 850, 1983 PR Sup. LEXIS 165 (P.R. 1983).

Por el vocablo "enajenar" se debe entender trasmitir el dominio de una cosa, ceder su derecho. Las formas más usuales de enajenar son la compraventa, la permuta, la donación, la cesión de derechos, la expropiación forzosa por causa de utilidad pública y la ejecución judicial o hipotecaria. Op. Sec. Just. Núm. 8 de 1983.

La acción reivindicatoria no tiene que estar precedida por la acción de nulidad del título cuando los derechos de las partes traen causa de diversos títulos. Perez Cruz v. Fernandez Martinez, 551 F. Supp. 794, 1982 U.S. Dist. LEXIS 15966 (D.P.R. 1982).

La Ley de Quiebras federal no es de aplicación para determinar las propiedades que legítimamente correspondían al quebrado al momento de declararse la quiebra, ni tampoco la existencia, validez o prelación de créditos que pudieran afectar dichas propiedades. Segovia Dev. Corp. v. Constructora Maza, Inc., 628 F.2d 724, 1980 U.S. App. LEXIS 14570 (1st Cir. P.R. 1980).

Aunque la facultad de enajenar es uno de los atributos esenciales del derecho de propiedad, esta facultad puede ser limitada mediante la voluntad de las partes. Op. Sec. Just. Núm. 32 de 1963.

Esta sección concede el derecho a gozar, usar y disfrutar de las cosas, y a ser respetado en ello, sin más limitaciones que las establecidas por las leyes. Infante v. Leith, 85 D.P.R. 26, 1962 PR Sup. LEXIS 180 (P.R. 1962).

Ni la Constitución Federal, ni la Constitución Estadual, ni esta sección, han reconocido el derecho de propiedad como un derecho absoluto, sino como uno limitado y por tanto sujeto a reglamentación en favor del bienestar público. Roselló Hnos., Inc. v. Figueroa, 78 D.P.R. 261, 1955 PR Sup. LEXIS 195 (P.R. 1955), aff'd, Rosello Hnos, Inc. v. Figueroa, 233 F.2d 248, 1956 U.S. App. LEXIS 5383 (1st Cir. P.R. 1956).

Identificada debidamente la cosa que se reivindica y probado el título de dominio sobre ella, en apelación no se intervendrá con el fallo favorable al demandante en el pleito. Arce v. Díaz, 77 D.P.R. 624, 1954 PR Sup. LEXIS 391 (P.R. 1954).

Demandadas unas personas para que devuelvan ciertos bienes o, de no poder hacerlo, paguen su justo valor, aquéllas no pueden ser obligadas a restablecer a favor del demandante tres créditos hipotecarios que ejecutaron de aparecer que de los tres inmuebles obtenidos por la ejecución dos se vendieron y el producto de sus ventas fue entregado al demandante y el otro, que estaba inscrito a favor de los demandados la corte ordenó a éstos que lo devolvieran al demandante. Esteban García v. García Torrondell, 70 D.P.R. 949, 1950 PR Sup. LEXIS 192 (P.R. 1950), overruled, Trigo Hermanos, Inc. v. Sobrino de Izquierdo, Inc., 72 D.P.R. 449, 1951 PR Sup. LEXIS 186 (P.R. 1951), overruled, Echegaray vda. de Viera v. Tribunal de Distrito, 72 D.P.R. 445, 1951 PR Sup. LEXIS 185 (P.R. 1951).

El demandante en acción reivindicatoria debe probar su caso con prueba robusta y convincente y no descansar en la debilidad del título de su adversario. Sucesión de Arce

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Mercado v. Sierra, 70 D.P.R. 841, 1950 PR Sup. LEXIS 185 (P.R. 1950).

Para demandar con éxito en reivindicación los demandantes deben basarse en la fuerza probatoria de su título, no en la debilidad del de la parte demandada, e identificar a su vez en debida forma la finca objeto del recurso. Sucesión de Meléndez Cotis v. Almodóvar Horrach, 70 D.P.R. 527, 1949 PR Sup. LEXIS 397 (P.R. 1949).

Cuando los demandantes en reivindicación demuestran con prueba creída por la corte que tienen un título superior al del demandado, al no dar dicha corte crédito a la prueba testifical de éste y al adolecer la prueba documental del demandado de defectos que vician de nulidad su alegado título a la propiedad envuelta, la sentencia en el caso favorable a los demandantes debe sostenerse. Sucesión de Meléndez Cotis v. Almodóvar Horrach, 70 D.P.R. 527, 1949 PR Sup. LEXIS 397 (P.R. 1949).

En casos en que el demandante y el demandado derivan sus títulos del mismo origen y el derecho a reivindicar funde en la nulidad de la transmisión del título al demandado, actualmente no es necesario, para poder reivindicar, que se pida antes la nulidad mencionada, ya que la Regla 18(b) de las Reglas de Enjuiciamiento Civil de 1943, (ahora la Regla 14 de Procedimiento Civil de 1958, Ap. 11 del Título 32), permite al reivindicante en su demanda acumular a su acción reivindicatoria la de nulidad del título del demandado. Pagán v. Santiago, 69 D.P.R. 145, 1948 PR Sup. LEXIS 408 (P.R. 1948).

La Regla 18(b) de las Reglas de Enjuiciamiento Civil permite que en una demanda reivindicatoria en que el demandado esté en posesión de un título que tiene el mismo origen que el, o proceda, del reivindicante, éste pueda acumular a su acción reivindicatoria la de nulidad del título del demandado en posesión y la de cobro de frutos. Pagán v. Santiago, 69 D.P.R. 145, 1948 PR Sup. LEXIS 408 (P.R. 1948).

La prueba del actor demuestra que antes de él comprar un solar cercado, contiguo al del demandado, lo midió y no tenía la cabida indicada en el título faltándole 55 metros y céntimos, a pesar de lo cual lo compró notificándole esa falta de cabida al demandado y que habiendo mandado a hacer un plano de, y medido, ambos solares colindantes, el del demandado resultó tener 51 metros de más, según su escritura. No hubo prueba alguna de que los 55 metros que le faltan a su solar corresponden a los 51 metros que tenía de más el del demandado. Se resuelve que esa prueba, unida a la descripción por el demandante de su solar que sólo menciona la colindancia del lado Este, es insuficiente para sostener la acción reivindicatoria aquí ejercitada. León v. Pérez, 68 D.P.R. 890, 1948 PR Sup. LEXIS 370 (P.R. 1948).

La ley general sobre la materia de libertad para enajenar bienes raíces debe ceder ante una ley especial que expresamente confiera poder imponer condiciones y restricciones a enajenaciones, transferencias o gravámenes de ciertos bienes. Estados Unidos de América v. Registrador, 64 D.P.R. 982, 1945 PR Sup. LEXIS 168 (P.R. 1945).

La sabiduría de la Legislatura al permitir que ciertos bienes se enajenen, transfieran o graven sujetos a ciertas condiciones y restricciones, es cuestión para la Legislatura misma y no para las cortes o los registradores de la propiedad examinarla. Estados Unidos de América v. Registrador, 64 D.P.R. 982, 1945 PR Sup. LEXIS 168 (P.R. 1945).

En un pleito de reivindicación en el que la corte sentenciadora haya resuelto el conflicto en la evidencia a favor del demandado por estar corroborada por el testimonio de la persona que le vendió la casa y el arrendamiento envuelto en dicho pleito, esta corte no intervendrá en apelación con la sentencia. Perales v. Perales, 63 D.P.R. 142, 1944 PR Sup. LEXIS 102 (P.R. 1944).

Cuando el demandante no ostenta un título superior al del demandado, la reivindicación no procede. Sosa v. Fidalgo, 56 D.P.R. 50, 1940 PR Sup. LEXIS 320 (P.R. 1940).

Sólo cuando la acción reivindicatoria nace de la nulidad del título del poseedor del inmueble, es que el demandante en dicha acción viene obligado a pedir y obtener la previa nulidad de ese título para que la misma prevalezca. Sucn. Trías v. Porto Rico Leaf Tobacco Co., 50 D.P.R.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

91, 1936 PR Sup. LEXIS 142 (P.R. 1936).

Cuando los demandantes no tienen un título superior al de los demandados y por el contrario derivan su título de uno que adolece del mismo defecto que el de los demandados—firma de una parte que no consta en forma legal—no tienen derecho a reivindicar y procede desestimar la demanda interpuesta. Clavell v. Clavell, 41 D.P.R. 195, 1930 PR Sup. LEXIS 424 (P.R. 1930).

Cuando la acción reivindicatoria que se ejercita no está subordinada a la previa declaración de nulidad del título del demandado como sucede en el presente caso en que el demandante era dueño con título inscrito y el título del demandado fue obtenido en una venta por contribuciones que era claramente nula, el demandante no está obligado, para poder reivindicar, a pedir la previa declaración de nulidad del título del demandado. Sucesion Torres Negron v. Torres, 29 D.P.R. 909, 1921 PR Sup. LEXIS 448 (P.R. 1921).

El demandante no tuvo necesariamente que acudir a la Corte de Distrito de los Estados Unidos en y para el distrito de Puerto Rico para establecer su acción reivindicatoria, porque fuera despojado de su finca a consecuencia de una orden expedida por dicho Tribunal; la corte de jurisdicción general del distrito en que estaban situados los bienes, en este caso la de distrito de Arecibo, tenía potestad para conocer del pleito. Sánchez v. Hartzell, 26 D.P.R. 684, 1918 PR Sup. LEXIS 164 (P.R. 1918).

Cuando presentada una demanda para que se declare la nulidad de venta de ciertos condominios hecha al demandado por la esposa del padre de la demandante por tratarse de la venta de un bien ganancial sin el consentimiento del esposo, y para que se condene al demandado a reintegrar a la sucesión de que la demandante es parte en la posesión de dichos condominios y también a pagar a la demandante determinada cantidad de dinero como condueña de la participación que en los condominios tenía su padre, se ejercita en ella la acción reivindicatoria y también la de nulidad de título. Neumann v. Trujillo, 24 D.P.R. 304, 1916 PR Sup. LEXIS 662 (P.R. 1916).

Los dueños de un café restaurante tienen el derecho de regular su administración en la forma que estimen más conveniente y beneficiosa a sus intereses, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes, por exigirlo así la naturaleza del derecho de propiedad según lo define esta sección. Dottin v. Rigo & Co., 22 D.P.R. 405, 1915 PR Sup. LEXIS 423 (P.R. 1915).

Si el demandado en una acción reivindicatoria ostenta un título inscrito que le ampara en la posesión de la cosa reclamada, es necesario alegar, aprobar y declarar previamente que ese título y esa inscripción adolecen del vicio de nulidad; y mientras esa nulidad no se declare por resolución firme será legalmente imposible declarar ni reconocer ningún derecho a los demandantes sobre la misma cosa. Amy v. Amy, 15 D.P.R. 415 (1909).

Para reivindicar supuestos bienes gananciales que se hallan en poder de un demandado en virtud de un título inscrito, no basta anular este título, sino que es necesario que preceda la liquidación de la sociedad conyugal y la correspondiente adjudicación de esos bienes a los demandantes en pago de su haber. Amy v. Amy, 15 D.P.R. 415 (1909).

El derecho de propiedad consiste en poder disponer de las cosas en la forma que el propietario tenga por conveniente, entendiéndose que tal derecho reside en quien tiene el inmediato dominio de la cosa y disfruta de cualquier modo de ella. Banco Territorial y Agrícola v. Arvelo, 7 D.P.R. 566, 1904 PR Sup. LEXIS 324 (P.R. 1904).

2. Doble inmatriculación.

No es oponible la defensa de tercero registral levantada por un demandado para obtener la desestimación de una demanda de reivindicación en cuanto a una finca por él adquirida cuando existe una doble inmatriculación de dicha finca en el Registro de la Propiedad, esto es, dicha finca aparece inscrita dos veces, una como tal finca y una segunda vez como parte de otra de mayor cabida. Roque v. Fernández Martínez, 106 D.P.R. 144, 1977 PR Sup. LEXIS

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

2854 (P.R. 1977).

Establecida la doble inmatriculación de un inmueble objeto de una acción reivindicatoria, la condición de tercero registral no protege al demandado. Roque v. Fernández Martínez, 101 D.P.R. 365, 1973 PR Sup. LEXIS 202 (P.R. 1973).

3. Expediente de dominio o expediente posesorio.

El síndico del capítulo 7 demostró que las transferencias de los fondos de la corporación deudora era anulable en virtud de las secs. 548(a) y 550 del título 11 del U.S.C.S., ya que el deudor tenía el dominio y el control de los fondos en virtud de las secs. 1111 y 1114 de este título y la corporación era diferente de su accionista principal en virtud de las anteriores secs. 2601 et seq. del Título 14.Wiscovitch-Rentas v. Santa (In re Laser Realty, Inc.), 2011 Bankr. LEXIS 2281 (Bankr. D.P.R. June 7, 2011).

Los fondos que fueron puestos bajo el dominio y control del deudor bajo las secs. 1111 y 1114 de este título, eran propiedad del deudor y estaban sujetos a evitación cuando embargados por el banco acreedor durante el periodo de 90 días bajo 11 U.S.C.S. sec. 547(b), a pesar del reclamo anterior de los fondos por el banco. Noreen Wiscovitch Rentas v. Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, 397 B.R. 231 (2008).

La inscripción de una resolución aprobatoria de un expediente posesorio a favor de una persona no es óbice para que otra persona que se considere dueña del inmueble objeto de los expedientes inicie una acción reivindicatoria de la propiedad. Sucesión de Meléndez Cotis v. Almodóvar Horrach, 70 D.P.R. 527, 1949 PR Sup. LEXIS 397 (P.R. 1949).

Puesto que el expediente posesorio tan sólo acredita el hecho oficial de la posesión mas nunca el derecho a tal posesión, presentado semejante expediente como prueba por un demandado en acción reivindicatoria, el mismo justifica sólo el hecho de la posesión por parte de dicho demandado, sin que esa posesión excluya la propiedad de la finca en litigio en el demandante. Sucesión de Meléndez Cotis v. Almodóvar Horrach, 70 D.P.R. 527, 1949 PR Sup. LEXIS 397 (P.R. 1949).

No hay derecho a reivindicar contra demandados que derivan títulos de personas que tramitaron informativos de dominio sobre la propiedad que se reivindica, el dominio a la cual estaba inscrito a favor de los demandantes en la acción, cuando, independientemente de esos informativos, dichos demandados han adquirido un título válido de los demandantes al éstos ratificar traspasos respecto a esa propiedad celebrados con dichas personas por otra no la verdadera interesada en la finca. Travieso v. McCormick, 54 D.P.R. 328, 1939 PR Sup. LEXIS 651 (P.R. 1939).

En el presente caso hubo prueba de que, heredada una propiedad por los hijos y nietos del dueño, uno que adquirió por testamento los derechos hereditarios de uno de esos hijos, instituyó a su nombre e inscribió un expediente posesorio sobre la totalidad de la finca y luego la vendió al causante de la apelante, a quien se le notificó no comprara por no ser el vendedor el dueño de la propiedad. Se resolvió que esa prueba era suficiente para dar a los demás herederos y sus causahabientes derecho a reivindicar la participación de ellos que, sin autoridad alguna, fue así traspasada. Sucesión Gorbea v. Portilla, 46 D.P.R. 288 (1934).

Un expediente de dominio del cual no aparece que el anterior dueño fuera citado, no puede hacerse materia de prueba en pleito seguido en contra del dicho dueño. Gay v. Vega, 39 D.P.R. 647, 1929 PR Sup. LEXIS 134 (P.R. 1929).

La posesión quieta y pacífica de una finca, por parte del promovente y por espacio de 5 meses, sin comprobación de ningún otro extremo, no es suficiente para declarar acreditado a su favor el dominio de la misma. Ex Parte Rodríguez, 5 D.P.R. 230, 1904 PR Sup. LEXIS 135 (P.R. 1904).

4. Identidad de la cosa.

Examinada la prueba en el caso de autos—demanda de reivindicación de cierta finca—el Tribunal Supremo concluye que los demandantes lograron probar cuál era la finca a reivindicar

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

y su ubicación física dentro del área de una finca de mayor cabida. Roque v. Fernández Martínez, 106 D.P.R. 144, 1977 PR Sup. LEXIS 2854 (P.R. 1977).

No procede un pleito de reivindicación a menos que el demandante pueda identificar con exactitud y certeza el inmueble objeto de la acción. Roque v. Fernández Martínez, 101 D.P.R. 365, 1973 PR Sup. LEXIS 202 (P.R. 1973).

Es injusto, dentro de un pleito de reivindicación, predicar en una admisión teórica, legalista y aislada hecha por el demandado—a los efectos de que la finca que poseía era la misma que se intentaba reivindicar—una sentencia que le afecta al perder dicho demandado la protección registral de tercero hipotecario por virtud de una norma jurisprudencial. Roque v. Fernández Martínez, 101 D.P.R. 365, 1973 PR Sup. LEXIS 202 (P.R. 1973).

La prueba, según se relaciona en la opinión, no justifica concluir que el caso de autos—una acción reivindicatoria de parte de un solar urbano—está fundamentada en la inexistencia de un contrato de compraventa. Girod Lube v. Hilda Ortiz Rolón, 94 D.P.R. 406, 1967 PR Sup. LEXIS 235 (P.R. 1967).

Procede declarar con lugar una acción reivindicatoria a favor del demandante, cuando éste identifica la porción de terreno, fija con precisión su situación, cabida y linderos, establece su título de dominio y que el demandado está en posesión de la porción en disputa. Almodovar v. Nolla, 85 D.P.R. 771, 1962 PR Sup. LEXIS 296 (P.R. 1962).

La demanda de reivindicación en este caso no procede por no haber el demandante establecido cumplidamente la identidad de la finca que interesa reivindicar, hecho que dicho demandante venía obligado a establecer. E.L.A. v. Concepción, 83 D.P.R. 863, 1961 PR Sup. LEXIS 482 (P.R. 1961).

Considerada la demanda en el caso como acción reivindicatoria, ésta no procede por no haber el demandante probado su título sobre la porción reclamada ni haber identificado cumplidamente esa porción, requisitos ambos indispensables para el ejercicio y éxito de dicha acción. Velázquez Torres v. Velasquez Morales, 82 D.P.R. 619, 1961 PR Sup. LEXIS 356 (P.R. 1961).

Un plano mandado a confeccionar conjuntamente por dos dueños colindantes de fincas, puede utilizarse como evidencia en una controversia como la presente—acción reivindicatoria—para restablecer a su verdadera situación los límites ya demarcados de las fincas en cuestión. Arce v. Díaz, 77 D.P.R. 624, 1954 PR Sup. LEXIS 391 (P.R. 1954).

La prueba en el caso demuestra que los demandados tenían título sobre 20 cuerdas de la mitad que correspondía al causante de los demandantes en la finca de cuarenta y tres cuerdas reclamada y de la cual aquéllas formaban parte. Rivera v. Sucn. Ramos, 65 D.P.R. 709, 1946 PR Sup. LEXIS 36 (P.R. 1946).

En toda acción reivindicatoria, la parte demandante está obligada a probar la identidad de la cosa que reclama; la falta de prueba de identificación suficiente al efecto sería por sí sola bastante para confirmar una sentencia que declare sin lugar la acción. Torres v. Capital de P. R., 54 D.P.R. 357, 1939 PR Sup. LEXIS 656 (P.R. 1939); Ruiz v. Pacheco, 8 D.P.R. 443, 1905 PR Sup. LEXIS 67 (P.R. 1905).

Para que prospere su acción, el demandante en reivindicación tiene que probar un justo título de dominio y señalar bien, definir, identificar la finca que reclama; la identificación exigídale consiste en demostrar que dicha finca es la misma a que se refieren los documentos que él presente en evidencia para acreditar dicho título, y que se halla en la posesión del demandado. Pueblo v. Rojas, 53 D.P.R. 121, 1938 PR Sup. LEXIS 322 (P.R. 1938).

Ejercitada acción reivindicatoria contra varios demandados, a falta de indicación alguna de que cualquiera, o un número de ellos, estaba en posesión de o poseía alguna parte de la finca de que se trata, no es necesario identificar en la demanda cada una de las parcelas en posesión de los respectivos demandados. Burgos v. Medina, 35 D.P.R. 529, 1926 PR Sup. LEXIS 126 (P.R. 1926).

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Es insuficiente una demanda en la que alegándose la nulidad de una venta judicial como fundamento de reivindicación, y apareciendo de la misma que la venta sólo era nula en cuanto a algunos de los copartícipes demandantes, no se expresan las distintas participaciones de cada uno de ellos para poder decretar la devolución de sus participaciones o la restitución de su valor a los condueños con derecho a ello. Ruíz v. G. Llinás & Cía., 31 D.P.R. 48, 1922 PR Sup. LEXIS 826 (P.R. 1922).

5. Herencia.

Demandantes en acción reivindicatoria de propiedad inmueble que aleguen título de dominio que no nazca de la declaración de nulidad o inexistencia de un ejecutivo hipotecario y sí de un derecho hereditario pueden ejercitar dicha acción reivindicatoria sin necesidad de alegar la nulidad del ejecutivo hipotecario en cuestión. Gómez González v. Marques Seín, 81 D.P.R. 721, 1960 PR Sup. LEXIS 58 (P.R. 1960).

Los hijos naturales, en su carácter de tales, pueden reivindicar bienes de su causante como herederos de éste sin necesidad de tramitar previamente una declaratoria de herederos; su carácter de herederos pueden probarlo con evidencia oral durante el curso del juicio en el pleito de reivindicación. Sucesión de Meléndez Cotis v. Almodóvar Horrach, 70 D.P.R. 527, 1949 PR Sup. LEXIS 397 (P.R. 1949).

Cuando el causante de los demandantes nunca se desprendió del título de los terrenos que se reivindican, no puede sostenerse que tal título no pasó a los demandantes a la muerte de su causante, y éstos tienen derecho a reivindicar los terrenos y a los daños y perjuicios consiguientes a la detentación de la propiedad. Monrozeau v. Amador, 40 D.P.R. 132, 1929 PR Sup. LEXIS 379 (P.R. 1929).

Cuando el demandante funda su causa de acción sobre reivindicación en su carácter de heredero, para acreditar tal carácter en el juicio no es requisito necesario la presentación de una previa declaratoria de heredero. Sucesion Torres Negron v. Torres, 29 D.P.R. 909, 1921 PR Sup. LEXIS 448 (P.R. 1921).

Los herederos no pueden tener causa de acción contra el comprador de buena fe, quien, como los anteriores dueños, a excepción del que compró directamente al padre, adquirieron justo título bastante para alegar la prescripción ordinaria. Calvet v. Martín, 29 D.P.R. 644, 1921 PR Sup. LEXIS 401 (P.R. 1921).

Para que en una acción reivindicatoria pueda recobrarse determinada fracción de terreno, es preciso que ésta haya sido especialmente adjudicada. Suc. Rivera García v. Hernández et al., 26 D.P.R. 800, 1918 PR Sup. LEXIS 196 (P.R. 1918), vacated, Succession of Garcia v. Hernandez, 270 F. 455, 1920 U.S. App. LEXIS 1972 (1st Cir. P.R. 1920).

Cuando resulta que un demandado es condueño en la cosa sobre la cual versa la reclamación, la acción reivindicatoria establecida contra él por unos demandantes mayores y menores interesando la entrega de la totalidad de una finca, es improcedente. Suc. Rivera García v. Hernández et al., 26 D.P.R. 800, 1918 PR Sup. LEXIS 196 (P.R. 1918), vacated, Succession of Garcia v. Hernandez, 270 F. 455, 1920 U.S. App. LEXIS 1972 (1st Cir. P.R. 1920).

Los herederos de una persona que constituyen su sucesión tienen, prima facie, derecho a reivindicar para tal sucesión los bienes que pertenecieron a su causante y de los cuales no se desprendió validamente. Sucesión Collado et al. v. Pérez et al., 19 D.P.R. 928, 1913 PR Sup. LEXIS 161 (P.R. 1913).

6. Hipoteca legal.

Son incompatibles en una misma demanda la acción reivindicatoria y la de reconocimiento de hipoteca legal y tácita sobre la misma finca que se trata de reivindicar. Amy v. Amy, 15 D.P.R. 415 (1909).

7. Pagarés.

Una acción en la cual los demandantes alegan tener derecho a dos de cuatro pagarés que

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

dicen fueron adquiridos por su madre viuda con dinero de la sucesión y se solicita se declare que esos dos pagarés son de la propiedad de dichos demandantes, es una para recobrar pagarés específicos y el pleito participa de la naturaleza de una acción reivindicatoria. Portela v. Vda de Portela, 47 D.P.R. 415, 1934 PR Sup. LEXIS 79 (P.R. 1934).

8. Partes.

Atendida la esfera de acción de la acción reivindicatoria, cuando la finca objeto del pleito de reivindicación está arrendada, el arrendatario no es parte necesaria o propia en dicho pleito. Batlle v. Torruella, 39 D.P.R. 205, 1929 PR Sup. LEXIS 39 (P.R. 1929).

Una demanda que alegue que a los causantes de los demandantes les corresponde parte de unos bienes gananciales existentes a la muerte de su padre tiene acción para reivindicar dicha parte de la persona en cuya posesión está la finca aunque ésta la haya adquirido por compra sin que sea necesario hacer partes en dicho pleito a las personas que le vendieron. Quiñones (Sucns.) v. Central Eureka Inc., 37 D.P.R. 270, 1927 PR Sup. LEXIS 54 (P.R. 1927).

Evidencia de que fue nulo el procedimiento ejecutivo hipotecario que fue causa de la enajenación de la finca de los causantes de los demandantes, no puede aducirse en un pleito para reivindicar una parte de dicha finca seguido contra quien no fue parte en tal procedimiento ejecutivo, a fin de probarle que poseía a sabiendas de que no era dueño legítimo. Gutiérrez v. Pons, 32 D.P.R. 695, 1924 PR Sup. LEXIS 17 (P.R. 1924).

En juicio de reivindicación se resolvió que los únicos que resultan condueños en una finca con el demandado en cuya posesión está actualmente son: (1) un heredero fallecido a los 13 años de edad y antes de presentarse la demanda, por lo que fue indebidamente incluido como parte demandante, y cuyos herederos no han reclamado en este pleito, y (2) un hijo póstumo; con relación a los cuales no se alegó ni probó que hayan traspasado en forma alguna sus partes hereditarias en la finca en cuestión, y por tanto deben reservárseles sus derechos para ejercitar las acciones procedentes contra dicho poseedor. Sucesión Rivera v. Hernández et al., 31 D.P.R. 813, 1923 PR Sup. LEXIS 343 (P.R. 1923).

En el presente pleito de reivindicación se resolvió que en cuanto al heredero fallecido a los 13 años de edad y antes de presentarse la demanda, por lo que indebidamente fue incluido como parte demandante y cuyos herederos no han reclamado en este pleito, y en cuanto al heredero póstumo, con relación a los cuales no se alegó ni probó que hayan traspasado en forma alguna su parte hereditaria, por tanto, son los únicos que resultan condueños en la finca con la persona en cuyo poder está actualmente, por lo que deben reservárseles sus derechos para ejercitar las acciones procedentes contra dicha persona. Sucesión Rivera v. Hernández et al., 31 D.P.R. 813, 1923 PR Sup. LEXIS 343 (P.R. 1923).

En una acción reivindicatoria, si la demanda está redactada en la forma corriente, alegando que el demandante es dueño en pleno dominio de la finca descrita, y que el demandado ilegalmente la detenta, la negación general de la demanda admite prueba de todo lo que sea tendente a destruir el título que el demandante trata de establecer en el juicio; pero cuando esa prueba es prima facie impertinente, comete error la corte al admitirla, a menos que mediante prueba adicional, se demuestre su pertinencia. Suc. Del Rosario et al. v. Rosaly, 27 D.P.R. 105, 1919 PR Sup. LEXIS 392 (P.R. 1919).

Puede seriamente dudarse, y la jurisprudencia tiende a prestar mayor apoyo a la duda, de si una acción de reivindicación es procedente por parte de un comunero contra otro comunero. Vázquez v. Santalís, 26 D.P.R. 677, 1918 PR Sup. LEXIS 163 (P.R. 1918).

Cuando, como en el presente caso, la parte demandante no presenta ningún documento para demostrar el dominio de la casa que reclama, ni testigos que presenciaran el otorgamiento de tal documento, y el demandado prueba la inscripción a su favor en el registro de la propiedad del título de la finca en litigio, es necesario concluir que la prueba del título del demandante ha sido insuficiente. Busigo v. Jordan et al., 20 D.P.R. 288, 1914 PR Sup. LEXIS 281 (P.R. 1914).

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

El hecho de que el esposo de la demandante exigiera a la demandada que desalojara la casa en litigio no es prueba por sí sola de que la demandante fuera dueña de la finca, pues tales actos son compatibles con la existencia de un arrendamiento entre la demandada y demandante. Busigo v. Jordan et al., 20 D.P.R. 288, 1914 PR Sup. LEXIS 281 (P.R. 1914).

El hecho de que el causante del demandante incluyera en su testamento, como uno de sus bienes, la finca en litigio, la cual fue adjudicada a la viuda y por ésta vendida al demandante, no es prueba de que en realidad la finca fuera de su propiedad, cuando hay prueba en contrario. Busigo v. Jordan et al., 20 D.P.R. 288, 1914 PR Sup. LEXIS 281 (P.R. 1914).

9. Reivindicación.

Las secs. 3818 a 3821 de este título reglamentan la discrepancia debida al error entre la cabida de los inmuebles pactados en una compraventa y su real cabida: la rebaja del precio del inmueble no impide una acción reivindicatoria. Marilú Ramírez Quiñones v. Awilda Soto Padilla Y Ferdinand Morales, 168 D.P.R. 142, 2006 PR Sup. LEXIS 94 (P.R. 2006).

El propietario según el registro de un avión arrendado puede demandar al arrendatario para recobrar la posesión por no haber éste ejercitado en tiempo y forma la opción de compra anexa al contrato de arrendamiento, y rescindir dicho contrato para poder vendérselo a un tercero. Surillo v. Willard, 641 F. Supp. 555 (D.P.R. 1986).

No es necesario para reivindicar lo usurpado que los bienes se conserven en un solo cuerpo ni permanezcan en manos de un solo adquirente. Roque v. Fernández Martínez, 106 D.P.R. 144, 1977 PR Sup. LEXIS 2854 (P.R. 1977).

Son requisitos indispensables para que prospere una demanda en reivindicación de un inmueble el que el reclamante establezca (a) que es él, y no otro, el legítimo dueño de la cosa reclamada; (b) que la cosa reclamada y no otra sea la que le pertenezca, y (c) que esa misma cosa se encuentra indebidamente en poder del demandado. (Ámy et al. v. Amy et al., 15 D.P.R. 415, 1909 PR Sup. LEXIS 86 (P.R. 1909).

Para restablecer a su verdadera situación los límites de los diversos fundos envueltos en una acción reivindicatoria, un tribunal puede utilizar los planos admitidos en evidencia. Castrillo v. Maldonado, 95 D.P.R. 885, 1968 PR Sup. LEXIS 89 (P.R. 1968).

En un pleito de reivindicación es obligación del demandante señalar, definir e identificar cumplidamente el terreno que pretende reivindicar, fijando con precisión su situación, cabida y linderos, y demostrar durante el juicio que el predio que reclama es aquél a que se refieren los documentos, título y demás medios de prueba en que dicho demandante funda su pretensión. Castrillo v. Maldonado, 95 D.P.R. 885, 1968 PR Sup. LEXIS 89 (P.R. 1968).

El objeto de una acción reivindicatoria no es reivindicar cualquier cantidad de terrenos, sino una cantidad específica y determinada. Castrillo v. Maldonado, 95 D.P.R. 885, 1968 PR Sup. LEXIS 89 (P.R. 1968).

En una acción reivindicatoria, el que reivindica debe ser el propietario o dueño de la cosa que se trata de reivindicar. Girod Lube v. Hilda Ortiz Rolón, 94 D.P.R. 406, 1967 PR Sup. LEXIS 235 (P.R. 1967).

La acción de reivindicación, cuando la misma procede, no excluye el uso de la moción de nulidad de sentencia por error establecida por la Regla 49.2 de Procedimiento Civil. Suárez Fuentes v. Tribunal Superior de P.R., 88 D.P.R. 136, 1963 PR Sup. LEXIS 317 (P.R. 1963).

Las acciones de deslinde y reivindicatoria son distintas; la primera se otorga a todo propietario cuya propiedad limítrofe tenga confundidos sus linderos, y es una imprescriptible, y la segunda, que es subsidiaria, se da cuando los límites de diversos fundos contiguos se hallan ya demarcados, o cuando como consecuencia de la demarcación, hay necesidad de reivindicar terrenos que se creen usurpados. Arce v. Díaz, 77 D.P.R. 624, 1954 PR Sup. LEXIS 391 (P.R. 1954).

La acción reivindicatoria, no la de deslinde, es la apropiada para dirimir la posible usurpación de terrenos previamente demarcados. Arce v. Díaz, 77 D.P.R. 624, 1954 PR Sup. LEXIS 391

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

(P.R. 1954).

Habiendo acreditado El Pueblo su justo título a la propiedad reclamada—que el demandado admitió estar en posesión de ella—mediante certificaciones en evidencia, e identificado por prueba testifical dicha propiedad con y como comprendida en las fincas que constan en esas certificaciones, se resolvió que correspondiendo el dominio y título de la parcela en litigio al Estado sin que se demostrara que la misma pasó al dominio particular mediante uno de los medios reconocidos en derecho, procedía la reivindicación a favor del Pueblo. Pueblo v. Rojas, 53 D.P.R. 121, 1938 PR Sup. LEXIS 322 (P.R. 1938).

Una demanda, en acción reivindicatoria, contra uno que compró de quien en el registro aparecía como dueño, que alegue que éste hizo la compra a sabiendas de que su vendedor no era el dueño de la propiedad, expone hechos suficientes constitutivos de causa de acción. Sucesión Gorbea v. Portilla, 46 D.P.R. 288 (1934).

Cuando el demandante prueba su título a la finca reclamada, así como que el demandado está poseyéndola, procede la acción reivindicatoria a favor de aquél. Gallardo v. Quintana, 43 D.P.R. 162, 1932 PR Sup. LEXIS 388 (P.R. 1932).

Contiene hechos suficientes una demanda sobre nulidad y reivindicación en la que se alega: personalidad de los demandantes como herederos de la que fue dueña de la finca reclamada, existencia de bienes hereditarios que se señalan, apoderamiento fraudulento de esos bienes por el demandado, empleo de medios y procedimientos judiciales falsos y fraudulentos para obtener el título y la posesión de esos bienes, posesión de los mismos y venta de parte de ellos, desconocimiento voluntario, y violación de los derechos de los demandantes, y daños infligidos a éstos por los actos del demandado. Febre v. Febre, 40 D.P.R. 219, 1929 PR Sup. LEXIS 405 (P.R. 1929), overruled, Luís Córdova v. Registrador de la Propiedad de Guayama, 84 D.P.R. 231, 1961 PR Sup. LEXIS 508 (P.R. 1961), overruled, Los Hermanos Lidia Inocencia v. Registradoe de la Propiedad de San Germán, 84 D.P.R. 229, 1961 PR Sup. LEXIS 507 (P.R. 1961).

Cuando el demandante no prueba que es el dueño legítimo de lo que reclama, no procede la acción reivindicatoria. Gay v. Vega, 39 D.P.R. 647, 1929 PR Sup. LEXIS 134 (P.R. 1929).

Cuando en la demanda reivindicatoria se hace referencia a varias fincas o parcelas y la acción se refiere a una sola de las fincas que se describe suficientemente, cualquier contradicción o inconsistencia entre las cabidas de las otras fincas, en las alegaciones, que no afecta seriamente a la finca objeto de la acción no justifica se declare con lugar una excepción previa de ambigüedad o dudas. Batlle v. Torruella, 39 D.P.R. 205, 1929 PR Sup. LEXIS 39 (P.R. 1929).

La doctrina legal de que cuando se ejercita la acción reivindicatoria contra las personas que están en posesión por título hay que ejercitar primeramente la de nulidad del título, no es aplicable cuando no es la nulidad lo que produce la acción. González Rodríguez v. Fumero, 38 D.P.R. 556, 1928 PR Sup. LEXIS 290 (P.R. 1928).

Cuando un demandante acredita tener su título desde una época remota, desde 1902 en el presente caso, así como los actos continuos de posesión, tiene derecho a reivindicar, particularmente si los demandados no prueban que exista ningún error en la adquisición del título del demandante. Fuertes v. Nogueras et al., 32 D.P.R. 284, 1923 PR Sup. LEXIS 544 (P.R. 1923), aff'd, Noguera v. Fuertes, 8 F.2d 115, 1925 U.S. App. LEXIS 3239 (1st Cir. P.R. 1925).

Aduce hechos suficientes para constituir causa de acción una demanda en que los demandantes alegan que su causante adquirió cierta finca a título de adjudicación; que ellos la adquirieron a título de herencia, que no han enajenado ni arrendado sus derechos y que poseyeron el inmueble que reclaman con frutos producidos, hasta que contra su voluntad fueron privados del mismo por los demandados, siendo tal acción la reivindicatoria que nace del derecho de dominio y no la que tiene todo mero poseedor de acuerdo con la sec. 1461 de

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

este título en relación con la Ley Núm. 43 de 1913, 32 L.P.R.A. secs. 3561 et seq., cuyo término de prescripción es de un año bajo la sec. 5298 de este título. Arrarás Noaín v. Figueroa, 29 D.P.R. 872, 1921 PR Sup. LEXIS 438 (P.R. 1921).

No aduce hechos suficientes una demanda para reivindicar una finca, cuando de la misma consta que los actuales dueños demandados la adquirieron de personas que aparecían del registro ser dueñas según el art. 33 de la Ley Hipotecaria, 30 L.P.R.A. sec. 58; no importa que el padre de los alegados verdaderos dueños hubiera vendido la finca sin derecho a ello. Calvet v. Martín, 29 D.P.R. 644, 1921 PR Sup. LEXIS 401 (P.R. 1921).

Si las alegaciones de la demanda y la prueba presentada por el demandante, tendieren a demostrar que la acción en aquélla ejercitada es la reivindicatoria, la cuestión a resolver es declarar, como consecuencia de tal acción, a qué parte corresponde el dominio de la finca que se trata de reivindicar, y no la posesión de la misma, y la falta de pronunciamiento alguno que resuelva la cuestión del dominio, es motivo suficiente a justificar la revocación de la sentencia apelada. Rivera v. El Pueblo, 16 D.P.R. 768, 1910 PR Sup. LEXIS 443 (P.R. 1910).

No puede alegarse con éxito la excepción previa de la falta de causa de acción reivindicatoria y posesoria, contra una demanda en donde se consigna que A vendió a E por escritura pública una finca que poseía ilegalmente C cediéndole al mismo tiempo sus derechos para reclamar de C daños y perjuicios por la posesión ilegal de dicha finca. Ferry v. Alomar et al., 15 D.P.R. 752, 1909 PR Sup. LEXIS 150 (P.R. 1909).

La acción reivindicatoria puede únicamente ejercitarse por el dueño como medio eficaz para reivindicar la cosa que legítimamente le pertenece cuando concurren los siguientes requisitos: que el reclamante, y no otro sea el legítimo dueño de la cosa reclamada (derecho de dominio); que la cosa reclamada y no otra sea la que le pertenezca (identidad de la cosa), y que esa misma cosa se encuentre indebidamente en poder del demandado (tenencia o posesión). Amy v. Amy, 15 D.P.R. 415 (1909).

Aun cuando es requisito indispensable para que la acción reivindicatoria pueda prosperar, que el actor acredite el dominio de la cosa reclamada, fundando la Iglesia su derecho de propiedad sobre los bienes que fueron objeto de desamortización, en el concordato celebrado entre la Santa Sede y el Gobierno Español, y en el convenio adicional al mismo, otorgado entre las mismas partes, no puede exigirse a la Iglesia un título de propiedad más evidente, toda vez que en dicho contrato y convenio adicional se reconoció solemnemente la propiedad de esos bienes a favor de la Iglesia, y se comprometió el Gobierno a su devolución. La Iglesia Católica v. El Pueblo, 11 D.P.R. 485, 1906 PR Sup. LEXIS 356 (P.R. 1906).

El título que sirva de base a toda acción reivindicatoria debe ser un título cierto sobre las cosas que sean objeto de la reivindicación. Verges et al. v. Pietry et al., 9 D.P.R. 20, 1905 PR Sup. LEXIS 135 (P.R. 1905).

El propietario de una cosa tiene acción contra el tenedor o poseedor de ella para reivindicarla. Banco Territorial y Agrícola v. Arvelo, 7 D.P.R. 566, 1904 PR Sup. LEXIS 324 (P.R. 1904).

10. Secretos de negocios.

Los secretos de negocios tienen el concepto de propiedad privada. (Reiterando el criterio expuesto en la Opinión del Secretario de Justicia Núm. 1987-7.) Op. Sec. Just. Núm. 4 de 1988.

11. Validez del traspaso.

De ser inexistente el traspaso de un inmueble, el transmitente tiene derecho a reivindicarlo. Logia Caballeros Del Plata v. García, 63 D.P.R. 291, 1944 PR Sup. LEXIS 136 (P.R. 1944).

Para declarar a una persona dueña de una parcela no incluida dentro de su título, que reclama como suya, debe presentarse prueba de su transmisión de igual naturaleza que la exigida por la adquisición de cualquier propiedad inmueble, y en ausencia de escritura pública o de pacto alguno privado por escrito que evidencie un traspaso, la prueba de un convenio oral tiene que ser clara, concreta y terminante para que sea suficiente; la de este caso no lo es. Marques v.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Colón, 62 D.P.R. 200, 1943 PR Sup. LEXIS 27 (P.R. 1943).

El comprador o adjudicatario en un procedimiento de apremio de terrenos que luego resultan ser de la propiedad del Pueblo, y sus sucesores en título, no adquieren título de clase alguna sobre los terrenos en cuestión. Pueblo v. Rojas, 53 D.P.R. 121, 1938 PR Sup. LEXIS 322 (P.R. 1938).

Rescindido un contrato, de venta condicional y entregado por el vendedor condicional el mueble a un tercero en calidad de préstamo, en cuyo poder es ocupada y vendida en pública subasta, procede una acción reclamando la entrega del mueble contra el comprador en la subasta y subsiguientes compradores no bajo la Ley Núm. 61 de 1916 sino bajo esta sección; rescindido un contrato de venta condicional y entregado por el vendedor condicional el mueble a un tercero en cuyo poder se ocupa y se vende en pública subasta, el vendedor condicional tiene acción contra el comprador en la subasta o subsiguientes compradores en cuyo poder se encuentre, para recobrar el mismo si no ha transcurrido el término que, para la prescripción del dominio, fija la sec. 5276 de este título. National Cash Reg. Co. v. Albors & Rosario, 37 D.P.R. 182, 1927 PR Sup. LEXIS 38 (P.R. 1927).

En un caso en que el demandado alegue haber comprado la finca al causante de la sucesión demandante, es lo usual que exista algún principio de prueba escrita y, cuando falte, para poder establecer la certeza del hecho de la venta por medio de prueba testifical, es necesario que ésta sea robusta y completa. Sucesión Collado et al. v. Pérez et al., 19 D.P.R. 928, 1913 PR Sup. LEXIS 161 (P.R. 1913).

Probado por el actor el dominio e identidad de la finca reclamada, queda justificada la acción reivindicatoria, sin que en nada pueda afectarle la circunstancia de que la finca reclamada hubiera sido adjudicada al demandado en cumplimiento de obligaciones en que directa ni indirectamente hubiere intervenido el actor, que tampoco fue parte en los procedimientos de tal adjudicación. Cintrón v. Cruz, 7 D.P.R. 118, 1904 PR Sup. LEXIS 239 (P.R. 1904).

§ 1112. Clases del derecho de propiedad

El derecho de propiedad sobre las cosas puede ser de diferentes clases:

(1) La plena y entera propiedad, o sea el derecho de usar, disfrutar o enajenar las cosas.

(2) El derecho de usarlas o disfrutarlas, o ambas cosas a la vez.

(3) El derecho a ciertas servidumbres constituidas sobre los bienes inmuebles.

History. —Código Civil, 1930, art. 281.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 353; Código Civil de Luisiana, art. 487.

§ 1113. Cuándo se puede privar de la propiedad al dueño de ésta; indemnización razonable

Nadie podrá ser privado de su propiedad sino por autoridad competente, por causa justificada de utilidad pública o beneficio social, y mediante el pago de una justa compensación que se fijará en la forma provista por ley.

History. —Código Civil, 1930, art. 282; Abril 12, 1946, Núm. 300, p. 775.

HISTORIAL

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Procedencia.

Código Civil, 190, art. 355; Código Civil Español, art. 349; Código Civil de Luisiana, art. 497.

Contrarreferencias.

Expropiación forzosa de bienes particulares, véanse las secs. 2901 a 2913 del Título 32.

ANOTACIONES

1. En general.
2. Limitación.
3. Readquisición.

1. En general.

Una vista evidenciaria no fue necesaria para que un municipio estableciera un fin público en un caso de expropiación forzosa; el municipio podía cumplir con dicha responsabilidad a través de los documentos que presentaba ante el tribunal, ya sea inicialmente para instar su acción, o posteriormente para sustentarla. Mun. de Guaynabo v. Adquisición M², 180 D.P.R. 206 (2010).

La Autoridad de Tierras cumplió con los procedimientos de la Ley de Expropiación Forzosa, pues todos los terrenos que una vez eran propiedad de una comunidad agrícola son patrimonio del Estado Libre Asociado. Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp., 174 D.P.R. 409 (2008).

Derogación parcial de esta sección en cuanto a acueductos municipales, véase Gobierno de la Capital v. Consejo Ejecutivo, 63 D.P.R. 434, 1944 PR Sup. LEXIS 155 (P.R. 1944).

2. Limitación.

El poder de expropiación forzosa es inherente a la soberanía del estado; y solamente el estado, a través de la Asamblea Legislativa, puede delegar expresamente parte de ese poder a una entidad gubernamental, como es el caso de la A.A.A., para que ésta adquiera bienes mediante expropiación, directamente y a nombre propio. Op. Sec. Just. Núm. 3 de 1994.

Las únicas limitaciones al poder de expropiación del Estado son pagar una justa compensación y actuar de acuerdo con la forma provista por ley. E.L.A. v. Sociedad Civil Agrícola, 104 D.P.R. 392, 1975 PR Sup. LEXIS 2511 (P.R. 1975).

La facultad del Estado de expropiar cualesquiera propiedades y derechos particulares es un atributo inherente a la soberanía y en su ejercicio existen únicamente dos limitaciones, a saber: (1) que la propiedad se dedique a un uso o fin público, y (2) que se le satisfaga al expropiado una justa compensación por la misma. Op. Sec. Just. Núm. 32 de 1973.

Toda propiedad se posee sujeta al poder del Estado de expropiarla para fines públicos. E.L.A v. Compañía de los Ferrocarriles de P.R., 83 D.P.R. 587, 1961 PR Sup. LEXIS 440 (P.R. 1961).

Una persona natural que tome posesión de un inmueble perteneciente a otra y tenga el goce y disfrute del mismo con exclusión de su verdadero dueño, viene obligada a pagar por el uso, goce y disfrute mencionados; la misma regla es aplicable a personas jurídicas y a cuerpos políticos. de la Cruz v. Gobierno de la Capital, 68 D.P.R. 534, 1948 PR Sup. LEXIS 258 (P.R. 1948).

El derecho de propiedad es exclusivo y no consiente el uso de la finca para fines contrarios a los derechos del dueño y causar daños irreparables a una finca equivale en cierto modo a privar de su propiedad al dueño de la misma, y en este sentido la ley le protege con respecto a tales actos. American Railroad Co. v. Quiñones, 15 D.P.R. 1 (1909).

3. Readquisición.

En el caso de bienes previamente expropiados por el Estado que dejaren de ser de utilidad pública, existe un derecho preferente en favor de anteriores dueños a readquirir dichos bienes. Op. Sec. Just. Núm. 8 de 1983.

El derecho preferente del anterior propietario para la readquisición de propiedad expropiada nace cuando el titular de la misma resuelve enajenar el remanente por haber dejado de ser éste de utilidad pública y ser dicha transacción beneficiosa para los intereses públicos. Op.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Sec. Just. Núm. 8 de 1983.

El derecho preferente para la readquisición de propiedad sólo puede ser invocado por la persona a quien le fueron expropiados los bienes, ya sea ésta natural o jurídica. Op. Sec. Just. Núm. 8 de 1983.

El derecho preferente concedido a los anteriores dueños para readquirir terrenos expropiados a tenor con la sec. 31a del Título 28 sólo opera cuando el Estado resuelve enajenarlos, y no cuando al administrar los mismos determina arrendarlos. (Reiterando el criterio expuesto en la Opinión del Secretario de Justicia Núm. 1973-17.) Op. Sec. Just. Núm. 8 de 1983.

§ 1114. Propiedad reside en el que tiene el inmediato dominio

La propiedad de una cosa reside siempre en el que tiene sobre ella el inmediato dominio y no en cualquiera otra persona, no obstante que use y disfrute de alguna manera de la cosa ajena.

History. —Código Civil, 1930, art. 283.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 356; Código Civil de Luisiana, art. 489.

ANOTACIONES

1. En general.

Los fondos que fueron puestos bajo el dominio y control del deudor bajo las secs. 1111 y 1114 de este título, eran propiedad del deudor y estaban sujetos a evitación cuando embargados por el banco acreedor durante el periodo de 90 días bajo 11 U.S.C.S. sec. 547(b), a pesar del reclamo anterior de los fondos por el banco. Noreen Wiscovitch Rentas v. Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, 397 B.R. 231 (2008).

La Ley de Quiebras federal no es de aplicación para determinar las propiedades que legítimamente correspondían al quebrado al momento de declararse la quiebra, ni tampoco la existencia, validez o prelación de créditos que pudieran afectar dichas propiedades. Segovia Dev. Corp. v. Constructora Maza, Inc., 628 F.2d 724, 1980 U.S. App. LEXIS 14570 (1st Cir. P.R. 1980).

En su acepción corriente, "dueño o propietario" es la persona que tiene título o dominio de determinada propiedad. Esta acepción corriente o general se pierde si el contexto dentro del cual se utiliza le confiere un significado distinto, o si dicho término es definido por el estatuto con el fin de restringir o ampliar su alcance. Op. Sec. Just. Núm. 2 de 1979.

Dictada orden de incautación en el procedimiento de expropiación forzosa, la propiedad envuelta en el mismo pasa a ser un bien patrimonial, siendo de aplicación al caso lo preceptuado en las secs. 1114 a 1117, 1131, 1141 a 1146 y 1161 a 1167 de este título. Autoridad sobre Hogares v. Sagastivelza, 72 D.P.R. 276 (1951).

El derecho de propiedad consiste en poder disponer de las cosas en la forma que el propietario tenga por conveniente, entendiéndose que tal derecho reside en quien tiene el inmediato dominio de la cosa y disfruta de cualquier modo de ella. Banco Territorial y Agrícola v. Arvelo, 7 D.P.R. 566, 1904 PR Sup. LEXIS 324 (P.R. 1904).

§ 1115. Derechos del propietario de terrenos

El propietario de un terreno es dueño de su superficie y de lo que está debajo de ella y puede hacer en él las obras, plantaciones y excavaciones que le convengan, salvo las servidumbres

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

legalmente establecidas.
History. —Código Civil, 1930, art. 284.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 357; Código Civil Español, art. 350.
Codificación.
En el texto inglés de esta sección, la edición de 1930 del Código Civil corrigió la traducción insertando la palabra servitudes en vez de usufructs, que aparecía erróneamente en el Código Civil de 1902.
ANOTACIONES
1. En general.
Una demanda sobre negatoria de servidumbre que en cuanto a una de sus causas de acción alega que los tubos de la toma de agua para el uso de la casa del demandado discurren por y sobre el solar de la demandante y las paredes de la casa de la misma, expone hechos que tienden a establecer una invasión del derecho de propiedad y aduce hechos suficientes constitutivos de causa de acción. González v. Hawayek, 71 D.P.R. 528, 1950 PR Sup. LEXIS 301 (P.R. 1950).

§ 1116. Tesoros ocultos

El tesoro oculto pertenece al dueño del terreno en que se hallare. Sin embargo, cuando fuere hecho el descubrimiento en propiedad ajena o del Estado Libre Asociado de Puerto Rico o del Pueblo de los Estados Unidos, y por casualidad, la mitad se aplicará al descubridor.
History. —Código Civil, 1930, art. 285.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 358; Código Civil Español, art. 351.
Codificación.
"Pueblo" fue sustituido con "Estado Libre Asociado", a tenor con la Constitución.
ANOTACIONES
1. En general.
Cuando se solicite autorización previa del dueño del predio, para la búsqueda de tesoros, se elimina al hacerlo, el derecho del descubridor a percibir la mitad del hallazgo, por no existir el elemento "casualidad", pero éste puede ser recompensado en una mitad del objeto, por su sinceridad y trabajo. Op. Sec. Just. Núm. 72 de 1962.

§ 1117. Tesoro, definición de

Se entiende por tesoro para los efectos de la ley, el depósito oculto o ignorado de dinero, alhajas, u otros objetos preciosos cuya legítima pertenencia no conste.
History. —Código Civil, 1930, art. 286.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 359; Código Español, art. 352.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Capítulo 139. Derecho de Accesión

Capítulo 139. Derecho de Accesión

Subcapítulo I. En General

Subcapítulo I. En General

§ 1131. Derecho de accesión, inherente a la propiedad

La propiedad de los bienes, ya sean muebles o inmuebles, lleva consigo el derecho por accesión, a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora, natural o artificialmente.
History. —Código Civil, 1930 art. 287.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 360; Código Civil Español, art. 353; Código Civil de Luisiana, art. 498.

ANOTACIONES

1. En general.

La determinación de la existencia o no, de un acuerdo verbal, al igual que el peso que ha de atribuírsele al mismo, relativo a un conflicto sobre derecho de accesión a una propiedad expropiada, descansa en una situación de hecho que está fuera de la gestión del Departamento de Justicia establecer. Op. Sec. Just. Núm. 1 de 1959.

2. Incremento o deterioro.

El incremento o deterioro de los bienes beneficia o perjudica al propietario respectivo, salvo que se deba al esfuerzo o industria de uno de los cónyuges o a expensas de la sociedad de gananciales. Sucesión Santaella v. Secretario de Hacienda, 96 D.P.R. 442 (1968).

Subcapítulo II. Derecho de Accesión Respecto al Producto de los Bienes

Subcapítulo II. Derecho de Accesión Respecto al Producto de los Bienes

§ 1141. Producto de los bienes

Pertenecen al propietario:

(1) Los frutos naturales.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

(2) Los frutos industriales.
(3) Los frutos civiles.
History. —Código Civil, 1930, art. 288.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 361; Código Civil Español, art. 354.

§ 1142. Frutos naturales, industriales y civiles, definición de

Son frutos naturales las producciones espontáneas de la tierra, y las crías y demás productos de los animales.
Son frutos industriales los que producen los predios de cualquiera especie a beneficio del cultivo o del trabajo.
Son frutos civiles el alquiler de los edificios, el precio del arrendamiento de tierras y el importe de las rentas perpetuas, vitalicias u otras análogas.
History. —Código Civil, 1930, art. 289.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 362; Código Civil Español, art. 355.

§ 1143. Gastos de producción, etc.

El que percibe los frutos tiene la obligación de abonar los gastos hechos por un tercero para su producción, recolección y conservación.
History. —Código Civil, 1930, art. 290.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 363; Código Civil Español, art. 356.
Contrarreferencias.
Refacción agrícola, véase la sec. 167 del Título 5.

§ 1144. Qué frutos se reputan como naturales o industriales

No se reputan frutos naturales o industriales sino los que estén manifiestos o nacidos.
Respecto a los animales, basta que estén en el vientre de su madre, aunque no hayan nacido.
History. —Código Civil, 1930, art. 291.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 364; Código Civil Español, art. 357.

§ 1145. Frutos no pertenecen al simple poseedor

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Los frutos de la cosa no pertenecen al simple poseedor y deben ser devueltos juntamente con la cosa al propietario de la misma que la reclama, a menos que la posesión hubiese sido tenida de buena fe.

History. —Código Civil, 1930, art. 292.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 365; Código Civil de Luisiana, art. 502.

ANOTACIONES

1. En general.

Al que reclama frutos producidos por la finca que reivindica incumbe aducir prueba clara y convincente sobre ese extremo y colocar al tribunal sentenciador en condiciones de adjudicar debidamente sus derechos. Sucesión de Meléndez Cotis v. Almodóvar Horrach, 70 D.P.R. 527, 1949 PR Sup. LEXIS 397 (P.R. 1949).

Aunque las acciones de reivindicación y en reclamación de frutos son acumulables, el hecho de que prospere la primera no quiere decir que la segunda deba prosperar si no hay prueba que sostenga esta última. Sucesión de Meléndez Cotis v. Almodóvar Horrach, 70 D.P.R. 527, 1949 PR Sup. LEXIS 397 (P.R. 1949).

La parte a quien se le reclaman frutos civiles producidos por la propiedad que de ella se reivindica no puede ser condenada a pagarlos, de venir obligada a ello, si la prueba en el caso no demuestra que se percibieron los frutos reclamados. Lókpez v. Fernández, 61 D.P.R. 522, 1943 PR Sup. LEXIS 172 (P.R. 1943).

Siendo válido el título de los demandados a la propiedad que se reivindica, a ellos pertenecen sus frutos, no procediendo, por consiguiente, pronunciamiento alguno en su contra en cuanto a los mismos. Travieso v. McCormick, 54 D.P.R. 328, 1939 PR Sup. LEXIS 651 (P.R. 1939).

Cuando en demanda de reivindicación en la causa de acción relativa a la reclamación de rentas por la retención de la finca, no se alega el conocimiento por el demandado de vicios en su título que lo invaliden, ésta no aduce causa de acción alguna. Batlle v. Torruella, 39 D.P.R. 205, 1929 PR Sup. LEXIS 39 (P.R. 1929).

§ 1146. Poseedor de buena fe, definición de

Es poseedor de buena fe el que posee como propietario por virtud de un título suficiente en sus términos y condiciones para transferir la propiedad y cuyos defectos son ignorados por el poseedor. La posesión de buena fe cesa desde el momento en que el poseedor conoce por sí mismo los defectos del título, o mediante el juicio que estableciere el propietario de la cosa para reivindicarla.

History. —Código Civil, 1930, art. 293.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 366; Código Civil de Luisiana, art. 503.

ANOTACIONES

1. En general.

Según esta sección para poseer de buena fe no es necesario tener un título perfecto sino que basta un título que sea suficiente en sus términos y condiciones para transferir la propiedad y sus defectos sean ignorados por el poseedor; esos defectos deben ser de los que invalidan el título. Martorell v. Ochoa, 25 D.P.R. 759, 1917 PR Sup. LEXIS 553 (P.R. 1917); 42 S. Ct. 313; 66 L. Ed. 792 (1922); 43 S. Ct. 250; 67 L. Ed. 500 (1923).

Es poseedor de buena fe el que cree que adquirió la cosa de quien era dueño de ella y podía

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

transmitir su dominio, o el que ignora que en su título o modo de adquirir existiera vicio que lo invalidara. La buena fe es compatible con un título, afectado por un vicio que lo invalide, siempre que se ignore la existencia del vicio por el poseedor o éste crea que no existe. Martorell v. Ochoa, 25 D.P.R. 759, 1917 PR Sup. LEXIS 553 (P.R. 1917); 42 S. Ct. 313; 66 L. Ed. 792 (1922); 43 S. Ct. 250; 67 L. Ed. 500 (1923).

Subcapítulo III. Derecho de Accesión Respecto de los Bienes Inmuebles

Subcapítulo III. Derecho de Accesión Respecto de los Bienes Inmuebles

§ 1161. Edificios y plantaciones en predios ajenos

Lo edificado, plantado o sembrado en predios ajenos y las mejoras o reparaciones hechas en ellos, pertenecen al dueño de los mismos, con sujeción a lo que se dispone en las secciones siguientes.

History. —Código Civil, 1930, art. 294.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 367; Código Civil Español, art. 358.

ANOTACIONES

1. En general.

La doctrina de accesión invertida aplica en casos de construcción extralimitada y se compone de los siguientes criterios: (1) que quien pretenda la accesión invertida sea el titular de lo construido; (2) que el edificio se haya construido en parte en suelo ajeno y en parte en suelo que le pertenece al edificante; (3) que las dos partes del suelo forman con el edificio un todo indivisible; (4) que el edificio unido al suelo del edificante tenga una importancia y valor superior a los del suelo invadido; y (5) que el edificante haya procedido de buenda fe. Roque v. Otros, 181 D.P.R. 718, 2011 PR Sup. LEXIS 60 (P.R. 2011).

En los casos de construcciones extralimitadas, se entenderá que el edificante es de buena fe cuando ignore que el terreno en el que está construyendo es ajeno y que el dueño del terreno invadido no se haya opuesto oportunamente. Roque v. Otros, 181 D.P.R. 718, 2011 PR Sup. LEXIS 60 (P.R. 2011).

11 U.S.C.S. sec. 362(e)(l) y Fed R. Bank. P. 7001(2) no son aplicables si la servidumbre del deudor en cuestion había sido constituida de manera ilegal y, por lo tanto, no formaba parte del patrimonio del deudor, de conformidad con las secs. 1161 a 1166 de este título y la sentencia parcial previa contra el antecesor en derecho del deudor era cosa juzgada con respecto al deudor. In re Costa Bonita Beach Resort, Inc., -- Bankr. --; 2010 Bankr. LEXIS 859 (Febrero 23, 2010).

El concepto de edificante de buena o mala fe conlleva implícitamente que la construcción sea realizada en propiedad ajena. García Larrinua v. Karen Lichtig, 118 D.P.R. 120, 1986 PR Sup. LEXIS 187 (P.R. 1986).

El segundo párrafo de la sec. 3644 de este título consagra la denominada "accesión al revés o antiaccesión", que es una excepción al principio general de accesión que establece esta sección. Calvo Mangas v. Aragonés Jiménez, 115 D.P.R. 219, 1984 PR Sup. LEXIS 81 (P.R.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

1984).

§ 1162. Obras y siembras se presumen hechas por dueño

Todas las obras, siembras y plantaciones se presumen hechas por el propietario y a su costa, mientras no se pruebe lo contrario.
History. —Código Civil, 1930, art. 295.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 368; Código Civil Español, art. 359.
ANOTACIONES
1. En general.
Cuando un predio de terreno se vende directamente o en subasta, la presunción, controvertible, es que tal venta lleva consigo todo lo enclavado en él. Schuck v. Verdejo, 43 D.P.R. 955, 1932 PR Sup. LEXIS 559 (P.R. 1932).
La edificación de una casa en terrenos pertenecientes a otro no puede impedir que el dueño recobre la posesión del sitio valiéndose del desahucio, a menos que el demandado tenga algún título existente; la presunción, controvertible, es que tal edificación pertenece al dueño del terreno y no queda destruida por manifestaciones de que el demandado en desahucio en precario construyó la casa y es dueño de la misma. Schuck v. Verdejo, 43 D.P.R. 955, 1932 PR Sup. LEXIS 559 (P.R. 1932).

§ 1163. Obras hechas con materiales ajenos

El propietario del suelo que hiciere en él, por sí o por otro, plantaciones, construcciones u obras con materiales ajenos, debe abonar su valor; y si hubiese obrado de mala fe, estará además obligado al resarcimiento de daños y perjuicios. El dueño de los materiales tendrá derecho a retirarlos sólo en el caso de que pueda hacerlo sin menoscabo de la obra construida, o sin que por ello perezcan las plantaciones, construcciones u obras ejecutadas.
History. —Código Civil, 1930, art. 296.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 369; Código Civil Español, art. 360.

§ 1164. Derechos del dueño del terreno en que se edificare de buena fe

El dueño del terreno en que se sembrare o plantare de buena fe, tendrá derecho a hacer suya la siembra o plantación, previa la indemnización establecida en las secs. 1468 y 1469 de este título, o a obligar al que plantó, a pagar el precio del terreno, y al que sembró la renta correspondiente.
El dueño del terreno en que se edificare de buena fe, tendrá derecho a hacer suya la obra, previo el pago al dueño de la obra del costo de los materiales y la mano de obra, o del costo de reproducción de la misma al momento en que el dueño del terreno ejercitarse su derecho, deduciendo la depreciación, lo que resultare mayor, o a obligar al que fabricó a pagar el precio

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

del terreno.
History. —Código Civil, 1930, art. 297; Junio 16, 1964, Núm. 56, p. 163.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 370; Código Civil Español, art. 361.
Enmiendas
—1964.
La ley de 1964 suprimió en el primer párrafo las referencias a obra y al que fabricó, y añadió el segundo párrafo.
Exposición de motivos.
Véase Leyes de Puerto Rico de:
Junio 16, 1964, Núm. 56, p. 163.
ANOTACIONES
1. En general.
2. Arrendatario.
3. Bienes gananciales.
4. Buena fe.
5. Comprador de buena fe.
6. Desalojo del demandado.
7. Pago de la indemnización.
8. Retracto legal.
1. En general.
El derecho de opción concedido al dueño de un terreno por las secs. 1146 y 1164 de este título contra el poseedor de buena fe de dicho terreno debe ejercitarse mediante la acción accesoria. C.R.U.V. v. Román, 100 D.P.R. 318, 1971 PR Sup. LEXIS 195 (P.R. 1971).
El dueño de un edificio enclavado de buena fe en suelo ajeno no tiene derecho a ejercitar la causa de acción a que se refiere esta sección para forzar al dueño de dicho solar a elegir entre hacer suya la edificación previa la indemnización correspondiente al dueño de la edificación u obligar a éste a pagar el precio del terreno. E.L.A. v. Tribunal Superior de P.R., 94 D.P.R. 157, 1967 PR Sup. LEXIS 204 (P.R. 1967).
El derecho de opción establecido por esta sección corresponde únicamente al propietario del terreno, no al que edificó en dicho terreno de buena fe. E.L.A. v. Tribunal Superior de P.R., 94 D.P.R. 157, 1967 PR Sup. LEXIS 204 (P.R. 1967).
Un edificante de buena fe en terreno ajeno tiene, de ejercitar el dueño de dicho terreno causa de acción para hacer suya la obra, los siguientes derechos: (a) el derecho de indemnización, y (b) el derecho de retención de la cosa hasta que se le indemnice. E.L.A. v. Tribunal Superior de P.R., 94 D.P.R. 157, 1967 PR Sup. LEXIS 204 (P.R. 1967).
Desde 1913, nuestra jurisprudencia estableció el principio de que el dueño de la tierra, por ese solo hecho, no es el único y legítimo dueño de la edificación, construida de buena fe en el terreno de su propiedad. Op. Sec. Just. Núm. 9 de 1957.
Edifica de buena fe el que tiene el título de lo edificado hasta que el propietario del terreno hace uso del derecho de elegir, provisto por el art. 297 de nuestro Código Civil, entre pagar al dueño de lo edificado por los materiales y mano de obra, u obligarlo a pagar el valor del terreno. Op. Sec. Just. Núm. 9 de 1957.
Aquel que construye de buena fe en suelo ajeno posee el título de dominio de la edificación hasta tanto el dueño del suelo haga uso del derecho optativo que le concede esta sección, y le pague al propietario de la edificación los materiales y mano de obra empleados en dicha edificación o lo obligue a comprarle el suelo. Berrocal Ferrer v. Tribunal de Distrito de P.R., 76 D.P.R. 38, 1954 PR Sup. LEXIS 229 (P.R. 1954).
El dueño de un solar en que se ha edificado de buena fe, al ejercitar la acción de accesión

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

respecto a lo así edificado, puede optar entre abonar los gastos necesarios y útiles hechos por el poseedor o el aumento del valor que en virtud de tales gastos haya adquirido el solar; en el primer caso la indemnización se determina por la situación de los gastos prevalecientes al hacerse la edificación y en el segundo por la situación prevaleciente al ordenarse judicialmente la entrega. Viera Sosa v. Arizmendi, 74 D.P.R. 38, 1952 PR Sup. LEXIS 268 (P.R. 1952).

El dueño de terreno sobre el cual se edifica, siembra o planta de buena fe tiene la alternativa, bajo esta sección, (1) de hacer suya la obra, siembra o plantación, previa la indemnización establecida en la sec. 1468 de este título; o (2) de obligar al que fabricó o plantó a pagar el precio del terreno, o al que sembró a pagar la renta correspondiente. Echegaray vda. de Viera v. Tribunal de Distrito, 72 D.P.R. 445, 1951 PR Sup. LEXIS 185 (P.R. 1951).

En los casos comprendidos en esta sección el dueño del terreno está obligado a elegir entre adquirir la obra y vender el terreno; y en el primer caso deberá pagar el importe de los gastos necesarios y útiles al poseedor de la obra, aun cuando éste no la construyera, suponiendo que sus causantes la hicieran, y hasta tanto tal elección se haga dicho poseedor no está obligado a actuar ni, por consiguiente, a desalojar la finca; por lo que, faltando tal elección, su posesión no adquiere el carácter de mala fe por el hecho de haberse presentado una acción reivindicatoria. King v. Fernández, 33 D.P.R. 759, 1924 PR Sup. LEXIS 357 (P.R. 1924).

La elección que debe hacer el dueño del terreno en los casos de esta sección debe ser categórica e incondicional para que pueda obligar al poseedor de la obra. King v. Fernández, 33 D.P.R. 759, 1924 PR Sup. LEXIS 357 (P.R. 1924).

2. Arrendatario.

En esta jurisdicción las secs. 1164 a 1167 de este título, relativas al derecho de accesión, no son aplicables al caso de un arrendatario que construye en terrenos de su arrendador, y que el derecho de las partes debe determinarse bajo el principio general que gobierna los contratos de arrendamiento. Op. Sec. Just. Núm. 9 de 1957.

Las secs. 1164, 1165, 1166 y 1167 de este título, que tratan del derecho de accesión, no son aplicables cuando el que construye es arrendatario del dueño del solar en que edifica y cuando lo construido lo es en parte en solar propio y en parte en el solar arrendado. Marchand González v. Montes Viera, 78 D.P.R. 131, 1955 PR Sup. LEXIS 171 (P.R. 1955).

La relación que surge entre el dueño de un solar yermo y aquél a quien lo cede, autorizándole a construir edificaciones permanentes sobre el mismo mediante el pago de determinado canon periódico, es la de arrendador y arrendatario. Víctor Figueroa v. Rodríguez, 68 D.P.R. 266, 1948 PR Sup. LEXIS 276 (P.R. 1948), overruled, Trigo Hermanos, Inc. v. Sobrino de Izquierdo, Inc., 72 D.P.R. 449, 1951 PR Sup. LEXIS 186 (P.R. 1951), overruled, Echegaray vda. de Viera v. Tribunal de Distrito, 72 D.P.R. 445, 1951 PR Sup. LEXIS 185 (P.R. 1951).

Cedido un solar yermo por su dueño a otra persona autorizándola a construir edificaciones permanentes sobre el mismo, mediante el pago de determinado canon periódico, entre ellos no procede el desahucio. Víctor Figueroa v. Rodríguez, 68 D.P.R. 266, 1948 PR Sup. LEXIS 276 (P.R. 1948), overruled, Trigo Hermanos, Inc. v. Sobrino de Izquierdo, Inc., 72 D.P.R. 449, 1951 PR Sup. LEXIS 186 (P.R. 1951), overruled, Echegaray vda. de Viera v. Tribunal de Distrito, 72 D.P.R. 445, 1951 PR Sup. LEXIS 185 (P.R. 1951).

El derecho de accesión surge tanto a favor del dueño de un terreno en el cual se construya de buena fe y en la creencia de ser tal dueño, como cuando se construye con el consentimiento expreso del arrendador. Víctor Figueroa v. Rodríguez, 68 D.P.R. 266, 1948 PR Sup. LEXIS 276 (P.R. 1948), overruled, Trigo Hermanos, Inc. v. Sobrino de Izquierdo, Inc., 72 D.P.R. 449, 1951 PR Sup. LEXIS 186 (P.R. 1951), overruled, Echegaray vda. de Viera v. Tribunal de Distrito, 72 D.P.R. 445, 1951 PR Sup. LEXIS 185 (P.R. 1951).

Alegándose en la demanda de accesión que en el solar objeto del contrato de arrendamiento, el demandado fabricó con la anuencia del demandante una casa de madera y sin el consentimiento de éste dos casillas de concreto, el derecho de accesión procede a favor del

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

demandante en cuanto a todas esas construcciones al vencimiento del contrato; el hecho de que las disposiciones del Reglamento promulgado bajo la Ley Federal de Inquilinato de 1942 y de la Ley Núm. 464 de 1946, secs. 181 a 214 del Título 17, se apliquen a terrenos o solares en que enclavan edificaciones no es óbice para que, de no proceder el desalojo del demandado, no pueda resolverse que tal demanda aduce una causa de acción en cuanto se refiere a la adquisición por el demandante del título a las edificaciones. Víctor Figueroa v. Rodríguez, 68 D.P.R. 266, 1948 PR Sup. LEXIS 276 (P.R. 1948), overruled, Trigo Hermanos, Inc. v. Sobrino de Izquierdo, Inc., 72 D.P.R. 449, 1951 PR Sup. LEXIS 186 (P.R. 1951), overruled, Echegaray vda. de Viera v. Tribunal de Distrito, 72 D.P.R. 445, 1951 PR Sup. LEXIS 185 (P.R. 1951).

Dentro del procedimiento de desahucio no cabe resolver el importe de edificaciones pertenecientes a y construidas de buena fe por el demandado cuando el demandante no alega un derecho de propiedad sobre tales edificaciones en contra del demandado y por el contrario reconoce el derecho de éste y ofrece satisfacer el importe de las mismas. Villamil v. Camacho, 64 D.P.R. 821, 1945 PR Sup. LEXIS 148 (P.R. 1945).

El desahucio en precario no procede contra demandados que han levantado edificaciones de buena fe en terreno ajeno—las que sólo ceden por derecho de accesión a favor de los dueños del terreno, siempre que éstos paguen previamente tanto el importe de los materiales como el costo de la mano de obra—a menos que exista un pacto previo entre los litigantes que regule sus derechos respectivos; pero para que las edificaciones cedan a favor del dueño de los terrenos y el desahucio por éste instado prospere, se requiere que dicho dueño haya indemnizado previamente al que las edificó y no que meramente le haya hecho un previo ofrecimiento de pago. Villamil v. Camacho, 64 D.P.R. 821, 1945 PR Sup. LEXIS 148 (P.R. 1945).

El comprador de un solar segregado de una finca sujeta a un contrato de arrendamiento no inscrito que haya notificado al arrendatario de la terminación del arriendo por ese motivo, tiene derecho a reivindicar el solar junto con cualquier edificación que en el mismo el arrendatario haya levantado con el conocimiento y consentimiento del anterior dueño, previo el pago del precio de los materiales y mano de obra invertidos, pudiendo dicho arrendatario retener la posesión de lo edificado hasta tanto reciba la compensación, y si en su acción reivindicatoria el comprador no opta por pagar esa indemnización, pretendiendo por el contrario desposeer al arrendatario de su propiedad, dicha acción sólo procede para reivindicar el solar pero no así la edificación. Colón v. Club Rotario, 64 D.P.R. 578, 1945 PR Sup. LEXIS 117 (P.R. 1945).

En relación con lo que una persona haya edificado en suelo ajeno con el consentimiento del dueño del suelo, por ser aquélla un edificador de buena fe, tanto el dueño del terreno como el edificador tiene los derechos que le conceden las secs. 1164 y 1468 de este título. Colón v. Club Rotario, 64 D.P.R. 578, 1945 PR Sup. LEXIS 117 (P.R. 1945).

El dueño de un terreno en el cual otra persona construya de buena fe, con conocimiento de aquél, tiene derecho a hacer suya la obra, previa indemnización, o a obligar a dicha persona que le pague el precio del terreno sobre el cual enclava la obra. Couverthie v. Santiago, 62 D.P.R. 782, 1944 PR Sup. LEXIS 11 (P.R. 1944).

Demostrando la prueba en el caso que el demandante compró el solar y la casa objetos del desahucio constándole tanto a él como a su vendedor que el solar era parte de un terreno que el demandado había arrendado, por término fijo, a dicho vendedor, y que el arrendamiento, aunque no inscrito, estaba vigente a la fecha de la compraventa y del juicio en el caso; y demostrando además que la casa, que era una edificación de carácter permanente, pertenecía a y fue construida por la demandada en el terreno que arrendara, en el cual no existía edificación alguna, con el consentimiento de dicho vendedor que era entonces arrendador y dueño del terreno arrendado, el demandante no tiene derecho a desahuciar al demandado no habiendo pacto alguno regulando sus derechos en cuanto a la edificación. Colón v. Club

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Rotario, 60 D.P.R. 750, 1942 PR Sup. LEXIS 194 (P.R. 1942).

Una casa de vivienda, una edificación de carácter permanente, no constituye una mejora útil o de recreo bajo le sec. 1527 de este título. Aybar v. Jiménez, 60 D.P.R. 745, 1942 PR Sup. LEXIS 193 (P.R. 1942).

El desahucio no procede contra una persona que ha construido una edificación de carácter permanente, de buena fe con conocimiento del dueño del terreno que lo arrendó para dicho fin, cuando no hay pacto alguno que regule los derechos de uno y otro con respecto a lo edificado, pues como la misma indica, tal doctrina sólo se aplica a casos en los cuales lo construido o edificado sea de carácter permanente pero no así a aquéllos en que la construcción o edificación no tenga ese carácter. Aybar v. Jiménez, 60 D.P.R. 745, 1942 PR Sup. LEXIS 193 (P.R. 1942).

No es en el procedimiento de desahucio, sino en la acción ordinaria corriente, que debe y puede determinarse el montante de la reclamación a que pueda tener derecho un demandado por lo que ha edificado con carácter permanente con el consentimiento del dueño del terreno, a menos que exista un pacto que regule los derechos de los litigantes en cuanto a lo así edificado. Aybar v. Jiménez, 60 D.P.R. 745, 1942 PR Sup. LEXIS 193 (P.R. 1942).

Casas edificadas en suelo ajeno, de buena fe, ceden por derecho de accesión a favor del dueño del terreno siempre que éste previamente pague a los edificantes el importe de los materiales y el costo de la mano de obra; y ello es así tanto respecto a los que edifican en suelo poseído en precario como a los edificantes, o sus sucesores en título, que pagan un canon por el uso del terreno en que sus edificaciones enclavan. Palermo v. Corte, 58 D.P.R. 189, 1941 PR Sup. LEXIS 236 (P.R. 1941).

La construcción de una casa, en solar ajeno, de buena fe y con el consentimiento del dueño del solar, bien sea por arrendamiento o por mera tolerancia, no siendo una mejora útil o de recreo, se regula no por la sec. 1527 de este título sino por la presente sección. Pueblo v. Carrasquillo, 58 D.P.R. 176, 1941 PR Sup. LEXIS 233 (P.R. 1941).

Los que edifican en suelo ajeno con el consentimiento del dueño del suelo, si bien no pueden reputarse poseedores del terreno ocupado por la edificación, son edificantes de buena fe. Rivera v. Santiago, 56 D.P.R. 381, 1940 PR Sup. LEXIS 371 (P.R. 1940).

Convenido, en contrato de arrendamiento, la inscripción de edificaciones hechas en la finca arrendada por el arrendatario, la omisión de expresar en el contrato quién sería el dueño de ellas al terminarse el contrato, no constituye un defecto subsanable en cuanto a la inscripción de tales edificaciones. Molina v. Registrador, 37 D.P.R. 647, 1928 PR Sup. LEXIS 21 (P.R. 1928).

3. Bienes gananciales.

En acción accesoria bajo esta sección en relación con una edificación ganancial en terrenos de los demandantes, la sentencia debe limitarse a reconocerles el derecho de adquirir el condominio del cónyuge único demandado, sin perjuicio de que entablen la acción correspondiente en contra del otro condueño. Maldonado v. Rodríguez, 58 D.P.R. 778, 1941 PR Sup. LEXIS 322 (P.R. 1941).

4. Buena fe.

A pesar de que los demandantes no pueden adquirir por usucapión unos terrenos del Gobierno, éste está obligado a comprar las edificaciones construidas en dichos terrenos por los demandantes o a vender los terrenos a los demandantes que de buena fe las edificaron con anterioridad al conocimiento de la posibilidad de que su título fuera disputable. United States v. Hato Rey Bldg. Co., 660 F. Supp. 1340, 1987 U.S. Dist. LEXIS 14269 (D.P.R. 1987), aff'd, 886 F.2d 448, 1989 U.S. App. LEXIS 14702 (1st Cir. P.R. 1989).

El usufructuario de terrenos del Gobierno cedidos bajo el programa social desarrollado bajo las disposiciones del Título V de la Ley de Tierras es edificante de buena fe a los efectos de esta sección. Sucesores de Ramos Muñoz v. Apollo Hardware, Inc., 110 D.P.R. 855, 1981 PR

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Sup. LEXIS 109 (P.R. 1981).

El edificante de buena fe en suelo ajeno—único en relación al cual opera el derecho de accesión—tiene, frente al propietario del suelo, el derecho a ser indemnizado. Castro Anguita v. Figueroa, 103 D.P.R. 847, 1975 PR Sup. LEXIS 1956 (P.R. 1975).

Es un constructor de mala fe—a los efectos de declarar con lugar una acción de desahucio en precario—aquel demandado que se limita a cuestionar si pertenece al demandante el terreno donde ubica su estructura de vivienda, mas no afirma que él tenga algún derecho sobre el mismo, máxime cuando, como cuestión de derecho, el Tribunal concluye que la demandante es dueña de dicho terreno. C.R.U.V. v. Román, 100 D.P.R. 318, 1971 PR Sup. LEXIS 195 (P.R. 1971).

Aun cuando el dueño de un edificio construido de buena fe en terreno ajeno pueda ejercitar una acción para hacer valer sus derechos de indemnización y de retención cuando el dueño del terreno los ignore o quebrante, dicho edificante no puede obligar al dueño del terreno a ejercitar la opción que le concede esta sección. E.L.A. v. Tribunal Superior de P.R., 94 D.P.R. 157, 1967 PR Sup. LEXIS 204 (P.R. 1967).

El derecho de accesión puede ejercitarse cuando un edificante de buena fe construye en solar dádole en arrendamiento, al terminar por cualquier causa el arrendamiento en cuestión. Cesaní Vargas v. Tribunal Superior de P.R., 92 D.P.R. 239, 1965 PR Sup. LEXIS 194 (P.R. 1965).

Referente a los derechos del poseedor de buena fe, el propietario de la tierra es el dueño de la edificación, sujeto solamente al derecho del poseedor de ser pagado por el costo de la mano de obra y los materiales a la fecha de la construcción del edificio, por cuya razón la adquisición del terreno debe exigirse antes de hacerse pago alguno al poseedor. Op. Sec. Just. Núm. 9 de 1957.

Ha sido establecido por nuestra jurisprudencia, que en la construcción de una edificación sobre terreno ajeno, autorizada por, o en virtud de un contrato con el dueño del terreno, el que edifica de buena fe retiene la propiedad de lo edificado contra el propietario del terreno y puede inscribir el edificio en el registro de la propiedad. Op. Sec. Just. Núm. 9 de 1957.

No hay posesión de buena fe cuando la misma no se ampara en un título o acto jurídico que aparente una legítima adquisición o el poseedor no ignora los vicios que invalidan o hacen ineficaz esa adquisición. Cedó Rodríguez v. Laboy, 79 D.P.R. 788, 1956 PR Sup. LEXIS 223 (P.R. 1956).

El derecho de accesión puede ejercitarse cuando un edificante de buena fe construye en solar dádole en arrendamiento, al terminar por cualquier causa el arrendamiento en cuestión. Toro v. Mojica, 79 D.P.R. 630 (1956).

Es un edificante de buena fe el arrendatario de un solar que procede a edificar en dicho solar arrendado con permiso del dueño mismo. Toro v. Mojica, 79 D.P.R. 630 (1956).

El arrendatario que con permiso del dueño para edificar sobre el solar arrendado proceda a edificar dicho solar es un edificante de buena fe y tiene derecho a la indemnización por materiales y mano de obra que señala la ley, pero no tiene tal derecho cuando edifica sin ese permiso, por no ser entonces un edificante de buena fe. Berrocal Ferrer v. Tribunal de Distrito de P.R., 76 D.P.R. 38, 1954 PR Sup. LEXIS 229 (P.R. 1954).

En acción accesoria bajo esta sección la demanda no necesita alegar expresamente la buena fe con que se edificó en suelo ajeno; presumiéndose la buena fe siempre, no hay que alegarla. Maldonado v. Rodríguez, 58 D.P.R. 778, 1941 PR Sup. LEXIS 322 (P.R. 1941).

Si bien de ordinario la ley es que la buena fe se presume, sin embargo, esta presunción queda destruida cuando se construye una casa en solar ajeno, incumbiendo entonces a la persona que construyó demostrar que ella lo hizo de buena fe. Lippitt v. Llanos, 47 D.P.R. 269, 1934 PR Sup. LEXIS 55 (P.R. 1934).

Probado que la casa enclavada sobre el solar objeto de la doble venta fue construida por quien

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

de buena fe creía que era dueño de la tierra sobre la cual edificaba, el caso debe regularse por lo prescrito en esta sección. King v. Fernández, 30 D.P.R. 592, 1922 PR Sup. LEXIS 612 (P.R. 1922).

Habiéndose demostrado que uno de los demandados fabricó de buena fe una casa en un suelo que creyó ser suyo y que luego resultó que pertenecía a otra persona, la propiedad de dicha casa debe regularse por lo prescrito en esta sección. Sucesión Collado et al. v. Pérez et al., 19 D.P.R. 928, 1913 PR Sup. LEXIS 161 (P.R. 1913).

Atendidas las circunstancias de este caso, el edificio construido por el municipio demandado sobre el solar objeto de este pleito, lo fue de buena fe, siendo por tanto de aplicación lo preceptuado en esta sección. El Pueblo v. Municipio de San Juan, 19 D.P.R. 656, 1913 PR Sup. LEXIS 126 (P.R. 1913).

Las disposiciones de las secs. 1164, 2992 y 5091 de este título no tienen aplicación a aquellos casos en que el dueño de las mejoras las verifica en su carácter de dueño del inmueble y no como mero poseedor del mismo, por lo que no hay términos hábiles para estimar la existencia de un cuasicontrato con un tercero que hubiere adquirido los bienes con posterioridad. Huyke v. Arrese, 12 D.P.R. 394, 1907 PR Sup. LEXIS 315 (P.R. 1907).

5. Comprador de buena fe.

El comprador de un solar inscrito sin que del registro de la propiedad aparezca que en el mismo existe un edificio y, por tanto, que su vendedor es dueño de la edificación, es un tercero civil que sólo adquiere lo que su vendedor pueda legalmente transmitirle; y apareciendo en el caso que el vendedor del solar no era dueño de la edificación en el mismo y que así él lo reconoció, aunque por la escritura de venta del solar él intentó vender tal edificación, ningún título pudo legalmente transmitirle a su comprador, con mayor razón cuando la edificación se había hecho en las condiciones que aquí concurren. Colón v. Club Rotario, 64 D.P.R. 578, 1945 PR Sup. LEXIS 117 (P.R. 1945).

6. Desalojo del demandado.

Una demanda de accesión que persigue una dualidad de propósitos, primero, obtener el título de dominio sobre la casa, y el segundo, adquirir su posesión mediante el desalojo del demandado, no puede prosperar en cuanto al seguro de dichos propósitos cuando la misma no alega ninguna de las excepciones establecidas en la sec. 193 del Título 17 que autorizan a los demandantes a negar la prórroga obligatoria de un contrato de arrendamiento y faculta a éstos a promover una acción de desahucio. Cesaní Vargas v. Tribunal Superior de P.R., 92 D.P.R. 239, 1965 PR Sup. LEXIS 194 (P.R. 1965).

Adjudicado en un pleito el derecho de propiedad de una demandante a una finca, los demandados no tienen derecho a que la orden de ejecución dictada para poner en posesión de la finca a la demandante y lanzando de ella a los demandados sea modificada, a los fines de que no se les lance de una casa ubicada en dicha finca construida después de la muerte del causante de la demandante y luego de iniciada la contienda judicial sobre el título a dicha propiedad. Vélez Román v. Tribunal Superior de P.R., 91 D.P.R. 665, 1965 PR Sup. LEXIS 110 (P.R. 1965).

La demanda de accesión tiene dualidad de propósitos: obtener el título de dominio sobre el inmueble y adquirir la posesión mediante el desalojo del anterior dueño. Toro v. Mojica, 79 D.P.R. 630 (1956).

Cuando la acción de accesión tiene dualidad de propósitos—el obtener al demandante el título de lo edificado y el desalojo del demandado de dicha edificación—la corte puede, al declarar la misma con lugar, ordenar el desalojo y lanzamiento del demandado. Ugarte v. Alvelo, 72 D.P.R. 443, 1951 PR Sup. LEXIS 184 (P.R. 1951).

En acción de accesión que tenga dualidad de propósitos—el obtener el demandante el título de lo edificado y el desalojo del demandado de la edificación—el término fijado por el tribunal sentenciador para llevar a cabo el desalojo, y en su defecto el lanzamiento, no comienza a

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

correr sino desde que se efectúa la previa indemnización de que habla esta sección. Ugarte v. Alvelo, 72 D.P.R. 443, 1951 PR Sup. LEXIS 184 (P.R. 1951).

El hecho de que en acción accesoria seguida tan sólo contra el que edificó de buena fe en suelo ajeno, la persona a quien éste le dio en arrendamiento lo edificado sirviera como testigo en y tuviera conocimiento del pleito, no da jurisdicción a la corte para desahuciarla dentro del mismo, sin darle una oportunidad de ser oída y defenderse. Rodríguez Quevedo v. Corte de Distrito de Ponce, 68 D.P.R. 978, 1948 PR Sup. LEXIS 389 (P.R. 1948).

Teniendo la demanda de accesión dualidad de propósitos—el ordenar al que edificó de buena fe en terreno ajeno que otorgue a favor del dueño de éste el título de propiedad de la edificación, y el desalojarlo de lo así edificado—el mero hecho de que la misma se declare con lugar en cuanto al primer aspecto no quiere decir necesariamente que proceda el inmediato desalojo de la persona que esté en posesión de la propiedad objeto del pleito Rodríguez Quevedo v. Corte de Distrito de Ponce, 68 D.P.R. 978, 1948 PR Sup. LEXIS 389 (P.R. 1948).

La acción de accesión respecto a construcciones en propiedad ajena tiene dualidad de propósitos: obtener el demandante el título de propiedad de lo edificado y desalojar al demandado de las propiedades que éste construyó. Víctor Figueroa v. Rodríguez, 68 D.P.R. 266, 1948 PR Sup. LEXIS 276 (P.R. 1948), overruled, Trigo Hermanos, Inc. v. Sobrino de Izquierdo, Inc., 72 D.P.R. 449, 1951 PR Sup. LEXIS 186 (P.R. 1951), overruled, Echegaray vda. de Viera v. Tribunal de Distrito, 72 D.P.R. 445, 1951 PR Sup. LEXIS 185 (P.R. 1951).

7. Pago de la indemnización.

Tratándose de un tanque para gasolina instalada en terreno ajeno la recurrida no sufrió perjuicio sustancial alguno al reconocerse que jurídicamente procede el derecho de accesión, pues el tanque en cuestión no es un objeto precioso e irremplazable ni hay constancia de que tenga un valor sentimental y, por el contrario, es un objeto fácilmente remplazable en el mercado; por tanto, el pago a la recurrida de su valor ya convenido por las partes, constituye una adecuada indemnización y, además, no es útil, permitir su separación con evidente riesgo a la propiedad y al negocio de los recurrentes y su arrendatario. Sucn. Echegaray v. Esso Standard Oil Co., 87 D.P.R. 825 (1963).

El dueño de un solar arrendado sobre el cual el arrendatario ha edificado con permiso de aquél, al ejercitar su derecho de accesión respecto a lo así edificado, tiene la opción de abonar los gastos necesarios y útiles hechos por el arrendatario—costo de los materiales y de la mano de obra utilizados para construir la edificación (sin depreciación) según la situación prevaleciente al hacerse dicha edificación—o el aumento de valor que por dichos gastos haya adquirido el solar. Toro v. Mojica, 79 D.P.R. 630 (1956).

En acción de accesión respecto a una edificación hecha de buena fe en suelo ajeno, en la cual se requiera la entrega del terreno y la edificación mas no así aumento alguno en el valor de dicho terreno por razón de lo edificado en él, no son factores a considerar en la fijación de la indemnización a ser pagada, la depreciación y el provecho útil al demandado de tal edificación y sí tan sólo el costo de los materiales y de la mano de obra. Viera Sosa v. Arizmendi, 74 D.P.R. 38, 1952 PR Sup. LEXIS 268 (P.R. 1952).

Para que la demanda en acción de accesión aduzca causa de acción, no necesita alegar que el demandante ha hecho una previa consignación, o que ha pagado el valor de la cosa objeto de la acción con anterioridad a su radicación. Echegaray vda. de Viera v. Tribunal de Distrito, 72 D.P.R. 445, 1951 PR Sup. LEXIS 185 (P.R. 1951).

En pleito en el cual se solicita se condene a los demandados a la devolución de ciertos bienes y de no ser ello posible, a que paguen su justo valor, el hecho de que en la súplica de la demanda no se especifique que la devolución estará condicionada a la previa indemnización correspondiente a ciertas mejoras y edificaciones en ellos hechas de buena fe, no implica que no esté el demandante obligado a realizar el pago de tales mejoras y edificaciones y la sentencia que condena a su pago se ajusta a derecho. Esteban García v. García Torrondell,

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

70 D.P.R. 949, 1950 PR Sup. LEXIS 192 (P.R. 1950), overruled, Trigo Hermanos, Inc. v. Sobrino de Izquierdo, Inc., 72 D.P.R. 449, 1951 PR Sup. LEXIS 186 (P.R. 1951), overruled, Echegaray vda. de Viera v. Tribunal de Distrito, 72 D.P.R. 445, 1951 PR Sup. LEXIS 185 (P.R. 1951).

Atacada la insuficiencia de una demanda en acción accesoria bajo esta sección porque no se ofreció pagar al demandado la indemnización correspondiente por lo que fabricó de buena fe en terreno ajeno, la cuestión carece de mérito de aparecer de ella que los demandantes piden que se les condene a pagar la indemnización de ley y se comprometen a consignar determinada suma o cualquiera otra que determinen los peritos que nombre la corte. Maldonado v. Rodríguez, 58 D.P.R. 778, 1941 PR Sup. LEXIS 322 (P.R. 1941).

En acción accesoria en que la prueba sobre el valor de la edificación en suelo ajeno sea contradictoria, la conclusión de la corte a quo sobre la misma no será alterada en ausencia de pasión, prejuicio, parcialidad o manifiesto error al apreciarla. Maldonado v. Rodríguez, 58 D.P.R. 778, 1941 PR Sup. LEXIS 322 (P.R. 1941).

El que construye una casa en solar ajeno, de buena fe y con el consentimiento del dueño del solar, bien sea por arrendamiento o por mera tolerancia, tiene derecho a que se le indemnice sólo el valor de la casa, a base del costo de los materiales más la mano de obra, menos depreciación, y la valoración aquí hecha se ajusta a derecho. Pueblo v. Carrasquillo, 58 D.P.R. 176, 1941 PR Sup. LEXIS 233 (P.R. 1941).

Las casas que de buena fe se edifiquen en suelo ajeno ceden por derecho de accesión a favor de los dueños del suelo; pero tal cesión no queda consumada hasta que los dueños del suelo cumplan su obligación de pagar a los edificantes el valor de los materiales y de la mano de obra. Carrasquillo v. Ripoll y Maldonado, Int., 56 D.P.R. 395, 1940 PR Sup. LEXIS 373 (P.R. 1940); Rivera v. Santiago, 56 D.P.R. 381, 1940 PR Sup. LEXIS 371 (P.R. 1940).

El sembrador de buena fe en terrenos ajenos objeto de un desahucio, tiene derecho a que se le indemnice el valor de sus plantaciones; por tanto, el pronunciamiento condenando al demandante en desahucio a pagar al interventor el precio de esas plantaciones, se ajusta a derecho. Carrasquillo v. Ripoll y Maldonado, Int., 56 D.P.R. 395, 1940 PR Sup. LEXIS 373 (P.R. 1940).

8. Retracto legal.

No existe incompatibilidad entre la disposición contenida en esta sección relativa a la accesión y los preceptos que regulan el retracto legal; el derecho de la dueña de un terreno objeto del retracto legal de colindante—quien fue anterior arrendataria del mismo y en él, como tal arrendataria, construyó edificaciones—a hacer suyo lo así construido de buena fe, previo el pago correspondiente, pasa al colindante retrayente al subrogarse éste en los derechos de ella al otorgársele la escritura de retracto, previo pago por él de los gastos necesarios y útiles efectuados en la propiedad por dicha dueña como anterior arrendataria de la misma. Quiñones Jiménez v. Alcaide Arroyo, 72 D.P.R. 718, 1951 PR Sup. LEXIS 223 (P.R. 1951).

§ 1165. Mala fe del que edifica

El que edifica, planta o siembra de mala fe en terreno ajeno, pierde lo edificado, plantado o sembrado sin derecho a indemnización.

History. —Código Civil, 1930, art. 298.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 371; Código Civil Español, art. 362.

ANOTACIONES

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

1. En general.

Aquel que edifica de mala fe en terreno ajeno pierde lo edificado sin derecho a indemnización. Autoridad de Tierras v. Padin Santiago, 104 D.P.R. 426, 1975 PR Sup. LEXIS 2515.

Quien construya en un solar que es parte de una finca inscrita a nombre de otra persona a sabiendas de ello sin haber obtenido el consentimiento expreso o tácito de ésta para construir y sin que entre ellas exista contrato alguno para el uso y disfrute del solar en cuestión, no es un edificante de buena fe y tampoco lo es uno que a su vez traiga título de la casa de quien así edificó. Cedó Rodríguez v. Laboy, 79 D.P.R. 788, 1956 PR Sup. LEXIS 223 (P.R. 1956).

El demandado en desahucio que ocupe con siembras y plantíos parte de una finca en la cual no tenga derecho a estar y cuya posesión y trabajos realizados en la finca lo sean contra la voluntad del dueño de ésta, es un sembrador de mala fe y no tiene derecho al abono de los gastos incurridos en la siembra y cultivo de las plantaciones, ni son éstas obstáculo a su lanzamiento de la propiedad; de tener él algún derecho, sería a la indemnización que establece el art. 18 de Ley de Desahucio, 32 L.P.R.A. sec. 2838. Martínez v. Torres, 64 D.P.R. 44, 1944 PR Sup. LEXIS 35 (P.R. 1944).

Quienquiera que fabrique una casa sin permiso sobre terrenos pertenecientes a otro, no actúa de buena fe y el dueño del terreno tiene derecho a desahuciarla por pertenecerle lo así edificado, sin que en el pleito surja cuestión alguna relativa a conflicto de títulos. Lippitt v. Llanos, 47 D.P.R. 269, 1934 PR Sup. LEXIS 55 (P.R. 1934).

Tratándose de un arrendamiento a término fijo, el arrendatario que siembra para recoger cosecha después del término sin tener pacto alguno de prórroga o pacto alguno para hacer suya tal cosecha, tiene el carácter de sembrador de mala fe con arreglo a esta sección y pierde lo plantado o sembrado sin derecho a indemnización. Juncos Central Co. v. Del Toro, 41 D.P.R. 183, 1930 PR Sup. LEXIS 423 (P.R. 1930).

§ 1166. Mala fe del que edifica—Demolición de la obra y reposición de las cosas a su estado primitivo

El dueño del terreno en que se haya edificado, plantado o sembrado con mala fe, puede exigir la demolición de la obra o que se arranque la plantación y siembra, reponiendo las cosas a su estado primitivo a costa del que edificó, plantó o sembró.

History. —Código Civil, 1930, art. 299.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 372; Código Civil Español, art. 363.

ANOTACIONES

1. En general.

El que en violación de un convenio celebrado para ello, construye una empalizada en solar de su vecino, no siendo un constructor de buena fe, no tiene derecho a la indemnización a que hace referencia la sec. 1164 de este título y viene obligado a demoler lo construido de acuerdo con esta sección. Balzac Faría v. Torres Longoria, 68 D.P.R. 983, 1948 PR Sup. LEXIS 390 (P.R. 1948).

Aquel que tan pronto observa que su vecino realiza una obra en violación de los términos expresos de un convenio existente entre ellos, protesta de esa violación y objeta a que la obra continúe, no está impedido luego de obtener un mandamiento para la demolición de la misma una vez terminada. Balzac Faría v. Torres Longoria, 68 D.P.R. 983, 1948 PR Sup. LEXIS 390 (P.R. 1948).

2. Derechos del dueño.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Aun cuando la buena fe se presume mientras no sea controvertida, ésta cesa desde el momento que el poseedor conoce por sí mismo los defectos del título sobre un inmueble, pudiendo el dueño del terreno en que se haya edificado una estructura exigir la demolición de la obra reponiendo las cosas a su estado primitivo a costa del que edificó. C.R.U.V. v. Román, 100 D.P.R. 318, 1971 PR Sup. LEXIS 195 (P.R. 1971).

§ 1167. Mala fe de ambas partes

Cuando haya habido mala fe, no sólo por parte del que edifica, siembra o planta en terreno ajeno, sino también por parte del dueño de éste, los derechos de uno y otro serán los mismos que tendrían si hubieren procedido ambos de buena fe.
Se entiende haber mala fe por parte del dueño siempre que el hecho se hubiere ejecutado a su vista, ciencia o paciencia, sin oponerse.
History. —Código Civil, 1930, art. 300.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 373; Código Civil Español, art. 364.

ANOTACIONES

1. En general.

Los adquirentes de una propiedad a virtud de un traspaso nulo por no haber mediado causa, que con conocimiento y sin la oposición del que les transmitió simuladamente la propiedad, hagan en ella mejoras y levanten edificaciones, al ser condenados a devolver dicha propiedad tienen derecho a retener la posesión y el usufructo de tales mejoras y edificaciones hasta tanto se les satisfaga el importe de los materiales y mano de obra; al caso es aplicable el último párrafo de esta sección. Esteban García v. García Torrondell, 70 D.P.R. 949, 1950 PR Sup. LEXIS 192 (P.R. 1950), overruled, Trigo Hermanos, Inc. v. Sobrino de Izquierdo, Inc., 72 D.P.R. 449, 1951 PR Sup. LEXIS 186 (P.R. 1951), overruled, Echegaray vda. de Viera v. Tribunal de Distrito, 72 D.P.R. 445, 1951 PR Sup. LEXIS 185 (P.R. 1951).

2. Desahucio en precario.

En ausencia de alegaciones y prueba por parte de un demandado en un caso de desahucio en precario de que él construyó una estructura en suelo ajeno a la vista, ciencia o paciencia de la demandante y sin oposición de esta última, no son de aplicación las disposiciones de esta sección relativas a la mala fe de ambas partes. C.R.U.V. v. Román, 100 D.P.R. 318, 1971 PR Sup. LEXIS 195 (P.R. 1971).

§ 1168. Materiales pertenecientes a un tercero

Si los materiales, plantas o semillas pertenecen a un tercero que no ha procedido de mala fe, el dueño del terreno deberá responder de su valor subsidiariamente y en el solo caso de que el que los empleó no tenga bienes con que pagar.
No tendrá lugar esta disposición si el propietario usa el derecho que le concede la sec. 1166 de este título.
History. —Código Civil, 1930, art. 301.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 374; Código Civil Español, art. 365.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

§ 1169. Acrecentamiento de las riberas de los ríos

Pertenece a los dueños de las heredades confinantes con las riberas de los ríos, el acrecentamiento que aquéllas reciben paulatinamente por el efecto de la corriente de las aguas.

History. —Código Civil, 1930, art. 302.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 375; Código Civil Español, art. 366.

ANOTACIONES

1. En general.

Las relaciones entre personas que poseen terrenos confinantes con cuerpos de agua están reguladas por esta sección y las siguientes. Vachier v. McCormick, Alcaide & Co., 86 D.P.R. 714, 1962 PR Sup. LEXIS 404 (P.R. 1962), cert. denied, Vachier v. McCormick, Aleaide & Co., 373 U.S. 903, 83 S. Ct. 1290, 10 L. Ed. 2d 198, 1963 U.S. LEXIS 1709 (U.S. 1963); 83 S. Ct. 1290; 10 L. Ed. 2d 198 (1963).

Carece de significación el hecho de que pueda reconocerse el área exacta que ha ido a formar parte de otra finca por poderse determinar los rumbos y distancias de la porción de terreno objeto de este pleito, ya que lo importante y determinante es que el proceso de acrecentamiento sea paulatino, ocasionado por el efecto de la corriente de las aguas, que el aterramiento o el terreno abandonado por las aguas que constituye el aluvión esté adherido a la ribera o margen y que forme parte integrante del fundo ribereño. Vachier v. McCormick, Alcaide & Co., 86 D.P.R. 714, 1962 PR Sup. LEXIS 404 (P.R. 1962), cert. denied, Vachier v. McCormick, Aleaide & Co., 373 U.S. 903, 83 S. Ct. 1290, 10 L. Ed. 2d 198, 1963 U.S. LEXIS 1709 (U.S. 1963); 83 S. Ct. 1290; 10 L. Ed. 2d 198 (1963).

El derecho del terreno ribereño a los acrecentamientos por aluvión—cuya base es la máxima "quien lleve la carga debe llevar los beneficios"—es atributo esencial e inherente a la propiedad original; es un derecho natural, no civil. Vachier v. McCormick, Alcaide & Co., 86 D.P.R. 714, 1962 PR Sup. LEXIS 404 (P.R. 1962), cert. denied, Vachier v. McCormick, Aleaide & Co., 373 U.S. 903, 83 S. Ct. 1290, 10 L. Ed. 2d 198, 1963 U.S. LEXIS 1709 (U.S. 1963); 83 S. Ct. 1290; 10 L. Ed. 2d 198 (1963).

El vocablo "aluvión"—que significa el aumento imperceptible y progresivo que van teniendo con el tiempo los campos contiguos a las riberas de los ríos—en su sentido más amplio significa, el incremento que reciben los campos del lado de un río cuando éste, desviándose y separándose poco a poco de manera que no pueda conocerse, va dejando en seco alguna parte de su cauce. Vachier v. McCormick, Alcaide & Co., 86 D.P.R. 714, 1962 PR Sup. LEXIS 404 (P.R. 1962), cert. denied, Vachier v. McCormick, Aleaide & Co., 373 U.S. 903, 83 S. Ct. 1290, 10 L. Ed. 2d 198, 1963 U.S. LEXIS 1709 (U.S. 1963); 83 S. Ct. 1290; 10 L. Ed. 2d 198 (1963).

La fórmula para determinar lo que es gradual e imperceptible—a los fines de la definición de aluvión como la adición a los terrenos ribereños que, en forma gradual e imperceptible, hacen las aguas colindantes con dichos terrenos—es que, aunque los testigos puedan observar periódicamente que han ocurrido cambios, no podían percibirlos cuando estaban ocurriendo. Vachier v. McCormick, Alcaide & Co., 86 D.P.R. 714, 1962 PR Sup. LEXIS 404 (P.R. 1962), cert. denied, Vachier v. McCormick, Aleaide & Co., 373 U.S. 903, 83 S. Ct. 1290, 10 L. Ed. 2d 198, 1963 U.S. LEXIS 1709 (U.S. 1963); 83 S. Ct. 1290; 10 L. Ed. 2d 198 (1963).

Para que un terrateniente pueda hacer suyos los incrementos a la cabida de su finca

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

ocasionados por el cambio de curso de un río que es colindancia común con otro fundo—atribución de un aluvión a predio lindante con una corriente—es necesario: (a) que se trate de un fundo que tenga por límites o fronteras el mismo cauce de un río o arroyo; (b) que el aterramiento o el terreno abandonado por las aguas, que constituye el aluvión, esté adherido a la ribera o margen y forme parte integrante del fundo ribereño, y (c) que este aterramiento se haya formado lenta o imperceptiblemente, por obra de la naturaleza y no por obra del hombre. Vachier v. McCormick, Alcaide & Co., 86 D.P.R. 714, 1962 PR Sup. LEXIS 404 (P.R. 1962), cert. denied, Vachier v. McCormick, Aleaide & Co., 373 U.S. 903, 83 S. Ct. 1290, 10 L. Ed. 2d 198, 1963 U.S. LEXIS 1709 (U.S. 1963); 83 S. Ct. 1290; 10 L. Ed. 2d 198 (1963).

En un pleito de reivindicación de terrenos ribereños formados por aluvión en poder de un demandado, carece de significación el hecho de que el acrecentamiento por aluvión pueda identificarse por el demandante, esto es, dicha demanda no procede, aun cuando el acrecentamiento fuere identificable por el demandante. Vachier v. McCormick, Alcaide & Co., 86 D.P.R. 714, 1962 PR Sup. LEXIS 404 (P.R. 1962), cert. denied, Vachier v. McCormick, Aleaide & Co., 373 U.S. 903, 83 S. Ct. 1290, 10 L. Ed. 2d 198, 1963 U.S. LEXIS 1709 (U.S. 1963); 83 S. Ct. 1290; 10 L. Ed. 2d 198 (1963).

2. Formas de accesión.

El fenómeno de la accesión del suelo a propiedades de personas que poseen terrenos confinantes con cuerpos de agua puede realizarse de cuatro maneras distintas: (a) por aluvión; (b) por avulsión; (c) por mutación del álveo o cambio de cauce de un río, y (d) por formación de islas. Vachier v. McCormick, Alcaide & Co., 86 D.P.R. 714, 1962 PR Sup. LEXIS 404 (P.R. 1962), cert. denied, Vachier v. McCormick, Aleaide & Co., 373 U.S. 903, 83 S. Ct. 1290, 10 L. Ed. 2d 198, 1963 U.S. LEXIS 1709 (U.S. 1963); 83 S. Ct. 1290; 10 L. Ed. 2d 198 (1963).

§ 1170. Terrenos contiguos a estanques y lagunas

Los dueños de las heredades confinantes con estanques o lagunas no adquieren el terreno descubierto por la disminución natural de las aguas, ni pierden el que éstas inundan en las crecidas extraordinarias.

History. —Código Civil, 1930, art. 303.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 376; Código Civil Español, art. 367.

§ 1171. Segregación de terreno por la corriente

Cuando la corriente de un río, arroyo o torrente, segrega de una heredad de su ribera una porción conocida de terreno y lo transporta a otra heredad, el dueño de la finca a que pertenecía la parte segregada conserva la propiedad de éste.

History. —Código Civil, 1930, art. 304.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 377; Código Civil Español, art. 368.

§ 1172. Arboles transportados por la corriente

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Los árboles arrancados y transportados por la corriente de las aguas pertenecen al propietario del terreno a donde vayan a parar, si no los reclaman dentro de un mes los antiguos dueños. Si éstos los reclaman, deberán abonar los gastos ocasionados en recogerlos o ponerlos en lugar seguro.
History. —Código Civil, 1930, art. 305.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 378; Código Civil Español, art. 369.

§ 1173. Cuando un río abandona su cauce

Si un río o corriente de agua, sea o no navegable, abriese un nuevo cauce, abandonando el antiguo, los propietarios del suelo nuevamente ocupado tomarán, por vía de indemnización, el antiguo cauce del río, cada uno en proporción a la cantidad de tierra que hubiese perdido.
Dichos propietarios tendrán derecho a la propiedad de sus anteriores terrenos si el río o corriente volviese a correr por su antiguo cauce.
History. —Código Civil, 1930, art. 306.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 379; Código Civil de Luisiana, art. 518.
Contrarreferencias.
Ley de Aguas, véase la sec. 632 del Título 12.

§ 1174. Nuevo cauce de río navegable

Cuando un río navegable, variando naturalmente de dirección, se abre un nuevo cauce en heredad privada, este cauce entrará en el dominio público. El dueño de la heredad lo recobrará siempre que las aguas vuelvan a dejarlo en seco, ya naturalmente, ya por trabajos legalmente autorizados al efecto.
History. —Código Civil, 1930, art. 307.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 380; Código Civil Español, art. 372.

§ 1175. Islas formadas por el arrastre de las aguas

Las islas que por sucesiva acumulación de arrastres superiores se van formando en los ríos, pertenecen a los dueños de las márgenes u orillas más cercanas a cada una, o a las de ambas márgenes si la isla se hallase en medio del río, dividiéndose entonces longitudinalmente por la mitad. Si una sola isla así formada distase de una margen más que de otra, será por completo dueño de ella el de la más cercana.
History. —Código Civil, 1930, art. 308.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 381; Código Civil Español, art. 373.

Contrarreferencias.

Ley de Aguas, véase la sec. 637 del Título 12.

§ 1176. Cuando la corriente de un río se divide en brazos

Cuando se divide en brazos la corriente de un río, dejando aislada una heredad o parte de ella, el dueño de la misma conserva su propiedad. Igualmente la conserva si queda separada de la heredad por la corriente una porción de terreno.

History. —Código Civil, 1930, art. 309.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 382; Código Civil Español, art. 374.

ANOTACIONES

1. En general.

La segunda parte de esta sección regula una especie de formación de isla, cuando una porción de terreno se separa abruptamente de una finca afectada adversamente por la corriente manteniéndose aislada en el cauce del río dicha porción desprendida. Vachier v. McCormick, Alcaide & Co., 86 D.P.R. 714, 1962 PR Sup. LEXIS 404 (P.R. 1962), cert. denied, Vachier v. McCormick, Aleaide & Co., 373 U.S. 903, 83 S. Ct. 1290, 10 L. Ed. 2d 198, 1963 U.S. LEXIS 1709 (U.S. 1963); 83 S. Ct. 1290; 10 L. Ed. 2d 198 (1963).

2. Derecho de accesión.

Cuando la propiedad afectada por el agua ya existía y tenía dueño conocido el dueño conserva su propiedad. El Código no autoriza el despojo por el acto fortuito de las aguas. Por el contrario, cuando las aguas, mediante sedimentación, crean propiedad que allí no existía, es que surge el problema de a quién le pertenece esa propiedad nueva, y es entonces que el Código provee reglas para adjudicar la propiedad nueva, ya que el terreno a ser adjudicado por derecho de accesión no puede ser anteriormente propiedad de otro. Vachier v. McCormick, Alcaide & Co., 86 D.P.R. 714 (1962), certiorari denegado, 373 U.S. 903; 83 S. Ct. 1290; 10 L. Ed. 2d 198 (1963) (Opinion disidente del Juez Asociado Sr. Rigau en la cual concurre el Juez Asociado Sr. Ramírez Bages.)

Subcapítulo IV. Derecho de Accesión Respecto de los Bienes Muebles

Subcapítulo IV. Derecho de Accesión Respecto de los Bienes Muebles

§ 1191. Unión de cosas muebles pertenecientes a dueños distintos

Cuando dos cosas muebles pertenecientes a distintos dueños se unen de tal manera que vienen a formar una sola sin que intervenga mala fe, el propietario de la principal adquiere la

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

accesoria, indemnizando su valor al anterior dueño.
History. —Código Civil, 1930, art. 310.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 383; Código Civil Español, art. 375.

§ 1192. Cosa principal, definición de

Se reputa principal, entre dos cosas incorporadas, aquella a que se ha unido otra por adorno, o para su uso o perfección.
History. —Código Civil, 1930, art. 311.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 384; Código Civil Español, art. 376.

§ 1193. Cuando no pueda determinarse la cosa principal

Si no puede determinarse por la regla de la sección anterior cuál de las dos cosas incorporadas es la principal, se reputará tal el objeto de más valor, y entre dos de igual valor, el de mayor volumen. En la pintura y escultura, en los escritos, impresos, grabados y litografías, se considerará accesoria la tabla, el metal, la piedra, el lienzo, el papel o el pergamino.
History. —Código Civil, 1930, art. 312.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 385; Código Civil Español, art. 377.

§ 1194. Separación de cosas unidas

Cuando las cosas unidas pueden separarse sin detrimento, los dueños respectivos pueden exigir la separación.
Sin embargo, cuando la cosa unida para el uso, embellecimiento o perfección de otra, es mucho más preciosa que la cosa principal, el dueño de aquélla puede exigir su separación, aunque sufra algún detrimento la otra a que se incorporó.
History. —Código Civil, 1930, art. 313.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 386; Código Civil Español, art. 378.

§ 1195. Unión hecha de mala fe

Cuando el dueño de la cosa accesoria ha hecho su incorporación de mala fe, pierde la cosa incorporada y tiene la obligación de indemnizar al propietario de la principal los perjuicios que

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

haya sufrido.
Si el que ha procedido de mala fe es el dueño de la cosa principal, el que lo sea de la accesoria tendrá derecho a optar entre que aquél le pague su valor o que la cosa de su pertenencia se separe, aunque para ello haya que destruir la principal, y en ambos casos además, habrá lugar a la indemnización de daños y perjuicios.
Si cualquiera de los dueños ha hecho la incorporación a la vista, ciencia y paciencia y sin oposición del otro, se determinarán los derechos respectivos en la forma dispuesta para el caso de haber obrado de buena fe.
History. —Código Civil, 1930, art. 314.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 387; Código Civil Español, art. 379.

§ 1196. Forma de indemnización

Siempre que el dueño de la materia empleada sin su consentimiento tenga derecho a indemnización, puede exigir que ésta consista en la entrega de una cosa igual en especie y valor y en todas sus circunstancias a la empleada, o bien en el precio de ella, según tasación pericial.
History. —Código Civil, 1930, art. 315.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 388; Código Civil Español, art. 380.

§ 1197. Mezcla de cosas por voluntad de los dueños o por casualidad

Si por voluntad de sus dueños se mezclan dos cosas de igual o diferente especie, o si la mezcla se verifica por casualidad, y en este último caso las cosas no son separables sin detrimento, cada propietario adquirirá un derecho proporcional a la parte que le corresponda atendido el valor de las cosas mezcladas o confundidas.
History. —Código Civil, 1930, art. 316.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 389; Código Civil Español, art. 381.

§ 1198. Mezcla de buena fe; de mala fe

Si por la voluntad de uno solo, pero con buena fe, se mezclan o confunden dos cosas de igual o diferente especie, los derechos de los propietarios se determinarán por lo dispuesto en la sección anterior.
Si el que hizo la mezcla o confusión obró de mala fe, perderá la cosa de su pertenencia mezclada o confundida, además de quedar obligado a la indemnización de los perjuicios causados al dueño de la cosa con que hizo la mezcla.
History. —Código Civil, 1930, art. 317.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 390; Código Civil Español, art. 382.

§ 1199. Empleo de materiales ajenos

El que de buena fe empleó materia ajena en todo o en parte para formar una obra de nueva especie, hará suya la obra, indemnizando el valor de la materia al dueño de ésta.

Si ésta es más preciosa que la obra en que se empleó o superior en valor, el dueño de ella podrá, a su elección, quedarse con la nueva especie, previa indemnización del valor de la obra o pedir indemnización de la materia.

Si en la formación de la nueva especie intervino mala fe, el dueño de la materia tiene el derecho de quedarse con la obra sin pagar nada al autor, o de exigir de éste que le indemnice el valor de la materia y los perjuicios que se le hayan seguido.

History. —Código Civil, 1930, art. 318.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 391; Código Civil Español, art. 383.

Capítulo 141. Deslinde y Amojonamiento

Capítulo 141. Deslinde y Amojonamiento

§ 1211. Derecho a pedir deslinde de la propiedad

Todo propietario tiene derecho a pedir el deslinde de su propiedad, con citación de los dueños de los predios colindantes.

La misma facultad corresponderá a los que tengan derechos reales.

History. —Código Civil, 1930, art. 319.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 392; Código Civil Español, art. 384.

ANOTACIONES

1. En general.

Las secs. 3818 a 3821 de este título reglamentan la discrepancia debida al error entre la cabida de los inmuebles pactados en una compraventa y su real cabida: la rebaja del precio del inmueble no impide una acción reivindicatoria. Marilú Ramírez Quiñones v. Awilda Soto Padilla Y Ferdinand Morales, 168 D.P.R. 142, 2006 PR Sup. LEXIS 94 (P.R. 2006).

El procedimiento para solicitar el deslinde está prescrito por la Regla 34(b) de las Reglas de Enjuiciamiento Civil, 1943, 32 L.P.R.A. Apéndice I, que es una adaptación del art. 286 del Código de Enjuiciamiento Civil, sec. 2795 del Título 32. Zalduondo v. Méndez Bas, 74 D.P.R. 637, 1953 PR Sup. LEXIS 193 (P.R. 1953).

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

El propietario de una finca tiene el derecho, reconocídole por ley, a solicitar el deslinde de la misma. Zayas v. Autoridad de Tierras, 73 D.P.R. 897 (1952).

La sentencia que se dicte en una acción de deslinde no quita ni da derechos. Zayas v. Autoridad de Tierras, 73 D.P.R. 897 (1952).

El hecho de que se hubiera practicado el deslinde de una finca con o sin la anuencia o conformidad de los anteriores dueños no es óbice para que pueda ordenarse luego otro deslinde de la misma, siempre que existan nuevas causas para repetir la operación. Zayas v. Autoridad de Tierras, 73 D.P.R. 897 (1952).

De acuerdo con las secs. 1211, 1212 y 1231 de este título todo propietario tiene derecho a deslindar y cercar su propiedad, hallándose en la Ley de Enjuiciamiento Civil, anterior al Código de Enjuiciamiento Civil vigente, el procedimiento para tal deslinde y amojonamiento cuando hay avenencia entre los colindantes; pero cuando ésta no existe y se acude al tribunal en un pleito con tal fin, entonces debe el juez con vista de las pruebas, determinar y fijar en su sentencia por dónde ha de ser tirada la línea divisoria entre las propiedades colindantes. León v. León, 26 D.P.R. 606, 1918 PR Sup. LEXIS 144 (P.R. 1918).

§ 1212. Cómo se hará el deslinde

El deslinde será en conformidad con los títulos de cada propietario, y a falta de títulos suficientes, por lo que resultare de la posesión en que estuvieren los colindantes.

History. —Código Civil, 1930, art. 320.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 393; Código Civil Español, art. 385.

ANOTACIONES

1. En general.

Las secs. 3818 a 3821 de este título reglamentan la discrepancia debida al error entre la cabida de los inmuebles pactados en una compraventa y su real cabida: la rebaja del precio del inmueble no impide una acción reivindicatoria. Marilú Ramírez Quiñones v. Awilda Soto Padilla Y Ferdinand Morales, 168 D.P.R. 142, 2006 PR Sup. LEXIS 94 (P.R. 2006).

Toda vez que el deslinde se practica de conformidad con los títulos de cada propietario, carece de pertinencia en una acción de deslinde un plano que, levantado por el Departamento de lo Interior muchos años antes, fuera usado como base para medir terrenos en la zona en que ubica la finca envuelta en dicha acción. Zayas v. Autoridad de Tierras, 73 D.P.R. 897 (1952).

Litigantes en una acción de deslinde que luego de la parte demandada avenirse al deslinde interesado se pongan de acuerdo y estipulen que el deslinde sea practicado por un agrimensor nombrado por ellos, efectúan un convenio que en efecto es un compromiso o transacción que deriva su fuerza y validez del mutuo consentimiento de los litigantes y no de resolución final alguna que el juez que interviene en dicho pleito pueda dictar. Zayas v. Corte, 66 D.P.R. 222, 1946 PR Sup. LEXIS 126 (P.R. 1946).

Cuando los demandados en una acción de deslinde se avienen a éste y, puestos todos de acuerdo, los litigantes estipulan por escrito que lo practique un agrimensor que nombran y esta estipulación se aprueba por la corte, practicado el deslinde los litigantes están obligados a estar y pasar por el informe rendido por dicho agrimensor, a menos que se alegue y pruebe que el mismo está viciado de dolo o falsedad, y en ausencia de esa alegación y prueba, la corte no puede negarse a impartirle su aprobación ni ordenar que se practique una nueva mensura. Zayas v. Corte, 66 D.P.R. 222, 1946 PR Sup. LEXIS 126 (P.R. 1946).

Aduce hechos suficientes una demanda en juicio declarativo en la que el demandante alega

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

que es dueño de un predio colindante con el demandado, quien se niega a practicar el deslinde, por lo cual solicita que se ordene éste en conformidad con los títulos de ambos propietarios, y cuando probadas tales alegaciones el demandado rehúsa presentar su título, la sentencia que ordena el deslinde de conformidad con el título del demandante es correcta y debe ser sostenida en apelación, no exigiendo las secs. 1211 a 1213 de este título que para que el propietario pueda ejercitar la acción de deslinde deba alegar que los linderos se hallan confundidos o hayan desaparecido ni que el demandado haya usurpado terrenos del demandante. Frontera v. Rodríguez, 31 D.P.R. 464, 1923 PR Sup. LEXIS 267 (P.R. 1923).

§ 1213. Casos en que los títulos no determinen límites

Si los títulos no determinasen el límite o área perteneciente a cada propietario y la cuestión no pudiera resolverse por la posesión o por otro medio de prueba, la parte de terreno que resulte sobrante en el deslinde pertenecerá al Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
History. —Código Civil, 1930, art. 321.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 394; Código Civil Español, art. 386.
Codificación.
"Pueblo" fue sustituido con "Estado Libre Asociado", a tenor con la Constitución.

Capítulo 143. Derecho de Cerrar las Fincas Rústicas

Capítulo 143. Derecho de Cerrar las Fincas Rústicas

§ 1231. Derecho de cerrar fincas rústicas

Todo propietario podrá cerrar o cercar sus heredades por medio de paredes, zanjas, setos vivos o muertos, o de cualquiera otro modo, sin perjuicio de las servidumbres constituidas sobre las mismas.
History. —Código Civil, 1930, art. 322.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 395; Código Civil Español, art. 388.
ANOTACIONES
1. En general.
En cuanto a las fincas, el derecho de exclusión que posee el propietario está plasmado en esta sección. Para practicar el cierre basta la determinación que tome y ponga en práctica el dueño. Sociedad de Gananciales v. González Padín Co., 117 D.P.R. 94, 1986 PR Sup. LEXIS 91 (P.R. 1986).

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Capítulo 145. Edificios Ruinosos y Arboles que Amenazan Caerse

Capítulo 145. Edificios Ruinosos y Arboles que Amenazan Caerse

§ 1241. Demolición de edificios, y otros

Si un edificio, pared, columna o cualquiera otra construcción amenazase ruina, el propietario estará obligado a su demolición, o a ejecutar las obras necesarias para evitar su caída.
Si no lo verificase el propietario de la obra ruinosa, la autoridad podrá hacerla demoler a costa del mismo.
History. —Código Civil, 1930, art. 323.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 396; Código Civil Español, art. 389.

ANOTACIONES

1. En general.

Si una casa amenaza ruina, el propietario está obligado a su demolición o a ejecutar las obras necesarias para evitar su caída; y si así no lo hiciere, la autoridad municipal podrá demolerla a costa del propietario. Berríos v. El Municipio de Juncos, 31 D.P.R. 54, 1922 PR Sup. LEXIS 827 (P.R. 1922).

El municipio demandado en este caso acordó, dado el estado ruinoso de cierta casa, conceder a su dueño dos meses para repararla o demolerla, con la prevención de que si así no lo hacía, procedería a verificar la reparación o demolición por cuenta y riesgo del dueño. El propietario fue notificado y nada hizo. Transcurrió el plazo con exceso y el municipio demolió la casa. Se resolvió, que el municipio, constituyendo la casa como se demostró que constituía un estorbo público, procedió dentro de sus facultades, no obstante haber cambiado en el momento de la demolición de dueño la casa, a virtud de un contrato privado de venta del cual no tuvo conocimiento el municipio. Berríos v. El Municipio de Juncos, 31 D.P.R. 54, 1922 PR Sup. LEXIS 827 (P.R. 1922).

2. Estorbo público.

Un municipio puede declarar que una edificación que amenaza a la seguridad pública, representa un estorbo público y autorizar al alcalde para tomar las medidas necesarias para la remoción del mismo; después pueden utilizarse los recursos de la ley para la demolición de la obra ruinosa. Op. Sec. Just. Núm. 47 de 1959.

§ 1242. Arranque de árboles

Cuando algún árbol corpulento amenazare caerse de modo que pueda causar perjuicio a una finca ajena o a los transeúntes por una vía pública o particular, el dueño del árbol está obligado a arrancarlo y retirarlo; y si no lo verificare, se hará a su costa por mandato de la autoridad.
History. —Código Civil, 1930, art. 324.

HISTORIAL

Procedencia.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Código Civil, 1902, art. 397; Código Civil Español, art. 390.

§ 1243. Responsabilidad en caso de caída de edificios o árboles

En los casos de las dos secciones anteriores, si el edificio o árbol se cayere, será responsable el propietario de los daños y perjuicios que se ocasionen, salvo el caso de fuerza mayor.
History. —Código Civil, 1930, art. 325.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 398; Código Civil Español, art. 391.

Parte II-A. Multipropiedad

Parte II-A. Multipropiedad

Capítulo 147. Derecho de Multipropiedad y Clubes Vacacionales de Puerto Rico

Capítulo 147. Derecho de Multipropiedad y Clubes Vacacionales de Puerto Rico

Subcapítulo I. Disposiciones Generales

Subcapítulo I. Disposiciones Generales

§ 1251. Propósito legislativo; alcance

El propósito de este capítulo es reconocer que la venta y promoción de los planes de derecho de multipropiedad y clubes vacacionales es un segmento emergente y dinámico en la industria turística internacional; que este segmento de la industria turística sigue en crecimiento, tanto en volumen de ventas como en complejidad y variedad de la estructura del producto; y que un método de reglamentación uniforme y consistente es necesario para salvaguardar la industria del turismo puertorriqueño, los consumidores puertorriqueños y el bienestar económico de Puerto Rico. Para proteger la calidad de los planes de derecho de multipropiedad y clubes vacacionales de Puerto Rico y a los consumidores que los compran, es necesario dar reconocimiento estatutario al concepto; establecer procedimientos para la creación, venta,

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

intercambio, promoción y operación de planes de derecho de multipropiedad y clubes vacacionales; y requerir que todo plan de esta naturaleza ofrecido para la venta en Puerto Rico o creado y existente respecto a los alojamientos y facilidades que estén localizados en Puerto Rico estén sujetos a las disposiciones de este capítulo.
Todos los planes de derecho de multipropiedad o clubes vacacionales que se ofrezcan para la venta exclusivamente fuera de Puerto Rico y que contengan alojamientos o facilidades localizados dentro de Puerto Rico, que primero hayan presentado para su inscripción en el Registro de la Propiedad el instrumento público dedicando la propiedad en la cual los alojamientos y facilidades estén localizados al régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional, hayan radicado con la Compañía el documento de ofrecimiento público de conformidad con la sec. 1255 de este título, hayan pagado los correspondientes derechos de radicación de conformidad con este capítulo y que se ofrezcan para la venta en otras jurisdicciones que reglamentan el ofrecimiento de derechos de multipropiedad y derechos vacacionales, no estarán sujetos a las demás disposiciones de este capítulo en la medida que dicha actividad sea reglamentada en la otra jurisdicción, pero únicamente después que la Compañía haya recibido prueba satisfactoria de que el plan de derecho de multipropiedad o club vacacional ha cumplido con los requisitos de la otra jurisdicción. La Compañía además tendrá la discreción de requerir que todas o parte de las divulgaciones requeridas por la sec. 1252a de este título sean incluidas en los ofrecimientos hechos en la otra jurisdicción.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 1-102.

HISTORIAL

Codificación.

La Ley de Diciembre 26, 1995, Núm. 252, está dividida en artículos y secciones, los que se han clasificado como capítulos y secciones para conformar al estilo de L.P.R.A.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Diciembre 26, 1995, Núm. 252.

Título.

La sec. 1-101 de la Ley de Diciembre 26, 1995, Núm. 252, dispone:
"Esta ley [este capítulo] se conocerá como 'Ley de Derecho de Multipropiedad y Clubes Vacacionales de Puerto Rico'."

Salvedad.

La sec. 13-101 de la Ley de Diciembre 26, 1995, Núm. 252, dispone:
"En el caso de que se determine que una o más de las disposiciones de esta ley [este capítulo] o su aplicación a cualquier persona o circunstancia son inválidas, ilegales o no pueden hacerse cumplir en el aspecto que sea, la validez, legalidad y cumplimiento de las demás disposiciones de esta ley o cualquier otra aplicación de la misma no serán afectadas por ello, y se considerará que dicha disposición inválida, ilegal o que no puede hacerse cumplir nunca formó parte de esta ley. A esos efectos, las disposiciones de esta ley son separables."

§ 1251a. Requerimientos formales; naturaleza del derecho de multipropiedad y derecho vacacional

El régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional se establecerá mediante instrumento público que deberá ser inscrito en el Registro de la Propiedad de acuerdo con las disposiciones de las secs. 1262 a 1268e de este título y de las secs. 2001 et seq. del Título 30, conocidas como "Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad".
Se podrá estructurar el régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional de forma tal, a

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

opción del declarante, que los derechos de multipropiedad o derechos vacacionales sean:

(a) Un derecho contractual a usar y ocupar el alojamiento o alojamientos objeto del mismo, o

(b) una clase especial de derecho de propiedad con respecto a un alojamiento en particular, acompañado del derecho a usar y ocupar el mismo u otros alojamientos que sean su objeto, el cual se regirá por las disposiciones de este capítulo y, en forma supletoria, por las disposiciones del las secs. 1271 a 1285 de este título relacionadas con la comunidad de bienes, excepto que:

(1) La reglamentación del uso y disfrute de los alojamientos y facilidades bajo los regímenes de derecho de multipropiedad o club vacacional será obligatoria para todos los titulares iniciales y subsiguientes de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales y alojamientos y sólo podrá ser enmendada según se provee en este capítulo;

(2) las disposiciones de la sec. 1279 de este título relacionadas con la división de la cosa común y las disposiciones de la sec. 1283 de este título relacionadas con la venta forzosa de una cosa poseída en común no serán aplicables a la propiedad de los planes de derecho de multipropiedad o clubes vacacionales, y

(3) no existirá derecho alguno de retracto en caso de la venta u otra enajenación de un derecho de multipropiedad o derecho vacacional, excepto según de otra forma se disponga en la escritura de dedicación a la cual se hace referencia en la sec. 1264 de este título. Solamente los alojamientos protegidos podrán ser objeto de los derechos de multipropiedad y derechos vacacionales a los que se hace referencia en la oración anterior, pero no obstante ello, los alojamientos que no sean protegidos podrán mantenerse disponibles para uso supletorio.

Además de los planes de derecho de multipropiedad y derechos vacacionales anteriormente mencionados, el régimen del derecho de multipropiedad o club vacacional podrá incluir, dentro del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, la posibilidad, sujeto a las disposiciones de este capítulo, de la concesión contractual del derecho a usar, traspasar o enajenar el derecho especial de propiedad con respecto a:

(1) Alojamientos individuales como una unidad, y

(2) unidades comerciales individuales.Con respecto a estas últimas, las operaciones de las mismas se limitarán al ofrecimiento de productos y servicios que sean de razonable interés para los ocupantes de otros alojamientos existentes en la propiedad.

History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 1-103; Julio 5, 1996, Núm. 66, art. 1; Enero 5, 1999, Núm. 3, art. 1.

HISTORIAL

Codificación.

Se redesignaron las cláusulas (i) a (iii) del inciso (b) del segundo párrafo y los incisos (i) y (ii) del último párrafo con números arábigos para conformarlos al estilo de L.P.R.A.

Enmiendas

—1999.

Inciso (b)(3): La ley de 1999 añadió "excepto según de otra forma se disponga en la escritura de dedicación a la cual se hace referencia en la sec. 1264 de este título" en la primera oración.

—1996.

Inciso (b)(3): La ley de 1996 sustituyó "este derecho especial de propiedad" con "los derechos de multipropiedad y derechos vacacionales a los que se hace referencia en la oración anterior".

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Julio 5, 1996, Núm. 66.

Enero 5, 1999, Núm. 3.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

§ 1251b. Definiciones

Para los propósitos de este capítulo, los siguientes términos tendrán los significados que se expresan a continuación:

(1) Alojamiento.— Significa cualquier apartamento, albergue, cuarto de hotel o de motel, u otra estructura privada o comercial, que contiene facilidades internas de servicio sanitario, fijo a la propiedad inmueble y que tiene acceso directo o indirecto a la calle pública y que fue diseñado y está disponible, de conformidad con la ley aplicable, para su uso y ocupación independiente como residencia vacacional por uno o más individuos como parte de un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional. A menos que se disponga otra cosa en las disposiciones específicas de este capítulo, también incluirá una unidad comercial, según ésta se define con posterioridad.

Alojamiento.—

(2) Anuncio.— Significa una comunicación escrita, verbal o electrónica que contiene o describe una solicitación o aliciente para los compradores potenciales de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos, incluyendo, pero sin limitarse a, folletos, panfletos, libretos de radio y televisión, solicitaciones a través del correo, y otros medios de promoción.

Anuncio.—

(3) Afiliada.— Significa cualquier persona que controla, es controlada por, o está bajo el control común con otra persona.

Afiliada.—

Se presume que una persona "controla" a un desarrollador si dicha persona:

(a) Es un socio, oficial, director, o empleado del desarrollador;

(b) directa o indirectamente o actuando mediante uno o más intermediarios o actuando en común con una o más personas, posee, controla, o tiene el poder del voto (incluyendo por poder) más del veinte por ciento (20%) de cualquier clase de acciones con derecho al voto o beneficios en el desarrollador;

(c) determina, de la manera que sea, la elección o nombramiento de la mayoría de los directores del desarrollador, o

(d) ha contribuido más del veinte por ciento (20%) del capital del desarrollador.Una persona "es controlada por" un desarrollador si el desarrollador:

(a) Es un socio, oficial, director, o patrono de la persona;

(b) directa o indirectamente, o actuando mediante uno o más intermediarios o actuando en común con una o más personas, o a través de una o más subsidiarias, posee, controla, o tiene el poder del voto (incluyendo por poder) sobre más del veinte por ciento (20%) de cualquier clase de acciones con derecho al voto o beneficios en la persona;

(c) determina, de la manera que sea, la elección o el nombramiento de la mayoría de los directores de la persona, o

(d) ha contribuido más del veinte por ciento (20%) del capital de la persona.

(4) Compañía.— Significa la Compañía de Turismo de Puerto Rico o cualquier entidad sucesora de la misma.

Compañía.—

(5) Cuota.— Significa una cuota de gastos comunes o una cuota especial.

Cuota.—

(6) Asociación.— Significa la asociación de titulares a que se refiere la sec. 1256 de

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

este título, la cual incluirá todos los titulares comprendidos en el régimen.
Asociación.—

(a) Reglamento.— Significa el reglamento del régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional referido en la sec. 1267 de este título.
Reglamento.—

(b) Reglamento de la asociación.— Significa el reglamento que pueda ser adoptado por la asociación de titulares que pueda ser constituida para la administración del régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional, o una parte del mismo, a diferencia del reglamento del régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional referido en la sec. 1267 de este título.
Reglamento de la asociación.—

(7) Gravamen comprensivo.— Significa una hipoteca, escritura de fideicomiso, opción de compra, gravamen de constructor, gravamen de vendedor o derecho bajo un contrato o acuerdo de compraventa, gravamen por sentencia judicial, gravamen por contribuciones locales o federales, arrendamiento, o cualquier otro gravamen o carga que:
Gravamen comprensivo.—

(a) Afecte a dos (2) o más derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos poseídos por diferentes titulares, ya sea directamente o por razón de afectar toda o parte de la propiedad del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional o los alojamientos donde dichos derechos son poseídos, incluyendo los alojamientos o facilidades del mismo, y

(b) asegure o evidencie la obligación de pagar dinero o de vender o transferir la propiedad del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, o cualquier parte de la misma, incluyendo, pero sin limitarse a, sus alojamientos o facilidades, y que autorice, permita o requiera la ejecución u otra disposición de los derechos de multipropiedad, derechos vacacionales, alojamientos, facilidades u otros activos afectados.Para propósitos de este capítulo, los que siguen no se considerarán gravámenes comprensivos:

(i) Una obligación por contribuciones y tributos impuestos por una autoridad gubernamental que aún no están vencidos ni son pagaderos.

(ii) Una obligación por gastos comunes y cuotas que aún no están vencidos ni son pagaderos a favor de una asociación de titulares o de una comunidad.

(iii) Un gravamen por costas u honorarios cobrados por un fiduciario de conformidad con un fideicomiso creado bajo la sec. 1254 de este título y cuyos costas u honorarios no han vencido ni son pagaderos.

(8) Unidad comercial.— Significa cualquier apartamento, cuarto o grupo de cuartos que forman una unidad integrada localizada en una propiedad dedicada al régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional, con acceso directo o indirecto a la calle pública, dedicada a uso comercial limitado al ofrecimiento de productos o servicios que sean de razonable interés para los ocupantes de los otros alojamientos existentes en la propiedad.
Unidad comercial.—

(9) Cuota de gastos comunes.— Significa una cantidad impuesta de tiempo en tiempo por el desarrollador, la entidad administradora, o una entidad administradora de un lugar base sobre cada titular de un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento para cubrir la participación proporcional que corresponde a dicho titular en los gastos comunes del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional.
Cuota de gastos comunes.—

(10) Gastos comunes.— Significa los gastos incurridos para el mantenimiento, operación, reparación, mejoramiento y redecoración de los alojamientos, facilidades y sistema de reservaciones del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, incluyendo las contribuciones sobre propiedad inmueble y mueble, los cargos por los servicios públicos,

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

primas de seguros, honorarios de administración, gastos relacionados con contratos de suministro de servicios y otros otorgados de tiempo en tiempo por la entidad administradora o la entidad administradora de un lugar base, el monto de cualquier reserva establecida para el reemplazo de los componentes de los alojamientos, facilidades o el sistema de reservaciones del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, pago de la deuda contraída para realizar gastos o mejoras de capital (excluyendo la deuda contraída para la construcción de cualquier alojamiento o facilidad cuya construcción le haya sido representada a los compradores por el desarrollador), cualquier otro gasto razonablemente designado como gasto común en los documentos constitutivos del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, y todos los demás gastos de operación y administración de la propiedad del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional.

Gastos comunes.—

(11) Lugar base.— Significa un lugar geográfico en específico donde están localizados ciertos alojamientos y facilidades, si alguna. Si lo permite la ley aplicable, se considerará un lugar base independiente de las fases separadas que se operan como un desarrollo unitario en una localización geográfica en particular y que está bajo administración común.

Lugar base.—

(12) Entidad administradora del lugar base.— Significa la persona responsable de operar y mantener un lugar base de un club vacacional.

Entidad administradora del lugar base.—

(13) Tipo conspicuo.— Significa:

Tipo conspicuo.—

(a) Tipo en letras mayúsculas y minúsculas que no sea de tamaño menor [de] dos (2) puntos [de] tipo más grandes que el tipo de tamaño más grande, sin contar los encabezamientos, en la página donde aparece, pero en todos los casos que no sea menor de diez (10) puntos, o

(b) donde el uso de un tipo de tamaño de diez (10) puntos sería impráctico o imposible con respecto a un material escrito en particular; entonces el estilo de tipo o de impreso que la Compañía apruebe específicamente, siempre y cuando el tipo siga siendo conspicuo bajo las circunstancias.

(14) Desarrollador.— Significa e incluye:

Desarrollador.—

(a) Un "desarrollador creador", que significa cualquier persona que crea un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional;

(b) un "desarrollador sucesor", que significa cualquier persona que es el sucesor en los derechos de un desarrollador creador o un desarrollador concurrente mediante venta, arrendamiento, cesión, hipoteca u otra transferencia; pero el término incluye únicamente aquellas personas que ofrecen derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos para su disposición en el curso ordinario de sus negocios y no incluye al titular de un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento que ha adquirido dicho derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento para su uso personal, o

(c) un "desarrollador concurrente", que significa cualquier persona que actúa concurrentemente con un desarrollador creador o un desarrollador sucesor con el propósito de crear o disponer de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos en el curso ordinario de los negocios; pero el término no incluye a una persona que ha adquirido un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento para su uso personal.

Sin embargo, el término "desarrollador" no incluye una entidad administradora que no es de otro modo el desarrollador de un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional en derecho propio y que ofrece o dispone de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

o alojamientos por su propia cuenta a los titulares de dicho plan de derecho de multipropiedad o club vacacional. El término tampoco incluye a una persona a quien se le haya cedido o transferido un número de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos de un desarrollador en una transacción unitaria, voluntaria o involuntaria, incluyendo, pero sin limitarse a, un prestamista de parte del precio de compra que adquiere uno o más derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos mediante ejecución de hipoteca u otro medio legal, y que con posterioridad cede o transfiere todos los referidos derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos a un solo titular en una sola transacción o en una serie de transacciones contemporáneas realizadas fuera del curso ordinario de los negocios de dicha persona.

(15) Disponer o disposición.— Significa la transferencia o cesión voluntaria, como quiera que sea evidenciada o documentada, de cualquier derecho legal con respecto a un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento, pero no incluye la transferencia, cesión o liberación de un derecho de garantía.

Disponer o disposición.—

(16) Compañía de intercambio.— Significa cualquier persona que posee u opera un programa de intercambio.

Compañía de intercambio.—

(17) Programa de intercambio.— Significa cualquier método, arreglo o procedimiento para el intercambio voluntario del derecho a utilizar y ocupar alojamientos y facilidades entre titulares de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales u otros derechos sobre propiedad mueble o inmueble. El término no incluye la cesión del derecho al uso y ocupación de alojamientos y facilidades a los titulares de derechos vacacionales mediante el sistema de reservaciones de un club vacacional en particular. Cualquier otro método, arreglo o procedimiento que cumpla con los términos de esta definición, dentro del cual el total de la obligación financiera contractual contraída por el titular exceda la cantidad de tres mil dólares ($3,000) por cualquier período de uso individual recurrente, será reglamentada como un club vacacional bajo las disposiciones de este capítulo.

Programa de intercambio.—

(18) Facilidad.— Significa cualquier beneficio, estructura, mueble, accesorio, instalación, equipo, servicio, derecho contractual o beneficio, u otra propiedad mueble o inmueble (que no constituya un alojamiento), mejorada o sin mejorar, que no sea un programa de intercambio o el sistema de reservaciones de un club vacacional, que se pone a la disposición para el uso y disfrute de cada titular de derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento en consideración al pago por dicho titular del precio de compraventa de su derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento y cualquier cuota impuesta de tiempo en tiempo a dicho titular por el desarrollador, la entidad administradora o la entidad administradora de un lugar base, pero excluyendo los servicios de rutina que una entidad administradora típicamente provee o gestiona, tales como servicios de limpieza, mantenimiento, reparaciones y reemplazo, así como los servicios suministrados por las entidades y dependencias gubernamentales.

Facilidad.—

(19) Garantía financiera.— Significa dinero en efectivo, fianza, carta de crédito irrevocable, cuenta de plica, fideicomiso u otro medio o una combinación de ellos, que la Compañía determine aceptable para garantizar que un alojamiento protegido o una facilidad protegida estarán, sujeto a las disposiciones de este capítulo, en efecto disponibles para un titular bajo aquellas condiciones y durante el período de tiempo así representado o expuesto en los documentos del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional.

Garantía financiera.—

(20) Beneficio incidental.— Significa una facilidad que no es una facilidad protegida.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Beneficio incidental.—

(21) Tenedor de gravamen.— Significa e incluye:

Tenedor de gravamen.—

(a) Un desarrollador, y

(b) un titular o tenedor de un derecho de propiedad que afecta a dos (2) o más derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos poseídos por titulares distintos, bien sea directamente o por razón de afectar todo o una parte de un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, incluyendo cualesquiera alojamientos o facilidades comprendidas en los mismos, incluyendo un acreedor hipotecario, el beneficiario bajo una escritura de fideicomiso, un acreedor por sentencia, un tenedor de un gravamen de constructor o un arrendador.

(22) Entidad administradora.— Significa la persona responsable de la operación, mantenimiento y administración de un plan de derecho de multipropiedad, de un lugar base o de un club vacacional y de sus respectivas propiedades, incluyendo, pero sin limitarse a, la responsabilidad por la operación y mantenimiento del sistema de reservaciones.

Entidad administradora.—

(23) Ofrecimiento.— Significa cualquier incentivo, solicitación, u otro intento, mediante un anuncio, presentación oral o escrita, o por otro medio, [para] estimular a una persona para que adquiera cualquier derecho legal con respecto a un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento o eleve de categoría cualquier derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento ya adquirido de manera que le dé derecho al titular del mismo a participar de cualquier derecho de uso u ocupación o beneficio adicional, que no sea uno de garantía de una obligación. Sin embargo, ningún anuncio ni ninguna promoción en cualquier medio de difusión al público en general se considerará un ofrecimiento si dicho anuncio o promoción indica claramente que no es un ofrecimiento en una jurisdicción donde los requisitos de registro aplicables o demás pre-requisitos legales para hacer el ofrecimiento no han sido cumplidos en su totalidad.

Ofrecimiento.—

(24) Requisito de proporción de uno a uno entre comprador y alojamiento.— Significa el requisito de que en todo momento durante el término de un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional el plan incluya un número suficiente de alojamientos protegidos como para garantizar el derecho y la habilidad práctica de un titular en particular que cumple cabalmente con las reglas y los reglamentos del sistema de reservaciones a reservar, usar y ocupar un alojamiento protegido por el número máximo de períodos de uso a que dicho titular tiene derecho de conformidad con los documentos del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, de forma totalmente independiente de la falta de otro titular, por la razón que sea, de reservar, usar u ocupar un alojamiento protegido en el plan de derecho de multipropiedad o club vacacional.

Requisito de proporción de uno a uno entre comprador y alojamiento.—

(25) Titular.— Significa una persona que es dueña o codueña de un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento que de otra forma no sea garantía de una obligación y cualquier persona denominada o identificada como un "miembro" de un club vacacional. A menos que del contexto de la disposición específica no surja la intención contraria, el desarrollador será considerado como el titular de los derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos no vendidos para propósitos del ejercicio del derecho al voto que les corresponde, excepto respecto al voto para la remoción de la entidad administradora, cuando ésta sea el desarrollador o persona bajo su control.

Titular.—

(26) Persona.— Significa una persona natural, corporación, sociedad, gobierno, subdivisión o agencia gubernamental, cualquier otra forma de entidad legal, o cualquier

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

combinación de éstas.
Persona.—

(27) Proyecto.— Significa propiedad inmueble que contiene más de un alojamiento. Un proyecto podrá incluir alojamientos que no son alojamientos comprendidos en un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional.
Proyecto.—

(28) Promoción.— Significa un plan o estratagema de publicidad, incluyendo uno que incluya la posibilidad de que un comprador potencial reciba un regalo o premio, utilizado por el desarrollador con relación al ofrecimiento y la disposición de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos.
Promoción.—

(29) Alojamiento protegido.— Significa un alojamiento comprendido en un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional:
Alojamiento protegido.—

(a) Que es poseído, libre de reclamaciones por cualquier tenedor de gravamen, por uno o más titulares de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos, o

(b) con respecto al cual el desarrollador ha otorgado o suministrado un acuerdo de subordinación, un relevo o ha provisto o establecido una garantía financiera en cumplimiento con las secs. 1254 a 1254b de este título con el propósito de garantizar la disponibilidad continua de dicho alojamiento para el uso y la ocupación por los titulares de los derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos. Sujeto a las disposiciones del inciso (4) de la sec. 1255a de este título, sólo se podrá incluir el alojamiento protegido que está disponible para su uso y ocupación por los titulares por el término total de su titularidad de los derechos de multipropiedad o derechos vacacionales al calcular si se ha cumplido con el requisito de proporción de uno a uno entre comprador y alojamiento.

(30) Facilidad protegida.— Significa una facilidad comprendida en un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional:
Facilidad protegida.—

(a) Que es poseída, libre de reclamaciones de cualquier tenedor de gravamen, por uno o más titulares de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos, o

(b) respecto a la cual el desarrollador ha otorgado o procurado un acuerdo de subordinación, un relevo o ha provisto o establecido una garantía financiera en cumplimiento con las secs. 1254 a 1254b de este título para garantizar la disponibilidad continua de dicha facilidad para el uso y disfrute por los titulares de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos.

(31) Comprador.— Significa cualquier persona, que no sea el desarrollador, que mediante el otorgamiento de un contrato de compraventa se obliga legalmente a adquirir cualquier derecho legal con respecto a un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento de un vendedor, pero que aún no ha cerrado dicha transacción. Un "comprador potencial" es una persona que ha recibido material publicitario relacionado con un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento o que ha sido abordado para que compre un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento, pero que no ha otorgado un contrato de compraventa.
Comprador.—

(32) Contrato de compraventa.— Significa el documento, de conformidad con el cual, un desarrollador o un vendedor se compromete legalmente a vender y/o transferir, y un comprador se compromete legalmente a comprar y/o adquirir, cualquier derecho legal con respecto a, un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Contrato de compraventa.—

(33) Sistema de reservaciones.— Significa el método, arreglo o procedimiento mediante el cual se requiere que los titulares de derechos vacacionales, o derechos de multipropiedad no específicos, respectivamente, compitan con otros titulares de derechos vacacionales o derechos de multipropiedad no específicos en el mismo club vacacional o plan de derecho de multipropiedad para reservar el uso y la ocupación de un alojamiento comprendido en el club vacacional o plan de derecho de multipropiedad por uno o más períodos de uso, independientemente de si dicho sistema de reservaciones es operado y mantenido por la entidad administradora, una compañía de intercambio o cualquier otra persona. En el caso de que a un titular se le requiera el uso de un programa de intercambio como el medio principal para poder obtener el derecho a usar y ocupar los alojamientos y facilidades de un club vacacional, dicho arreglo se considerará un sistema de reservaciones para propósitos de este capítulo.

Sistema de reservaciones.—

(34) Vendedor.— Significa el desarrollador o cualquier otra persona, o un empleado o contratista independiente del mismo, que ofrece derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos para disposición al público en el curso ordinario de los negocios. El término "vendedor" no incluye a la persona que ha adquirido un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento para su uso personal y que luego lo ofrece para la reventa, o una persona a quien un desarrollador cede o transfiere varios derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos en una transacción única, voluntaria o involuntaria, incluyendo, pero sin limitarse a, un prestamista de una parte del precio de compra que adquiere uno o más derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos mediante ejecución u otro medio legal y que con posterioridad cede o transfiere todos los referidos derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos a una sola persona en una transacción única o en una serie de transacciones contemporáneas que no se realicen en el curso ordinario de los negocios de dicha persona.

Vendedor.—

(35) Cuota especial.— Significa una cantidad impuesta de tiempo en tiempo por el desarrollador, la entidad administradora, o la entidad administradora de un lugar base a cada titular de un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento en el caso de que el total de todas las cuotas de gastos comunes recaudadas de dichos titulares y la cantidad de las reservas establecidas sea insuficiente para satisfacer los gastos comunes o para satisfacer cualesquiera gastos extraordinarios o no presupuestados.

Cuota especial.—

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

Estado.—

(37) Acuerdo de subordinación.— Significa un documento o instrumento mediante el cual los derechos o reclamaciones de un tenedor de gravamen con respecto a un alojamiento o facilidad en particular o dos (2) o más derechos de multipropiedad o derechos vacacionales de titulares diferentes son irrevocablemente subordinados a los documentos del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional y los derechos de uso y ocupación concedidos a los titulares en los mismos. Cada uno de dichos acuerdos de subordinación dispondrá expresa y efectivamente que:

Acuerdo de subordinación.—

(a) El derecho, gravamen o carga del tenedor del gravamen sobre el alojamiento, facilidad, derecho de multipropiedad o derecho vacacional de que se trate no afectará adversamente, y será subordinado a, los derechos de cualesquiera titulares de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos sin importar sus

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

respectivas fechas de adquisición, desde y a partir de la fecha efectiva de dicho documento o instrumento, bien sea mediante su inscripción o de otro modo, y

(b) dicho tenedor de gravamen, conjuntamente con sus sucesores y cesionarios, y cualquier persona que adquiera dicho derecho de multipropiedad, derecho vacacional, alojamiento o facilidad mediante ejecución, escritura de dación en pago, o mediante cualquier otro medio legal:

(i) Poseerá el título sobre dicha propiedad sujeto a los derechos de los titulares de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos con relación a la misma, y

(ii) no usará, causará, ni permitirá que dicha propiedad sea usada en una forma que evite o impida materialmente que los titulares de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos usen u ocupen los alojamientos y facilidades en la forma que les fue representada por o a nombre del desarrollador o de la manera expuesta y descrita en los documentos del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional.

(38) Derecho de multipropiedad.— Significa el derecho real (acompañado del derecho especial de propiedad descrito en la sec. 1251a de este título) o personal, sin importar la manera en que el mismo sea evidenciado o documentado, a usar y ocupar uno o más alojamientos periódicamente durante un período de más de tres (3) años de conformidad con un arreglo asignando dichos derechos de uso y ocupación entre usuarios similares. "Derecho de multipropiedad" incluye:

Derecho de multipropiedad.—

(a) Un "derecho de multipropiedad específico" que es un derecho a usar (por sí sólo o acompañado del derecho especial de propiedad descrito en la sec. 1251a de este título, según sea aplicable) un alojamiento específico o una clase específica de alojamiento, y las facilidades, si alguna, en una propiedad comprendida en un plan de derecho de multipropiedad, durante el término remanente del plan, y

(b) un "derecho de multipropiedad no específico" que es un derecho a usar (por sí sólo o acompañado del derecho especial de propiedad descrito en la sec. 1251a de este título, según sea aplicable) todos los alojamientos o culaquier clase de los mismos, y las facilidades, si alguna, de un proyecto de derecho de multipropiedad creado por o adquirido a través del sistema de reservaciones pero que no incluye un derecho de multipropiedad específico.

(39) Documentos de un plan de derecho de multipropiedad.— Significa todos los documentos, sin importar su denominación, y cualesquiera enmiendas a los mismos, que establecen el plan de derecho de multipropiedad, crean y rigen los derechos y las relaciones de los titulares y que rigen el uso y la operación del derecho de multipropiedad. Dichos documentos incluyen, pero sin limitarse a, la escritura de dedicación, el reglamento referido en la sec. 1267 de este título, los artículos de incorporación y los reglamentos de la asociación, y las reglas y reglamentos del plan de derecho de multipropiedad.

Documentos de un plan de derecho de multipropiedad.—

(40) Plan de derecho de multipropiedad.— Significa los derechos, obligaciones y el programa creado por los documentos del plan de derecho de multipropiedad para una propiedad de un plan de derecho de multipropiedad. Ningún desarrollador podrá ofrecer derechos de multipropiedad de ninguna manera que pudiera causar que el número total de derechos de multipropiedad ofrecidos exceda el requisito de proporción de uno-a-uno entre el comprador y alojamiento.

Plan de derecho de multipropiedad.—

(41) Propiedad de un plan de derecho de multipropiedad.— Significa uno o más alojamientos sujetos a los mismos documentos de un plan de derecho de multipropiedad, conjuntamente con cualesquiera áreas comunes o cualquier otra propiedad inmueble, o los

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

derechos respecto a los mismos, correspondientes a dichos alojamientos y conjuntamente con cualesquiera facilidades comprendidas en el plan de derecho de multipropiedad.
Propiedad de un plan de derecho de multipropiedad.—

(42) Período de uso.— Significa el período de tiempo más corto en horas consecutivas durante el cual un titular de un derecho de multipropiedad o derecho vacacional puede usar y ocupar un alojamiento comprendido en un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional.
Período de uso.—

(43) Club vacacional.— Significa un sistema o programa con respecto al cual el titular obtiene, por cualquier medio, un derecho recurrente a usar y ocupar alojamientos y facilidades en más de un lugar base solamente mediante el uso de un sistema de reservaciones, esté o no dicho derecho de uso y ocupación acompañado de un derecho especial de propiedad. Sin embargo, el término "club vacacional" no incluirá ningún sistema o programa, derechos o beneficios con respecto a los cuales se obtienen:
Club vacacional.—

(a) Una obligación económica total máxima del titular, contractualmente especificada, de mil quinientos dólares ($1,500) o menos, excluyendo la cantidad total de las cuotas de gastos comunes y las cuotas especiales impuestas por una asociación de titulares u otra persona que no es una afiliada del vendedor o del desarrollador, siempre que toda obligación de cuota de tal naturaleza esté totalmente descrita lo más precisamente posible en el contrato de compraventa del titular, pero incluyendo todas las demás cantidades pagadas por dicho titular para el propósito que sea, independientemente del término de dichos derechos de uso y ocupación, o

(b) por un término contractual de tres (3) años o menos, sin importar la obligación económica total máxima del titular contractualmente especificada, si alguna.Para propósitos de determinar el término de dichos derechos de uso y ocupación, se incluirá el período de las renovaciones opcionales que un titular, a su sola discreción, puede elegir ejercer, ya sea mediando o no consideraciones adicionales. Ningún desarrollador podrá ofrecer derechos vacacionales de ninguna manera que pudiera causar que el número total de derechos vacacionales ofrecidos exceda el requisito de proporción de uno a uno entre el comprador y alojamiento.

(44) Documentos de un club vacacional.— Significa e incluye uno o más documentos o instrumentos, sin importar su denominación, que crean o rigen un club vacacional y la disposición de los derechos vacacionales contenidos en el mismo. El término "documentos de un club vacacional" será ampliamente interpretado para que incluya todos los términos y condiciones de la compra de un derecho vacacional, la incorporación de los alojamientos y facilidades localizados en los lugares bases del club vacacional (incluyendo, pero sin limitarse a, los documentos que rigen la creación y administración de un fideicomiso establecido [en] conformidad con la sec. 1254(c) de este título), la administración y operación de los lugares base del club vacacional, y la administración y operación del sistema de reservaciones, incluyendo, pero sin limitarse a, las reglas y los reglamentos del sistema de reservaciones.
Documentos de un club vacacional.—

(45) Derecho vacacional.— Significa e incluye los siguientes derechos con respecto a un club vacacional:
Derecho vacacional.—

(a) Un "derecho vacacional específico", el cual es un derecho a usar (por sí sólo o acompañado del derecho especial de propiedad descrito en la sec. 1251a de este título, según sea aplicable) un alojamiento o alojamientos específicos, y facilidades, si alguna, en un lugar base de un club vacacional, por el término remanente del club vacacional en la eventualidad de que el sistema de reservaciones sea terminado por la razón que sea con

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

anterioridad al vencimiento del término del club vacacional, conjuntamente con los derechos de uso de otros alojamientos y facilidades del club vacacional creados por o adquiridos mediante el sistema de reservaciones, y

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

History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 1-104; Julio 5, 1996, Núm. 66, art. 2; Enero 5, 1999, Núm. 3, art. 2.

HISTORIAL

Codificación.

Los incisos, cláusulas y párrafos de esta sección han sido redesignados para conformarlos al estilo de L.P.R.A.

Enmiendas

—1999.

Inciso (6)(a) y (b): La ley de 1999 añadió estas cláusulas.

Inciso (10): La ley de 1999 añadió "y mueble".

Inciso (15): La ley de 1999 añadió "como quiera que sea evidenciada o documentada".

Incisos (23) y (31): La ley de 1999 añadió "cualquier derecho legal con respecto a".

Inciso (32): La ley de 1999 añadió "o un vendedor", "y/o transferir", "y/o adquirir, cualquier derecho legal con respecto a".

Inciso (39): La ley de 1999 sustituyó "su reglamento" con "el reglamento referido en la sec. 1267 de este título".

—1996.

Inciso (33): La ley de 1996 enmendó este inciso en términos generales.

Inciso (38): La ley de 1996 enmendó este inciso en términos generales.

Inciso (40): La ley de 1996 añadió la segunda oración.

Inciso (43): La ley de 1996 enmendó este inciso en términos generales.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Julio 5, 1996, Núm. 66.

Enero 5, 1999, Núm. 3.

Contrarreferencias.

Compañía de Turismo de Puerto Rico, véanse las secs. 671 et seq. del Título 23.

§ 1251c. Exenciones generales

Este capítulo no se aplicará a ninguna oferta o disposición de un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento que no sea hecha o consumada con la intención o el propósito de evadir las disposiciones de este capítulo y que constituya:

(1) Un ofrecimiento o disposición que no sea realizado en el curso ordinario de los negocios por un tenedor de un gravamen de una compraventa con precio aplazado o un gravamen por refinanciamiento, incluyendo cualquier cesionario del mismo, que adquiera un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento como resultado de un incumplimiento del correspondiente titular de sus obligaciones con respecto al financiamiento o refinanciamiento del pago del precio de compra, bien sea que dicho derecho de multipropiedad,

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

derecho vacacional o alojamiento sea adquirido por ejecución, dación en pago, o por cualquier otro medio legal;

(2) una disposición gratuita;

(3) una disposición por legado, herencia o distribución o una disposición a favor de un fideicomiso inter vivos;

(4) el ofrecimiento, venta o disposición de un derecho de participación en un programa de intercambio o en la operación por una compañía de intercambio de su programa de intercambio, excepto en la medida que tal programa de intercambio constituya un club vacacional, o según lo que de otra forma se provea en las secs. 1258 a 1258d de este título;

(5) un ofrecimiento o disposición de un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento por un titular que no sea un desarrollador, a menos que dicho titular haga dicho ofrecimiento o disposición en el curso ordinario de su negocio o mediante el uso de un intermediario que no sea un corredor o vendedor de bienes raíces licenciado, o

(6) la disposición de derechos de multipropiedad o derechos vacacionales en un plan que comprenda veinte (20) o menos derechos de multipropiedad o derechos vacacionales a menos que el desarrollador ofrezca o tenga la intención de ofrecer derechos de multipropiedad o derechos vacacionales adicionales en el mismo plan de derecho de multipropiedad o club vacacional. Este derecho de exención sólo podrá ejercitarse si el desarrollador notifica a la Compañía su intención de ejercer dicho derecho y expone en dicha notificación todos los hechos en que su solicitud de exención está basada.

History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 1-105; Julio 5, 1996, Núm. 66, art. 3.

HISTORIAL

Enmiendas

—1996.

Inciso (6): La ley de 1996 añadió "adicionales" en la primera oración.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Julio 5, 1996, Núm. 66.

Subcapítulo II. Permisos y Licencias para Operar Planes de Derecho de Multipropiedad y Clubes Vacacionales; Requisitos para Vender Derechos de Multipropiedad, Derechos Vacacionales y Alojamientos

Subcapítulo II. Permisos y Licencias para Operar Planes de Derecho de Multipropiedad y Clubes Vacacionales; Requisitos para Vender Derechos de Multipropiedad, Derechos Vacacionales y Alojamientos

§ 1252. Plan de derecho de multipropiedad o club vacacional—Permiso

Será ilegal que un desarrollador o vendedor ofrezca o disponga de un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento a un comprador potencial en Puerto Rico u ofrezca o disponga de un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento en cualquier propiedad que forme parte de un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional localizada en Puerto Rico a un comprador potencial localizado en otra jurisdicción a

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

menos que un permiso para un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, según sea el caso, haya sido expedido por la Compañía a dicha persona con anterioridad a dicho ofrecimiento o disposición y que dicho permiso esté vigente.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 2-101.

§ 1252a. Plan de derecho de multipropiedad o club vacacional—Solicitud de permiso

(1) Cualquier persona podrá radicar con la Compañía una solicitud de permiso para un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional. Dicha solicitud será hecha en el formulario determinado o establecido por la Compañía, de tiempo en tiempo mediante reglamento o de cualquier otra forma y estará acompañada por el cargo de radicación correspondiente requerido de acuerdo con las disposiciones de la sec. 1252d de este título. Dicha solicitud incluirá todos aquellos documentos e información que la Compañía pueda requerir de tiempo en tiempo mediante reglamento o de cualquier otra forma, pero siempre incluirá como mínimo lo siguiente:

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

(b) Copias de todos los documentos del plan de derecho de multipropiedad y club vacacional.

(c) Copia del propuesto documento de ofrecimiento público del desarrollador según requerida por las secs. 1255 a 1255d de este título.

(d) Copias de cualesquiera garantías financieras con respecto a los alojamientos y otras facilidades comprendidas en el plan de derechos de multipropiedad o club vacacional, según requeridas por las secs. 1254 a 1254b de este título.

(e) Una declaración de cómo las autoridades correspondientes están evaluando actualmente la propiedad inmueble del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional para propósitos del pago de contribución sobre la propiedad y evidencia del pago de dichas contribuciones.

(f) Evidencia de que el uso del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional cumple con las leyes y los reglamentos de zonificación aplicables al lugar donde está localizada la propiedad comprendida en el plan de derecho de multipropiedad o club vacacional.

(g) El presupuesto para gastos comunes.

(h) Copias de los materiales relacionados con cualquier programa o programas de

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

intercambio con los cuales el plan de derecho de multipropiedad o club vacacional pueda estar afiliado y que se requiere se entregue o se propone entregar a los compradores potenciales en cumplimiento con lo provisto en las secs. 1255 a 1255d de este título.

(i) El cargo de radicación correcto y la base utilizada para computar dicho cargo.

(j) Cualquier otra información o documento que pueda ser requerido de tiempo en tiempo por la Compañía mediante reglamento, o de cualquier otra forma, por considerarlo necesario o apropiado para permitirle hacer una evaluación apropiada de la solicitud de permiso del desarrollador para un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional.

(2) Los materiales referidos en el inciso (1)(h) de esta sección no necesitan ser provistos al momento de radicar la solicitud, pero sí deberán serlo antes del otorgamiento del permiso para un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional. Luego de recibir la solicitud de permiso, la Compañía podrá requerir que el desarrollador someta cualquier información adicional que la Compañía estime necesaria para cumplir con este capítulo.

(3) Será ilegal que cualquier persona:

(a) Someta a la Compañía con relación a una solicitud de permiso para un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional cualquier documento o información que dicha persona sepa o razonablemente debería saber es falsa o engañosa, o

(b) deje de suministrar información que dicha persona sabe o razonablemente debería saber que es material para la revisión por la Compañía de la solicitud de permiso del desarrollador.Se entenderá que cualquier información sometida a la Compañía ha sido distribuida entre cada uno de los compradores y que éstos descansaron en ella para hacer sus determinaciones de compra.

History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 2-102; Enero 5, 1999, Núm. 3, art. 3.

HISTORIAL

Enmiendas

—1999.

Incisos (1)(a): La ley de 1999 añadió "cuyo estudio de título...concedido al desarrollador" y sustituyó "(incluyendo los reglamentos y el certificado de incorporación de la asociación de condóminos), si alguna" con "incluyendo su reglamento...una póliza de seguro de título".

Inciso (1)(i): La ley de 1999 añadió "y la base utilizada para computar dicho cargo".

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Enero 5, 1999, Núm. 3.

§ 1252b. Plan de derecho de multipropiedad o club vacacional—Otorgamiento o denegación del permiso

(1) Al recibir una solicitud de un permiso para un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, la Compañía revisará dicha solicitud para determinar si la misma cumple sustancialmente con todos los requisitos de la sec. 1252a de este título y cualesquiera reglamentos promulgados por la Compañía bajo la misma. Una solicitud que cumple con dichos criterios se considerará una "solicitud sustancialmente completa".

(2) La Compañía determinará y notificará al desarrollador dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de recibo de la solicitud si ésta es o no una solicitud sustancialmente completa, y si no lo es, los documentos o información adicional que deberán suministrarse para que la misma se convierta en una solicitud sustancialmente completa. De igual modo, la Compañía responderá dentro de los veintiún (21) días siguientes a la fecha de recibo de cualquier información adicional.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

(3) Dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha del envío por correo de la notificación al desarrollador de que la solicitud está sustancialmente completa, la Compañía deberá:

(a) Emitir un permiso para un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, según sea el caso;

(b) enviar al desarrollador un desglose de todas las deficiencias cuya existencia ha sido determinada, y que, de ser corregidas, darán derecho al desarrollador a recibir el permiso correspondiente, o

(c) denegar la solicitud o notificar al desarrollador de su intención de denegar la solicitud. En cualquiera de dichas eventualidades, la Compañía notificará por escrito al desarrollador de los motivos específicos en que se fundamenta la denegación.

(4) Nada de lo contenido en esta sección requerirá que se emita un permiso si existen fundamentos para su denegación según la Compañía así lo determine en el ejercicio razonable de su discreción. Los fundamentos para la denegación de un permiso incluyen, pero no están limitados a, los siguientes:

(a) El incumplimiento por el desarrollador, el plan de derecho de multipropiedad o club vacacional con cualquiera de las disposiciones de este capítulo o de los reglamentos promulgados bajo la misma por la Compañía;

(b) la inhabilidad del desarrollador de demostrar que han sido debidamente provistas garantías financieras adecuadas respecto a los alojamientos o facilidades comprendidas en el plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, según sea el caso, requeridas por las secs. 1254 a 1254b de este título;

(c) la inhabilidad del desarrollador de demostrar que se cumple con el requisito de que exista una proporción de uno a uno entre comprador y alojamiento y que ésta existirá en todo momento durante el término de duración del club vacacional, y

(d) la determinación por la Compañía de que el desarrollador, vendedor o una afiliada de los mismos dentro de los diez (10) años anteriores a la fecha de radicación de la solicitud para un permiso o, en cualquier momento subsiguiente:

(i) Ha sido convicto de un delito grave que incluye fraude, falta de honestidad o falsa representación;

(ii) ha consentido a, o recibido una sentencia en cualquier acción civil o administrativa basada en conducta que envuelve un acto de fraude, falta de honestidad o falsa representación;

(iii) se le ha prohibido permanentemente por orden, sentencia o decreto de un tribunal con jurisdicción y competencia dedicarse a la venta de propiedad inmueble, valores o planes de viaje o se ha comprometido a cumplir con un decreto por consentimiento u otra estipulación a tales efectos;

(iv) se le ha revocado su licencia para actuar como corredor de bienes raíces o vendedor o corredor o negociante de valores;

(v) ha estado sujeto a una orden de cese y desista dictada bajo las disposiciones de este capítulo y la cual permanece en vigor, o

(vi) se la ha revocado o suspendido una licencia para un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional expedida bajo las disposiciones de este capítulo.

(5) No obstante el hecho de que pueden existir fundamentos suficientes para la denegación de un permiso de derecho de multipropiedad o club vacacional, la Compañía podrá otorgar dicho permiso para un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional si determina que el desarrollador ha cumplido con requisitos alternos que, en el razonable ejercicio de la discreción de la Compañía, cumplen los propósitos y llevan a cabo la intención de este capítulo.

History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 2-103.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

§ 1252c. Plan de derecho de multipropiedad o club vacacional—Contenido del permiso

La Compañía preparará el permiso para un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional. Dicho permiso será en la forma y contendrá aquella información y divulgaciones que la Compañía, en su discreción, determine incluir. La Compañía podrá requerir que el desarrollador prepare y le someta una forma propuesta de permiso.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 2-104.

§ 1252d. Cargo por radicación

El cargo por radicación de una solicitud de permiso para un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional será de quinientos dólares ($500) más tres dólares ($3) por cada siete (7) días (o fracción de dicho término) de uso anual disponible a ser ofrecido a los compradores potenciales de derechos de multipropiedad o derechos vacacionales en Puerto Rico. La Compañía podrá, por reglamento, fijar cargos menores que los establecidos anteriormente si determina que los costos y gastos en que ésta incurre en la revisión de las solicitudes de permiso justifican dichos cargos menores; y podrá, por reglamento, fijar cargos que sean mayores que los establecidos anteriormente, si determina que los costos y gastos en que la Compañía incurre en la revisión de las solicitudes de permiso justifican dichos cargos mayores.
La Compañía podrá realizar una inspección de la propiedad o de las propiedades pertenecientes a un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional y podrá contratar un consultor independiente para revisar el presupuesto del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 2-105; Enero 5, 1999, Núm. 3, art. 4.

HISTORIAL

Enmiendas

—1999.

La ley de 1999 sustituyó "para todos los titulares...la solicitud del permiso que deberán pagarse" con "a ser ofrecido a los compradores potenciales de derechos de multipropiedad o derechos vacacionales en Puerto Rico" en el primer párrafo.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Enero 5, 1999, Núm. 3.

§ 1252e. Uso del permiso para un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional

Se entregará a cada comprador una copia del permiso para un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, según sea el caso, antes del otorgamiento del contrato de compraventa. Se obtendrá del comprador un recibo como constancia de que se le entregó copia del permiso para un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional en la forma que la Compañía determine por reglamento. Se colocará una copia del permiso que corresponda, y una declaración informando que se podrá obtener del desarrollador una copia del permiso que

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

corresponda en cualquier momento, en un lugar conspicuo en cualquier oficina donde normalmente se lleven a cabo las disposiciones u ofrecimientos. El desarrollador retendrá cada recibo de permiso por un período de veinticuatro (24) meses a partir de la fecha del recibo. El desarrollador podrá hacer copias de un permiso otorgado y mantenido en el expediente de la Compañía.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 2-106.

§ 1252f. Cambios adversos importantes

(1) Un cambio adverso importante en el plan de derecho de multipropiedad o club vacacional incluye, pero no se limita a, lo siguiente:

(a) Un cambio en los documentos del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional que probablemente tendrá un efecto adverso importante sobre los derechos de los titulares de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos;

(b) si se establece un fideicomiso como un medio de garantía financiera para asegurar la disponibilidad de alojamientos y/o facilidades de conformidad con lo provisto en las secs. 1254 a 1254b de este título, cualquier renuncia o propuesta renuncia del fiduciario o cualquier cambio en el contrato creando dicho fideicomiso;

(c) cualquier cambio en la condición económica del desarrollador, de la asociación, de la entidad administradora o de cualquier entidad administradora del lugar base, pero únicamente si existe la probabilidad de que dicho cambio tenga un efecto adverso importante sobre el plan de derecho de multipropiedad o club vacacional o sobre los titulares de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos;

(d) cualquier acción o propuesta de acción gubernamental que probablemente tendría un efecto adverso importante sobre el plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, los titulares o sobre el desarrollador;

(e) cualquier acción o propuesta de acción por parte del desarrollador o cualquier otra persona que probablemente tendría un efecto adverso sobre el plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, los titulares, el sistema de reservaciones del club vacacional o cualquiera de los alojamientos o facilidades comprendidas en el plan de derecho de multipropiedad o club vacacional;

(f) la adición a, sustitución o eliminación del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional de cualesquiera alojamientos o facilidades si dicho acontecimiento probablemente tendría un efecto adverso importante sobre los titulares;

(g) la terminación de cualquier afiliación entre un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional y un programa de intercambio. Sin embargo, la Compañía podrá por reglamento establecer que la terminación mediante la sustitución de un programa específico de intercambio por otro programa específico de intercambio bajo circunstancias dentro de las cuales los derechos de los miembros del programa de intercambio terminado son totalmente reconocidos y salvaguardados en el programa de intercambio sustituto, y sujeto a tales condiciones adicionales que la Compañía en su sana discreción pueda establecer en dicha reglamentación, no será considerada como un cambio adverso importante, y

(h) cualquier otro cambio que produzca el efecto de que la información contenida en la solicitud de permiso para un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional radicada por el desarrollador o el documento de ofrecimiento público que se le aprobó, se convierta en esencialmente inexacta, incompleta o engañosa y probablemente tendría un efecto adverso importante sobre el plan de derecho de multipropiedad, club vacacional, los derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos, el sistema de reservaciones del club

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

vacacional o cualquiera de los alojamientos o facilidades comprendidas en el plan de derecho de multipropiedad o club vacacional.
(2) Mientras un desarrollador se dedique al ofrecimiento o la disposición de derechos de multipropiedad o derechos vacacionales, será ilegal que dicho desarrollador deje de notificar por escrito a la Compañía cualquier cambio adverso importante en el plan dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que el desarrollador primero tuvo o razonablemente debió haber tenido conocimiento de ello.
(3) Al ocurrir un cambio adverso importante en un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, la Compañía podrá:

(a) Solicitar que el desarrollador suspenda los ofrecimientos y ventas de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos en lo que se determina el efecto del cambio adverso importante sobre el plan de derecho de multipropiedad o club vacacional y los titulares de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos en los mismos o en lo que la Compañía aprueba las enmiendas correspondientes al permiso o el documento de ofrecimiento público aprobado para el plan, o

(b) si el cambio adverso importante no es resuelto dentro de los sesenta (60) días siguientes a la fecha de su notificación al desarrollador, invocar cualesquiera de los remedios o iniciar cualesquiera de los procedimientos provistos en las secs. 1260 a 1261h de este título.
(4) Al aprobarse por la Compañía un permiso enmendado del derecho de multipropiedad o club vacacional, una copia veraz, exacta y completa del mismo deberá ser entregada a cada uno de los compradores adversamente afectados por el cambio o los cambios contenidos en el mismo y a todos los compradores potenciales antes de otorgarse el contrato de compraventa y una constancia de su recibo deberá ser obtenida de cada uno de dichos compradores en la forma prescrita por la sec. 1252e de este título.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 2-107; Julio 5, 1996, Núm. 66, art. 4.

HISTORIAL

Enmiendas

—1996.

Inciso (1)(c): La ley de 1996 sustituyó "material adverso" con "adverso importante" y "propiedades con secuencia" con "derechos de multipropiedad".

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Julio 5, 1996, Núm. 66.

§ 1252g. Propiedad de derecho de multipropiedad existente

(a) Según su uso en este capítulo, el término "propiedad de derecho de multipropiedad existente" significa una propiedad perteneciente a un plan de derecho de multipropiedad localizada en Puerto Rico respecto a la cual, para la fecha de efectividad de esta ley, al menos veintiuna (21) personas que no son afiliadas han comprado un derecho de multipropiedad en la misma o han otorgado un contrato de compraventa de derecho de multipropiedad con relación a dicha propiedad.
(b) Siempre que se cumplan con las disposiciones de las secs. 1254 a 1254b de este título, si el desarrollador de una propiedad de derecho de multipropiedad existente radica en la Compañía una solicitud de permiso para un plan de derecho de multipropiedad que contiene los documentos y la información especificada en el inciso (1) de la sec. 1252a de este título y, si para el primer aniversario de la fecha de efectividad de este capítulo la Compañía ha promulgado reglamentos requiriendo que se suministre información adicional bajo la sec.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

1252a de este título, y dicha información y partidas adicionales son suministradas en o antes del primer día del mes siguiente a dicho aniversario, los derechos de multipropiedad en el derecho de multipropiedad existente podrán ser ofrecidos para la venta y vendidos sin un permiso para un plan de derecho de multipropiedad hasta que la Compañía deniegue dicha solicitud de permiso, de ello ocurrir. La Compañía no denegará una solicitud de permiso para un plan de derecho de multipropiedad en una propiedad de derecho de multipropiedad existente sin antes notificar al desarrollador por escrito de su intención de denegar la solicitud y entregarle una declaración de las razones específicas en que se fundamenta la intención de denegar por parte de la Compañía. La notificación advertirá al desarrollador que a menos que se reciba de él una objeción escrita a la notificación de intención de denegar dentro de los sesenta (60) días siguientes a la fecha de entrega efectiva de la notificación al desarrollador, la denegación será efectiva al vencer dicho período de sesenta (60) días. La notificación especificará además la hora, el lugar y la fecha (no antes de los noventa (90) días siguientes a la fecha efectiva de entrega de la notificación al desarrollador) en que se llevará a cabo una vista para mostrar causa, si el desarrollador presenta una objeción a la notificación. El desarrollador tendrá derecho a presentar evidencia, a contrainterrogar, y a estar representado por un abogado. Al vencer el período de sesenta (60) días, el desarrollador cesará y desistirá de inmediato de otorgar contratos de compraventa adicionales a menos que el desarrollador entregue una objeción escrita a la Compañía conjuntamente con una copia de la declaración escrita que el desarrollador le proveerá a cada comprador potencial, con posterioridad, hasta que se emita una decisión luego de la vista y dicha decisión se convierta en final, firme e inapelable. Dicha declaración informará al comprador potencial, por escrito, que la Compañía ha emitido una notificación de intención de denegar la solicitud de permiso para un plan de derecho de multipropiedad del desarrollador; que el desarrollador ha solicitado una vista con relación a la denegación; y que si, luego de la vista, se expide la orden de denegación y la orden se convierte en final, firme e inapelable, cualquier dinero depositado por el comprador potencial será devuelto prontamente a éste sin deducciones y el contrato de compraventa otorgado por él cesará de tener vigencia o efecto. Las disposiciones de las secs. 1262 a 1268e de este título no se aplicarán a propiedad de derecho de multipropiedad existente que fue organizada bajo las secs. 1291 et seq. de este título, conocidas como "Ley de la Propiedad Horizontal", la cual estará también exenta de cumplir con las siguientes disposiciones de este capítulo en tanto y en cuanto el cumplimiento con dichas disposiciones conflija con los documentos de organización de dicha propiedad en el régimen de derecho de multipropiedad o con las disposiciones de las secs. 1291 et seq. de este título:

(1) Las disposiciones del primer párrafo de la sec. 1251a de este título, y

(2) las disposiciones de las cláusulas (1) y (2) del inciso (c) de la sec. 1255b de este título.

(c) La Compañía podrá aceptar un plan de derecho de multipropiedad para una propiedad de derecho de multipropiedad existente que no cumple con todas las disposiciones aplicables de este capítulo si éste cumple con las secs. 1254 a 1254b de este título y si la Compañía determina que sería imposible o impráctico modificar el plan de derecho de multipropiedad para que pueda cumplir con las demás disposiciones de este capítulo y que los derechos básicos de los compradores de derechos de multipropiedad y titulares en la propiedad de derechos de multipropiedad existente estarán protegidos adecuadamente por el plan de derecho de multipropiedad de la propiedad de derecho de multipropiedad existente (sujeto a modificación del plan de derecho de multipropiedad en la forma requerida por la Compañía).

History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 2-108; Julio 5, 1996, Núm. 66, art. 5.

HISTORIAL

Referencias en el texto.

La referencia a "esta ley" es a la Ley de Diciembre 26, 1995, que constituye este capítulo.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Codificación.

Los párrafos de esta sección han sido redesignados como incisos (a) a (c) para conformarlos al estilo de L.P.R.A.

Enmiendas

—1996.

Inciso (b): La ley de 1996 añadió "propiedad de" a la segunda oración.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Julio 25, 1996, Núm. 66.

§ 1252h. Derecho a vista

Cualquier desarrollador cuya solicitud para un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional ha sido denegada podrá, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de recibo de la orden de denegación, radicar una solicitud escrita con la Compañía para una vista con relación a dicha denegación. Si se presenta la solicitud, se convocará a una vista la cual se celebrará de conformidad con las leyes aplicables a procedimientos administrativos de naturaleza adjudicativa.

History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 2-109.

§ 1252i. Intermediarios en ventas

Será ilegal que una persona que no sea un corredor o vendedor de bienes raíces licenciado bajo las secs. 3025 et seq. del Título 20, conocidas como "Ley Para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces y la Profesión de Corredor, Vendedor, o Empresa de Bienes Raíces en Puerto Rico", o cualquier estatuto sucesor de ésta, vender o arrendar, u ofrecer para la venta o arrendamiento, un alojamiento, derecho de multipropiedad o derecho vacacional en Puerto Rico, a menos que dicha persona sea el desarrollador, una entidad relacionada con el desarrollador o un empleado o contratista independiente de cualesquiera de éstos en el proyecto al cual dicho alojamiento, derecho de multipropiedad o derecho vacacional pertenece. La exención al desarrollador bajo esta sección se extenderá a las ventas iniciales y a cualquier venta subsiguiente de un alojamiento, derecho de multipropiedad o derecho vacacional, así como a cualquier arrendamiento de un alojamiento, derecho de multipropiedad o derecho vacacional, vendido o no vendido en Puerto Rico.

History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 2-110; Enero 5, 1999, Núm. 3, art. 5.

HISTORIAL

Enmiendas

—1999.

La ley de 1999 añadió la referencia a la Ley Para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces, y "una entidad relacionada...o no vendido en Puerto Rico"; sustituyó "venda u ofrezca para la venta un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento en Puerto Rico" con "vender o arrendar, u ofrecer para la venta o arrendamiento, un alojamiento, derecho de multipropiedad o derecho vacacional en Puerto Rico".

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Enero 5, 1999, Núm. 3.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

§ 1252j. Cargos adicionales

La Compañía podrá, por reglamento, establecer aquellos cargos adicionales que ésta estime razonablemente necesarios para llevar a cabo la administración de este capítulo.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 2-111.

Subcapítulo III. Cancelación; Requisitos para Depósitos en Plica

Subcapítulo III. Cancelación; Requisitos para Depósitos en Plica

§ 1253. Derechos de cancelación de los compradores

(1) Un comprador tendrá derecho a cancelar la transacción de compraventa hasta la medianoche del séptimo día calendario siguiente a la fecha en que el comprador otorgó el contrato de compraventa o recibió el permiso de derecho de multipropiedad o club vacacional cualesquiera de las dos que ocurra más tarde. El comprador tendrá también derecho a cancelar su contrato de compraventa luego de haber expirado el período de rescisión si el desarrollador no ha terminado los alojamientos que son objeto del contrato de compraventa o del derecho de multipropiedad o derecho vacacional dentro del término fijado en la sec. 1254b de este título. El siguiente aviso del derecho de cancelación del comprador se consignará de forma conspicua en la proximidad inmediata del lugar reservado para su firma en el contrato de compraventa:Usted podrá cancelar este contrato y recibir el reembolso de cualesquiera cantidades de dinero pagadas al vendedor, menos el valor de cualesquiera beneficios recibidos atribuibles a este contrato de compraventa dentro de los siete (7) días siguientes a la fecha en que usted otorgó este contrato de compraventa o recibió el permiso de derecho de multipropiedad (o club vacacional), cualesquiera de los dos que ocurra más tarde. Si usted decidiese cancelar este contrato por cualquier motivo, usted deberá proveer notificación escrita de su decisión a (nombre del vendedor) en (dirección del vendedor) por correspondencia sellada por el correo con anterioridad a la medianoche del séptimo día siguiente a la fecha en que usted firmó este contrato de compraventa o recibió el permiso del plan de derecho de multipropiedad (o club vacacional), cualesquiera de los dos que ocurra más tarde.El derecho de cancelación del comprador provisto en este inciso no será renunciable por el comprador y cualquier disposición del contrato de compraventa o de cualquier otro documento relacionado con el plan de derecho de multipropiedad o club vacacional que implique tal renuncia se considerará nula y sin efecto.Cualquier notificación de cancelación enviada por correo con el franqueo prepagado será efectiva desde la fecha del matasellos del correo. Cualquier notificación escrita de cancelación entregada de otra forma que no sea a través del correo será efectiva desde el momento de su entrega en el lugar de negocios del vendedor indicado en la forma de la notificación de cancelación.
(2) Constituirá una violación de este capítulo que un desarrollador de cualquier forma haga una representación errónea sobre los derechos de un comprador a cancelar su contrato de

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

compraventa o falle en, o se rehúse a reembolsar cualquiera de, o todos los pagos hechos por un comprador de un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento y en devolver cualesquiera instrumentos negociables (que no sean cheques) otorgados por el comprador como parte de la consideración de su compra, menos el valor de cualesquiera beneficios recibidos por el comprador como resultado de su contrato de compraventa, dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de recibo por el desarrollador de la notificación escrita de cancelación del comprador.

History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 3-101; Julio 5, 1996, Núm. 66, art. 6.

HISTORIAL

Enmiendas

—1996.

Inciso (1): La ley de 1996 sustituyó "décimo" con "séptimo" en el primer párrafo.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Julio 5, 1996, Núm. 66.

§ 1253a. Depósitos en plica

(1) Todos los fondos e instrumentos negociables recibidos de, o a nombre de, los compradores se mantendrán en una cuenta en plica designada y catalogada exclusivamente para dicho propósito. Dicha cuenta en plica será establecida en una institución financiera asegurada por una dependencia del gobierno federal y localizada en Puerto Rico. Sin embargo, en lo relacionado con ofrecimientos y disposiciones de derechos de multipropiedad y derechos vacacionales que ocurren fuera de Puerto Rico, el depositario de los fondos en plica podrá estar localizado en, y los fondos e instrumentos negociables del comprador podrán ser mantenidos en una cuenta en plica en la jurisdicción en que el ofrecimiento y la disposición es hecha si la ley de dicha jurisdicción así lo requiere. En dicho caso, el depositario de los fondos en plica fuera de Puerto Rico estará sujeto a la aprobación de la Compañía. El depositario de los fondos en plica no podrá ser el desarrollador ni ninguna afiliada de éste.

(2) El depositario de los fondos en plica tendrá un deber de fiducia con cada uno de los compradores de mantener la cuenta en plica de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados y de liberar los fondos de los compradores únicamente de acuerdo con las disposiciones de esta sección.

(3) Todos los fondos e instrumentos negociables de los compradores deberán ser mantenidos en plica hasta que:

(a) Sean entregados al desarrollador luego del recibo por el depositario de los fondos en plica de una declaración jurada o declaración bajo afirmación, sujeta a las penalidades de perjurio del Título 33, del desarrollador a los efectos de que:

(i) El período de cancelación de siete (7) días de que goza el comprador ha expirado sin haber sido debidamente ejercitado;

(ii) el alojamiento que es o los alojamientos que son objeto del contrato de compraventa de que se trate es o son alojamientos protegidos, y

(iii) el proyecto o la fase del mismo del cual dicho alojamiento o alojamientos forman parte ha sido completado;

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

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

de la cual será suministrada al comprador. Dicha declaración jurada deberá incluir:

(i) Una declaración a los efectos de que ha habido un incumplimiento de los términos del contrato de compraventa de parte del comprador y de que no ha habido incumplimiento bajo el mismo de parte del desarrollador;

(ii) una breve explicación de la naturaleza del incumplimiento y la fecha en que ocurrió el mismo;

(iii) una declaración a los efectos de que, de acuerdo con los términos del contrato de compraventa, el desarrollador tiene derecho a los fondos e instrumentos negociables del comprador depositados en plica, y

(iv) una declaración a los efectos de que el desarrollador no ha recibido del comprador ninguna notificación escrita de que exista una disputa entre el comprador y el desarrollador o una reclamación del comprador a los fondos e instrumentos negociables depositados en plica;

(c) sean reembolsados al comprador en el caso de que éste haya propiamente ejercido su derecho a cancelar su contrato de compraventa de acuerdo con lo provisto en la sec. 1253 de este título. Dicho reembolso deberá ser hecho dentro de los veinte (20) días siguientes a la fecha en que el comprador lo solicitó o dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha del recibo de los fondos comprendidos en el cheque del comprador que fue pagado por el banco, cualesquiera de las dos (2) situaciones que ocurra más tarde. Si el comprador ha recibido cualesquiera beneficios como resultado de su contrato de compraventa con anterioridad a la fecha efectiva de la cancelación, los fondos a reintegrarse al comprador podrán ser reducidos por el valor de los beneficios contractuales así recibidos, o

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

(4) La omisión de establecer la cuenta en plica, los depósitos requeridos por esta sección o el de cualquier otra forma incumplir con sus disposiciones constituirá un delito grave punible con pena de reclusión por un término fijo de tres (3) años. De mediar circunstancias agravantes la pena fija establecida podrá ser aumentada hasta un máximo de cinco (5) años; de mediar circunstancias atenuantes, podrá ser reducida hasta un mínimo de seis (6) meses y un (1) día. El tribunal, a su discreción, podrá imponer la pena fija de reclusión establecida, pena de multa que no excederá de veinticinco mil dólares ($25,000) ni será menos de mil dólares ($1,000) o ambas penas. Cada una de dichas violaciones en cuanto a cada comprador individual será considerada como un delito separado.

(5) En la eventualidad de que el depositario de los fondos en plica reciba reclamaciones conflictivas de cualesquiera fondos o instrumentos negociables mantenidos en plica, dicho depositario de fondos en plica notificará inmediatamente a la Compañía de la disputa sobre los fondos e inmediatamente someterá el asunto a arbitraje o mediante un procedimiento para obligar a reclamantes adversos a litigar entre sí o de cualquier otra forma buscará una resolución judicial de la disputa.

(6) En vez de la cuenta de depósito en plica que esta sección requiere se establezca, la Compañía tendrá discreción para aceptar otras garantías financieras, incluyendo pero no limitadas a, una fianza o una carta de crédito irrevocable. Dicha fianza deberá ser otorgada por un fiador o una compañía de seguros autorizada a hacer negocios en Puerto Rico y que tenga unos activos netos aceptables para la Compañía. La referida carta de crédito deberá ser

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

emitida por un banco, asociación de ahorros y préstamos o cualquier otra institución financiera asegurada por una dependencia del gobierno federal y autorizada a hacer negocios en Puerto Rico que tenga activos netos aceptables para la Compañía. Dicha fianza o carta de crédito será por una cantidad que la Compañía determine en su juicio sea suficiente para concederle a los compradores, bajo los contratos de compraventa, una protección razonable contra la pérdida del reembolso que le corresponda a dichos compradores de conformidad con la sec. 1253(2) de este título.
(7) Cualquier interés acumulado por los fondos depositados en la cuenta de depósito en plica será para beneficio de la parte a quien dichos fondos en plica le corresponde sean pagados a menos que otra cosa se disponga en el contrato de compraventa.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 3-102; Julio 5, 1996, Núm. 66, art. 7; Enero 5, 1999, Núm. 3, art. 6.

HISTORIAL

Enmiendas

—1999.

Inciso (6): La ley de 1999 sustituyó "igual a la que se requiere por esta sección que sea depositada en plica" con "que la Compañía determine...conformidad con la sec. 1253(2) de este título".

—1996.

Inciso (3)(a): La ley de 1996 añadió "o declaración bajo afirmación, sujeta a las penalidades de perjurio del Título 33".

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Julio 5, 1996, Núm. 66.
Enero 5, 1999, Núm. 3.

Subcapítulo IV. Subordinación de los Derechos del Tenedor de un Gravamen; Garantías Financieras Alternas; Beneficios Incidentales

Subcapítulo IV. Subordinación de los Derechos del Tenedor de un Gravamen; Garantías Financieras Alternas; Beneficios Incidentales

§ 1254. Subordinación de los derechos del tenedor de un gravamen; disposiciones sobre fideicomiso y garantías financieras alternas

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

(a) El tenedor del gravamen ha otorgado e inscrito en los registros públicos

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

correspondientes de la jurisdicción en donde el alojamiento o la facilidad están ubicados, un acuerdo de subordinación que provea que:

(i) El acuerdo de subordinación será efectivo entre cada titular y el tenedor del gravamen, no obstante cualquier rechazo o cancelación del contrato de compraventa de dicho titular con el vendedor como resultado de cualesquiera procedimientos de quiebra que se lleven a cabo contra el vendedor;

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

(iii) el acuerdo de subordinación contenga lenguaje suficiente para proveer a los subsiguientes acreedores del desarrollador y al tenedor del gravamen con información de la existencia de un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional y de los derechos de los titulares de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales y alojamientos en dicho plan y proteja a dichos titulares contra las reclamaciones de cualesquiera acreedores subsiguientes.

(b) El desarrollador entregue a la Compañía una fianza o una carta de crédito irrevocable que satisfaga todas las siguientes condiciones:

(i) Dicha fianza deberá ser emitida por un fiador o por una compañía de seguros autorizada a hacer negocios en Puerto Rico y que tenga activos netos aceptables para la Compañía. Dicha carta de crédito deberá ser emitida por un banco, asociación de ahorros y préstamos, o cualquier otra institución financiera asegurada por una dependencia del gobierno federal autorizada a hacer negocios en Puerto Rico y que tenga suficientes activos netos como para ser aceptable para la Compañía.

(ii) La fianza o la carta de crédito sea irrevocable durante el período de tiempo completo en que la facilidad o el alojamiento de que se trate sean representados por o a nombre del desarrollador como incluidos en el plan de derecho de multipropiedad o club vacacional.

(iii) La fianza o carta de crédito sea por aquella cantidad que la Compañía razonablemente estime necesaria para asegurar la continua disponibilidad de los alojamientos o facilidades de que se trate durante el período de tiempo que se indicó en las representaciones que se hicieron por, o a nombre del desarrollador.

(iv) El beneficiario de cualquiera de dichas cartas de crédito o fianzas lo será la Compañía, en representación de los titulares de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos.

(v) La cantidad de la fianza o carta de crédito irrevocable podrá ser reducida periódicamente para reflejar cualquier reducción correspondiente del total del balance principal remanente pendiente de pago asegurado por el gravamen comprensivo.

(c) El desarrollador ha transferido los alojamientos y facilidades de que se trate o los derechos de uso de los mismos a un fideicomiso para beneficio de todos los titulares de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos, sujeto a las siguientes condiciones:

(i) Con anterioridad a dicha transferencia, cualquier tenedor de un gravamen sobre dicho alojamiento o facilidad haya otorgado un acuerdo de subordinación que cumpla totalmente con los requisitos del inciso (1)(a) de esta sección.

(ii) El fiduciario sea un banco, asociación de ahorros y préstamos, compañía de fideicomiso o cualquier otra persona autorizada a llevar a cabo negocios de fideicomiso en Puerto Rico y que no sea un afiliado del desarrollador, de la entidad administradora, de la

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

entidad administradora en el lugar base o cualquier otro tenedor de un gravamen sobre un alojamiento o facilidad que forma parte de un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional.

(iii) El fideicomiso sea irrevocable mientras cualquier titular tenga derecho, a tenor con los documentos de un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, a usar u ocupar el alojamiento o la facilidad de que se trate, el título y los derechos de uso del cual han sido transferidos a dicho fideicomiso.

(iv) El fiduciario no tenga derecho a transferir, pignorar, hipotecar, ceder o de cualquier otra manera transferir o gravar cualquier alojamiento o facilidad mantenida en fideicomiso y sobre el cual cualquier titular tenga el derecho a usar u ocupar a menos que el plan de derecho de multipropiedad o club vacacional sea terminado de acuerdo con los documentos que gobiernan el plan correspondiente, el alojamiento de que se trate sea eliminado del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional de acuerdo con lo dispuesto en el inciso (c) de la sec. 1255b de este título u otro alojamiento es sustituido por el mismo de acuerdo con lo provisto en el inciso (b) de la sec. 1255b de este título (en cuyo caso el título o los derechos de uso de dicho alojamiento sustituto serán inmediatamente transferidos a dicho fideicomiso). La prohibición anterior no se entenderá como que afecta los derechos de un titular individual a traspasar, pignorar, hipotecar, ceder o de cualquier otra forma transferir o gravar su derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento, pero no el derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento de cualquier otro titular.

(v) El fiduciario acepta actuar con un deber de fiducia con respecto a todos los beneficiarios del fideicomiso. La responsabilidad personal del fiduciario se regirá por las leyes de Puerto Rico. Todos los gastos razonablemente incurridos por el fiduciario en el desempeño de sus funciones, así como cualquier compensación razonable pagadera al fiduciario en consideración del desempeño de sus funciones, serán gastos comunes del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional.

(vi) El fiduciario no podrá renunciar con menos de treinta (30) días de notificación previa por escrito a la entidad administradora. Tan pronto reciba dicha notificación escrita, la entidad administradora empezará de inmediato y de buena fe las gestiones para conseguir un fiduciario sustituto que cumpla con las mismas responsabilidades por sustancialmente la misma consideración financiera que el fiduciario renunciante. Ninguna renuncia será efectiva hasta tanto se haya nombrado por la entidad administradora un fiduciario sustituto y éste haya aceptado dicho nombramiento.En la eventualidad de que el desarrollador sólo transfiera a un fideicomiso los derechos de uso de un alojamiento o facilidad en particular de acuerdo con las disposiciones del inciso (1)(c) de esta sección, el desarrollador vendrá obligado a cumplir, bien sea con el inciso (1)(c) de esta sección o con el inciso (1)(b) de esta sección, con respecto a dicho alojamiento o facilidad.

(2) En lugar de satisfacer los requisitos del inciso (1) de esta sección y en reconocimiento de la imposibilidad o impracticabilidad de que el desarrollador pueda cumplir con los mismos como resultado de circunstancias sobre las cuales el desarrollador tiene poco o ningún control, la Compañía podrá aceptar del desarrollador otras garantías financieras con respecto a un alojamiento o facilidad en particular, incluyendo pero no limitándose a, una fianza, una carta de crédito irrevocable, o un contrato de fideicomiso que no cumple con todas las condiciones indicadas en los incisos (1)(b) o (1)(c) de esta sección, basada en el valor del alojamiento o facilidad de que se trate según determinado por un tasador independiente o cualquier otra evidencia aceptable para la Compañía, en el ejercicio razonable de su discreción. Cualquier garantía o arreglo financiero alterno deberá, a juicio de la Compañía, proveer beneficios y protección a los titulares de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos que sean comparables en su alcance pero no necesariamente en su naturaleza a aquellos mencionados en el inciso (1) de esta sección.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 4-101.

§ 1254a. Beneficios incidentales

(1) Cualquier facilidad, cuya continua disponibilidad para el uso y disfrute de los titulares durante el tiempo en que sean titulares de un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento no esté por cualquier motivo garantizada financieramente durante el término completo de duración del derecho del titular de acuerdo con las disposiciones de la sec. 1254 de este título, será considerada como un beneficio incidental. Un desarrollador no podrá hacer representaciones a los compradores de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos en el sentido de que los beneficios incidentales del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional estarán definitivamente disponibles para el uso y disfrute por dichos compradores más allá del término de los tres (3) años siguientes a la fecha en que el comprador otorgue su contrato de compraventa.

(2) Los beneficios incidentales solamente podrán ser ofrecidos si:

(a) La continua disponibilidad de cualquier beneficio incidental para el uso y disfrute por los titulares de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos no será necesaria para que cualquier alojamiento o facilidad que no es un beneficio incidental pueda ser usado, ocupado o disfrutado por los titulares de una manera consistente en todos los aspectos materiales con la manera indicada en los documentos constitutivos del plan de derecho de multipropiedado club vacacional o según las representaciones hechas por el desarrollador, o en su representación, ya sea en el contrato de compraventa, en el documento de ofrecimiento mismo, en cualquier anuncio o promoción, o de cualquier otra forma.

(b) El uso de, o la participación en, un beneficio incidental por parte de un titular es completamente voluntario, y el pago de cualquier cuota o costo relacionado con el beneficio incidental solamente será requerido cuando ocurra tal uso o participación.

(c) Ningún costo de operación, mantenimiento, o reparación de un beneficio incidental será pasado a los titulares como parte de los gastos comunes.

(d) Cada comprador recibirá una declaración separada divulgando todo lo concerniente a los beneficios incidentales que:

(i) Contenga una breve descripción de cada beneficio incidental, incluyendo la naturaleza y el monto de cualquier cuota pagadera por el uso de dicho beneficio incidental;

(ii) exprese que el uso de, o la participación en, un beneficio incidental por parte de un titular será completamente voluntaria y que el pago de cualquier cuota o costo relacionado con el beneficio incidental se requerirá únicamente cuando ocurra el uso de o la participación en el beneficio incidental;

(iii) indique que el beneficio incidental no podrá cederse o transferirse por el titular en ninguna forma, y

(iv) contenga la siguiente divulgación en tipo conspicuo inmediatamente sobre el lugar reservado para la firma del comprador:(Descripción del beneficio incidental) es un beneficio incidental ofrecido a los compradores potenciales de derechos de multipropiedad (o derechos vacacionales) o alojamientos en (nombre del proyecto). No existe garantía alguna de que dicho beneficio incidental estará disponible para el uso y disfrute por los titulares de derechos de multipropiedad (o derechos vacacionales) o alojamientos más allá de un período de _____ (hasta tres (3) años) contados a partir de la fecha en que usted otorgó su contrato de compraventa. Usted no deberá comprar un derecho de multipropiedad (o club vacacional) o alojamiento descansando en la creencia de que habrá una continua disponibilidad de dicho beneficio incidental.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 4-102.

§ 1254b. Terminación de los alojamientos y facilidades

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

(a) Una declaración escrita divulgando todos los costos envueltos en la terminación del alojamiento o facilidad de que se trate.

(b) Una declaración escrita en que se indique el tiempo estimado que se necesita para la terminación del alojamiento o facilidad de que se trate.

(c) Una copia del contrato de construcción otorgado y cualesquiera otros contratos otorgados para la terminación del alojamiento o facilidad.

(d) Evidencia satisfactoria de la disponibilidad de fondos suficientes para completar dicho alojamiento o facilidad que consistirá de:

(i) Una fianza de pago y cumplimiento por una cantidad igual al cien por ciento (100%) del costo anticipado para la terminación del alojamiento o facilidad de que se trate. Cualquier fianza de tal naturaleza será emitida por un fiador o compañía de seguros autorizado a hacer negocios en Puerto Rico y que tenga suficientes activos netos como para ser aceptable para la Compañía, o

(ii) una carta de crédito por la cantidad especificada en el párrafo (i) anterior emitida por un banco, una asociación de ahorros y préstamos o cualquier otra institución financiera autorizada a hacer negocios en Puerto Rico asegurada por una dependencia del gobierno federal y que tenga suficientes activos netos como para ser aceptable para la Compañía.Cualquier fianza o carta de crédito de la naturaleza antes descrita será irrevocable hasta tanto el desarrollador complete el alojamiento o facilidad prometido. De ser necesario para la Compañía acudir a la fianza o carta de crédito para asegurar la terminación del alojamiento o facilidad, la Compañía tendrá autoridad para solicitar de un tribunal con jurisdicción y competencia el nombramiento de un síndico para que se encargue de dirigir y administrar dicha terminación.

History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 4-103.

Anotaciones

1 En general.

Los compradores de una semana de uso anual en un club vacacional no pudieron cancelar el contrato de compraventa cuando las instalaciones no se completan dentro de la fecha estimada en el documento de ofrecimiento al público y no se provee una advertencia del derecho del desarrollador a finalizarlas dentro del término de dieciocho meses bajo esta sección, porque el desarrollador cumplió con las divulgaciones requeridas bajo esta sección.Olivencia v. Boquerón Resort, 186 D.P.R. 532, 2012 PR Sup. LEXIS 130 (P.R. 2012).

Subcapítulo V. Divulgaciones Requeridas a los Compradores Potenciales

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Subcapítulo V. Divulgaciones Requeridas a los Compradores Potenciales

§ 1255. Documento de ofrecimiento público

Con anterioridad al ofrecimiento o disposición de cualesquiera derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos en Puerto Rico, el desarrollador deberá radicar con la Compañía para su aprobación un documento de ofrecimiento público. El desarrollador proporcionará a cada comprador potencial una copia del documento de ofrecimiento público aprobado con anterioridad al otorgamiento del contrato de compraventa por el comprador potencial. La aprobación del documento de ofrecimiento público se regirá por los procedimientos consignados en las secs. 1252 a 1252j de este título.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 5-101.

§ 1255a. Divulgaciones a los compradores potenciales

Cada documento de ofrecimiento público radicado en la Compañía, conjuntamente con cualesquiera enmiendas del mismo, deberá divulgar completa y precisamente todas las características materiales del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional. Como mínimo, deberá contener los siguientes componentes e información actual, efectiva a la fecha de emisión por la Compañía del permiso para un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional de acuerdo con las disposiciones de las secs. 1252 a 1252j de este título:

(1) Una página de cubierta consignando únicamente:

(a) El nombre y la dirección principal del desarrollador y del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, y

(b) La siguiente declaración en tipo conspicuo:Este documento de ofrecimiento público contiene información importante para ser considerada cuando usted compre un derecho de multipropiedad (o derecho vacacional o alojamiento). Usted deberá revisarla antes de firmar cualquier contrato de compraventa. Usted podrá cancelar su contrato de compraventa y recibir un reintegro de cualesquiera cantidades de dinero pagadas al desarrollador, menos el valor de cualesquiera beneficios recibidos de acuerdo con su contrato de compraventa dentro de los siete (7) días siguientes a la fecha en que usted otorgó dicho contrato de compraventa o recibió este documento de ofrecimiento público, cualquiera de las dos cosas que ocurriera más tarde. Si por cualquier motivo usted decidiere cancelar su contrato, usted deberá proveer notificación escrita de su decisión a (nombre del vendedor) en (dirección del vendedor) debiendo ostentar la carta el matasellos del correo con una fecha anterior a la medianoche del séptimo día calendario siguiente a la fecha en que usted firmó el contrato o recibió este documento de ofrecimiento público, cualquiera de las dos que ocurriera más tarde.

(2) El número de años que el desarrollador ha estado en los negocios en general y en la industria de turismo y entretenimiento específicamente.

(3) La experiencia en administración de propiedad del desarrollador y de la entidad administradora seleccionada por éste.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

(4) El término de duración de los derechos de los titulares de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos. Constituirá una violación de este capítulo hacerle creer a un comprador potencial de un derecho de multipropiedad no específico o derecho vacacional no específico que el término de su derecho de multipropiedad o derecho vacacional es más largo que el período más corto de disponibilidad para uso y ocupación de cualquiera de los alojamientos protegidos de un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional que: (i) estén incluidos dentro del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional en el momento de su compra o fueron representados por el desarrollador o alguien en su nombre que estarían disponibles en algún momento en el futuro, y (ii) deberán ser contados para determinar si el requisito de la proporción de uno a uno entre comprador y alojamiento es satisfecho. Constituirá una violación de este capítulo hacerle creer a un comprador potencial de un derecho de multipropiedad específico que el término de duración de su derecho de multipropiedad es más largo que el más corto entre los siguientes: (i) el período de disponibilidad para uso u ocupación de la propiedad comprendida en el plan de derecho de multipropiedad o los alojamientos localizados en la misma sobre los cuales el comprador potencial tendrá un derecho de multipropiedad específico, o (ii) el término de duración del plan de derecho de multipropiedad. Constituirá una violación de este capítulo hacerle creer a un comprador potencial de un derecho vacacional específico que el término de duración de su derecho vacacional es más largo que el más corto entre los siguientes: (i) el período de disponibilidad para uso y ocupación del lugar base del proyecto o de los alojamientos existentes en el mismo en los cuales dicho comprador tiene un derecho de multipropiedad específico, o (ii) el término de duración del club vacacional. El desarrollador también deberá divulgar el término de disponibilidad de cada lugar base dentro del club vacacional. Bajo ninguna circunstancia un titular tendrá derechos de uso u ocupación de los alojamientos o facilidades pertenecientes a un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional luego de que el término de duración de su derecho de participación en el plan de que se trate haya expirado, según dicho término le haya sido representado al titular de acuerdo con lo dispuesto en este inciso.

No obstante lo antes dispuesto, se le permitirá a un desarrollador hacerle representaciones a los compradores potenciales en el sentido de que alojamientos por términos más cortos están incluidos como parte del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, siempre y cuando:

(a) El período de disponibilidad de dicho alojamiento sea clara y conspicuamente divulgado al comprador potencial en el documento de ofrecimiento público y en todos los anuncios y promociones que se publiquen o de otra forma se diseminen con respecto al club vacacional, y

(b) ningún alojamiento que esté disponible para uso u ocupación durante un período de tiempo más corto sea tomado en consideración para determinar si se ha cumplido con la proporción de uno a uno que debe existir entre comprador y alojamiento.

(5) Una descripción del sistema de reservaciones y de las reglas y reglamentos adoptados por el desarrollador o la entidad administradora que maneja las solicitudes, confirmaciones y cancelaciones de reservaciones, conjuntamente con la información que el inciso (5) de la sec. 1256d de este título requiere sea divulgada. Sin embargo, si el plan de derecho de multipropiedad o club vacacional tiene menos de un año de experiencia operacional, el documento de ofrecimiento público deberá contener una descripción de la demanda proyectada en cada lugar base o expresar que no se ha hecho tal proyección y que podría resultar difícil para los titulares obtener reservaciones en alojamientos de su selección.

(6) El titular del equipo y programas que componen el sistema de reservaciones y una descripción de los términos materiales de cualquier arrendamiento o licencia del sistema de reservaciones. Sin embargo, el desarrollador no vendrá obligado a divulgar los términos

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

económicos de cualquiera de dichas licencias o arrendamientos si el precio fue prepagado en su totalidad por la entera duración del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional o en la medida que no se le requerirá a los titulares que paguen como parte de los gastos comunes sus partes proporcionales de cualesquiera cantidades pagaderas al arrendador o a la persona que concedió la licencia, según sea el caso.

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

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

(b) El número total de períodos de uso por año en que cada una de dichas unidades de vivienda estará disponible para uso y ocupación por los titulares de derechos de multipropiedad o derechos vacacionales, conjuntamente con la duración de cada uno de dichos períodos de uso.

(c) El derecho legal con respecto a cada alojamiento poseído por el plan de derecho de multipropiedad o club vacacional (i.e. propiedad, arrendamiento, etc.).

(d) Una descripción con su número, tamaño y tipo de cada uno de los alojamientos que componen el lugar base, incluyendo la cantidad mínima y máxima que lo compondrá, sus pietajes cuadrados, su número de cuartos y capacidad de alojamiento y cualquier facilidad especial (i.e. piscina, vista al mar, etc.).

(e) Si la construcción de los alojamientos o facilidades no ha sido aún terminada, o cualquier alojamiento o facilidad por cualquier razón no está disponible para uso u ocupación, la fecha estimada más tardía en que estará disponible.

(f) Si alguno de los alojamientos no estará disponible para uso y ocupación durante determinados períodos de tiempo, bien sea con motivo de la realización de trabajos de mantenimiento durante dichos períodos de tiempo o por cualquier otra razón, y de ello ser así, cuando dichos períodos ocurrirán.

(g) El período de tiempo exacto durante el cual cada alojamiento en el lugar base estará disponible para uso y ocupación por los titulares.

(h) Si el desarrollador se propone o no ofrecer para la venta otros tipos de alojamientos en el lugar base.

(i) Un resumen de las reglas y reglamentos, si alguno, que regirán el uso por el titular de cualquier alojamiento o facilidad que exista en el lugar base.

(8) Si otros alojamientos o facilidades que no sean los protegidos son ofrecidos como parte del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, una descripción de dichos alojamientos y facilidades no protegidos los cuales se considerarán beneficios incidentales, deberá ser suministrada en un formato de resumen, debiendo incluir dicho resumen sustancialmente la misma información que el desarrollador viene obligado a divulgar de acuerdo con las disposiciones del inciso (7) de esta sección con respecto a los alojamientos y facilidades protegidos. Además, cualquier descripción de dichos alojamientos no protegidos y beneficios incidentales deberá estar precedida por el siguiente aviso en tipo conspicuo:Los alojamientos y beneficios incidentales, si alguno, descritos aquí o en cualquier declaración separada de divulgación de beneficios incidentales podrán no estar disponibles durante el término de duración completo de su derecho de multipropiedad (o derecho vacacional), y no existe ninguna clase de garantías financieras de que estos alojamientos y beneficios incidentales estarán en efecto disponibles. Usted no deberá descansar en la continua disponibilidad de estos alojamientos o beneficios incidentales cuando vaya a decidir si compra o no un derecho de multipropiedad (o derecho vacacional).

(9) La siguiente información con respecto a la administración del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional y de cada lugar base:

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

(a) La relación, si alguna, entre el desarrollador, la entidad administradora, y las entidades administradoras de los diversos lugares base.

(b) Cualquier persona que tenga derecho a alterar o enmendar los documentos del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional o cambiar los términos y condiciones que rigen la imposición de las cuotas a los titulares de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos.

(c) Si los gastos comunes de la propiedad del plan de derecho de multipropiedad o del lugar base (incluyendo las contribuciones sobre la propiedad inmueble) están incluidos dentro de los gastos comunes del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional y, si no lo están, la forma en que el pago a tiempo de los gastos comunes y las contribuciones sobre la propiedad inmueble del derecho de multipropiedad y del lugar base serán realizados.

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

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

(2) la existencia o no existencia de cualquier deuda incobrable o reserva para capital de trabajo, y

(3) la existencia o no existencia de cualquier reserva para reemplazos o mantenimiento diferido.

(e) Una declaración en tipo conspicuo indicando si los titulares de alojamientos en el régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional contribuirán al pago de los gastos comunes, en una forma diferente a los titulares de derechos de multipropiedad o derechos vacacionales y, de ser así, la base bajo la cual dichos titulares de alojamientos contribuirán a los referidos gastos.

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

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

(12) Una descripción de cualesquiera gravámenes comprensivos que afecten cualesquiera alojamientos o facilidades de un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, conjuntamente con una descripción de los medios por los cuales dichos alojamientos y facilidades han sido asegurados financieramente, según requerido por las secs. 1254 a 1254b de este título.

(13) Una descripción general de cualquier financiamiento ofrecido o arreglado por el desarrollador.

(14) Una declaración en tipo conspicuo expresando que los derechos de multipropiedad, derechos vacacionales y alojamientos que están siendo ofrecidos por el desarrollador no están sujetos a las disposiciones de las secs. 1291 et seq. de este título, conocidas como "Ley de Propiedad Horizontal de Puerto Rico", de modo que los titulares de dichos derechos no tendrán derecho a invocar muchas de las medidas protectoras concedidas por dicha ley a los compradores de apartamentos o unidades en condominios.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

(15) Si el desarrollador ha realizado o tiene la intención de realizar en la escritura de dedicación referida en la sec. 1264 de este título, la reserva de dedicación de uso referida en la sec. 1264(2)(d) de este título, una descripción de los detalles de dicha reserva y los términos y condiciones para el ejercicio de la opción de subsiguientemente establecer la dedicación de uso final por el desarrollador, así como una explicación de como, una vez ejercitada, los derechos de los titulares de los alojamientos, derechos de multipropiedad y derechos vacacionales en el régimen de derecho de multipropiedad y club vacacional se verán afectados, si en forma alguna.

(16) Los procedimientos disponibles para ejecución y venta del derecho sobre alojamiento en casos de incumplimientos, según dispuesto en la sec. 1268a de este título.

(17) Cualquier otra información requerida por la Compañía con el propósito de lograr una divulgación completa y razonable a los compradores potenciales de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos.

History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 5-102; Enero 5, 1999, Núm. 3, art. 7; Julio 29, 2010, Núm. 106, art. 1.

HISTORIAL

Enmiendas

—2010.

La ley de 2010 añadió un nuevo inciso (16), redesignando el anterior inciso (16) como (17).

—1999.

Inciso (9): La ley de 1999 añadió la cláusula (e).

Inciso (15): La ley de 1999 añadió un nuevo inciso (15) y redesignó el anterior (15) como (16).

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Enero 5, 1999, Núm. 3.

Julio 29, 2010, Núm. 106.

Salvedad.

El art. 11 de la Ley de Julio 29, 2010, Núm. 106, dispone:

"Si alguna disposición de esta Ley [que enmendó las secs. 1255a, 1264b, 1264c, 1268a y añadió las secs. 1268g a 1268n, todas de este título] o su aplicación subsiguiente a cualquier persona o circunstancia se declarare inválida, su invalidez no afectará las otras disposiciones de los correspondientes Capítulos. Las disposiciones de esta Ley son consideradas divisibles e independientes".

Anotaciones

1 En general.

Los compradores de una semana de uso anual en un club vacacional no pudieron cancelar el contrato de compraventa cuando las instalaciones no se completan dentro de la fecha estimada en el documento de ofrecimiento al público y no se provee una advertencia del derecho del desarrollador a finalizarlas dentro del término de dieciocho meses, reconocido expresamente en la ley especial, porque el desarrollador cumplió con las divulgaciones requeridas bajo esta sección.Olivencia v. Boquerón Resort, 186 D.P.R. 532, 2012 PR Sup. LEXIS 130 (P.R. 2012).

§ 1255b. Adiciones, sustituciones y eliminaciones

Si los documentos constitutivos del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional permiten adiciones, sustituciones, o eliminaciones de alojamientos y facilidades de o a un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, el desarrollador del mismo deberá, en la

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

medida que sea aplicable, incluir las siguientes explicaciones y divulgaciones en el documento de ofrecimiento público que se requiere le[s] sea suministrado a los compradores potenciales de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos de acuerdo con las disposiciones de las secs. 1255 a 1255d de este título:

(a) Adiciones.—

Adiciones.—

(1) El desarrollador deberá divulgar la base que se utilizará para adicionar alojamientos o facilidades al plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, incluyendo quién podrá hacer las adiciones y el efecto que se anticipa tendrá la adición de los nuevos alojamientos y facilidades sobre la probable habilidad de los titulares para obtener reservaciones confirmadas;

(2) el desarrollador deberá divulgar la existencia de cualquier limitación en los aumentos anuales en las cuotas de gastos comunales del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional que se impondrán en la eventualidad de que alojamientos o facilidades adicionales se hagan formar parte del plan o, en la alternativa, el hecho de que no existe tal limitación, y

(3) el desarrollador deberá revelar hasta dónde los titulares, que no sea el desarrollador, tendrán el derecho de aprobar cualesquiera propuestas adiciones de alojamientos o facilidades al plan.

(b) Sustituciones.—

Sustituciones.—

(1) Las disposiciones de este inciso se aplicarán únicamente a los clubes vacacionales que ofrezcan derechos vacacionales no específicos en los mismos, según definidos en el inciso (45) de la sec. 1251b de este título. No podrá existir ningún derecho a sustituir otros alojamientos o facilidades por los ya existentes en un club vacacional con respecto al cual se ofrecen para la venta derechos vacacionales específicos, según definidos en el inciso (45) de la sec. 1251b de este título.

(2) El desarrollador deberá divulgar la base sobre la cual nuevos alojamientos y facilidades podrán ser sustituidos por los existentes en el club vacacional, incluyendo por quién podrán ser hechas dichas sustituciones, las razones por las cuales podrán ocurrir dichas sustituciones, y cualesquiera limitaciones del derecho del desarrollador a realizar las mismas. El desarrollador deberá, además, divulgar hasta dónde los titulares de derechos vacacionales en un club vacacional o de alojamientos, que no sea el desarrollador, tendrán el derecho de aprobar cualesquiera propuestas sustituciones de alojamientos o facilidades.

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

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

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

Eliminaciones.—

(1) Eliminación por accidente.—

Eliminación por accidente.—

(A) Los documentos constitutivos del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional deberán requerir que todos los alojamientos y facilidades comprendidos en el

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

plan sean asegurados contra todos los riesgos de pérdidas físicas directas comúnmente asegurados respecto a alojamientos y facilidades de construcción, localización, uso, y ocupación similar a los alojamientos o facilidades en cuestión, por la cantidad total, después de descontar los deducibles, del máximo valor de reemplazo asegurable de los mismos, sin deducción por depreciación. El valor de reemplazo deberá ser determinado periódicamente por cada entidad administradora. Los documentos constitutivos del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional deberán, además, proveer que en la eventualidad de que ocurra cualquier accidente o cualquier otra situación que resulte en que los alojamientos o facilidades no estén disponibles para uso u ocupación por los titulares de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos, la entidad administradora deberá notificar a todos los titulares afectados de dicha falta de disponibilidad dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que ocurrieron los hechos que provocaron la falta de disponibilidad. Los documentos constitutivos del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional podrán, también, proveer para la adquisición y mantenimiento de un seguro de interrupción de negocios, si éste estuviese disponible, los beneficios del cual serían dedicados a obtener alojamientos o facilidades sustitutas para ser usados durante cualquier período de reparación, reconstrucción, o reemplazo.

(B) Los documentos constitutivos del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional deberán también proveer que los ingresos provenientes del seguro por la pérdida por un accidente o cualquier otra situación que ocurriese y que no sean utilizados en la reparación o reconstrucción de la propiedad averiada o destruida serán dedicados, bien sea a la adquisición de alojamientos y facilidades sustitutas comparables en valor, calidad y localización a la de los alojamientos o facilidades averiadas o destruidas o a la remoción de titulares del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional de forma que los titulares no estén compitiendo por la obtención de alojamientos disponibles sobre la base de una proporción mayor de la de uno a uno entre alojamiento y titular. La base sobre la cual los titulares serán removidos del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, conjuntamente con cualesquiera procedimientos que sea necesario llevar a cabo para realizar tales remociones, serán divulgados en los documentos constitutivos del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional y cabalmente descritos en el documento de ofrecimiento público.Los documentos de un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional describirán también los poderes de la entidad administradora en relación con el convenio y/o el ajuste de reclamaciones que surjan bajo las pólizas de seguro del inmueble que forme parte del régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional y los poderes de dicha entidad administradora con respecto a la aplicación de los réditos de dichas pólizas de seguro.

(C) El desarrollador deberá divulgar que durante un período de reparación, reconstrucción, o reemplazo de los alojamientos protegidos del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional que fueron destruidos o averiados, o como resultado de la falta de disponibilidad de suficientes ingresos del seguro contra riesgos o cualesquiera otros recursos financieros, incluyendo, pero no limitándose a, los ingresos provenientes de cualquier seguro contra la interrupción de negocios o cuotas especiales impuestas a los titulares y el contenido de cualesquiera cuentas de reserva aplicables, y mientras la remoción de los titulares del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional se esté realizando de acuerdo con las disposiciones del inciso (c)(1)(B) de esta sección, el requisito de que tenga que existir una proporción de uno a uno entre comprador y alojamiento podrá no ser cumplido temporalmente y, como resultado de ello, los titulares de derechos de multipropiedad o derechos vacacionales podrán experimentar mayores niveles de competencia para el uso de los alojamientos en el momento disponibles en el plan de derecho de multipropiedad o club vacacional.

(2) Eliminación por expropiación forzosa.—

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Eliminación por expropiación forzosa.—

(A) Los documentos constitutivos del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional deberán proveer para la aplicación de cualquier ingreso proveniente de la incautación o confiscación de la propiedad, de acuerdo con los procedimientos en un pleito de expropiación forzosa, bien sea al reemplazo del alojamiento o facilidad incautado con un alojamiento o facilidad de un término de disponibilidad, valor vacacional, calidad y localización comparable, o a la remoción de titulares del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, de forma que los titulares no estén compitiendo por alojamientos disponibles sobre la base de una proporción entre comprador y alojamiento que exceda el requisito de uno a uno establecido por este capítulo.

(B) El desarrollador deberá divulgar que durante tal período de reemplazo de los alojamientos comprendidos en el plan de derecho de multipropiedad o club vacacional que han sido eliminados por expropiación forzosa, o como resultado de la falta de disponibilidad de suficientes ingresos recibidos en pago de dicha expropiación o de otros recursos financieros, incluyendo pero no limitándose a, los ingresos de cualquier seguro contra la interrupción de negocios o cuotas especiales impuestas a los titulares y el contenido de cualesquiera cuentas de reserva aplicables, y mientras se realiza la remoción de titulares del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional de acuerdo con las disposiciones del inciso (c)(2)(A) de esta sección, la proporción de uno a uno entre comprador y alojamiento podrá no ser cumplida temporalmente y, como consecuencia de ello, los titulares de derechos de multipropiedad o derechos vacacionales podrán experimentar mayores niveles de competencia para el uso de los alojamientos y facilidades pertenecientes al plan que estén al momento disponibles.

(3) Eliminación automática.— Los documentos constitutivos del club vacacional podrán proveer que un lugar base o uno o más alojamientos pertenecientes al mismo serán automáticamente eliminados del plan en cierto momento o bajo ciertas circunstancias. Sin embargo, los documentos constitutivos de dicho plan deberán, además, proveer para la remoción de titulares del club vacacional en cantidad suficiente para que los titulares que permanezcan en el plan no tengan que competir por los alojamientos disponibles sobre la base de una proporción mayor entre comprador y alojamiento que la de uno a uno requerida por este capítulo.

Eliminación automática.—

History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 5-103; Julio 5, 1996, Núm. 66, art. 8; Enero 5, 1999, Núm. 3, art. 8.

HISTORIAL

Codificación.

Las cláusulas de los incisos (a), (b) y (c) han sido redesignados para conformarlas al estilo de L.P.R.A.

Enmiendas

—1999.

Inciso (c)(1)(B): La ley de 1999 añadió el segundo párrafo de este inciso.

—1996.

Inciso (b)(1): La ley de 1996 suprimió "planes de" antes de "clubes" en la primera oración.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Julio 5, 1996, Núm. 66.

Enero 5, 1999, Núm. 3.

§ 1255c. Resumen de divulgación

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

El desarrollador de un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional podrá proveer a los compradores potenciales de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos la información, explicaciones y divulgaciones requeridas por este subcapítulo en una forma más resumida, incluyendo el uso de tablas o gráficas, según lo autorice por reglamento o de otra forma la Compañía, si tales divulgaciones, a juicio de la Compañía, constituyen un medio significativo y efectivo de divulgación para dichos compradores.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 5-104.

§ 1255d. Divulgaciones sobre y documentos relacionados con planes de derecho de multipropiedad o clubes vacacionales constituidos fuera de Puerto Rico

Cuando se trate de divulgaciones relacionadas con un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional que hayan sido aprobadas o aceptadas por otro estado que, a juicio de la Compañía, reglamenta los planes de derecho de multipropiedad o clubes vacacionales con requisitos de divulgación y la concomitante protección del consumidor de forma sustancialmente similar a o más amplia que la provista por este capítulo y por [la Compañía], la Compañía podrá aceptar todas o una porción de dichas divulgaciones que han sido aprobadas o aceptadas por dicho estado en lugar de todas o una porción de las contenidas en el documento de ofrecimiento público de otra forma requerido por este subcapítulo. Se autoriza a la Compañía a entrar en un acuerdo con otros estados con el propósito de facilitar el procesamiento de documentos relacionados con planes de derecho de multipropiedad o clubes vacacionales fuera del Estado Libre Asociado y con el propósito de facilitar el envío de las querellas de los consumidores al estado apropiado.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 5-105.

Subcapítulo VI. Administración de Planes de Derecho de Multipropiedad y Clubes Vacacionales; Gastos Comunes; Sistemas de Reservación

Subcapítulo VI. Administración de Planes de Derecho de Multipropiedad y Clubes Vacacionales; Gastos Comunes; Sistemas de Reservación

§ 1256. Entidad administradora

(1) Con anterioridad a ofrecer a la venta derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos, el desarrollador del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional de que se trate deberá crear o proveer una entidad administradora que deberá ser el propio desarrollador, una entidad dedicada a la administración de propiedades, una entidad dedicada a la administración de hoteles, una asociación de titulares, un fideicomiso, un club debidamente incorporado, o alguna combinación de éstos. La entidad administradora de un club vacacional podrá ser, también, la entidad administradora de uno o más lugares base; no

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

obstante, en dicho caso, a menos que el club vacacional esté compuesto exclusivamente por titulares de derechos vacacionales no específicos, los fondos, incluyendo las reservas, y los libros y récords del club vacacional y del lugar o los lugares base no podrán ser mezclados por un período mayor de treinta (30) días contados a partir del día en que la entidad administradora reciba fondos de un titular. Los libros y récords de las finanzas del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional serán llevados por la entidad administradora de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados y auditados anualmente por un contador público autorizado independiente de acuerdo con las normas establecidas por la Junta de Normas de Contabilidad del Instituto Americano de Contadores Públicos Autorizados y una copia del informe anual de auditoría que se prepare deberá ser radicada anualmente ante la Compañía. Todos los gastos relacionados con dicha auditoría serán gastos comunes.

(2) La entidad administradora deberá cumplir cabalmente con las disposiciones de este capítulo. No obstante, respecto a un lugar base en particular, la entidad administradora del club vacacional no será responsable de cualesquiera actuaciones erróneas u omisiones por parte de la entidad administradora del lugar base de que se trate, a menos que la entidad administradora sea también la entidad administradora de dicho lugar base.

History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 6-101.

§ 1256a. Cuotas para el pago de gastos comunes; subsidios del desarrollador

Hasta tanto una entidad administradora sea creada o provista de acuerdo con lo dispuesto en la sec. 1256 de este título, el desarrollador pagará todos los gastos comunes de un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional. Los documentos constitutivos del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional deberán proveer para la distribución de todos los gastos comunes entre todos los titulares de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos, incluyendo los derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos poseídos por el desarrollador o que aún no hayan sido vendidos por éste y los alojamientos, con respecto a los cuales, el desarrollador haya hecho una reserva de dedicación de uso según se provee en la sec. 1264(2)(d) de este título, según calculados mediante referencia al número máximo de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos que el desarrollador pueda vender y continuar cumpliendo con el requisito de la proporción de uno a uno que debe existir entre comprador y alojamiento en el caso de derechos de multipropiedad y derechos vacacionales. El desarrollador podrá excluir, en el caso de los alojamientos vendidos o por venderse, la parte de los gastos comunes que no sean comunes a todos los titulares del régimen y que no beneficien a dichos alojamientos. Los documentos constitutivos del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional asignarán gastos comunes al desarrollador atribuibles a los derechos de multipropiedad, derechos vacacionales y alojamientos que éste posee y aún no ha vendido, sobre la misma base que dichos gastos comunes son asignados a los derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos vendidos a los titulares. Sin embargo, el desarrollador podrá, en lugar de pagar las cuotas atribuibles a cada derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento que no se ha vendido, concertar un acuerdo de subsidio con la entidad administradora, mediante el cual el desarrollador se comprometa a pagar a la entidad administradora, mensualmente, la diferencia entre:

(1) La totalidad de los gastos comunes del plan de derechos de multipropiedad o club vacacional y cualesquiera gastos extraordinarios o no presupuestados incurridos durante dicho mes.

(2) El total de los gastos comunes y las cuotas especiales de hecho cobradas a los

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

titulares (que no sean el desarrollador) durante el mes correspondiente.
El acuerdo de subsidio deberá requerir del desarrollador que pague en su totalidad todas las reservas dentro de los treinta (30) días siguientes al cierre del año fiscal para el cual se preparó el presupuesto subsidiado hasta el límite en que dichas reservas no hayan sido cubiertas en dicho momento por los pagos recibidos de los titulares de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales y alojamientos (que no sean del desarrollador). El desarrollador de un club vacacional podrá entrar en un acuerdo de subsidio con respecto a los gastos comunes de uno o más lugares base, los gastos comunes del club vacacional, o ambos, según sea provisto en los documentos del club vacacional. La obligación del desarrollador de pagar el subsidio deberá ser garantizada por una fianza, una carta de crédito irrevocable, un depósito en efectivo, un depósito en plica, o por cualquier otro medio o mecanismo aceptable para la [Compañía]. Sin embargo, la Compañía podrá por reglamento establecer normas financieras y de otra naturaleza, de acuerdo con las cuales un desarrollador podrá ser eximido del antes mencionado requisito de prestar una garantía.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 6-102; Enero 5, 1999, Núm. 3, art. 9.

HISTORIAL

Enmiendas

—1999.

La ley de 1999 añadió "y los alojamientos, con respecto a los cuales, el desarrollador haya hecho una reserva de dedicación de uso según se provee en la sec. 1264(2)(d)" y "El desarrollador podrá excluir, en el caso de los alojamientos vendidos o por venderse, la parte de los gastos comunes que no sean comunes a todos los titulares del régimen y que no beneficien a dichos alojamientos" en el primer párrafo.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Enero 5, 1999, Núm. 3.

§ 1256b. Deberes de la entidad administradora con respecto a la propiedad de un derecho de multipropiedad y de los lugares base

(1) Con anterioridad a de cualquier forma hacer [sic] la representación de que un alojamiento forma parte de un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional o de un lugar base, el desarrollador o la entidad administradora deberá determinar y certificar a la Compañía, de acuerdo con el mejor conocimiento del declarante fundamentado en toda la información disponible, la siguiente información con respecto al plan de derecho de multipropiedad o a cada lugar base de un club vacacional:

(a) Que todas las cuotas impuestas sobre alojamientos poseídos o de cualquier otra forma controlados por el desarrollador han sido totalmente pagadas según requerido por la ley aplicable y los documentos constitutivos del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional;

(b) la suma total de cuotas en estado de delincuencia y adeudadas con respecto al plan de derecho de multipropiedad o al lugar base, si algunas, y

(c) una declaración a los efectos de que el último informe financiero o de auditoría de los libros y récords del plan de derecho de multipropiedad o del lugar base indican que, en la medida que sea requerido por la ley aplicable y los documentos constitutivos del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, se han financiado y mantenido reservas totalmente adecuadas.

(2) La certificación descrita en el anterior inciso (1) deberá ser renovada por lo menos

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

anualmente. En la eventualidad de que el desarrollador o la entidad administradora determine que la condición de cualquier plan de derecho de multipropiedad o lugar base ha cambiado materialmente, de forma tal que cualquier componente de la certificación descrita en el anterior inciso (1) ya no es materialmente exacta, el desarrollador o la entidad administradora deberá notificar prontamente a la Compañía del cambio.
(3) La entidad administradora tendrá un deber de fiducia para cada titular de un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento con respecto a la operación y administración en general del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, incluyendo sin limitación, al incurrir en los gastos y obligaciones y la contratación o subcontratación de servicios y materiales. En el descargo de dicho deber de fiducia, la entidad administradora deberá ejercer la debida diligencia para obtener de terceras personas los servicios y materiales que requieran los planes de derecho de multipropiedad o club vacacional a precios competitivos pero manteniendo siempre las normas de calidad del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional de que se trate, y deberá informar como parte de los honorarios de administración por ella cobrados, adicional a sus honorarios contractualmente pactados, cualquier cantidad de dinero o el valor de cualesquiera beneficios recibidos por la entidad administradora de parte del suplidor de los materiales o servicios para el plan de derecho de multipropiedad o club vacacional.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 6-103.

§ 1256c. Cobro de cuotas y pago de los gastos comunes del plan de derecho de multipropiedad y del lugar base; cuenta de plica o fideicomiso

(1) Una entidad administradora y una entidad administradora de un lugar base tendrán un deber de fiducia con cada titular de un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento con respecto al cobro de las cuotas y el desembolso de los fondos del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional para el pago de los gastos comunes.
(2) La entidad administradora de un club vacacional deberá establecer una cuenta de plica o de fideicomiso con un depositario en plica o fiduciario que no sea una afiliada del desarrollador, la entidad administradora del club vacacional, o cualquier entidad administradora de un lugar base, y depositará o hará que se depositen en dicha cuenta en plica o fideicomiso todos los pagos recibidos de tiempo en tiempo por la entidad administradora del club vacacional del desarrollador y de los otros titulares de derechos vacacionales o alojamientos que se relacionan con los gastos comunes incurridos con relación a cualquier lugar base o porción del mismo. La entidad administradora del club vacacional no vendrá obligada a depositar en la cuenta de plica o la de fideicomiso los pagos que haya recibido del desarrollador o de los titulares relacionados con otros gastos comunes del club vacacional, incluyendo aquéllos correspondientes al pago de los honorarios de la entidad administradora del club vacacional y a la operación del sistema de reservaciones.

(a) Los fondos en la cuenta de plica o fideicomiso sólo podrán ser desembolsados por el depositario de los fondos en plica o el fiduciario luego del recibo de una declaración jurada o declaración bajo afirmación, sujeta a las penalidades de perjurio del Código Penal, de la entidad administradora del club vacacional especificando el propósito para el cual se solicita el desembolso y haciendo referencia a la disposición del presupuesto relacionada con tal desembolso, si alguna. El depositario en plica o el fiduciario solamente podrán desembolsar dineros de las cuentas de plica o de fideicomiso relacionadas con un lugar base en particular, directamente a la entidad administradora de dicho lugar base, excepto cuando se trate de pagos de contribuciones sobre propiedad inmueble, los cuales podrán ser desembolsados

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

directamente de la cuenta de plica a la autoridad recaudadora de contribuciones apropiada de acuerdo con la ley aplicable.

(b) El depositario de los fondos en plica o el fiduciario tendrán derecho a confiar en la veracidad de la declaración jurada de la entidad administradora del club vacacional y no tendrán ninguna obligación independiente de verificar la corrección de cualquier desembolso requerido mientras el depositario de los fondos en plica o el fiduciario no tengan conocimiento de que la declaración jurada es falsa en cualquier aspecto material.

(c) El depositario de los fondos en plica o el fiduciario mantendrán la cuenta de plica o de fideicomiso solamente de tal manera que la misma esté bajo su estricta supervisión y control. El depositario de los fondos en plica o el fiduciario tendrán un deber de fiducia con respecto a la entidad administradora del club vacacional y a cada uno de los titulares de derechos vacacionales o alojamientos de mantener la cuenta de plica o fideicomiso de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados y a desembolsar los fondos en dichas cuentas únicamente de acuerdo con lo provisto en el inciso (2) de esta sección. El depositario de los fondos en plica o el fiduciario conservarán todas las declaraciones juradas recibidas de conformidad con lo dispuesto en el inciso (2) de esta sección por un período de cinco (5) años. En el caso de que el depositario de los fondos en plica o el fiduciario reciban reclamaciones conflictivas de los fondos en plica o en fideicomiso, el depositario de los fondos en plica o el fiduciario deberán inmediatamente notificar a la Compañía de la disputa y prontamente someter el asunto a arbitraje o, mediante procedimiento para obligar a reclamantes adversos a litigar entre sí o de cualquier otra forma buscar una adjudicación del caso por un tribunal con jurisdicción y competencia.

(d) Cualquier entidad administradora de un club vacacional que intencionalmente incumpla con las disposiciones del inciso (2) de esta sección relacionadas con el establecimiento de una cuenta en plica o de fideicomiso, el depósito de los fondos en la cuenta en plica o de fideicomiso, y el desembolso de dichos fondos, incurrirá en el delito de apropiación ilegal, según definido en el Artículo 165 del Código Penal de Puerto Rico, o en el de apropiación ilegal agravada, según definido en el Artículo 166 del Código Penal de Puerto Rico, según sea el caso. El incumplimiento de una entidad administradora de un club vacacional con la obligación de establecer una cuenta de plica o de fideicomiso o de depositar dinero en dichas cuentas, según requerido por esta sección, constituirá evidencia prima facie de una violación intencional y deliberada de esta sección.

(3) En vez de que la entidad administradora tenga que satisfacer los requisitos provistos en el inciso (2) de esta sección a los efectos de establecer una cuenta de plica o de fideicomiso, y en reconocimiento de la imposibilidad o impracticabilidad de que la entidad administradora del club vacacional pueda cumplir con los mismos, la Compañía tendrá discreción para aceptar otras garantías financieras que respondan por la disponibilidad de los fondos para pagar los gastos comunes de cada lugar base de un club vacacional, incluyendo, pero no limitándose a, una fianza o una carta de crédito irrevocable por aquella cantidad mínima que la Compañía entienda es razonablemente necesaria para lograr el fin que se persigue con su obtención.

(4) Las disposiciones de esta sección no serán aplicables a ningún pago hecho directamente a la entidad administradora de un lugar base por el titular de un derecho vacacional o alojamiento.

(5) La entidad administradora de un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional podrá negar el uso de los alojamientos y facilidades del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional a cualquier titular que esté delincuente en el pago de las cuotas para el pago de los gastos comunes. Una entidad administradora que desee negar el uso de alojamientos y facilidades comprendidos en un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional a terceras personas que a través de un programa de intercambio afiliado estén recibiendo derechos de uso en el período de uso asignado al titular del derecho de multipropiedad o derecho

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

vacacional que se encuentra delincuente deberá notificar por escrito a la compañía de intercambio afiliada de la denegatoria del uso. El recibo por la compañía de intercambio afiliada de dicha notificación escrita será suficiente para impedir el uso de los alojamientos y facilidades por todas las terceras personas que lo estén reclamando a través del programa de intercambio afiliado y tal impedimento será obligatorio para todas las terceras personas que estén reclamando el uso a través del programa de intercambio afiliado hasta tanto la compañía de intercambio afiliada reciba notificación de parte de la entidad administradora en el sentido de que el titular ha dejado de ser delincuente. No obstante lo anterior, cualquier tercero que solicitó el derecho de uso a través del programa de intercambio afiliado y recibió una cesión confirmada del derecho de uso del titular delincuente de parte de la compañía de intercambio afiliada con por lo menos cuarenta y ocho (48) horas de anticipación al recibo por dicha compañía de intercambio afiliada de la notificación escrita de la entidad administradora, se le permitirá por esta última el uso de los alojamientos y facilidades pertenecientes al plan de derecho de multipropiedado club vacacional en la misma medida que se le hubiese permitido usar dichos alojamientos y facilidades si el titular delincuente no hubiese caído en delincuencia.

History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 6-104; Julio 5, 1996, Núm. 66, art. 9.

HISTORIAL

Referencias en el texto.

Los Artículos 165 y 166 del Código Penal de Puerto Rico, anteriores secs. 4271 y 4272 del Título 33, mencionados en el inciso (2)(d), fueron derogados por la Ley de Junio 18, 2004, Núm. 149, art. 307, ef. Mayo 1, 2005.

Disposiciones similares vigentes, véanse las secs. 4820 y 4821 del Título 33.

Enmiendas

—1996.

Inciso (2)(a): La ley de 1996 añadió "o declaración bajo afirmación, sujeta a las penalidades de perjurio del Título 33".

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Julio 5, 1996, Núm. 66.

§ 1256d. Sistema de reservaciones

(1) El sistema de reservaciones de un club vacacional que tenga derechos vacacionales no específicos, o de un plan de derecho de multipropiedad que incluya derechos de multipropiedad no específicos, estará sujeto a los requisitos de subordinación y otras garantías financieras establecidas en las secs. 1254 a 1254b de este título. Con anterioridad al ofrecimiento para la venta de derechos vacacionales o derechos de multipropiedad no específicos, un desarrollador deberá crear o proveer un sistema de reservaciones, incluyendo todo el equipo de computadoras y la programación necesaria para satisfacer las expectativas razonables de los titulares respecto al uso y ocupación de los alojamientos, basadas dichas expectativas en las representaciones hechas por el desarrollador y en los términos y condiciones contenidos en los documentos constitutivos del club vacacional o plan de derecho de multipropiedad, y establecer las reglas y reglamentos para su operación. Al establecer dichas reglas y reglamentos, el desarrollador tomará en consideración la demanda anticipada para el uso y ocupación de los alojamientos en vista del tamaño y tipo de cada alojamiento, la localización de cada lugar base (en el caso de un club vacacional), la época del año, los gastos comunes proyectados de año en año, y todos los demás factores materiales, y deberá realizar

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

de buena fe sus mejores esfuerzos, fundamentados en toda la evidencia razonablemente disponible para el desarrollador bajo las circunstancias existentes, para maximizar las oportunidades colectivas para todos los titulares de derechos vacacionales o de derechos de multipropiedad no específicos de usar y ocupar los alojamientos pertenecientes al club vacacional o plan de derecho de multipropiedad. Tales reglas y reglamentos deberán también proveer para la modificación periódica de los criterios utilizados por el desarrollador o la entidad administradora del club vacacional para balancear la demanda recibida por el sistema de reservaciones de suerte que se reflejen, con la mayor exactitud posible, los patrones reales de las solicitudes de reservaciones para uso y ocupación de los alojamientos radicadas de tiempo en tiempo por los titulares.

(2) La persona o personas autorizadas por los documentos constitutivos del club vacacional o plan de derecho de multipropiedad para hacer adiciones o sustituciones de alojamientos al club vacacional o plan de derecho de multipropiedad, conforme a lo dispuesto en la sec. 1255b de este título, tendrán un deber de fiducia con respecto a cada uno de los titulares de derechos vacacionales o derechos de multipropiedad no específicos de actuar en protección de los mejores intereses colectivos de dichos titulares al realizar cualquier adición o sustitución y de adherirse a la norma para balancear la demanda establecida en el anterior inciso (1), al comprobar la deseabilidad de realizar cualquier propuesta adición o sustitución y el impacto anticipado de la misma sobre la habilidad real de los titulares para reservar, usar y ocupar los alojamientos.

(3) Con anterioridad a ofrecer para la venta derechos vacacionales o derechos de multipropiedad no específicos, un desarrollador deberá proveer a la Compañía evidencia satisfactoria de la existencia del sistema de reservaciones para el club vacacional o plan de derecho de multipropiedad y deberá certificar a la Compania que el sistema de reservaciones esté completamente operante.

(4) Cualquier acuerdo entre un club vacacional o plan de derecho de multipropiedad y un proveedor del sistema de reservaciones deberá especificar que, luego de la terniffiación del contrato del proveedor por cualquiera de las partes, el proveedor del sistema de reservaciones deberá, a la entera discreción de la entidad administradora:

(a) Permitirle al club vacacional o plan de derecho de multipropiedad el uso del sistema de reservaciones por un período de transición de hasta nueve (9) meses de la misma manera y al mismo costo que el club vacacional o plan de derecho de multipropiedad utilizó el sistema de reservaciones con anterioridad a la terminación del contrato de manera que se ofrezca a la entidad administradora una razonable oportunidad de obtener un nuevo sistema de reservaciones y para acordar la transferencia de todos los datos materiales del viejo sistema de reservaciones al nuevo, según descrito en la cláusula (b), siguiente, o

(b) transferir con prontitud a la entidad administradora del club vacacional o plan de derecho de multipropiedad todos los datos materiales contenidos en el sistema de reservaciones, incluyendo pero no limitándose a, los nombres, direcciones y el estado de las reservaciones existentes en los alojamientos localizados en los lugares base del club vacacional o la propiedad del plan de derecho de multipropiedad, los nombres y direcciones de todos los titulares, todas las reservaciones confirmadas y las solicitudes de reservaciones que estén pendientes y cualquier otra información o récords de cualquier otro titular o lugar base o propiedad de plan de derecho de multipropiedad que sean suficientes, en la razonable discreción de la entidad administradora del club vacacional o plan de derecho de multipropiedad, para pennitir la operación ininterrumpida y la administración del club vacacional o plan de derecho de multipropiedad para el beneficio colectivo de los titulares de derechos vacacionales o derechos de multipropiedad no específicos en el mismo. Todos los costos razonables incurridos por el proveedor del sistema de reservaciones en la realización de dicha transferencia serán reembolsados a éste y constituirán gastos comunes del club vacacional o

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

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

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

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

(i) El número total de titulares de derechos vacacionales o derechos de multipropiedad no específicos al 31 de diciembre del año calendario anterior.

(ii) El número de alojamientos en cada lugar base o en la propiedad de plan de derecho de multipropiedad que incluye derechos de multipropiedad no específicos que estuvieron disponibles para uso y ocupación por los titulares al 31 de diciembre del año calendario anterior.

(iii) Para cada uno de los lugares base o la propiedad de plan de derecho de multipropiedad que incluye derechos de multipropiedad no específicos con respecto al año calendario anterior, el número total de solicitudes de reservación propiamente sometidas que fueron recibidas, el número de dichas solicitudes de reservación que fueron satisfechas y el número de dichas solicitudes que fueron denegadas. Dicha información deberá estar acompañada por una completa y exacta descripción de los criterios utilizados por la entidad administradora para determinar si una solicitud de reservación en particular fue sometida de acuerdo con las reglas y reglamentos del sistema de reservaciones.Una copia de dicho informe deberá también ser enviada por correo o entregada personalmente a cada titular de un derecho vacacional o derecho de multipropiedad no específico no más tarde del primero de abril de cada año.

History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 6-105; Julio 5, 1996, Núm. 66, art. 10.

HISTORIAL

Enmiendas

—1996.

La ley de 1996 enmendó esta sección en términos generales.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Julio 5, 1996, Núm. 66.

§ 1256e. Retiro de la entidad administradora

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

(1) Cualquier titular podrá entregar a la entidad a ser designada por el desarrollador para tal propósito en el reglamento a que se hace referencia en la sec. 1267 de este título, y la

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

cual no será la entidad administradora (y que de ahora en adelante se llamará el "Comité de Relevo"), una petición conteniendo el lenguaje a utilizarse en una propuesta de papeleta concediendo la oportunidad de expresarse con respecto a si se retiene o se releva a la actual entidad administradora de sus funciones. Dicha petición deberá ser firmada por titulares que posean por lo menos el diez por ciento (10%) del poder de voto de todos los titulares. Se deberá acompañar con la petición un escrito de no más de setecientas cincuenta (750) palabras respaldando el relevo de la entidad administradora. El Comité de Relevo le enviará, dentro de los cinco (5) días siguientes a su recibo, una copia de dicha petición y del escrito que la acompaña a la entidad administradora. No antes de veinte (20) días ni más tarde de treinta (30) días después del recibo de la petición, el Comité de Relevo someterá por correo a cada titular:

(a) Una papeleta concediéndole la oportunidad de indicar su preferencia entre retener o relevar a la entidad administradora;

(b) copia de cualquier escrito propiamente entregado conjuntamente con la petición;

(c) si fuera sometido por la entidad administradora, una copia del escrito de no más de setecientas cincuenta (750) palabras en apoyo de su posición de continuar fungiendo como la entidad administradora, y

(d) si eligiera hacerlo, una copia del escrito de no más de setecientas cincuenta (750) palabras del Comité de Relevo recomendando la retención o el relevo de la entidad administradora.

(2) Dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha límite dispuesta para la devolución de las papeletas de votación, el Comité de Relevo examinará las papeletas de votación que han sido devueltas en término y determinará el resultado de la votación. La votación será determinada a favor del relevo de la entidad administradora solamente si se cumple con los siguientes requisitos:

(a) Se emiten papeletas de votación que representen por lo menos el cincuenta por ciento (50%) del poder de votación de todos los titulares, y

(b) papeletas de votación representando por lo menos el treinta y tres y un tercio por ciento (331/3 %) del poder de votación total de todos los titulares y el sesenta y seis y dos tercios por ciento (662/3 %) del poder de votación de todos los titulares que emitieron sus votos favorecieron el relevo de la entidad administradora.

(3) Si el resultado de la votación fuera el de relevar a la entidad administradora, ésta será relevada de sus funciones efectivo a los ciento veinte (120) días siguientes a la fecha especificada para la devolución de las papeletas de votación.

(4) Una entidad administradora relevada de sus funciones de acuerdo con los términos de esta sección no tendrá derecho por razón de dicho relevo a ninguna penalidad u otro cargo pagadero directa o indirectamente, en todo o en parte, por cualquier titular, excepto en la medida que el desarrollador esté obligado bajo los términos de algún acuerdo con la entidad administradora a pagar algún cargo o penalidad de tal naturaleza.

(5) Todos los costos y gastos incurridos con relación al proceso de relevo de la entidad administradora correrán por cuenta de los titulares.

(6) Al relevarse la entidad administradora conforme a las disposiciones de esta sección, el desarrollador tendrá el derecho de designar a la sucesora de la entidad administradora relevada, a menos que el desarrollador sea la misma persona que la entidad administradora relevada, en cuyo caso la designación la harán los titulares. La entidad administradora sucesora no podrá ser una afiliada de la entidad administradora relevada.

Para propósitos del inciso (1) de esta sección, el término "causa justificada" será únicamente interpretado como significando la ocurrencia de cualquiera, o una combinación de, las siguientes situaciones:

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

(a) Una violación crasa de parte de la entidad administradora de sus obligaciones fundamentales bajo este capítulo.

(b) Una violación crasa de parte de la entidad administradora de su deber de fiducia prescrito en el inciso (1) de la sec. 1256(c) de este título.

History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 6-106; Julio 5, 1996, Núm. 66, art. 11.

HISTORIAL

Codificación.

La Ley de Diciembre 26, 1995, Núm. 252 creó los incisos (a) a (e), los cuales han sido redesignados como (1) a (5) a tenor con el estilo de L.P.R.A.

La Ley de Julio 5, 1996, Núm. 66 añadió el inciso (f), lo cual ha sido redesignado como (6) a tenor con el estilo de L.P.R.A.

Referencias en el texto.

La referencia en el último párrafo al "inciso (1) de esta sección" pudiera entenderse como refiriéndose al primer párrafo de la misma, donde propiamente aparece el término "causa justificada".

Enmiendas

—1996.

Inciso (6): La ley de 1996 añadió este inciso.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Julio 5, 1996, Núm. 66.

§ 1256f. Retiro o sustitución de la entidad administradora por el desarrollador

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

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

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

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

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

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

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

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

(a) Cualquiera de los eventos descritos en el inciso (1) anterior.

(b) La renuncia de la entidad administradora.

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

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

No empece cualquier disposición en contrario en el contrato entre el desarrollador y la entidad administradora, al tomar conciencia de que ha ocurrido uno de los eventos descritos en el inciso (1) anterior, el desarrollador tendrá el derecho determinar o relevar a la entidad administradora de sus obligaciones respecto a la propiedad de un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional mediante entrega a la entidad administradora de una notificación al efecto, dicha terminación o relevo a ser efectiva en la fecha que se indique en la notificación.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, adicionada como sec. 6-107 en Julio 5, 1996, Núm. 66, art. 12.

HISTORIAL

Codificación.

Las cláusulas (i) a (iii) del inciso (2) se han redesignado como (a) a (c) para conformar al estilo de L.P.R.A.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Julio 5, 1996, Núm. 66.

Subcapítulo VII. Prácticas Prohibidas

Subcapítulo VII. Prácticas Prohibidas

§ 1257. En general

Será ilegal que cualquier persona que ofrezca para la venta derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos dentro de los límites de Puerto Rico intencionalmente autorice, use, dirija o ayude en la diseminación, distribución o circulación de cualquier declaración, anuncio, transmisión por radio o televisión relacionada con el plan de derecho de multipropiedad o club vacacional con relación al cual se están ofreciendo derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos, que contenga cualquier declaración, caracterización o descripción, bien sea en forma escrita o gráfica, que sea falsa o engañosa, incluyendo, sin limitación, mostrando mejoras propuestas o escenas inexistentes sin indicar claramente que se trata meramente de mejoras propuestas y que las escenas no existen.
Nada de lo provisto en esta sección se entenderá como que responsabiliza al editor de cualquier periódico, cualquier impresor de trabajos, cualquier locutor de radio o televisión, cualquier editor de revistas, o a cualquier empleado de éstos por cualquier publicación, diseminación, distribución o circulación aquí prohibida a menos que dicha persona tenga conocimiento real de la falsedad de la misma.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 7-101.

§ 1257a. Sumisión de material publicitario para obtener una opinión

Los materiales de publicidad, exceptuando los materiales de programas de intercambio, que

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

cualquier persona se proponga utilizar con relación al ofrecimiento, promoción o disposición de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos en Puerto Rico, podrán, con anterioridad a su uso, ser sometidos a la Compañía, acompañados de una solicitud para que ésta emita una opinión relativa al cumplimiento de estos materiales con lo dispuesto en este capítulo. La Compañía podrá, pero no estará obligada a, emitir una opinión a esos efectos a menos que haya adoptado reglamentación obligándose a emitir dichas opiniones. Los materiales deberán ser suministrados en la forma prescrita por los reglamentos, si alguno, aprobados por la Compañía. La Compañía podrá, por reglamento, imponer un cargo por la emisión de la opinión. Una opinión emitida por la Compañía obligará a la Compañía pero no surtirá ningún efecto sobre ninguna otra persona.

History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 7-102; Julio 5, 1996, Núm. 66, art. 13.

HISTORIAL

Enmiendas

—1996.

La ley de 1996 suprimió la sexta oración.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Julio 5, 1996, Núm. 66.

§ 1257b. Anuncios prohibidos

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

(1) Contener ninguna representación con respecto a la disponibilidad de un programa para la reventa o arrendamiento ofrecido por o a nombre del desarrollador o una afiliada de éste, a menos que dicho programa de reventa o arrendamiento haya sido completamente descrito en la solicitud del permiso de plan de derecho de multipropiedad o club vacacional radicada en la Compañía por el desarrollador y en el documento de ofrecimiento público proporcionado a todos los compradores potenciales;

(2) contener un ofrecimiento o un incentivo para comprar un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento que se pretende esté limitado en cuanto a cantidad y restringido en cuanto a tiempo, a menos que la cantidad o el tiempo aplicable al ofrecimiento o el incentivo sea clara y conspicuamente divulgado;

(3) contener una declaración con respecto a la disponibilidad de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos a un precio mínimo en particular, si el número de dichos derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos disponibles a tal precio comprende menos del diez por ciento (10%) del inventario remanente sin vender del desarrollador, a menos que el número de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos entonces disponibles para la venta al precio mínimo fuere expresado en el anuncio;

(4) contener una declaración en el sentido de que los derechos de multipropiedad, derechos vacacionales y alojamientos que estén siendo ofrecidos para disposición podrán ser divididos aún más;

(5) contener ningún asterisco u otro símbolo de referencia como un medio de contradecir o cambiar el significado corriente de cualquier otra declaración hecha previamente en el anuncio, promoción u ofrecimiento;

(6) hacer una representación incorrecta sobre el tamaño, naturaleza, alcance, extensión, término de disponibilidad, calidad o características de los alojamientos, facilidades,

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

beneficios incidentales o lugares base de un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional;

(7) hacer una representación incorrecta o implicar que una facilidad o beneficio incidental está disponible para el uso exclusivo de los titulares si existe un derecho de acceso o uso público sobre los mismos;

(8) hacer cualquier representación incorrecta o engañosa con respecto al contenido o naturaleza del permiso del desarrollador para operar el plan de derecho de multipropiedad o club vacacional o de los derechos, privilegios, beneficios u obligaciones de los compradores o titulares de acuerdo con los términos de su contrato de compraventa o de este capítulo;

(9) hacer una representación incorrecta de las condiciones bajo las cuales un titular podrá participar en un programa de intercambio;

(10) alegar que el nombre de una persona se obtuvo por un referido a menos que se pueda, a petición de la Compañía, producir el nombre de la persona que hizo el referido;

(11) describir cualquier alojamiento, facilidad, beneficio incidental o lugar base que esté propuesto o incompleto a menos que se diga cuál es la fecha estimada para la terminación, disponibilidad, o derecho legal de acceso al mismo, y evidencia haya sido presentada a la Compañía en el sentido de que la terminación y la disponibilidad de los mismos, o el derecho legal de acceso a los mismos, esté garantizado financieramente, dentro del término de tiempo representado, según requerido por la sec. 1254b de este título;

(12) describir o representar cualquier alojamiento o facilidad de un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional que no se requiere sea construido, a menos que tal descripción o representación sea conspicuamente catalogada o identificada como "podrá no ser construido" o "propuesta";

(13) contener una declaración en el sentido de que el desarrollador está afiliado con un programa de intercambio si, en realidad, no existe tal afiliación, o

(14) usar los materiales, folletos, directorios, cintas de video, u otra literatura, anuncios o promociones pertenecientes a cualquier compañía de intercambio sin que el desarrollador esté afiliado con dicha compañía de intercambio.

History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 7-103.

§ 1257c. Divulgación de la intención de hacer presentaciones de venta

(1) Será ilegal que cualquier persona use un anuncio o cualquier otro mecanismo promocional, incluyendo, pero no limitado a, loterías (sweepstakes), regalos, o certificados de alojamiento, con la intención de solicitar la disposición de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos sin divulgar de una manera clara e inequívoca una declaración sustancialmente similar a la siguiente: "El propósito de este anuncio es solicitar la compra de derechos de multipropiedad (o derechos vacacionales o alojamientos, según sea el caso)." Una declaración de divulgación similar requerida por las leyes de un estado que rigen los planes de derecho de multipropiedad o clubes vacacionales será una alternativa aceptable, de acuerdo con la razonable discreción de la Compañía. Será también ilegal que cualquier persona solicite la disposición de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos en Puerto Rico mediante comunicación telefónica sin antes divulgar en una forma clara e inequívoca que el propósito de la llamada es solicitar la compra de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos y pedir y obtener el permiso de la persona que está recibiendo la comunicación para continuar con la misma.

(2) Los siguientes actos o prácticas desleales llevadas a cabo por, u omisiones de parte de cualquier persona, promoviendo intencionalmente la disposición de derechos de

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos están prohibidos:

(a) Dejar de divulgar clara y conspicuamente todas las reglas, reglamentos, términos y condiciones que gobiernan el plan promocional del desarrollador; la naturaleza exacta y el valor aproximado al detal de los regalos u otros artículos similares cuando éstos se ofrezcan o, si el artículo no está disponible para la venta al detal, el costo del mismo para el desarrollador; la fecha o fechas en o antes de las cuales el ofrecimiento terminará o expirará, y las probabilidades de recibir cualquier regalo u otro artículo similar;

(b) dejar de recibir el consentimiento expreso escrito de los individuos antes de que sus nombres sean usados para propósitos promocionales en relación con cualquier plan de derecho de multipropiedad o club vacacional;

(c) dejar de adjudicar y entregar los artículos prometidos en una promoción para la fecha y el año especificados en la misma;

(d) en alguna forma hacer una representación indebida de las probabilidades de una persona recibir cualquier artículo o regalo, y

(e) representar indebida o engañosamente cualesquiera hechos materiales con relación a:

(i) Los alojamientos, facilidades, beneficios incidentales, o el sistema de reservaciones de un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, incluyendo cuándo dichos componentes del plan estarán disponibles para los titulares;

(ii) la naturaleza o extensión de cualesquiera servicios incidentales a dichos alojamientos o facilidades;

(iii) el contenido de cada uno de los documentos constitutivos o relacionados con el plan de derecho de multipropiedad o club vacacional;

(iv) los derechos, privilegios, beneficios y obligaciones que el comprador o titular tiene de acuerdo con los documentos constitutivos o relacionados con el plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, y

(v) el derecho del comprador a cancelar su contrato de compraventa de acuerdo con las disposiciones de la sec. 1253 de este título.

History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 7-104.

Subcapítulo VIII. Programas de Intercambio

Subcapítulo VIII. Programas de Intercambio

§ 1258. Divulgaciones en relación con el programa de intercambio

Si a un comprador potencial se le ofrece la oportunidad de convertirse en miembro de un programa de intercambio, el vendedor deberá entregar a dicho comprador potencial, conjuntamente con el documento de ofrecimiento público y cualesquiera otros materiales que este capítulo requiera se le entreguen y con anterioridad al ofrecimiento u otorgamiento de cualquier contrato entre el comprador potencial y la compañía de intercambio ofreciéndole a dicho comprador potencial [el] hacerle miembro del programa de intercambio; o, si la compañía de intercambio está tratando directamente con el comprador potencial, el vendedor o la compañía de intercambio (según sea apropiado) deberá entregar al comprador potencial, con

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

anterioridad al ofrecimiento inicial o el otorgamiento de cualquier contrato entre el comprador potencial y la compañía de intercambio, la siguiente información escrita con referencia a dicho programa de intercambio:

(1) El nombre y dirección de la compañía de intercambio.

(2) Los nombres de todos los oficiales, directores y accionistas que poseen el cinco por ciento (5%) o más de las acciones emitidas y en circulación de la compañía de intercambio.

(3) Si la compañía de intercambio o alguno de sus oficiales o directores tiene alguna participación legal o en los beneficios de cualquier desarrollador, vendedor, o entidad administradora de cualquier plan de derecho de multipropiedad o club vacacional que esté participando en el programa de intercambio y, de ser así, el nombre y la localización del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional y la naturaleza de la participación.

(4) A menos que de otra forma se exprese, una declaración a los efectos de que el contrato entre el comprador y la compañía de intercambio es uno separado y distinto del contrato con el vendedor de los derechos de multipropiedad o derechos vacacionales.

(5) Si los derechos de participación del comprador en el programa de intercambio dependen de la continua afiliación del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional de que se trate al programa de intercambio.

(6) Una declaración a los efectos de que la participación del comprador en el programa de intercambio es voluntaria.

(7) Una descripción completa y precisa de los términos y condiciones de la relación contractual del comprador con el programa de intercambio y el procedimiento mediante el cual se le pueden introducir cambios al mismo.

(8) Una descripción completa y precisa de los procedimientos necesarios para cualificar para y realizar intercambios.

(9) Una descripción completa y precisa de todas las limitaciones, restricciones, y prioridades empleadas en la operación del programa de intercambio, incluyendo, pero sin limitarse a, limitaciones de intercambio fundamentadas en la estación del año, el tamaño del alojamiento, los niveles de ocupación, expresados en tipo conspicuo, y, en la eventualidad de que dichas limitaciones, restricciones o prioridades no sean uniformemente aplicadas por el programa de intercambio, una clara descripción de la forma en que las mismas son aplicadas.

(10) Si los intercambios son decididos sobre la base de espacio disponible y si el programa de intercambio ofrece algunas garantías de que cumplirá con los requerimientos específicos de intercambio que se hagan.

(11) Si, y bajo qué circunstancias, un titular, al tratar con el programa de intercambio, puede perder el derecho de uso y ocupación de un alojamiento del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional durante un período de uso reservado en cualquier intercambio propiamente solicitado sin que se le provea por el programa de intercambio con alojamientos sustitutos.

(12) Los derechos o la escala de derechos pagaderos por los titulares por su participación en el programa de intercambio, una declaración sobre si cualquier derecho puede ser alterado por la compañía de intercambio, y las circunstancias bajo las cuales dichas alteraciones pueden ser hechas.

(13) El nombre y dirección del lugar en que radica cualquier alojamiento o facilidad incluida en un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional que está participando en el programa de intercambio.

(14) El número de alojamientos existentes en cada plan de derecho de multipropiedad que estén disponibles para ocupación y que cualifican para participación en el programa de intercambio, expresado dentro de los siguientes grupos numéricos: 1 a 5, 6 a 10, 11 a 20, 21 a 50 y 51 en adelante.

(15) El número de personas registradas actualmente en cada plan de derecho de

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

multipropiedad y club vacacional que están participando en el programa de intercambio expresado dentro de los siguientes grupos numéricos: 1 a 100, 101 a 249, 250 a 499, 500 a 999 y 1,000 en adelante, y una exposición de los criterios utilizados para determinar aquellos titulares que al presente están registrados con el programa de intercambio.

(16) La disposición hecha por la compañía de intercambio de los períodos de derecho de multipropiedad depositados con ésta por los titulares registrados en el programa de intercambio y que no han sido utilizados por la compañía de intercambio para efectuar intercambios.

(17) La siguiente información efectiva al final del año calendario o año fiscal inmediatamente precedente, según sea el caso, la cual deberá ser independientemente auditada por un contador público autorizado siguiendo las normas establecidas por la Junta de Normas de Contabilidad del Instituto Americano de Contadores Públicos Autorizados e informada anualmente no más tarde de ciento ochenta y tres (183) días después de la terminación del año calendario o del año fiscal, según sea el caso:

(a) El número de titulares al presente registrados en el programa de intercambio.

(b) El número de alojamientos y facilidades que al presente tienen acuerdos de afiliación con el programa de intercambio.

(c) El por ciento de intercambios confirmados, que es el número de intercambios confirmados por el programa de intercambio dividido por el número de intercambios propiamente solicitados, conjuntamente con una relación completa y exacta de los criterios utilizados para determinar si una petición de intercambio fue propiamente hecha.

(d) El número de períodos de derecho de multipropiedad que el programa de intercambio tiene la obligación pendiente de cumplir o de proveer en intercambio a un titular que renunció a su período de derecho de multipropiedad durante el año, a cambio de un período de derecho de multipropiedad en cualquier año futuro.

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

(18) Una declaración en tipo conspicuo a los efectos de que el por ciento descrito en el inciso (17)(c) de esta sección es un resumen de las peticiones de intercambio radicadas con el programa de intercambio durante el período informado y que el por ciento no indica las probabilidades que un titular tiene de que se le confirme cualquier selección específica o gama de selecciones.

History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 8-101.

§ 1258a. Radicación en la Compañía

Cada compañía de intercambio que ofrezca a titulares en Puerto Rico un programa de intercambio deberá radicar en la Compañía, en o antes del primero (1ro) de agosto de cada año, la información especificada en la sec. 1258 de este título. Sin embargo, una compañía de intercambio deberá hacer su radicación inicial con por lo menos veinte (20) días de anticipación a la fecha en que se ofrezca un derecho de participación en un programa de intercambio a cualquier comprador potencial, comprador o titular en Puerto Rico.

History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 8-102.

§ 1258b. Ausencia de responsabilidad

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Ningún desarrollador tendrá responsabilidad alguna con respecto a cualquier violación de este capítulo que resulte de la publicación por un desarrollador de información que le haya sido provista a éste por una compañía de intercambio de acuerdo con las disposiciones de las secs. 1258 a 1258e de este título. Ninguna compañía de intercambio tendrá responsabilidad alguna con respecto a cualquier violación [de] este capítulo que resulte del uso por un desarrollador de otra información relacionada con un programa de intercambio que no sea la provista al desarrollador por la compañía de intercambio.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 8-103.

§ 1258c. Comunicaciones

Toda comunicación escrita, visual o electrónica relacionada con una compañía de intercambio o un programa de intercambio deberá ser radicada en la Compañía dentro de los diez (10) días siguientes a su uso.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 8-104.

§ 1258d. Violación

El incumplimiento de parte de una compañía de intercambio de los requisitos de las secs. 1258 a 1258e de este título y el uso de cualquier acción injusta o engañosa en relación con la operación de un programa de intercambio constituye una violación [de] este capítulo.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 8-105.

§ 1258e. Denegación de privilegios de intercambio

Una compañía de intercambio podrá denegar privilegios de intercambio a cualquier miembro al cual se le ha negado el uso de los alojamientos y facilidades de un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional y ningún programa de intercambio o compañía de intercambio será responsable a cualquiera de sus miembros o a ningún tercero por la denegatoria de los privilegios de intercambio.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 8-106.

Subcapítulo IX. Programas de Referidos

Subcapítulo IX. Programas de Referidos

§ 1259. Programas de referidos

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Cualquier programa iniciado por un desarrollador a tenor con el cual se le solicita a un titular que, por causa onerosa, suministre al desarrollador o a su agente, una lista de nombres de personas que puedan estar interesadas en comprar o de otra forma adquirir un derecho de multipropiedado derecho vacacional, no será considerado como un acto de corretaje que obliga a dicho titular a tener una licencia de corredor o vendedor de bienes raíces de Puerto Rico, siempre y cuando dicho programa no sea establecido por el desarrollador con el propósito de burlar cualquier disposición de este capítulo, las secs. 3026 et seq. del Título 20, conocidas como "Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces y la Profesión de Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces en Puerto Rico", o cualesquiera reglas o reglamentos promulgados a tenor con las mismas.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 9-101.

Subcapítulo X. Remedios

Subcapítulo X. Remedios

§ 1260. Irrazonabilidad

Un tribunal con jurisdicción y competencia, luego de determinar, como cuestión de derecho, que un contrato o una cláusula de un contrato era irrazonable al momento en que el contrato fue otorgado, podrá rehusar hacer valer el contrato, hacer valer el resto del contrato sin la cláusula irrazonable, o limitar la aplicación de cualquier cláusula irrazonable con el propósito de evitar un resultado irrazonable.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 10-101.

§ 1260a. Obligación de buena fe

Todo contrato o deber regido por este capítulo impone una obligación de buena fe que significará la honestidad de hecho y la observancia de normas razonables de trato justo en su cumplimiento o aplicación.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 10-102.

§ 1260b. Remedios a ser liberalmente administrados

(1) Los remedios provistos por este capítulo serán administrados liberalmente a los fines de que la parte agraviada sea colocada en una posición tan buena como lo estaría si la otra parte hubiera cumplido a cabalidad con su obligación. Sin embargo, no se concederán daños especiales o punitivos excepto cuando así se provea específicamente en este capítulo o en cualquier otra ley.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

(2) Cualquier derecho u obligación impuesta o establecida por este capítulo será exigible mediante procedimiento judicial.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 10-103.

§ 1260c. Conflictos

Sujeto a lo dispuesto en las secs. 1252g y 1269 de este título, en la eventualidad de que surja algún conflicto entre las disposiciones de este capítulo y las de cualquier otra ley o reglamento con relación a derechos de multipropiedad, derechos vacacionales y alojamientos, condominios, valores o los anuncios, promociones u ofrecimientos o inscripciones de los mismos, o la protección de los consumidores en general, las disposiciones de este capítulo prevalecerán con relación a todos los asuntos tratados en la misma.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 10-104.

§ 1260d. Efecto de violaciones sobre los derechos de acción; honorarios de abogado

Si un desarrollador u otra persona sujeta a este capítulo dejase de cumplir con cualquier disposición de la misma, la persona afectada adversamente por dicho incumplimiento tendrá derecho a iniciar una reclamación en un tribunal con jurisdicción y competencia solicitando el remedio adecuado. El tribunal también podrá conceder a la parte prevaleciente los honorarios de abogado que estime razonables.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 10-105.

§ 1260e. Disposición anulable

En adición a cualesquiera otros remedios provistos en este capítulo, cualquier escritura o instrumento de cesión o disposición y cualquier contrato de compraventa será anulable, a la sóla opción del cesionario o comprador, sus herederos, su representante personal o el síndico en un procedimiento de insolvencia o quiebra, dentro de los dos (2) años de ocurrido lo último de:

(1) La fecha de otorgamiento del contrato de compraventa aplicable;
(2) la fecha de otorgamiento del instrumento de cesión o disposición, o
(3) la fecha en que la disposición ocurrió si dicha disposición no fue efectuada mediante escritura u otro instrumento de cesión, si en dicha fecha no existía un permiso válido para operar un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional emitido al desarrollador.

Las disposiciones de esta sección no serán aplicables a las transacciones permisibles a los desarrolladores de propiedades de derecho de multipropiedad existentes que radiquen solicitud de permisos dentro del primer año de la vigencia de esta ley a tenor con las disposiciones de la sec. 1262g de este título. Las disposiciones de esta sección tampoco aplicarán a las escrituras o instrumentos, o a los contratos de compraventa, otorgados por los desarrolladores de propiedades de derecho de multipropiedad existentes antes de que soliciten su permiso, siempre y cuando lo hagan en o antes del 5 de julio de 1996.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 10-106; Julio 5, 1996, Núm. 66, art. 14.
HISTORIAL

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Referencias en el texto.

La referencia a la vigencia de "esta ley" en el segundo párrafo es a la Ley de Julio 5, 1996, Núm. 66.

Enmiendas

—1996.

La ley de 1996 añadió el segundo párrafo.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Julio 5, 1996, Núm. 66.

§ 1260f. Término para iniciar acciones

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

History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 10-107.

§ 1260g. Derecho aplicable

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

History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, adicionada como sec. 10-108 en Julio 5, 1996, Núm. 66, art. 15.

HISTORIAL

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Julio 5, 1996, Núm. 66.

Subcapítulo XI. Poderes de la Compañía

Subcapítulo XI. Poderes de la Compañía

§ 1261. Reglamentos y formularios

(1) Salvo según se dispone en la sec. 1261h de este título, la Compañía será la única y

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

exclusiva agencia gubernamental responsable de implantar y hacer cumplir las disposiciones de este capítulo. Para lograr dichos propósitos, la Compañía podrá, de tiempo en tiempo, promulgar, enmendar y derogar cualesquiera reglamentos, formularios y órdenes que estime necesarios o adecuados para llevar a cabo las disposiciones de este capítulo, incluyendo los reglamentos y formularios que rigen las solicitudes e informes, y definiendo cualquier término, se use o no el mismo en este capítulo, siempre que dichas definiciones no sean inconsistentes con las disposiciones de este capítulo.
(2) La Compañía podrá intervenir en cualquier acción o pleito que envuelva los derechos o responsabilidades de un desarrollador con relación a un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional respecto al cual hay pendiente de consideración una solicitud de permiso de plan de derecho de multipropiedad o club vacacional.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 11-101.

§ 1261a. Poderes investigativos

(1) La Compañía podrá iniciar aquellas investigaciones públicas o privadas que estime necesarias, dentro o fuera de Puerto Rico, con el propósito de determinar si una persona ha violado o está a punto de violar alguna disposición de este capítulo o algún reglamento promulgado bajo la misma, o para ayudar a su cumplimiento. Además, la Compañía podrá llevar a cabo vistas para determinar si alguna representación contenida en un documento radicado con, o información suministrada a, la Compañía es falsa o engañosa o si una persona se ha dedicado, se está dedicando, o está próximo a dedicarse a un acto o práctica ilegal.
(2) Para propósitos de cualquier investigación o procedimiento llevado a cabo bajo las disposiciones de este capítulo, el director de la Compañía o cualquier oficial designado por el director, podrá tomar juramentos y deposiciones, citar testigos, obligar su comparecencia, recopilar evidencia, y exigir la presentación de libros, documentos, correspondencia, memorandos, contratos, u otros documentos o récords que la Compañía estime materiales a la investigación. Si una persona envuelta en procedimientos ante la Compañía desobedece o rechaza cualquier orden legal o se niega a responder a una citación o se niega a prestar el juramento o deposición como testigo o con posterioridad se niega a ser interrogado, o incurre en mala conducta durante la vista o en un lugar tan cercano a la misma como para constituir una obstrucción del procedimiento, la Compañía certificará los hechos materiales al tribunal apropiado con jurisdicción y competencia. Dicho tribunal podrá emitir una orden para que la persona comparezca ante el tribunal y muestre causa por la cual no deba ser encontrada incursa en desacato. Se notificará a la persona con la orden y una copia de la declaración certificada. A partir de dicho momento, el tribunal tendrá jurisdicción sobre la materia. El mismo procedimiento se llevará a cabo, las mismas penalidades podrán ser impuestas, y la persona acusada se podrá defender del desacato en la misma forma que en el caso de una persona que ha cometido un desacato en la vista de una acción civil ante un tribunal del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
(3) La Compañía podrá requerir o permitir que cualquier persona radique una declaración escrita, bajo juramento o de otro modo, en cuanto a todos los hechos y circunstancias relacionadas con un asunto que se está o se estará investigando.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 11-102.

§ 1261b. Ordenes de cese y desista

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

(1) La Compañía podrá emitir una orden requiriendo que una persona cese y desista de realizar un acto o práctica que viola este capítulo o cualesquiera reglamentos promulgados por la Compañía al amparo de la misma, y tomar la acción afirmativa que, en la opinión de la Compañía, cumplirá con los propósitos y la intención de este capítulo. Cuando la Compañía determine, a base de la evidencia que tenga disponible, que una persona se ha dedicado o está próximo a dedicarse a un acto o una práctica que constituye una violación al presente capítulo o de cualquier reglamento u orden promulgada por la Compañía al amparo de la misma, la Compañía, con o sin la celebración de procedimientos administrativos previos, podrá iniciar una acción en un tribunal con jurisdicción y competencia para prohibir dicho acto o práctica y para exigir el cumplimiento con las disposiciones de este capítulo o los reglamentos promulgados u órdenes emitidas bajo el mismo.
(2) Si, en la opinión del director de la Compañía, el ofrecimiento o la disposición de un derecho de multipropiedad o derecho vacacional dentro de Puerto Rico requiere un permiso de plan de derecho de multipropiedad o club vacacional bajo este capítulo y dicho derecho de multipropiedad o derecho vacacional está siendo, o ha sido ofrecido o se ha dispuesto del mismo, sin tener el desarrollador un permiso válido de plan de derecho de multipropiedad o club vacacional, la Compañía podrá ordenar al desarrollador y a sus agentes que cesen y desistan de ofrecimientos o disposiciones futuras de derechos de multipropiedad o derechos vacacionales en Puerto Rico, a menos que y hasta tanto la Compañía haya emitido debidamente un permiso de plan de derecho de multipropiedad o club vacacional bajo las disposiciones de este capítulo. Cualquier persona contra quien vaya dirigida dicha orden podrá, dentro de los treinta (30) días siguientes a su notificación, radicar con la Compañía una solicitud escrita de una vista para impugnar dicha orden. Si se radica dicha solicitud, se llevará a cabo una vista de conformidad con las leyes aplicables a adjudicaciones administrativas, y la Compañía tendrá todos los poderes concedidos bajo las mismas.
(3) Cuando la Compañía determine, a base de la evidencia que tenga disponible, que un desarrollador está directamente, o mediante sus agentes o representantes, violando o dejando de cumplir con cualquiera de las disposiciones de este capítulo o de los reglamentos de la Compañía promulgados bajo la misma, o que cualesquiera representaciones y garantías dadas por el desarrollador y en las cuales la Compañía confió para conceder un permiso de plan de derecho de multipropiedad o de club vacacional eran sustancialmente falsas o engañosas o que las condiciones o circunstancias verdaderamente existentes respecto al plan dederecho de multipropiedad o club vacacional hubieran resultado en la denegatoria del permiso de plan de derecho de multipropiedad o club vacacional si la Compañía hubiera tenido conocimiento de ellas, entonces la Compañía podrá ordenar que el desarrollador cese y desista de dichas violaciones, o podrá ordenar el cese de los ofrecimientos y las disposiciones de los derechos de multipropiedad y derechos vacacionales dentro de Puerto Rico. Al recibir dicha orden, la persona o personas contra quienes dicha orden va dirigida descontinuarán sus actividades de inmediato de conformidad con los términos de la orden. Toda persona contra quien va dirigida una orden podrá, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que fue notificada de la misma, radicar con la Compañía una solicitud escrita para una vista para impugnar la orden. Si se radica dicha solicitud, se llevará a cabo una vista de conformidad con las leyes aplicables a adjudicaciones administrativas, y la Compañía tendrá todos los poderes concedidos bajo las mismas.
(4) Cuando la Compañía determine, a base de la evidencia que tenga disponible, que una persona está violando o dejando de cumplir con cualquiera de las disposiciones de este capítulo o de los reglamentos de la Compañía promulgados bajo la misma; que cualesquiera de las representaciones y garantías dadas por la persona y en las cuales la Compañía confió eran falsas o no han sido cumplidas; o que las condiciones o circunstancias verdaderamente

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

existentes hubieran ocasionado la denegatoria de cualquier derecho concedido por la Compañía, ésta podrá ordenar que la persona cese y desista de dichas violaciones. Al recibir dicha orden, la persona o personas contra quienes va dirigida la misma dejarán de realizar las actividades de inmediato de conformidad con los términos de la orden. Toda persona contra quien va dirigida una orden podrá, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que fue notificada con la misma, radicar con la Compañía una solicitud escrita de una vista para impugnar la orden. Si se radica dicha solicitud, se llevará a cabo una vista de conformidad con las leyes aplicables a adjudicaciones administrativas, y la Compañía tendrá todos los poderes concedidos bajo las mismas.
(5) Cuando la Compañía tenga autoridad para emitir una orden de cese y desista de conformidad con las disposiciones de las secs. 1261 a 1261h de este título, ésta podrá aceptar, en vez de, o como parte de ello, una garantía de no continuar con la práctica ilegal. Dicha garantía podrá incluir una estipulación de pago voluntario por el alegado violador del costo de la investigación realizada por la Compañía, incluyendo el costo de iniciar y proseguir con cualquier acción o procedimiento por la Compañía, y la cantidad que sea necesaria para devolver a cualquier persona el dinero o la propiedad adquiridos por medio de la violación. Toda garantía de no continuar con la práctica ilegal aceptada por la Compañía y toda estipulación radicada en un tribunal con relación a una acción o procedimiento se mantendrá confidencial entre las partes envueltas en la acción o el procedimiento y el tribunal y sus empleados, pero si se viola la susodicha garantía de cese de dicha práctica ilegal aceptada, o si la persona incurre en la misma práctica ilegal que se comprometió previamente a descontinuar, la garantía de cese o la estipulación se convertirá en récord público y estará disponible para ser inspeccionada por cualquier persona.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 11-103.

§ 1261c. Revocación o suspensión del permiso de plan de derecho de multipropiedad o club vacacional

Luego de emitir una orden de cese y desista de conformidad con la sec. 1261b de este título, y si no se ha solicitado una vista para impugnar la orden dentro del término permitido, o si el desarrollador ha agotado sin éxito todos los remedios administrativos disponibles para impugnar la orden, la Compañía podrá, mediante orden, revocar o suspender un permiso de plan de derecho de multipropiedad o club vacacional. Luego de agotar todos los remedios administrativos disponibles, el desarrollador podrá solicitar una revisión judicial de acuerdo con los reglamentos a ser emitidos bajo las disposiciones de este capítulo de conformidad con las disposiciones de las secs. 2101 et seq. del Título 3, conocidas como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Estado Libre Asociado de Puerto Rico".
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 11-104.

§ 1261d. Revisión judicial de las actuaciones de la Compañía

Toda orden final, decisión u otro acto oficial final de la Compañía estará sujeta a revisión judicial de conformidad con las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 11-105.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

§ 1261e. Penalidades

(1) Excepto que de otra forma expresamente aquí se provea, cualquier persona que intencionalmente viole cualquiera de las disposiciones de este capítulo o de los reglamentos promulgados o de las órdenes emitidas bajo las disposiciones del mismo, incurrirá en una violación de ley sancionable como un delito menos grave. Cada violación de esta naturaleza se considerará un delito separado. Para propósitos de esta sección, se considerará que se ha cometido una violación intencional cuando la persona que comete o que es responsable por la violación sabía o razonablemente debió saber que su conducta violaba una de las disposiciones de este capítulo o de cualquier reglamento u orden aplicable.
(2) Si luego de una investigación realizada por la Compañía, ésta determina que una persona ha violado el presente capítulo o uno de los reglamentos promulgados u órdenes emitidas bajo las disposiciones del mismo, la Compañía informará a dicha persona de la violación por correo certificado con acuse de recibo, y podrá imponer una multa que no será mayor de diez mil dólares ($10,000) por cada violación. La Compañía, en representación del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, podrá iniciar un procedimiento legal en un tribunal con jurisdicción y competencia para hacer cumplir el pago de dicha multa si la misma no se ha pagado dentro de los diez (10) días calendarios siguientes a la fecha de la notificación de la Compañía.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 11-106.

§ 1261f. Sanciones por violaciones bajo otros estatutos

Nada de lo contenido en este capítulo limita el poder del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de sancionar a cualquier persona por observar una conducta que constituye una violación de ley bajo las disposiciones de cualquier otro estatuto. Nada de lo contenido en las secs. 1261 a 1261h de este título limita los demás poderes de la Compañía expresamente concedidos en otras secciones de este capítulo.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 11-107.

§ 1261g. Dispensa de requisitos—Poderes de la Compañía

(1) La Compañía podrá dispensar del cumplimiento con requisitos específicos o podrá permitir pactos alternos para cumplir con los requisitos de este capítulo, o de cualquier reglamento promulgado de conformidad con la misma, si:

(a) Resulta impráctico o imposible cumplir con las disposiciones específicas;

(b) una persona sufrirá una penalidad severa si se requiere el cumplimiento estricto, y

(c) se mantendrá protección adecuada para los titulares de los derechos de multipropiedad, derechos vacacionales y alojamientos.

(2) Cualquier pacto alterno deberá cumplir con las normas establecidas en este capítulo, incluyendo el desarrollo ordenado de los planes de derecho de multipropiedad y clubes vacacionales y la protección del comprador, y deberán tomar en cuenta los siguientes factores:

(a) El número de titulares o unidades de vivienda que comprenden la propiedad del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional;

(b) las leyes de la jurisdicción donde está localizada la propiedad del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional;

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

(c) el número de titulares y de titulares de alojamientos que son residentes de Puerto Rico en relación con el número total de titulares y de titulares de alojamientos;

(d) el número de derechos de multipropiedad o derechos vacacionales vendidos antes de la fecha de efectividad de esta ley;

(e) los activos netos, la liquidez y demás capacidad económica del desarrollador, y

(f) cualquier otro factor que la Compañía determine material para permitir un pacto alterno.

History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 11-108.

HISTORIAL

Referencias en el texto.

La referencia a la "fecha de efectividad de esta ley" en el inciso (2)(d) es a la Ley de Diciembre 26, 1995, Núm. 252, que constituye este capítulo.

§ 1261h. Querellas de los consumidores

Cualquier comprador o titular de un derecho de multipropiedad, club vacacional o alojamiento que entienda que sus derechos bajo este capítulo han sido violados podrá radicar la correspondiente querella ante el Departamento de Asuntos del Consumidor, quien procederá a entender en la misma a tenor con las facultades concedídales por ley. En todo procedimiento iniciado por un comprador o titular de un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento y tramitado ante el Departamento de Asuntos del Consumidor, la Compañía podrá ser considerada como parte indispensable.

History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 11-109; Julio 5, 1996, Núm. 66, art. 16.

HISTORIAL

Enmiendas

—1996.

La ley de 1996 añadió "quien" a la primera oración y "derecho vacacional o alojamiento" a la segunda oración.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Julio 5, 1996, Núm. 66.

Subcapítulo XII. Derechos de Titulares; Contenido de las Escrituras; Disposiciones sobre Inscripción; Expansión, Contracción y Fusión de Regímenes

Subcapítulo XII. Derechos de Titulares; Contenido de las Escrituras; Disposiciones sobre Inscripción; Expansión, Contracción y Fusión de Regímenes

§ 1262. Aplicabilidad de este subcapítulo

Las disposiciones de las secs. 1262 a 1268e de este título son aplicables sólo al conjunto de alojamientos y facilidades cuyo desarrollador esté sujeto a las disposiciones de este capítulo,

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

en cuyo caso, dicho desarrollador deberá dedicar la propiedad de que se trata al régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional aquí establecido, haciéndolo constar por escritura pública e inscribiendo ésta en el Registro de la Propiedad.
Una vez dedicado, el régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional sólo podrá ser éste modificado o terminado, con la expresa conformidad de la Compañía la cual deberá asegurarse de que se ha cumplido con las disposiciones de este capítulo referentes a dicha modificación o terminación y de que los derechos de los titulares no son violados por dicha modificación o terminación. Sin embargo, la Compañía podrá, mediante reglamento, establecer una lista de enmiendas que no afecten fundamentalmente la naturaleza de los derechos de multipropiedad, derechos vacacionales y alojamientos que hayan sido vendidos, la participación respectivamente asignada a los mismos o la definición de gastos comunes y que no conlleven la eliminación de facilidades u otras comodidades o la adición de facilidades u otras amenidades, a menos que las mismas sean totalmente pagadas por el desarrollador y cuyas enmiendas estarán exentas del requisito de obtener la conformidad expresa de la Compañía a que se aludió anteriormente.
El régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional podrá establecerse sobre propiedad que radique en terrenos poseídos a título de arrendamiento debidamente inscrito, derecho de superficie o de usufructo siempre y que, mediante escritura pública al efecto, el arrendador o nudo propietario preste su consentimiento expreso para ello y renuncie a toda acción o reclamación que pueda éste iniciar contra los titulares en caso de incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, el tenedor del derecho de superficie o el usufructuario original.
La escritura que establezca el régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional expresará, salvo por lo dispuesto en la sec. 1264(2)(d) de este título, clara y precisamente el uso a que será destinada toda área comprendida en el inmueble y dedicada al régimen, y una vez establecido, dicho uso sólo podrá ser variado por el desarrollador con anterioridad a la venta de cualquier derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento o mediante el consentimiento del desarrollador y el voto afirmativo del sesenta y seis y dos tercios por ciento (662/3 %) del poder de votación de todos los titulares.
Las disposiciones de la sec. 1262a de este título relativas a la inscripción en el Registro de la Propiedad; las secs. 1262b a 1262f, ambas inclusive; 1262h; 1263; 1264a; 1264b; y 1265 a 1266f de este título, ambas inclusive; no serán de aplicación a los derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o derechos sobre alojamientos de naturaleza contractual.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 12-101; Julio 5, 1996, Núm. 66, art. 17; Enero 5, 1999, Núm. 3, art. 10.

HISTORIAL

Enmiendas

—1999.

Cuarto párrafo: La ley de 1999 añadió la referencia a la sec. 1264(2)(d) de este título.

—1996.

La ley de 1996 añadió el quinto párrafo.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Julio 5, 1996, Núm. 66.
Enero 5, 1999, Núm. 3.

§ 1262a. Efecto de la dedicación al régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Una vez la propiedad es dedicada al régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional, los derechos de multipropiedad o derechos vacacionales y, sujeto a las limitaciones que se especifican en este capítulo, los alojamientos, podrán individualmente transmitirse o gravarse y ser objeto de dominio o posesión, y de toda clase de actos jurídicos inter vivos o mortis causa, con independencia total de:

(1) El resto de la propiedad de la cual forman parte (en el caso de alojamientos), y

(2) de los alojamientos (en el caso de derechos de multipropiedad y derechos vacacionales) y los títulos correspondientes podrán ser inscribibles en el Registro de la Propiedad de acuerdo con las disposiciones de este capítulo y las secs. 2001 et seq. del Título 30, conocidas como "Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de Puerto Rico" (la "Ley Hipotecaria").

History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 12-102; Enero 5, 1999, Núm. 3, art. 11.

HISTORIAL

Enmiendas

—1999.

La ley de 1999 sustituyó "serán inscribibles" con "podrán ser inscribibles" en el inciso (2).

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Enero 5, 1999, Núm. 3.

§ 1262a-1. Efecto de la inscripción del acuerdo de subordinación

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

History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, adicionada como sec. 12-102A en Julio 5, 1996, Núm. 66, art. 18.

HISTORIAL

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Julio 5, 1996, Núm. 66.

§ 1262b. Efecto de transmisión o gravamen y subrogación de derechos; alojamientos proyectados y no comenzados

En los casos de transmisión o gravamen sobre: (i) un alojamiento que ha sido proyectado pero aún no se ha comenzado a construir, o (ii) derecho de multipropiedad o derecho vacacional con respecto a dicho alojamiento, se entenderá adquirida por el nuevo propietario, o gravada la participación que corresponde al transmitente, o en su caso, al deudor, en las facilidades y el derecho que tenga a que se le construya el alojamiento, entendiéndose subrogado el adquirente en el lugar y grado de aquél, a todos los efectos legales.

History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 12-103.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

§ 1262c. Alojamiento en construcción

Si la transmisión o gravamen se refiriese a: (i) un alojamiento que ya está en construcción, o (ii) un derecho de multipropiedad o derecho vacacional con respecto a dicho alojamiento, las participaciones a que se refiere la sec. 1262b de este título se considerarán como adquiridas o gravadas y la parte ya construida del alojamiento en cuestión se considerará como individualmente adquirida o gravada, según sea el caso, quedando también subrogado el adquirente a todos los efectos legales.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 12-104.

§ 1262d. Créditos hipotecarios constituidos antes y después de la dedicación de la propiedad al régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional; consentimiento de los titulares

El acreedor de los créditos hipotecarios constituidos con anterioridad a la propiedad haber sido dedicada al régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional, al iniciarse el procedimiento para su cobro deberá dirigir la acción, simultáneamente, por la totalidad de la suma garantizada contra todos los titulares de alojamientos que están gravados. Si se constituyeron dichos créditos después de la propiedad haber sido dedicada al régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional, se hará la distribución de aquéllos, en la forma a que se refiere la sec. 2566 del Título 30, entre los alojamientos gravados que estuviesen ya construidos; y si se tratara de alojamientos meramente proyectados o en vía de construcción, la distribución del crédito deberá hacerse entre las participaciones o derechos inscritos, a tenor con las secs. 1262b y 1262c de este título.
Las facilidades de una propiedad dedicada al régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional solamente podrán ser hipotecadas con el consentimiento del desarrollador y el voto afirmativo de un sesenta y seis y dos tercios por ciento (662/3 %) del poder de voto de todos los titulares. En el caso de planes de derechos de multipropiedad o clubes vacacionales estructurados exclusivamente a base de derechos de uso contractuales, no se requerirá el voto afirmativo de los titulares si la hipoteca a establecerse habrá de quedar subordinada a los derechos de estos titulares de conformidad con las disposiciones de las secs. 1254 a 1254b de este título.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 12-105; Julio 5, 1996, Núm. 66, art. 19.

HISTORIAL

Enmiendas

—1996.

La ley de 1996 añadió la segunda oración al segundo párrafo.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Julio 5, 1996, Núm. 66.

§ 1262e. Derecho de un titular de un alojamiento a su alojamiento y su participación en las facilidades

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

El titular de un alojamiento tendrá un derecho exclusivo (sujeto a restricciones de uso) a su alojamiento y una participación, con los demás titulares de alojamientos (inclusive los titulares de derechos de multipropiedad y derechos vacacionales que comprendan dichos alojamientos), en las facilidades del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional asignadas a su alojamiento en la escritura de dedicación de la propiedad al régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional, según la misma pueda ser enmendada, modificada o suplementada con posterioridad. Sin embargo, el total de las participaciones asignadas entre todos los alojamientos comprendidos en el régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional de acuerdo con las disposiciones de esta sección deberá sumar [al] cien por ciento (100%).
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 12-106.

§ 1262f. Derecho del titular de un derecho de multipropiedad o derecho vacacional y su participación en las facilidades

El titular de un derecho de multipropiedad o derecho vacacional tendrá un derecho exclusivo (sujeto a restricciones de uso) a su derecho de multipropiedad o derecho vacacional y a una participación con los demás titulares de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos en las facilidades del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional asignadas a su derecho de multipropiedad o derecho vacacional en la escritura de dedicación de la propiedad al régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional, según la misma pueda ser enmendada, modificada o suplementada con posterioridad. Sin embargo, el total de las participaciones asignadas entre todos los derechos de multipropiedad o derechos vacacionales de un alojamiento en particular será igual a la participación de dicho alojamiento computada de conformidad con las disposiciones de la sec. 1262e de este título.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 12-107.

§ 1262g. Las facilidades de la propiedad del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional

Las facilidades de la propiedad del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional deberán ser descritas en la escritura dedicando la propiedad al régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional, según la misma pueda ser de tiempo en tiempo enmendada o suplementada de conformidad con las disposiciones de este capítulo.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 12-108.

§ 1262h. División y agrupación de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales y alojamientos

Los derechos de multipropiedad o derechos vacacionales no podrán ser objeto de división, mediante segregación, para constituir otros derechos de multipropiedad o derechos vacacionales, ni podrán ser agrupados o consolidados con otros, excepto según se provee en esta sección para las unidades comerciales. Los alojamientos no serán objeto de división

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

material, mediante segregación, para formar otros alojamientos, ni podrán ser ampliados mediante la agrupación de alojamientos contiguos o porciones de los mismos durante el termino de duración del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional.
No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, las unidades comerciales podrán ser objeto de división mediante segregación para formar otras unidades comerciales, o ampliadas mediante la agrupación con otras unidades comerciales contiguas, siempre y cuando el desarrollador se haya reservado el derecho a dividir o agrupar unidades comerciales del régimen en la escritura de dedicación referida en la sec. 1264 de este título. En dichos casos, la nueva descripción de las unidades comerciales afectadas y sus nuevos correspondientes porcentajes de participación en las facilidades y en los gastos comunes se establecerán en la escritura pública de segregación o agrupación, según sea el caso, la cual no será efectiva hasta que la misma sea inscrita en el Registro de la Propiedad bajo los números de finca filiales correspondientes. Una copia certificada de dicha escritura permanecerá en el Registro de la Propiedad anejada a la escritura de dedicación referida en la sec. 1264 de este título. Un plano, certificado por un ingeniero o un arquitecto, debidamente licenciado para practicar su profesión en Puerto Rico, demostrando en forma gráfica los detalles de las unidades comerciales modificadas será unido a dicha copia certificada. Además, en caso de una división de una unidad comercial, dicho plano deberá ser aprobado por la Administración de Reglamentos y Permisos.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 12-109; Enero 5, 1999, Núm. 3, art. 12.

HISTORIAL

Enmiendas

—1999.

La ley de 1999 añadió "excepto según se provee en esta sección para las unidades comerciales" en el primer párrafo y añadió el segundo párrafo.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Enero 5, 1999, Núm. 3.

§ 1263. Indivisión de las facilidades

Las facilidades se mantendrán en indivisión forzosa y no podrán ser objeto de la acción de división de la comunidad durante el término de duración del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional. Cualquier pacto en contrario será nulo.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 12-110.

§ 1263a. Reglas que gobiernan el uso de las facilidades y los alojamientos

Cada titular podrá usar las facilidades conforme a su destino sin impedir o estorbar el legítimo derecho de los demás. El uso y disfrute de cada alojamiento estará sometido a las reglas siguientes:

(a) Cada alojamiento se dedicará únicamente al uso dispuesto para el mismo en la escritura a que se refiere la sec. 1262 de este título.

(b) Ningún ocupante de un alojamiento producirá ruidos o molestias ni ejecutará actos que perturben la tranquilidad de los demás ocupantes de los alojamientos.

(c) Los alojamientos no se usarán para fines contrarios a la ley, a la moral, a las buenas costumbres o al orden público.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

(d) Cada titular deberá contribuir con arreglo a la participación asignada a su derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento, respectivamente, en la escritura de dedicación al régimen, al pago de las cuotas, así como a cualesquiera otras obligaciones que puedan ser establecidas en dicha escritura de dedicación.

(e) Todo titular observará la diligencia debida en el uso de la propiedad y en sus relaciones con los demás titulares y responderá ante éstos por las violaciones cometidas por sus familiares, visitantes o empleados, y, en general, por cualquier persona que ocupe el alojamiento de que se trate, por cualquier título, sin perjuicio de las acciones directas que procedan contra dichas personas.

(f) Todo titular u ocupante de un alojamiento deberá cumplir estrictamente con las disposiciones en la escritura de dedicación de la propiedad al régimen, el reglamento a que se refiere la sec. 1267 de este título y los documentos del derecho de multipropiedad o club vacacional, según los mismos puedan ser enmendados, modificados o suplementados con posterioridad.

History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 12-111.

§ 1263b. Acuerdos con respecto al mantenimiento y uso de las facilidades

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

History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 12-112.

§ 1264. Contenido de la escritura de dedicación

(1) La escritura pública dedicando la propiedad al régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional deberá expresar el nombre del régimen y los siguientes particulares:

(a) Descripción del terreno y una descripción general de lo allí construido con expresión de sus áreas respectivas y materiales de construcción.

(b) Descripción y número de cada alojamiento, con expresión de sus medidas, localización, cuartos, puerta principal de entrada y lugar con el que inmediatamente comunique, y cualesquiera otros datos necesarios para su identificación.

(c) Descripción de las facilidades de la propiedad.

(d) Una indicación clara del propósito al cual se dedica o se dedicará la propiedad y cada uno de los alojamientos existentes en la misma.

(e) Totalidad del área de todos los alojamientos existentes en la propiedad y área de cada alojamiento en particular.

(f) Descripción de cada derecho de multipropiedad o derecho vacacional especificando el alojamiento, si alguno, con el cual dicho derecho está relacionado (o le ha sido asignado) y los períodos de uso aplicables al mismo, debidamente identificados con el número del alojamiento seguido por el período de uso aplicable.

(g) La participación correspondiente de cada derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento en las facilidades y en los gastos comunes, determinada según lo provisto en este capítulo.

(h) Todo lo que sea importante en relación con la administración de la propiedad y el

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

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

(i) Cualesquiera datos adicionales relacionados con la propiedad o el régimen que puedan ser de interés, así como una descripción de cualesquiera derechos que el desarrollador se hubiese reservado para sí, indicando específicamente la naturaleza de dichos derechos, el método de ejercer los mismos y cómo el ejercicio de dichos derechos afectará los derechos y obligaciones de los titulares.

(j) Disposiciones relacionadas con la organización de la asociación de titulares, si alguna.

(k) La distribución de los derechos de votación atribuibles a cada derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento.

(l) El método mediante el cual se impondrán y cobrarán las cuotas a los titulares y si alguna distinción con respecto a la suma de dichas cuotas y el método de cobrar las mismas entre los titulares va a ser establecida, una descripción del fundamento para dicha distinción, y el método para [implantar] el mismo.

(m) El término de duración del régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional.

(n) Las situaciones, incluyendo pero sin limitarse a, expropiación y daño a o destrucción de la propiedad y los procedimientos por medio de los cuales un régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional podrá o deberá ser terminado con anterioridad a la fecha de su vencimiento y las consecuencias de dicha terminación, incluyendo pero sin limitarse a, la manera en que las propiedades o el ingreso que se obtenga de la disposición de las mismas, será aplicado, poseído por o distribuido entre los titulares y la designación de una entidad específica para representar a los titulares en el convenio y/o ajuste de dichas reclamaciones.

(o) Los procedimientos a seguirse para enmendar, modificar o suplementar las disposiciones de la escritura dedicando la propiedad al régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional.

(p) Los términos de cualquier derecho de tanteo que el desarrollador desee establecer con respecto a la venta de los derechos de multipropiedad o derechos vacacionales y cualquier derecho de retracto en contra de cualquier adquirente de cualesquiera de dichos derechos de multipropiedad o derechos vacacionales, en caso de que el vendedor de cualesquiera de dichos derechos incumpla con los términos del referido derecho de tanteo, y cuyos derechos, el desarrollador podrá reservarse para sí.

(2) Si el régimen es uno expandible o contraíble o si el mismo contiene una reserva de dedicación de uso, la escritura deberá también contener lo siguiente:

(a) La reserva expresa, de parte del desarrollador, de la opción u opciones de expandir o contraer el régimen.

(b) Una declaración de cualesquiera limitaciones le serán aplicables a dicha opción u opciones, incluyendo, pero sin limitarse a, una declaración en cuanto a si:

(i) Existe un tiempo límite dentro del cual dicha opción deberá ser ejercitada, y

(ii) el consentimiento requerido de los titulares, si alguno, o una declaración expresa de que no se requiere consentimiento adicional de los mismos.

(c) Una descripción de la base sobre la cual la propiedad podrá ser adicionada a, o separada del, régimen, incluyendo sin limitación:

(i) La respectiva proporción mínima o máxima que deberá observarse al añadir o separar facilidades al régimen;

(ii) la base sobre la cual se ajustarán las participaciones de los derechos de multipropiedad o derechos vacacionales, y

(iii) el consentimiento requerido de los titulares, si alguno, o una declaración

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

expresa de que no se requiere consentimiento adicional de los mismos.

(d) Si el régimen incluye una reserva de dedicación de uso:

(i) La base para el ejercicio de la opción de establecer posteriormente el uso final de dichos alojamientos;

(ii) cualesquiera limitaciones en el ejercicio de dicha opción, incluyendo, pero sin limitarse a, una declaración en cuanto a si existirá o no, un término de tiempo dentro del cual dicha opción deberá ser ejercitada, y

(iii) el consentimiento requerido de los titulares, si alguno, o una declaración expresa a los efectos de que dicho consentimiento adicional no es requerido, cuya información deberá toda estar incluida en el documento de ofrecimiento público referido en las secs. 1255 a 1255d de este título.Si el desarrollador decide efectuar una reserva de dedicación de uso, según se provee en el párrafo anterior, el desarrollador deberá determinar, al momento del otorgamiento de la escritura de dedicación, el uso (residencial o comercial) de los alojamientos que comprenden por lo menos el sesenta y seis y dos tercios por ciento (662/3%) del área total de todos los alojamientos localizados en el inmueble sujeto a la escritura de dedicación y no más del treinta y tres y un tercio por ciento (331/3%) del total del área de dichos alojamientos podrá estar sujeta a la reserva de dedicación de uso.

(3) Si el régimen pudiese en un futuro ser fusionado con otro régimen, una reserva expresa de dicho derecho deberá también ser incluida en la escritura de dedicación de la propiedad y deberá también cumplirse con las disposiciones de la sec. 1268d de este título.

History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 12-113; Julio 5, 1996, Núm. 66, art. 20; Enero 5, 1999, Núm. 3, art. 13.

HISTORIAL

Notas del Editor.

La enmienda de 1996 realizó el mismo cambio en ambas cláusulas (2)(b)(ii) y (c)(iii) del español, pero sólo en la cláusula (2)(b)(ii) del inglés.

Enmiendas

—1999.

Inciso (1)(d): La ley de 1999 añadió "o se dedicará" a este inciso.

Inciso (1)(l): La ley de 1999 añadió "y si alguna distinción...para implementar el mismo" a este inciso.

Inciso (1)(n): La ley de 1999 añadió "será aplicado" y "y la designación de una entidad específica para representar a los titulares en el convenio y/o ajuste de dichas reclamaciones" a este inciso.

Inciso (1)(p): La ley de 1999 añadió esta cláusula.

Inciso (2): La ley de 1999 añadió "o si el mismo contiene una reserva de dedicación de uso" en el primer párrafo.

Inciso (2)(d): La ley de 1999 añadió esta cláusula.

—1996.

Inciso (2)(b)(ii): La ley de 1996 sustituyó "el cual en ningún caso podrá ser menor del sesenta y seis y dos tercios por ciento (662/3 %) del poder de votación de todos los titulares" con "si alguno, o una declaración expresa de que no se requiere consentimiento adicional de los mismos".

Inciso (2)(c)(iii): La ley de 1996 sustituyó "que en ningún caso podrá ser menor del sesenta y seis y dos tercios por ciento (662/3 %) del poder de votación de todos los titulares" con "si alguno, o una declaración expresa de que no se requiere consentimiento adicional de los mismos".

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Julio 5, 1996, Núm. 66.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Enero 5, 1999, Núm. 3.

§ 1264a. Contenido de las escrituras de traspaso de alojamientos individuales

La escritura de traspaso de cada alojamiento individual deberá expresar los particulares descritos en la sec. 1264(1)(b) de este título relativas al alojamiento de que se trate y, además, la participación que le corresponde a dicho alojamiento en las facilidades. Además, dicha escritura de traspaso deberá contener una advertencia, en tipo conspicuo, expresando que el alojamiento que está siendo traspasado no está sujeto a las disposiciones de las secs. 1291 et seq. de este título, de suerte que el adquirente del mismo no tendrá el beneficio de muchas de las medidas protectoras que proveen las secs. 1291 et seq. de este título, a los compradores de apartamentos o unidades en condominios. Si el terreno en que enclava la estructura que contiene el alojamiento fuese poseído a título de arrendamiento inscrito, derecho de superficie o de usufructo, la escritura de traspaso así lo expresará, especificando la fecha en que el arrendamiento, el derecho de superficie o el usufructo expira.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 12-114.

§ 1264b. Contenido de las escrituras de traspaso de derechos de multipropiedad o derechos vacacionales

La escritura de traspaso de cada derecho real de multipropiedad o derecho vacacional en un alojamiento individual deberá expresar, además de los particulares descritos en la sec. 1264(1)(b) de este título relativas al alojamiento que es objeto del derecho de multipropiedad o derecho vacacional, la participación que le corresponde a dicho derecho en las facilidades, así como una identificación completa y precisa del derecho de multipropiedad o derecho vacacional que se está traspasando, según el mismo fue identificado en la escritura de dedicación. Además, dicha escritura de traspaso deberá contener una advertencia, en tipo conspicuo, expresando que el derecho de multipropiedad o derecho vacacional que está siendo traspasado (según sea aplicable) no está sujeto a las disposiciones de las secs. 1291 et seq. de este título o las secs. 1295 et seq. de este título, de suerte que el adquirente del mismo no tendrá el beneficio de muchas de las medidas protectoras que provee el régimen de propiedad horizontal o el régimen de condohotel a los compradores de apartamentos o unidades en condominios o condohoteles. Si el terreno en que la estructura que contiene el alojamiento que es objeto del derecho de multipropiedad o derecho vacacional que va a ser traspasado fuese poseído a título de arrendamiento inscrito, derecho de superficie o de usufructo, la escritura traspasando el derecho real de multipropiedad o derecho vacacional de que se trate así lo expresará, especificando la fecha en que el arrendamiento, el derecho de superficie o el usufructo expira.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 12-115; Julio 29, 2010, Núm. 106, art. 2.

HISTORIAL

Enmiendas

—2010.

La ley de 2010 añadió "real" después de "derecho" en las primera y última oraciones, en la segunda oración añadió la referencia a las secs. 1295 et seq. de este título, sustituyó "las secs. 1291 et seq. de este título" con "el régimen de propiedad horizontal o el régimen de condohotel" y añadió "o condohoteles".

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Julio 29, 2010, Núm. 106.

Salvedad.

Véase la nota bajo la sec. 1255a de este título.

§ 1264c. Copias de los planos a adherirse o formar parte de la escritura; autenticación

La copia certificada de la escritura de dedicación de la propiedad al régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional y la copia certificada de la que origine la primera inscripción de un traspaso de un derecho real sobre alojamiento individual o de un derecho de multipropiedad o derecho vacacional en el mismo, para su inscripción en el Registro de la Propiedad deberán tener agregadas una copia completa y exacta de los planos de la propiedad o de los planos del alojamiento de que se trate, según sea el caso, para que queden archivados en el Registro de la Propiedad. Dichos planos serán certificados, sin el pago de derechos, por el Administrador de Reglamentos y Permisos, o cualquier agencia que le sustituya en sus funciones, e indicarán de modo gráfico los particulares de la propiedad o del alojamiento, según sea el caso.

Cuando se desee dedicar al régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional una propiedad cuyos planos no obren en los archivos de la Administración de Reglamentos y Permisos, o su sucesor en funciones, así se acreditará mediante certificación expedida al efecto por el Administrador. En tal caso, se agregará a la copia certificada de la escritura de dedicación de la propiedad al régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional y a la copia certificada de la escritura que origine la primera inscripción en el Registro de la Propiedad de un traspaso de un derecho real de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento individual, un juego de planos certificados por un ingeniero o arquitecto autorizado para la práctica de su profesión en Puerto Rico, que de modo gráfico indiquen claramente los particulares de la propiedad o del alojamiento, según sea el caso.

La copia certificada de la escritura dedicando la propiedad al régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional para su inscripción en el Registro de la Propiedad deberá tener agregada, además, una tasación de dicha propiedad certificada por un tasador autorizado para la práctica de su profesión en Puerto Rico. Dicha tasación se usará para determinar los derechos de inscripción a pagarse en el Registro de la Propiedad.

History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 12-116; Julio 29, 2010, Núm. 106, art. 3.

HISTORIAL

Enmiendas

—2010.

Primer párrafo: La ley de 2010 añadió "derecho real sobre" antes de "alojamiento individual" en la primera oración y añadió "o cualquier agencia que le sustituya en sus funciones" en la segunda oración.

Segundo párrafo: La ley de 2010 añadió "o su sucesor en funciones" en la primera oración y añadió "real" después de "un derecho" en la segunda oración.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Julio 29, 2010, Núm. 106.

Salvedad.

Véase la nota bajo la sec. 1255a de este título.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

§ 1265. Alojamientos, forma de inscribirlos, en general

La propiedad dedicada al régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional queda organizada en el Registro de la Propiedad por un sistema de inscripciones de fincas enlazadas entre sí por notas marginales de mutua referencia.
La inscripción de lo construido en la propiedad se llevará a efecto en la finca en que aparezca inscrito el terreno y se denominará finca matriz.
Cada alojamiento individualizado se inscribirá como una finca aparte, en registro particular filial de la finca matriz.
Todas estas inscripciones irán precedidas de las palabras "Alojamiento de Derecho de Multipropiedad" o "Alojamiento de Club Vacacional", según sea el caso, y el nombre del régimen del cual el mismo forma parte.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 12-117.

§ 1265a. Derecho de multipropiedad y derecho vacacional, forma de inscribirlos en general

Los derechos de multipropiedad o derechos vacacionales que puedan ser inscritos en el Registro de la Propiedad de acuerdo con las disposiciones de este capítulo quedarán también organizados por un sistema de fincas enlazadas entre sí por notas marginales de mutua referencia.
La inscripción de los derechos de multipropiedad o derechos vacacionales se llevará a efecto en el alojamiento individual que es objeto del derecho de multipropiedad o derecho vacacional.
Cada uno de dichos alojamientos será la finca matriz del derecho de multipropiedad o derecho vacacional con respecto a sus correspondientes derechos de multipropiedad o derechos vacacionales.
Cada derecho de multipropiedad o derecho vacacional individualizado que sea traspasado será inscrito como una finca aparte en un registro particular filial de su correspondiente finca matriz del derecho de multipropiedad o derecho vacacional.
Todas estas inscripciones irán precedidas de las palabras "Derecho de Multipropiedad" o "Derecho Vacacional", según sea el caso, seguidas por una identificación precisa del alojamiento que es objeto del derecho, el régimen al cual el alojamiento pertenece y la naturaleza del derecho que se traspasa.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 12-118.

§ 1265b. Circunstancias específicas en relación con la inscripción del edificio en la finca matriz

Al inscribirse el régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional en la finca matriz, figurarán como circunstancias del asiento aquellas que aparecen relacionadas en la sec. 2308 del Título 30, en concordancia con las del reglamento dictado para su ejecución, y con la sec. 1264 de este título, excepto que en cuanto a la descripción de cada alojamiento contenido en la propiedad, a los efectos del asiento en la finca matriz, bastará que se exprese el número de alojamientos de que consta la propiedad, número y tipo de alojamientos existentes en cada

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

piso, con expresión del número de cada uno, el área y la participación que le corresponde a cada uno en las facilidades, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la sec. 1265c de este título para la inscripción de alojamientos individuales. Además, se expresarán las obras que estuviesen en proyecto, las comenzadas y las realizadas, según el caso.
En dicho asiento quedarán también inscritas, de modo permanente, las facilidades a favor del desarrollador de toda la propiedad, y en lo futuro a favor de todos los titulares de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales y alojamientos, según sea el caso, sin indicar sus nombres y apellidos y en sus correspondientes proporciones.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 12-119.

§ 1265c. Circunstancias específicas en relación con la inscripción de alojamientos en las fincas filiales

Al inscribir los alojamientos en las fincas filiales se expresarán como circunstancias del asiento las que resultan de la sec. 2308 del Título 30, en concordancia con las del reglamento dictado para su ejecución, y con la sec. 1264a de este título, excepto las referidas en la sec. 1264(1)(a) de este título.
En cuanto a la participación en las facilidades que, en su caso, corresponda al titular del alojamiento, se hará una oportuna y breve referencia al asiento de la finca matriz en que aparezca inscrita.
Mientras las obras no están comenzadas sobre el suelo del respectivo alojamiento, no podrá inscribirse éste como finca filial o independiente. Cuando las obras estén comenzadas, pero no concluidas en el alojamiento, deberán señalarse las que ya están realizadas y las que se encuentran pendientes de fabricación.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 12-120.

§ 1266. Circunstancias específicas en relación con la inscripción de derechos de multipropiedad y derechos vacacionales en las fincas filiales

Al inscribir los derechos de multipropiedad o derechos vacacionales en las fincas filiales, se expresarán como circunstancias del asiento las que aparecen en la sec. 1264b de este título, así como las siguientes:

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

(2) El nombre del comprador o cesionario de dicho derecho de multipropiedad o derecho vacacional.

(3) Una descripción de cualesquiera gravámenes que afecten el derecho de multipropiedad o derecho vacacional que se está traspasando y el nombre de los tenedores de dichos gravámenes.

En cuanto a la participación en las facilidades que, en su caso, le corresponda al titular de cada uno de dichos derechos de multipropiedad o derechos vacacionales, se hará una oportuna y breve referencia al asiento de la correspondiente finca matriz del derecho de multipropiedad o derecho vacacional en que aparezca inscrita.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 12-121.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

§ 1266a. Declaración en escritura pública de terminación de obras; inscripción

Las obras en proyecto o comenzadas que hayan sido objeto de inscripción conforme a las disposiciones de la sec. 1265b de este título, o las obras ya comenzadas a tenor con lo dispuesto en dicha sec. 1265b, deberán declararse a su terminación, en escritura pública. Tal declaración se hará por el desarrollador y será inscrita en el registro particular de la finca respectiva. Podrá inscribirse la descripción definitiva de cada alojamiento construido, aunque sólo aparezcan registradas las obras en proyecto o en vías de construcción, debiendo ponerse nota marginal de referencia en la finca matriz.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 12-122.

§ 1266b. Transmisiones o gravámenes

La transmisión o gravamen previstos en la sec. 1262b de este título se inscribirán en el registro particular de la finca matriz; pero en el supuesto de la sec. 1262c de este título, la inscripción se practicará en el registro particular filial del alojamiento, debiéndose abrir como finca nueva, ateniéndose a lo dispuesto en la última oración de la sec. 1265c de este título.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 12-123.

§ 1266c. Tracto sucesivo, inscripción de parte proporcional en las facilidades es innecesaria

El tracto sucesivo con respecto a los derechos de multipropiedad, derechos vacacionales y alojamientos se llevará en los registros filiales de los respectivos derechos de multipropiedad, derechos vacacionales y alojamientos.
La participación proporcional o el porcentaje en las facilidades que le corresponde a cada titular de un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento se entenderá transmitida o gravada conjuntamente con el correspondiente derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento, según sea el caso, sin necesidad de inscribir dicha transmisión o gravamen en la finca matriz o en la correspondiente finca matriz del derecho de multipropiedad o derecho vacacional, según sea el caso.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 12-124.

§ 1266d. Nuevos pisos, determinación de uso, adquisiciones de terrenos colindantes, cancelación de gravámenes y anotaciones preventivas

No obstante lo dispuesto en la sec. 1266c de este título, las agregaciones de nuevos pisos, la determinación de uso realizada por el desarrollador después de haber hecho la reserva referida en la sec. 1264(2)(d) de este título, o adquisiciones de nuevas porciones de terrenos colindantes efectuadas por el desarrollador y agrupados a la propiedad del derecho de multipropiedad o club vacacional se inscribirán en la finca matriz acompañadas por los correspondientes ajustes, si alguno, de las participaciones en las facilidades de cada uno de los derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos. Del mismo modo, la

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

cancelación total o parcial de los gravámenes anteriores a la dedicación de la propiedad al régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional y las inscripciones o anotaciones preventivas o anotaciones que tengan referencia expresa a la propiedad o a las facilidades de la misma en su totalidad, se practicarán en la finca matriz, dejando siempre constancia marginal de estas operaciones en los registros filiales.

History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 12-125; Enero 5, 1999, Núm. 3, art. 14.

HISTORIAL

Enmiendas

—1999.

La ley de 1999 añadió "determinación de uso" en el rubro y "la determinación de uso realizada por el desarrollador después de haber hecho la reserva referida en la sec. 1264(2)(d) de este título" en la primera oración.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Enero 5, 1999, Núm. 3.

§ 1266e. Terminación del régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional, fusión de propiedad filial inscrita

Los titulares, incluyendo al desarrollador de una propiedad dedicada a un régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional mediante una mayoría del sesenta y seis y dos tercios por ciento (662/3%) del poder de votación de todos los titulares, podrán terminar el régimen y requerir del Registrador de la Propiedad: (i) la reagrupación o fusión de las fincas filiales correspondientes a la finca matriz de cada derecho de multipropiedad o derecho vacacional, o (ii) la reagrupación o fusión de los alojamientos (fincas) filiales en la finca matriz; Disponiéndose, que las antes mencionadas fincas filiales a que se refieren los incisos (i) y (ii) deberán estar libres de gravámenes, o, en su defecto, que las personas a cuyo favor dichas propiedades estén gravadas presten su conformidad para sustituir la garantía o interés que tengan en dichas fincas por la participación que le corresponde a dichos titulares en la finca matriz o en la finca matriz del derecho de multipropiedad o derecho vacacional en el momento de dicha terminación, según corresponda, dentro del régimen de comunidad de bienes señalado en las secs. 1271 et seq. de este título que resultará de dicha terminación.

A la expiración del término por el cual el régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional fue constituido, el régimen terminará automáticamente y el desarrollador y los titulares tendrán en la totalidad de la propiedad mueble e inmueble que en el momento pertenezca al plan de derecho de multipropiedad o club vacacional una participación equivalente a la proporción que sus respectivas participaciones guarden, en el momento de dicha expiración, en el total de todas las participaciones en la misma; y cualquier gravamen sobre cualquier derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento se convertirá en un gravamen sobre el interés común proindiviso sobre la totalidad de la propiedad mueble e inmueble correspondiente al titular anterior del derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento, sujeto al gravamen. En tal caso el desarrollador o cualquier titular podrá requerir del Registrador de la Propiedad: (i) la reagrupación o fusión de las fincas filiales correspondientes a cada finca matriz de un derecho de multipropiedad o derecho vacacional, y (ii) la reagrupación o fusión de los alojamientos (fincas) filiales en la finca matriz de acuerdo con las disposiciones del párrafo anterior, y (iii) la inscripción de las correspondientes participaciones común proindivisas resultantes sobre la propiedad anteriormente dedicada al régimen. El derecho máximo de inscripción a cobrarse por las operaciones antes mencionadas

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

será de quinientos dólares ($500) o cualquier cantidad mayor que la Compañía pueda de tiempo en tiempo establecer mediante reglamento.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 12-126.

§ 1266f. La fusión no impedirá la dedicación posterior de la propiedad a un régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional

La fusión provista en la sec. 1266e de este título no constituirá en forma alguna un impedimento para una subsiguiente dedicación de la propiedad a un régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional cuantas veces así se quiera y se observe lo dispuesto en este capítulo y siempre que para hacerlo se cumpla con las disposiciones de este capítulo.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 12-127.

§ 1267. Reglamento; inserción o adhesión a escritura de dedicación; copias certificadas archivadas en el Registro de la Propiedad

La administración de toda propiedad dedicada al régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional se regirá por lo dispuesto en este capítulo y, además, por un reglamento que deberá insertarse en, o anejado a, la escritura de dedicación y se considerará como parte de la misma. Copia certificada de dicha escritura y del reglamento, así como cualquier enmienda del mismo, deberá quedar archivada en el Registro de la Propiedad y copias de los mismos deberán ser entregadas a cada titular con anterioridad a la fecha de adquisición de su derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento, según sea el caso, o poco tiempo después de la fecha de archivarse en el Registro de la Propiedad la enmienda o enmiendas antes aludidas.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 12-128.

§ 1267a. Contenido del reglamento; modificación del sistema; inscripción

El reglamento referido en la sec. 1267 de este título, podrá contener todas aquellas normas y reglas en torno al uso de la propiedad, el régimen, sus alojamientos y facilidades así como los derechos de multipropiedad o derechos vacacionales, el ejercicio de derechos, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguro, mantenimiento, conservación y reparaciones que no contravengan las disposiciones de las secs. 1262 a 1268e de este título, incluyendo, sin limitación, lo siguiente:

(a) Forma de administración, especificando los poderes, de la entidad administradora del régimen.

(b) Definición del concepto de mayoría que gobernará el régimen en aquellos asuntos a ser sometidos a la consideración de los titulares.

(c) Cuidado, mantenimiento y vigilancia de la propiedad, el régimen y las facilidades.

(d) Forma de cobrar a los titulares los dineros para el pago de los gastos comunes y cualesquiera distinciones que puedan existir en cuanto al método de imposición entre los titulares de su participación en dichos gastos o las cantidades de los mismos.

(e) Forma y método para relevar a la entidad administradora que sea consistente con la

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

sec. 1256e de este título.
En cualquier momento, el desarrollador y/o los titulares, según se disponga en la escritura de dedicación del régimen, podrán modificar el reglamento referido en la sec. 1267 de este título. Tal modificación no surtirá efecto hasta tanto la misma se haga constar en una escritura pública y, en adición, sea inscrita en el registro particular de la finca matriz, conjuntamente con la radicación de una copia certificada de la misma en el Registro de la Propiedad, según provisto en la sec. 1267 de este título.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 12-129; Enero 5, 1999, Núm. 3, art. 15.
HISTORIAL
Enmiendas
—1999.
La ley de 1999 añadió "referido en la sec. 1267 de este título" a través de la sección y "y cualesquiera distinciones que puedan existir en cuanto al método de imposición entre los titulares de su participación en dichos gastos o las cantidades de los mismos" al inciso (d).
Exposición de motivos.
Véase Leyes de Puerto Rico de:
Enero 5, 1999, Núm. 3.

§ 1267b. Notificación a la entidad administradora

El desarrollador informará a la entidad administradora, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de disposición de un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento, según sea el caso, el nombre, apellido, circunstancias personales, y dirección, la fecha y otros particulares de la adquisición por el nuevo titular del derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento, según sea el caso, incluyendo copia de los documentos evidenciando dicha información, y la entidad administradora mantendrá dichos documentos en fideicomiso para beneficio de los titulares.
En el caso de una venta u otra disposición de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos, o de un arrendamiento de un alojamiento, según sea el caso, el titular deberá informar de tal hecho a la entidad administradora, indicándole el nombre, apellido, circunstancias personales y dirección del comprador u otro cesionario o arrendatario, según sea el caso. Además, el titular deberá requerir del comprador, cesionario o arrendatario por un término en exceso de treinta (30) días, una declaración en la escritura de transferencia o en el contrato de arrendamiento, según sea el caso, a los efectos de que dicho adquirente o arrendatario conoce y cumplirá cabalmente con todas las disposiciones de este capítulo y de los documentos del derecho de multipropiedad o club vacacional.
El titular del alojamiento como arrendador del correspondiente alojamiento continuará siendo exclusivamente responsable por el pago de las cuotas para el pago de los gastos comunes y será, además, responsable de que el arrendatario cumpla con las disposiciones de este capítulo y de los documentos del plan de derecho de multipropiedad o club vacacional.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 12-130.

§ 1268. Contribuciones para el pago de los gastos de administración y mantenimiento

Los titulares estarán obligados a contribuir al pago de los gastos de administración, mantenimiento y reparación de las facilidades, así como de cualesquiera otros gastos comunes

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

que puedan haber sido legalmente acordados de acuerdo con sus correspondientes participaciones.
Ningún titular de alojamiento u otro titular podrá eximirse de su obligación de contribuir al pago de dichos gastos mediante la renuncia al uso y disfrute de las facilidades o mediante el abandono del derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento, según sea el caso, que le pertenezca.
La cantidad proporcional que cada titular deberá contribuir para el pago de los gastos comunes, cualesquiera penalidades, cargos por demora e intereses a ser pagados por el titular que fallara en realizar el pago correspondiente de los gastos, comunes y cualquier distinción a ser establecida en el método de imposición entre los titulares en su participación en dichos gastos comunes y las cantidades de los mismos, serán determinadas, fijadas e impuestas, según se especifique en la escritura de dedicación.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 12-131; Enero 5, 1999, Núm. 3, art. 16.
HISTORIAL
Enmiendas
—1999.
Tercer párrafo: La ley de 1999 añadió "cualesquiera penalidades, cargos por demora...gastos comunes y las cantidades de los mismos".
Exposición de motivos.
Véase Leyes de Puerto Rico de:
Enero 5, 1999, Núm. 3.

§ 1268a. Obligación de los titulares por el pago de los gastos comunes; gravamen

La obligación de cada titular por su participación proporcional en los gastos comunes se declara por la presente un gravamen estatutario y tácito sobre su correspondiente derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento cuyo gravamen estará gobernado por las disposiciones aquí contenidas. Además, el adquirente voluntario de un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento será solidariamente responsable con el cedente del mismo por las cantidades adeudadas por éste último, de acuerdo con las disposiciones de este subcapítulo, hasta el momento del traspaso, sin perjuicio del derecho del adquirente a recobrar de la otra parte, las cantidades pagadas por él como tal deudor solidario.
El antes mencionado gravamen será ejercitable contra quienquiera que sea el titular del derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento aún cuando el mismo no haya sido inscrito en el registro de la propiedad o enajenado a favor de persona alguna.
No obstante disposición alguna al contrario en cualquier otro estatuto, el gravamen aquí constituido estará subordinado únicamente a:
(1) El gravamen para contribuciones sobre propiedad inmueble constituido a tenor con las disposiciones de las secs. 4001 et seq. del Título 21, conocidas como "Ley de Municipios Autónomos del Estado Libre Asociado de Puerto Rico de 1991" o cualquier estatuto sucesor de la misma;
(2) el gravamen que pueda ser constituido por cualquier estatuto, presente o futuro, proveyendo para la creación de distritos de mejoramiento turístico y destinado a garantizar el cobro de cualesquiera imposiciones que puedan ser establecidas en relación con dichos distritos, y
(3) el gravamen que pueda ser constituido por cualquier estatuto, presente o futuro, proveyendo para la creación de distritos de mejoramiento para infraestructuras especiales y destinado a garantizar el cobro de cualesquiera imposiciones que puedan ser establecidas en

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

relación con dichos distritos. La efectividad de este gravamen no requerirá la inscripción en el Registro de la Propiedad de ningún embargo sobre la propiedad así gravada, pero el gravamen solamente garantizará contra terceros, la suma equivalente a los últimos cinco años de cargos en concepto de gastos comunes y el año corriente.

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

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

(1) Nombre y seguro social del titular delincuente, si se refleja dicha información de los libros de la entidad administradora (aunque no se afectará la validez de la certificación de embargo si omite el número de seguro social o contiene un número de seguro social incorrecto).

(2) (a) De tratarse de un alojamiento individual, los particulares descritos en la sec. 1264(1)(b) de este título relativas al alojamiento de que se trate y, además, la participación que le corresponde a dicho alojamiento individual en las facilidades.

(b) De tratarse de un derecho de multipropiedad o derecho vacacional, los particulares descritos en la sec. 1264(1)(b) de este título relativos al alojamiento que es objeto del derecho de multipropiedad o derecho vacacional, la participación que le corresponde a dicho derecho en la facilidades, así como una identificación completa y precisa del derecho de multipropiedad o derecho vacacional objeto de la anotación preventiva de embargo, según el mismo fue identificado en la escritura de dedicación.

(3) Los datos de inscripción del derecho sobre el cual deberá recaer la anotación preventiva.

(4) El importe total de los gastos comunes adeudados.

(5) Que dicho importe es líquido y exigible en su totalidad.

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

Una vez presentada la certificación de embargo en el Registro de la Propiedad, ésta será suficiente notificación del embargo, luego de lo cual se podrá iniciar el procedimiento de ejecución extrajudicial del Subcapítulo XIII de este capítulo. Inmediatamente después del recibo de la certificación de embargo, el Registrador a cargo de la Sección del Registro de la Propiedad en que sea presentada deberá inscribirla y devolverla en sesenta (60) días al acreedor, haciendo constar que la misma ha sido inscrita, en cuyo caso cobrará derechos según establecidos en las secs. 2001 et seq. del Título 30, mejor conocidas como "Ley Hipotecaria de Puerto Rico.

De presentarse certificación de venta del derecho real embargado, la anotación preventiva quedará sin efecto, pudiendo ésta cancelarse en la forma dispuesta en las secs. 2456 y 2465 del Título 30.

La deuda de un titular en concepto de gastos comunes podrá ser reclamada judicialmente, de conformidad con el procedimiento establecido en la Regla 60 del Ap. V del Título 32,

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

independientemente de la suma de la misma.
Cuando la deuda sea reclamada por la vía judicial, el tribunal podrá, a la opción del demandante, autorizar un embargo preventivo sobre la propiedad del deudor, sin ningún otro requerimiento que la radicación de una certificación bajo juramento por un oficial autorizado de la entidad administradora firmado ante un notario público o cualquier oficial autorizado para tomar juramentos, o bajo la afirmación, sujeto a las penalidades de perjurio del Título 33, estableciendo el gasto líquido y exigible, su cuantía, así como los pasos tomados para requerir su pago, conforme a lo anteriormente expuesto.
En aquellos casos en que el titular delincuente haya arrendado el alojamiento o el derecho de multipropiedad o el derecho vacacional, a solicitud del demandante, el tribunal podrá ordenar al arrendatario el que éste deposite en el tribunal, a favor de la entidad administradora, los cánones de arrendamiento según los mismos venzan hasta que la deuda del titular sea satisfecha en su totalidad.
Cualquier titular que adeude dos (2) o más plazos de gastos comunes, podrá ser temporeramente privado del ejercicio de su derecho a votar en la reunión de los titulares del régimen hasta que su deuda sea totalmente satisfecha y la entidad administradora tendrá el derecho de suspender cualesquiera servicios sean provistos al alojamiento asignado al titular delincuente durante su período de ocupación, sujeto al cumplimiento previo por la entidad administradora, de las disposiciones contenidas en la sec. 1256c(5) de este título con respecto a la denegación del uso de alojamientos o facilidades en un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional a terceras personas recibiendo derechos de uso en el período del derecho de multipropiedad o club vacacional correspondiente al titular delincuente, a través de un programa de intercambio afiliado, cuando dichas terceras personas estén envueltas.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 12-132; Enero 5, 1999, Núm. 3, art. 17; Julio 29, 2010, Núm. 106, art. 4.

HISTORIAL

Enmiendas

—2010.

Primer párrafo: La ley de 2010 sustituyó "la sec. 1268 de este título" con "este subcapítulo".
Cuarto párrafo: La ley de 2010 enmendó este párrafo en términos generales.
Quinto a séptimo párrafos: La ley de 2010 añadió estos párrafos.

—1999.

Primer párrafo: La ley de 1999 sustituyó "constituirá un gravamen" con "se declara por la presente un gravamen estatutario y tácito", añadió "cuyo gravamen estará gobernado por las disposiciones aquí contenidas" e introdujo cambios menores de redacción.
Segundo párrafo: La ley de 1999 sustituyó "obligación" con "gravamen".
La ley de 1999 añadió los tercer a octavo párrafos.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Enero 5, 1999, Núm. 3.
Julio 29, 2010, Núm. 106.

Salvedad.

Véase la nota bajo la sec. 1255a de este título.

§ 1268b. Validez de los documentos de dedicación del régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional

Todas las disposiciones de los documentos dedicando una propiedad al régimen de derecho de

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

multipropiedad o club vacacional serán consideradas separables y cualquier disposición ilegal de los mismos podrá ser declarada nula y sin validez por una corte con jurisdicción y competencia; Disponiéndose, sin embargo, que el resto de los términos de dichos documentos continuarán con toda su fuerza y efecto.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 12-133.

§ 1268c. Expansión y contracción de los regímenes

Ningún plan de derecho de multipropiedad o club vacacional podrá ser expandido o contraído con respecto a propiedad localizada en Puerto Rico a menos que no sea de conformidad con las disposiciones pertinentes de la escritura de dedicación, la sec. 1255b de este título y las secs. 1262 a 1268g de este título. Cualquier tal expansión o contracción se considerará como que ha ocurrido de conformidad con las antes mencionadas disposiciones, en el momento de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las correspondientes enmiendas a la escritura de dedicación debidamente otorgada por el desarrollador y/o los titulares, según establecido en la escritura de dedicación.
Dichas enmiendas deberán incluir una descripción legal revisada de la propiedad en la cual el régimen está localizada, incluyendo los particulares de cualquier propiedad adicionada al régimen de conformidad con las disposiciones de la sec. 1264(1) de este título, así como una descripción de los derechos que en las mismas tienen los titulares, incluyendo un reajuste de las respectivas participaciones en el régimen. En el caso de una expansión para incluir propiedad nueva, la referida enmienda deberá estar acompañada de la tasación referida en la sec. 1264c de este título con respecto a la nueva propiedad y dicha tasación deberá ser utilizada para determinar los gastos de inscripción de dicha enmienda en el Registro de la Propiedad.
La enmienda antes mencionada deberá ser radicada en la sección del Registro de la Propiedad donde las propiedades afectadas están localizadas y deberá estar acompañada por un juego de planos preparados de conformidad con las disposiciones de la sec. 1264c de este título demostrando los particulares del nuevo régimen.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 12-134; Enero 5, 1999, Núm. 3, art. 18.
HISTORIAL
Enmiendas
—1999.
Segundo párrafo: La ley de 1999 añadió la segunda oración.
Exposición de motivos.
Véase Leyes de Puerto Rico de:
Enero 5, 1999, Núm. 3.

§ 1268d. Fusión de regímenes

Cualesquiera dos (2) o más regímenes de derecho de multipropiedad o club vacacional, según provisto en sus respectivas escrituras de dedicación, podrán fusionarse o ser consolidados en un solo régimen de acuerdo con la escritura de fusión de regímenes a ser otorgada por las partes con autoridad para hacerlo de conformidad con lo provisto en las correspondientes escrituras de dedicación de los regímenes que sean motivo de dicha fusión (de ahora en adelante la "escritura de fusión"). A menos que la escritura de fusión otra cosa provea, el

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

régimen resultante de dicha fusión o consolidación será, para todos los fines legales, el sucesor legal de todos los regímenes preexistentes y las operaciones y actividades de todas las asociaciones de los regímenes preexistentes, si alguna, serán fusionadas o consolidadas en un sólo régimen que tendrá todos los poderes, derechos, obligaciones, activos y obligaciones de las asociaciones preexistentes.
La escritura de fusión deberá, además, proveer para el reajuste de las participaciones de los titulares de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos en el régimen resultante.
La escritura de fusión antes mencionada constituye una enmienda a las escrituras de dedicación de todos los regímenes envueltos en dicha fusión o consolidación que deberá ser registrada según provisto en la sec. 1268c de este título. El derecho máximo de inscripción a cobrarse por las operaciones antes mencionadas será de quinientos dólares ($500) o cualquier cantidad mayor que la Compañía pueda de tiempo en tiempo establecer mediante reglamento.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 12-135; Enero 5, 1999, Núm. 3, art. 19.
HISTORIAL
Enmiendas
—1999.
Tercer párrafo: La ley de 1999 añadió la segunda oración.
Exposición de motivos.
Véase Leyes de Puerto Rico de:
Enero 5, 1999, Núm. 3.

§ 1268e. Ventas máximas de alojamientos

No obstante disposición alguna al contrario en este capítulo, el desarrollador no tendrá derecho a vender, traspasar o de cualquier otra forma disponer de cualquier alojamiento si en cualquier momento el resultado de dicha venta, traspaso o disposición será que el número de alojamientos vendidos, traspasados o cedidos exceda el número de alojamientos con respecto de los cuales se han vendido derechos de multipropiedad o derechos vacacionales.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 12-136.

§ 1268f. Derecho de tanteo y derecho de retracto

Cualquier derecho de tanteo y/o derecho de retracto que el desarrollador desee establecer con respecto a la venta de derechos de multipropiedad y derechos vacacionales, según se provee en la sec. 1264(1)(p) de este título, se inscribirá en el Registro de la Propiedad por el término provisto en la escritura de dedicación, cuyo término podrá extenderse por el término completo del régimen de derecho de multipropiedad o club vacacional y será inscribible en el Registro de la Propiedad, no obstante disposición alguna al contrario contenida en las secs. 2001 et seq. del Título 30, conocidas como "Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de Puerto Rico".
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, adicionada como sec. 12-137 en Enero 5, 1999, Núm. 3, art. 20.
HISTORIAL
Exposición de motivos.
Véase Leyes de Puerto Rico de:
Enero 5, 1999, Núm. 3.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Subcapítulo XIII. Procedimiento Extrajudicial de Ejecución y Venta

Subcapítulo XIII. Procedimiento Extrajudicial de Ejecución y Venta

§ 1268g. Procedimiento de ejecución

El acreedor hipotecario o la entidad administradora (en adelante denominado el "acreedor") podrán ejecutar el gravamen constituido o mediante un procedimiento de subasta pública ante un notario público, quien fungirá como subastador independiente, nombrado por el acreedor hipotecario, que cumpla con los términos y condiciones de este capítulo o mediante un procedimiento ante un tribunal con competencia en Puerto Rico, según aquí se dispone.

History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, adicionada como sec. 13-101 en Julio 29, 2010, Núm. 106, art. 5.

HISTORIAL

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Julio 29, 2010, Núm. 106.

Separabilidad.

Véase la nota bajo la sec. 1255a de este título.

§ 1268h. Incumplimiento y notificación

(1) Si el deudor o el titular (en adelante denominado el "deudor") de dicho derecho real sobre el derecho de multipropiedad o club vacacional incumple con su obligación de pago bajo la sec. 1268a de este título, o el documento de hipoteca sobre el derecho real de multipropiedad o club vacacional, el acreedor le notificará al deudor, por correo certificado, con acuse de recibo, un requerimiento de pago, suscrito bajo juramento ante notario público, el cual se ajustará a lo siguiente:

(a) Se dirigirá al deudor y, de ser una persona distinta, también al titular que surja de los libros de la entidad administradora.

(b) Contendrá el monto total de la deuda.

(c) Incluirá un apercibimiento en letras conspicuas de que si dentro del término de treinta (30) días a partir de la fecha del recibo por correo de dicho requerimiento de pago, el mismo no ha sido subsanado se iniciará el procedimiento extrajudicial de ejecución y venta en pública subasta del alojamiento o del derecho real de multipropiedad o vacacional gravado por dicha deuda.

(2) Transcurrido el término de treinta (30) días, el acreedor podrá obtener una anotación preventiva de embargo sobre el alojamiento o el derecho real de multipropiedad o vacacional del deudor, sin ningún otro requisito que la presentación en el Registro de la Propiedad de una certificación de embargo suscrita por un oficial autorizado de la entidad administradora bajo juramento ante un notario público exponiendo lo siguiente:

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

(a) Nombre y seguro social del deudor y del titular actual, de ser persona distinta, según se refleja dicha información de los libros de la entidad administradora (aunque no se afectará la validez de la certificación de embargo si omite el número de seguro social o contiene un número de seguro social incorrecto).

(b) Los particulares descritos en la sec. 1264(1)(b) de este título.

(c) Los datos de inscripción del derecho sobre el cual deberá recaer la anotación preventiva.

(d) El importe total adeudado.

(e) Que dicho importe es líquido y exigible en su totalidad.

(f) Los pasos tomados para requerir su pago, y que a pesar de ello, dicho importe no ha sido pagado.Una vez presentada la certificación de embargo en el Registro de la Propiedad, ésta será notificada al deudor y al titular actual, de ser persona distinta, por correo certificado con acuse de recibo y la misma constituirá suficiente notificación del embargo, luego de lo cual se podrá iniciar el procedimiento para su ejecución aquí dispuesto.

(3) Se enviará también copia de dicha certificación de embargo, por correo certificado con acuse de recibo, a los acreedores de gravámenes inferiores conocidos y a los titulares de otros derechos reales de rango inferior al que se ejecuta cuya identidad surja del Registro de la Propiedad, que son aquellos que hayan adquirido un derecho de crédito asegurado o un derecho real con posterioridad al derecho bajo ejecución y que sean considerados inferiores en rango.

(4) Inmediatamente después del recibo de la certificación de embargo, el Registrador a cargo de la sección del Registro de la Propiedad en que sea presentada deberá inscribirla y devolverla en sesenta (60) días al acreedor, haciendo constar que la misma ha sido inscrita, en cuyo caso cobrará derechos según establecidos en las secs. 2001 et seq. del Título 30, mejor conocidas como "Ley Hipotecaria de Puerto Rico".

(5) De presentarse luego certificación de venta del derecho embargado, la anotación preventiva quedará sin efecto, pudiendo ésta cancelarse en la forma dispuesta en las secs. 2456 y 2465 del Título 30, conocidas como "Ley Hipotecaria de Puerto Rico", mediante el pago de derechos como documento notarial marginal sin cuantía.

(6) El alojamiento o el derecho real de multipropiedad o club vacacional del deudor podrá ser vendido en pública subasta para satisfacer el monto de la deuda luego de transcurridos treinta (30) días contados a partir del recibo por el deudor de copia de la certificación de embargo. De no recibirse el acuse de recibo del Servicio Postal de los Estados Unidos, acreditando la entrega de la certificación de embargo a las personas mencionadas en los incisos (2) y (3) de esta sección, el acreedor sólo podrá ejecutar su gravamen mediante el procedimiento judicial establecido en este capítulo.

History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, adicionada como sec. 13-102 en Julio 29, 2010, Núm. 106, art. 5.

§ 1268i. Oposición a la notificación de incumplimiento e intención de vender

(1) Luego de recibida la notificación especificada en el inciso (1) de la sec. 1268h de este título, el deudor o el titular actual, de ser persona distinta, podrá oponerse al requerimiento de pago dentro del término de treinta (30) días contados a partir de dicho recibo mediante notificación al acreedor por correo certificado, con acuse de recibo, junto con la cual incluirá la evidencia que establezca el pago de la cantidad reclamada o que ésta es menor a la reclamada. En dicho caso el acreedor tendrá un término de diez (10) días para evaluar la evidencia de pago sometida.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

(2) En caso de que el acreedor y deudor no logren un acuerdo sobre la existencia de la deuda o sobre el importe adeudado, el procedimiento de ejecución será tramitado mediante procedimiento ordinario ante un tribunal con competencia en Puerto Rico.
(3) De no recibirse oposición al requerimiento de pago dentro del término aquí previsto, el acreedor podrá vender el derecho gravado mediante el procedimiento dispuesto en las secciones siguientes.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, adicionada como sec. 13-103 en Julio 29, 2010, Núm. 106, art. 5.

§ 1268j. Anuncio de venta

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

(1) El nombre, dirección física y postal del acreedor.

(2) Que todos los documentos correspondientes al procedimiento de ejecución estarán de manifiesto en las oficinas del acreedor y en las oficinas de la entidad administradora.

(3) Que se entenderá que todo licitador en la subasta pública extrajudicial acepta como bastante la titulación a ser adjudicada y que las cargas y gravámenes anteriores y los preferentes, si los hubiere, al crédito del acreedor ejecutante continuarán subsistentes, entendiéndose que el rematante los acepta y queda subrogado en la responsabilidad de los mismos, sin destinarse a su extinción el precio del remate, debiéndose especificar el montante de cada carga anterior o preferente, el nombre o nombres de sus titulares y fecha o fechas de vencimiento, según figuren en el Registro de la Propiedad.

(4) La descripción del derecho objeto de la venta.

(5) El precio mínimo del remate y los restantes detalles complementarios sobre la subasta pública extrajudicial.

(6) El día, hora y sitio en que se efectuará la subasta pública extrajudicial.

El anuncio de venta servirá también para hacer saber la venta a los acreedores que tengan inscritos o anotados sus títulos sobre el derecho a venderse con posterioridad a la inscripción del crédito del ejecutante, o acreedores de cargas o derechos reales que los hubiesen pospuesto al gravamen del actor y a los dueños, poseedores, tenedores o interesados en títulos transmisibles por endoso o al portador garantizados hipotecariamente con posterioridad al crédito del actor, y con los cuales no hubiese tenido efecto la notificación de la certificación de embargo, expresándose en el texto del anuncio de venta todos los nombres de estos interesados, si resultan del Registro de la Propiedad, de los archivos del acreedor y de la entidad administradora, para que puedan concurrir a la subasta pública extrajudicial si les conviniere, la cual podrá ser pospuesta sin más aviso según se dispone en el inciso (4) de la sec. 1268l de este título o satisfacer antes del remate el importe del crédito, junto con los intereses y los gastos incurridos hasta ese momento por el acreedor ejecutante, quedando entonces subrogados en los derechos de dicho acreedor ejecutante.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, adicionada como sec. 13-104 en Julio 29, 2010, Núm. 106, art. 5.

§ 1268k. Venta extrajudicial

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

(1) La venta extrajudicial en pública subasta del alojamiento, derecho real de multipropiedad o club vacacional deberá ser en el municipio en el cual dicho alojamiento, derecho real de multipropiedad o club vacacional está localizado, en la fecha, hora y lugar designados en el anuncio de venta de la sec. 1268j de este título.
(2) Cualquier persona, incluyendo el acreedor, podrá licitar en la venta.
(3) El comprador en la venta extrajudicial deberá hacer su pago en cheque oficial bancario o dinero en efectivo el día de la venta por el precio en que se vendió en la venta extrajudicial. El acreedor hipotecario o del gravamen objeto de ejecución podrá licitar el importe de su crédito en lugar de pagar en cheque oficial bancario o dinero en efectivo, y en caso de que se adjudique el derecho subastado, el crédito quedará extinguido.
(4) Los fondos devengados de la venta extrajudicial se destinaran en primer lugar al pago de los gastos de la subasta, luego al pago de la deuda reclamada por el acreedor con sus intereses, recargos y gastos legales y por último, al pago de los gravámenes inferiores. Aquellos gravámenes con prioridad sobre el gravamen ejecutado no serán menoscabados por la subasta y el licitador que adquiera el derecho en cuestión asumirá la responsabilidad para la satisfacción de estos gravámenes.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, adicionada como sec. 13-105 en Julio 29, 2010, Núm. 106, art. 5.

§ 1268l. Procedimiento de subasta pública extrajudicial ante notario público

(1) La subasta pública extrajudicial se efectuará por un notario público seleccionado por el acreedor para fungir como subastador independiente, ante otro notario público requerido por el primero para que presencie y acredite los pormenores de dicha subasta bajo su fe notarial. Ninguno de los dos (2) notarios públicos podrán haber intervenido en la preparación de los documentos constitutivos del crédito objeto de dicha subasta. Los honorarios notariales serán pagaderos al notario que otorgue la escritura de transmisión de derecho en base al monto del derecho a ser ejecutado, según dispone la Ley Notarial y su reglamento.
(2) Previo al comienzo de la subasta pública extrajudicial, el acreedor entregará al notario público, lo siguiente:
(a) Copia fiel y exacta de los documentos constitutivos del crédito del actor.
(b) Copia fiel y exacta del requerimiento al deudor, con el correspondiente acuse de recibo.
(c) Copia fiel y exacta de la certificación de embargo y evidencia de su presentación el Registro de la Propiedad, así como los correspondientes acuses de recibo por parte del deudor, el titular actual, de ser persona distinta y de los acreedores inferiores, si algunos, según surjan del Registro de la Propiedad.
(d) Copia fiel y exacta del anuncio de venta.
(e) El documento original bajo juramento emitido por el oficial del periódico en el que fue publicado el anuncio de venta, acreditando su publicación en la forma dispuesta por este capítulo.El acreedor certificará al notario público que los documentos relacionados en las cláusulas (a) al (d) de este inciso son copias fieles y exactas de sus originales. El notario público, hará constar esto en la escritura que, conforme más adelante se dispone, otorgará de dicha venta y consignará que examinó los mismos y determinó que cumplían con los requisitos de esta sección.
(3) La venta pública extrajudicial se llevará a cabo de la siguiente manera:

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

(a) El alojamiento, derecho real de multipropiedad o club vacacional embargado se venderá en pública subasta, por el tipo mínimo consignado en el anuncio de venta.

(b) Si antes de la celebración de la venta extrajudicial un acreedor hipotecario o cualquier otra persona que tenga un gravamen sobre la propiedad pagara la deuda garantizada con el crédito, objeto de la venta en pública subasta, el dinero pagado por éste se acumulará a su crédito y podrá recobrarlo al mismo tipo de interés que devenga su crédito.

(c) Si el derecho ejecutado no fuera adjudicado a favor de tercera persona, el acreedor podrá adjudicarse el derecho de multipropiedad o club vacacional por el importe del tipo mínimo. Si el importe de dicho tipo mínimo resulta insuficiente para cubrir la totalidad de la cantidad adeudada al acreedor, más costas y penalidades, entonces dicho acreedor podrá instar acción ordinaria ante un tribunal competente en Puerto Rico para cobrar el balance pendiente de pago, pudiendo obtener orden para embargar bienes muebles o inmuebles del deudor, sin prestación de fianza.

(d) Si el derecho ejecutado fuera adjudicado a una tercera persona y la cantidad obtenida en la subasta fuera insuficiente para cubrir el importe total del crédito del acreedor, recargos y gastos, dicho acreedor podrá instar acción ordinaria ante un tribunal competente en Puerto Rico para cobrar el balance pendiente de pago, pudiendo obtener orden para embargar bienes muebles o inmuebles del deudor, sin prestación de fianza.

(e) La persona a quien se adjudique el alojamiento, derecho real de multipropiedad o club vacacional en la venta pública extrajudicial, lo adquirirá tal y como está y no tendrá derecho a acción de saneamiento contra el acreedor, el notario público o el subastador independiente, incluyendo, sin limitarse a ello, las garantías de título y contra defectos ocultos dispuestas por el Código Civil de Puerto Rico.

(f) En caso de adjudicación del alojamiento, derecho de multipropiedad o club vacacional a una tercera persona, el acreedor, luego de satisfacer el importe de su crédito, distribuirá a los acreedores inferiores, de haberlos, en orden de su rango registral una cantidad igual al importe de su crédito y si quedare algún exceso, éste se entregará al deudor o al titular, de ser persona distinta.

(4) El acreedor ejecutante podrá suspender y continuar la venta de día en día, si juzgase necesario hacerlo y, por fuerza mayor o caso fortuito, la podrá prorrogar por un período que no excederá de treinta (30) días, de cuya prórroga dará aviso a los comparecientes a la subasta en forma verbal. El notario público quedará también requerido para comparecer al acto de la continuación de la subasta y de no estar disponible para ello levantará un acta ese mismo día acreditando lo presenciado ese día, incluyendo la verificación de los documentos relacionados en el inciso (2) de esta sección, las razones para la suspensión de la subasta y otros pormenores que entienda necesario acreditar. Este acta formará parte de la escritura de transmisión de derecho.

(5) Concluida la subasta, el notario público otorgará una escritura de transmisión de derecho incluyendo:

(a) Nombre y seguro social del acreedor ejecutante.

(b) Nombre, dirección y seguro social del subastador independiente.

(c) La descripción registral y datos de inscripción del alojamiento, derecho real de multipropiedad o club vacacional ejecutado.

(d) Los nombres de todas las personas comparecientes el día de la subasta y el día de la adjudicación final, de ser distinto.

(e) La verificación de los documentos relacionados en el inciso (2) de esta sección.

(f) El nombre del licitador agraciado, su número de seguro social y dirección postal.

(g) El importe de la venta.

(h) La adjudicación en venta del alojamiento, derecho real de multipropiedad o club vacacional al mejor postor, quien pagará al acreedor ejecutante el importe de la venta en

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

efectivo o cheque oficial bancario, de lo cual el notario dará fe.

(i) Que dicho importe satisfizo la deuda reclamada o, de no ser así, que el importe del crédito no fue satisfecho.

(j) Una aseveración bajo su fe notarial de que el procedimiento presenciado se llevó a cabo, de conformidad con las disposiciones de este capítulo.

(6) El acreedor ejecutante, el subastador independiente y el licitador victorioso suscribirán la escritura de transmisión de derecho, y ésta constituirá el título de propiedad de dicho licitador sobre el derecho real de multipropiedad o club vacacional.

History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, adicionada como sec. 13-106 en Julio 29, 2010, Núm. 106, art. 5.

§ 1268m. Cancelación de gravamen y transferencia de titularidad luego de venta

(1) Una venta extrajudicial que se efectúe conforme a esta sección, excluye y pone fin a todos los intereses en el alojamiento, derecho real de multipropiedad o club vacacional de todas las personas y/o entidades con gravámenes inscritos en el Registro de Propiedad inferiores al ejecutado.

(2) El día de la venta extrajudicial, al recibo del precio de venta se cancelará el gravamen del acreedor ejecutante mediante pago, a dicho acreedor del importe de la venta, si no es el agraciado con la subasta, lo podrá hacer el notario dentro de la escritura de transmisión de derecho o en escritura separada.

(3) La escritura de transmisión de derecho será inscribible en el Registro de la Propiedad, mediante el pago de derechos de inscripción correspondientes.

History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, adicionada como sec. 13-107 en Julio 29, 2010, Núm. 106, art. 5.

§ 1268n. Procedimiento judicial alterno

(a) En lugar del procedimiento de ejecución extrajudicial, el acreedor podrá solicitar a un tribunal de jurisdicción competente que dicte sentencia y orden de ejecución y venta en pública subasta del alojamiento, derecho real de multipropiedad o club vacacional sujeto al gravamen en ejecución, conforme a las disposiciones aplicables de la Ley Hipotecaria y de las Reglas de Procedimiento Civil, incluyendo la Regla 60, irrespectivamente de la cuantía en controversia. El procedimiento se iniciará mediante la presentación de una petición bajo juramento en la que se hará constar que:

(1) El deudor o dueño del derecho no ha pagado el crédito por la deuda afecta al gravamen en ejecución;

(2) la fecha en que fue notificado del embargo y se acompañará evidencia de envío y recibo de la carta certificada enviada, de conformidad con lo dispuesto en la sec. 1268h de este título;

(3) que ha transcurrido el término jurisdiccional para impugnar el embargo y el deudor o dueño del derecho no ha impugnado el procedimiento, según se dispone en la sec. 1268i de este título;

(4) que la reclamación se hace de buena fe y está basada en información obtenida del acreedor, y

(5) el monto de la deuda reclamada.Se deberá incluir copia fiel y exacta de los

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

documentos relacionados en las cláusulas (a), (b) y (c) del inciso (2) de la sec. 1268l de este título, lo cual se acreditará en la juramentación (o afirmación bajo pena de perjurio) de la solicitud.
(b) El deudor o el titular del alojamiento, derecho real de multipropiedad o derecho vacacional, será notificado por el acreedor con copia de la solicitud en la forma establecida por las Reglas de Procedimiento Civil, luego de lo cual podrá notificar al acreedor una contestación a la petición, bajo juramento o afirmación bajo pena de perjurio, en la cual hará constar:

(1) Que es el deudor o titular del alojamiento, derecho real de multipropiedad o club vacacional.

(2) Que no debe la suma reclamada, ya sea por haber pagado la misma o porque la cantidad adeudada es menor que la cantidad reclamada por el acreedor, en cuyos casos incluirá con su contestación la evidencia de pago.

(3) Todos los hechos o circunstancias que acrediten que el acreedor no tiene derecho a obtener sentencia, conforme al derecho aplicable.Si el deudor asevera cualquiera de las defensas anteriores, la contestación incluirá copia exacta de la evidencia en apoyo de dichas aseveraciones.
(c) El tribunal examinará la petición y la contestación del deudor junto con la evidencia presentada por ambas partes en apoyo de sus posiciones y, a menos que surja una controversia real sustancial en cuanto a algún hecho material, o que el acreedor no tenga derecho a que se dicte sentencia a su favor como cuestión de derecho, dictará sentencia a favor del acreedor.
(d) Advenida final y firme dicha sentencia, el acreedor podrá solicitar al tribunal que emita una orden, decretando la venta en subasta pública del derecho embargado, la cual se llevará a cabo conforme a las disposiciones de la Ley Hipotecaria y de las correspondientes Reglas de Procedimiento Civil.
(e) Si de los documentos ante la consideración del tribunal surge que existe una controversia real sustancial en cuanto a algún hecho material o que el acreedor no tiene derecho a que se dicte sentencia como cuestión de derecho, se continuarán los procedimientos como un procedimiento civil ordinario.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, adicionada como sec. 13-108 en Julio 29, 2010, Núm. 106, art. 5.

Subcapítulo XIV. Disposiciones Misceláneas

Subcapítulo XIV. Disposiciones Misceláneas

§ 1269. Exclusividad

Sujeto a lo dispuesto [en] la sec. 1269a de este título, esta ley será la única y exclusiva ley de Puerto Rico que regirá la creación y disposición de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales y alojamientos; ningún plan de derecho de multipropiedad o club vacacional o lugar base del mismo, la creación y operación del cual y el ofrecimiento y disposición de cuyos derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos cumpla cabalmente con todas las disposiciones de este capítulo, estará sujeto a ninguna otra ley de Puerto Rico que, a

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

no ser por la aprobación de este capítulo, hubiera requerido el registro con la Compañía o con otra autoridad reglamentaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico como un prerequisito legal para el ofrecimiento y la disposición de derechos de multipropiedad, derechos vacacionales o alojamientos en Puerto Rico o en la jurisdicción aplicable.
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 13-102, renumerada como sec. 14-102 en Julio 29, 2010, Núm. 106, art. 5.

HISTORIAL

Referencias en el texto.

La referencia a "esta ley" en el principio de esta sección es a la Ley de Diciembre 26, 1995, Núm. 252, que constituye este capítulo.

Codificación.

El art. 5 de la Ley de Julio 29, 2010, Núm. 106 renumeró el anterior Subcapítulo XIII, secs. 1269 a 1269d de este título, como Subcapítulo XIV.

§ 1269a. Exención de valores

El ofrecimiento y disposición de un derecho de multipropiedad, derecho vacacional o alojamiento que satisfaga todos los requisitos de este capítulo no se considerará que constituye la oferta y venta de un valor bajo las disposiciones de las secs. 851 et seq. del Título 10, conocidas como la "Ley Uniforme de Valores".
History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 13-103, renumerada como sec. 14-103 en Julio 29, 2010, Núm. 106, art. 5.

§ 1269b. Aplicación de la Ley Para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces y la Profesión de Corredor, Vendedor, o Empresa de Bienes Raíces en Puerto Rico

Para los fines de las secs. 3025 et seq. del Título 20, conocidas como "Ley Para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces y la Profesión de Corredor, Vendedor, o Empresa de Bienes Raíces en Puerto Rico" la compra y venta, promesa de venta, opción de compra y permuta de un alojamiento, un derecho de multipropiedad o derecho vacacional acompañado de un interés especial de propiedad se considerará como que, respectivamente, constituye una compra y venta, promesa de venta, opción de compra y permuta de propiedad inmueble, y el arrendamiento de un alojamiento y la compra y venta o el arrendamiento o la transferencia del derecho al uso de un derecho de uso de derecho de multipropiedad o derecho vacacional, como quiera que sea evidenciada o documentada, se considerará como que constituye un arrendamiento de la propiedad inmueble.
Ningún vendedor de alojamientos, derechos de multipropiedad o derechos vacacionales relacionados con una propiedad de derecho de multipropiedad localizada en Puerto Rico estará sujeto a las disposiciones de la sec. 3035 del Título 20, la cual requiere que todos los socios o accionistas de una empresa de bienes raíces obtengan licencias de corredores de bienes raíces.
Ningún vendedor de derechos vacacionales en un club vacacional o lugar base del mismo que tenga un lugar base en Puerto Rico, aunque tenga uno o más lugares base adicionales fuera de Puerto Rico estará sujeto a las siguientes disposiciones de las secs. 3025 et seq. del Título 20:

(a) Incisos (j), (k), (m) y (p) de la sec. 3025 del Título 20;

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

(b) inciso (i) de la sec. 3033 del Título 20;

(c) incisos (a) y (b) de la sec. 3035 del Título 20 en lo que respecta al requisito de que todos los socios o accionistas de una empresa de bienes raíces obtengan licencia de corredores de bienes raíces;

(d) las secs. 3044, 3046 a 3053, y 3055 del Título 20;

(e) inciso (b) de la sec. 3057 del Título 20 (exceptuando el último párrafo de dicha sección), y

(f) inciso (b) de la sec. 3060 del Título 20.

History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 13-104; Enero 5, 1999, Núm. 3, art. 21; renumerada como sec. 14-104 en Julio 29, 2010, Núm. 106, art. 5.

HISTORIAL

Enmiendas

—1999.

Primer párrafo: La ley de 1999 añadió "de un alojamiento", "inmueble, y el arrendamiento de un alojamiento", "o el arrendamiento o la transferencia del derecho al uso" y "como quiera que sea evidenciada o documentada".

La ley de 1999 añadió un nuevo segundo párrafo y redesignó el anterior segundo párrafo como el tercero, el cual enmendó en términos generales.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Enero 5, 1999, Núm. 3.

§ 1269c. Aplicación de la Ley de Hosteleros

La propiedad de un plan de derecho de multipropiedad o club vacacional se considerará incluida en el término "hotel" para fines de la aplicación de las secs. 711 et seq. del Título 10, conocidas como "Ley de Hosteleros de 1955".

History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 13-105, renumerada como sec. 14-105 en Julio 29, 2010, Núm. 106, art. 5.

§ 1269d. Versión en inglés prevalecerá

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

History. —Diciembre 26, 1995, Núm. 252, sec. 13-106, renumerada como sec. 14-106 en Julio 29, 2010, Núm. 106, art. 5.

HISTORIAL

Notas del Editor.

La versión en inglés de la Ley de Diciembre 26, 1995, Núm. 252, expuesta como nota de disposiciones especiales bajo esta sección, ha sido enmendada por la Ley de Julio 5, 1996, Núm. 66. Véase Laws of Puerto Rico Annotated.

Disposiciones especiales.

La Ley de Diciembre 26, 1995, Núm. 252, este capítulo, dispone en su versión inglés:

"LAW

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

"LAW
"To establish the Puerto Rico Timeshare and Vacation Club Act.

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

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

"PUERTO RICO TIMESHARE AND VACATION CLUB ACT
"PUERTO RICO TIMESHARE AND VACATION CLUB ACT

"ARTICLE I
"ARTICLE I
"GENERAL PROVISIONS
"GENERAL PROVISIONS

"Section 1-101.— Short title.— This Act shall be known and may be cited as the 'Puerto Rico Timeshare and Vacation Club Act'.

"Section 1-102.— Legislative purpose; scope.—
"The purpose of this Act is to recognize that the sale and promotion of timeshare plans and vacation clubs is an emerging, dynamic segment of the international tourism industry; that this segment of the tourism industry continues to grow, both in volume of sales and in complexity and variety of product structure; and that a uniform and consistent method of regulation is necessary in order to safeguard Puerto Rico's tourism industry, Puerto Rico's consumers and Puerto Rico's economic well-being. In order to protect the quality of the Puerto Rico's timeshare plans and vacation clubs and the consumers who purchase them, it is necessary to give statutory recognition to timesharing and vacation clubs in Puerto Rico; to establish procedures for the creation, sale, exchange, promotion, and operation of timeshare plans and vacation clubs; and to require every timeshare plan and vacation club offered for sale in Puerto Rico or created and existing with respect to accommodations and facilities that are located in Puerto Rico to be subjected to the provisions of this Act."All timeshare plans or vacation clubs exclusively offered for sale outside Puerto Rico and containing accommodations or facilities located in this Puerto Rico, which have first filed for record in the Registry of Property the public instrument dedicating the property in which the accommodations and facilities are located to the timeshare or vacation club regime and filed with the Company the public offering statement pursuant to Section 5-101, and paid the corresponding filing fees under this Act, and which are offered for sale in other jurisdictions that regulate the offering of timeshares or vacation clubs rights, shall not be subject to the other provisions of this Act to the extent that such activity is regulated in the other jurisdiction, but only after the Company has received satisfactory evidence that the timeshare plan or vacation club has complied with the

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

requirements of the other jurisdiction [sic]. The Company shall also have the discretion to require all or a portion of the disclosures required by Section 2-102 to be made in connection with the offerings made in the other jurisdiction.

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

"The timeshare or vacation club regime must be established by public instrument and recorded in the Registry of Property in accordance with the provisions of Article XII hereunder and of Act No. 198 of August 8, 1979, as amended, known as the 'Mortgage and Property Registry Act'."The timeshare or vacation club regime may be structured in such manner, at the option of the declarer, that the timeshares or vacation club rights will be either (a) a contractual right to use and occupy the accommodation or accommodations which are the object thereof; or (b) a special type of property right with respect to a particular accommodation, coupled with the right to use and occupy the same and/or other accommodations which are the object thereof, which will be governed by the provisions of this Act and, in a suppletory manner, by the provisions of the Civil Code of Puerto Rico relating to common ownership of property, except that (i) the timeshare regime's or vacation club's regulation of the use and enjoyment of the timeshare or vacation club accommodations and facilities shall be binding on all initial and subsequent timeshare or vacation club right owners and owners of accommodations and may only be amended as provided in this Act; (ii) the provisions of Article 334 of the Civil Code of Puerto Rico relating to the division of the thing held in common and the provisions of Article 338 of the Civil Code of Puerto Rico relating to the forced sale of the thing held in common shall not be applicable to timeshare or vacation club property; and (iii) there shall be no right of redemption upon the sale or other alienation of a timeshare or vacation club right. Only protected accommodations may be the object of timeshares or vacation club rights, although accommodations which are not protected accommodations may be made available for supplemental use."In addition to the timeshares and vacation club rights mentioned before, the timeshare or vacation club regime may also include, within the timeshare plan or vacation club, the possibility, subject to the provisions of this Act, of the contractual grant of the right to use or conveyance or alienation of the special property right with respect to (i) individual accommodations as a unit and (ii) individual commercial units, provided, with respect to the latter, the operation thereof is restricted to the offering of products or services reasonably of interest to the occupants of the other accommodations in the property.

"Section 1-104.— Certain definitions.—

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

"1. 'Accommodation' means any apartment, lodge, hotel or motel room, or other private or commercial structure containing toilet facilities therein which is affixed to immovable property and which has direct or indirect access to the public street, and designed and available, pursuant to applicable law, for independent use and occupancy as a vacation residence by one or more individuals as part of a timeshare or vacation club plan. Unless otherwise indicated in the specific provisions of this Act, it also includes commercial unit, as hereafter defined.

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

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

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

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

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

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

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

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

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

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

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

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

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

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

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

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

"13. ‘Conspicuous type’ means:

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

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

"14. ‘Developer’ means and includes:

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

"(b) A ‘successor developer’, which means any person who succeeds to the rights of a creating developer or a concurrent developer by sale, lease, assignment, mortgage, or other transfer, but the term includes only those persons who offer timeshares or vacation club rights or accommodations for disposition in the ordinary course of

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

business and does not include the owner of an accommodation, timeshare or vacation club right who has acquired such accommodation, timeshare or vacation club right for his own personal use; or

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

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

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

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

"17. 'Exchange program' means any method, arrangement or procedure for the voluntary exchange of the right to use and occupy accommodations and facilities among owners of timeshares, vacation club rights or other real or personal property rights. The term does not include the assignment of the right to use and occupy accommodations and facilities to owners of vacation club rights pursuant to a particular vacation club's reservation system. Any method, arrangement, or procedure that otherwise meets this definition, wherein the owner's total contractual financial obligation exceeds three thousand dollars ($3,000.00) for any individual, recurring use period, shall be regulated as a vacation club under this Act.

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

"19. 'Financial assurance' means cash, a surety bond, irrevocable letter

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

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

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

"21. 'Lienholder' means and includes:

"(a) A developer; and

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

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

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

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

"25. 'Owner' means any person who owns or co-owns a timeshare, vacation club right or accommodation other than as security for an obligation, and any person denominated or identified as a 'member' of a vacation club. Unless from the context of the specific provision a different intent arises, the developer shall be deemed as the owner of the unsold timeshares, vacation club rights or accommodations for purposes of the exercise of the right to vote corresponding to the same, except with respect to the vote for removal of the managing entity, when the same is the developer or a person under its control.

"26. 'Person' means a natural person, corporation, partnership, joint

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

venture, government, governmental subdivision or agency, any other form of legal entity, or any combination thereof.

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

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

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

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

"31. ‘Purchaser’ means any person, other than a developer, who by means of the execution of a purchase contract has become legally obligated to acquire an accommodation, a timeshare or vacation club right from a seller, but who has not yet closed on said transaction. A ‘prospective purchaser’ is a person who receives advertising or a sales pitch in connection with an accommodation, a timeshare or a vacation club right, and who has not yet executed a purchase contract.

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

"33. ‘Reservation system’ means the method, arrangement, or procedure by which the owners of vacation club rights, or nonspecific timeshare rights, respectively, are required to compete with other owners of vacation club rights or nonspecific timeshare rights in the same vacation club or timeshare plan in order to reserve the use and occupancy of an accommodation of the vacation club or timeshare plan for one or more use periods, regardless of whether such reservation system is operated and maintained by the managing entity, an exchange company, or any other person. In the event that an owner is required to use an

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

exchange program as the owner's principal means of obtaining the right to use and occupy a vacation club's accommodations and facilities, such arrangement shall be deemed a reservation system for purposes of this Act.

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

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

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

"37. 'Subordination agreement' means a document or instrument pursuant to which the rights or claims of a lienholder with respect to a particular accommodation, facility, or two or more timeshares or vacation club rights owned by different owners are irrevocably subordinated to the timeshare or vacation club documents and the use and occupancy rights of owners granted therein. Each such subordination agreement shall expressly and effectively provide that: (a) the lienholder's right, lien or encumbrance upon the applicable accommodation, facility, timeshares or vacation club rights shall not adversely affect, and shall be subordinate to, the rights of any owners of timeshares, vacation club rights or accommodations, regardless of their respective dates of purchase, from and after the effective date of such document or instrument, whether through recordation or otherwise; and (b) such lienholder, together with its successors and assigns, and any person who acquires such accommodation, facility, timeshares or vacation club rights through foreclosure, by deed in lieu of foreclosure, or other legal means: (i) shall hold title to such property subject to the rights of the owners of accommodations, timeshares orvacation club rights therein; and (ii) shall not use, cause, or permit such property to be used in a manner which prevents or materially impedes the owners of accommodations, timeshares or vacation club rights from using and occupying the subject accommodations and facilities in the manner represented to them by or on behalf of the developer and/or as set forth and described in the timeshare or vacation club documents.

"38. 'Timeshare' means the right, real (coupled with the special property right described in Section 1-103) or personal, however evidenced or documented, to use and occupy one or more accommodations on a periodic basis over a period of more than three (3)

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

years according to an arrangement allocating such use and occupancy rights among similar users.
"Timeshare includes:

"(a) A 'specific timeshare right', which is the right to use (standing alone or coupled with the special property right described in Section 1-103, as applicable) a specific accommodation or a specific type of accommodation, and the facilities, if any, at a timeshare property during a specific use period.

"(b) A 'nonspecific timeshare right', which is the right to use (standing alone or coupled with the special property right described in Section 1-103, as applicable) all or any, or any specific type, of the accommodations and the facilities, if any, at a timeshare property created by or acquired through a reservation system; but shall not include any specific timeshare right.

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

"40. 'Timeshare plan' means the rights, obligations and program created by the timeshare documents for a timeshare property. No developer may offer timeshares in any manner that would cause the total number of timeshares offered to exceed the one-to-one purchaser to accommodation ratio.

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

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

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

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

such use and occupancy rights, the period of any optional renewal(s) which an owner, in his sole discretion, may elect to exercise, whether or not for additional consideration, shall be included. No developer may offer vacation club rights in any manner that would cause the total number of vacation club rights offered to exceed the one-to-one purchaser to accommodation ratio.

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

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

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

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

"Section 1-105.— General exemptions.—

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

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

"2. A gratuitous disposition;

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

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

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

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

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

"ARTICLE II
"ARTICLE II
"TIMESHARE AND VACATION CLUB PERMIT AND LICENSING REQUIREMENTS FOR SALES OF ACCOMMODATIONS, TIMESHARES AND VACATION CLUB RIGHTS
"TIMESHARE AND VACATION CLUB PERMIT AND LICENSING REQUIREMENTS FOR SALES OF ACCOMMODATIONS, TIMESHARES AND VACATION CLUB RIGHTS

"Section 2-101.— Timeshare or vacation club permit.—It shall be unlawful for any developer or seller to offer or dispose of any accommodation, timeshare or vacation club right to a prospective purchaser in Puerto Rico or to offer or to dispose of any accommodation, timeshare or vacation club right in any timeshare or vacation club property located in Puerto Rico to a prospective purchaser located in any other jurisdiction unless a timeshare permit or vacation club permit, as applicable, has been issued by the Company to such person prior to such offer or disposition and remains in effect.

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

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

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

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

regime (including by-laws and certificate of incorporation of co-owners association), if any.

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

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

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

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

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

"(g) The budget for the common expenses.

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

"(i) The correct filing fee.

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

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

"3. It shall be unlawful for any person to:

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

"(b) fail to submit information which such person knows or reasonably should know to be material to the Company's review of the developer's application. "Any information submitted to the Company shall be deemed disseminated to and relied upon by each purchaser.

"Section 2-103.— Issuance or denial of timeshare or vacation club permit.—

"1. Upon receipt of an application for a timeshare or vacation club permit,

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

the Company shall review such application to determine whether it substantially complies with all of the requirements of Section 2-102 of this Act and any regulations promulgated by the Company thereunder. An application which meets such criteria shall be considered a 'substantially complete application.'

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

misrepresentation;

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

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

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

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

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

"Section 2-104.— Contents of timeshare and vacation club permit.— The timeshare or vacation club permit shall be prepared by the Company. It shall be in the form and contain such information and disclosures that the Company may, in its discretion, determine to include. The Company may require that the developer prepare and submit to the Company a proposed form of permit.

"Section 2-105.— Filing fee.—
"The fee for filing and application for a timeshare permit or a vacation club permit shall be Five Hundred Dollars ($500.00) plus Three Dollars ($3.00) for each seven (7) days (or portions thereof) of annual use available to all owners of timeshares or vacation club rights in the accommodations located in Puerto Rico with respect to which such permit is sought. If the timeshare plan or vacation club does not have accommodations in Puerto Rico, the accommodations in the timeshare plan's or vacation club's largest component site shall be used as a basis for the computation of all filing and application fees. The Company shall, by regulation, establish filing fees that are lower than the ones stated above if it determines that its costs and expenses incurred in reviewing applications justify such lower fees; and may, by regulation, establish fees that are higher than the ones established above, if it determines that its costs and expenses incurred in reviewing applications justify such higher fees."The Company may conduct an inspection of the timeshare or vacation club property or properties and may engage an independent consultant to review the budget for the timeshare plan or vacation club.

"Section 2-106.— Use of timeshare or vacation club permit.—A copy of the timeshare or vacation club permit, as applicable, shall be given to each purchaser prior to the execution of a purchase contract. A receipt for the timeshare permit in the form the Company may prescribe by regulation, shall be obtained from the purchaser. A copy of the applicable permit, and a statement advising that a copy of the permit may be obtained from the developer at any time, shall be posted in a conspicuous place in any office where dispositions or offers are regularly made. The developer shall retain each receipt for a permit for a period of twenty

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

four (24) months from the date of receipt. A developer may make copies of a permit issued and retained on file by the Company.

"Section 2-107.— Material adverse changes.—

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

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

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

"(c) Any material change in the financial condition of the developer, the association, the managing entity, or any component site managing entity, but only if such change is likely to have a material adverse effect upon the timeshare plan or vacation club or the owners of accommodations, timeshares or vacation club rights therein;

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

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

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

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

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

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

plan or vacation club.

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

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

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

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

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

"Section 2-108.— Existing timeshare property.—
"As used in this Act, the term 'existing timeshare property' means a timeshare property located in Puerto Rico with respect to which, on the effective date of this Act, at least twenty one (21) persons who are not affiliates have either purchased a timeshare in the timeshare property or have entered into a purchase contract for a timeshare within the timeshare property."Provided the provisions of Article IV are satisfied, if the developer of an existing timeshare property files with the Company an application for a timeshare permit containing the documents and information specified in Item 1 of Section 2-102 and, if by the first anniversary of the effective date of this Act, the Company has issued regulations requiring additional information be provided under Section 2-102, such additional information and items shall be filed by the first day of the month next following such anniversary, timeshares in the existing timeshare property may be offered for sale and sold without a timeshare permit until the Company denies the application for a timeshare permit, if at all. The Company shall not deny an application for a timeshare permit for an existing timeshare property without first providing the developer with written notice of intent to deny the application and a statement of specific reasons for the Company's intended denial. The notice shall advise the developer that unless written objection to the notice of intention to deny is received from the developer within sixty (60) days following the date of actual delivery of the notice to the developer, the denial shall become effective upon the expiration of the sixty (60) day period. The notice shall also specify the time, place and date [not earlier than ninety (90) days following the date of actual delivery to the developer of the notice] on which a show cause hearing shall take place, if the developer files an objection to the notice. The developer has the right to present evidence, to cross examine, and to be represented by counsel. Upon the expiration of the sixty (60) day period, the developer must

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

immediately cease and desist from entering into any additional purchase contracts unless the developer delivers written objection to the Company together with a copy of the written disclosure which the developer shall provide to each prospective purchaser, thereafter, until a decision is rendered following the hearing and said decision becomes final, firm and unappealable. The disclosure document must inform the prospective purchaser, in writing, that the Company has issued a notice of intention to deny developer's application for a timeshare permit; that developer has requested a hearing on the denial; and that if, following a hearing, the order of denial is issued and the order becomes final, firm and unappealable, any monies deposited by the prospective purchaser shall be promptly returned to the prospective purchaser without deduction and the purchase contract executed by the prospective purchaser shall be of no further force or effect."The provisions of Article XII of this Act shall not apply to existing timeshare property which has been organized on the basis of Act No. 104 of June 25, 1958, as amended, known as the 'Horizontal Property Act' which shall also be exempt from compliance with the following provisions of this Act in so far as compliance with said provisions would conflict with such timeshare property's organizational documents or with the provisions of Act No. 104, supra: (i) the provisions of the first paragraph of Section 1-103, and (ii) the provisions of Section 5-103 (c)(i) and (ii) of this Act."The Company may accept a timeshare plan for an existing timeshare property which does not comply with all of the applicable provisions of this Act if it complies with Article IV and if the Company determines that it would be impossible or impractical to modify the timeshare plan in order to comply with other provisions of this Act and that the basic rights of the purchasers and of the owners in the existing timeshare property will be adequately protected by the timeshare plan (subject to modification of the timeshare plan in the manner required by the Company) for the existing timeshare property.

"Section 2-109.— Right to hearing.—Any developer whose application for a timeshare or vacation club right has been denied may, within thirty (30) days after receipt of the order of denial, file a written request with the Company for a hearing on such denial. If a request is filed, a hearing shall be held in accordance with the laws applicable to administrative adjudications.

"Section 2-110.— Sales intermediaries.—It is unlawful for any person who is not a licensed real estate broker or salesperson under the laws of Puerto Rico to sell or offer to sell an accommodation, timeshare or vacation club right in Puerto Rico unless such person is the developer or an employee of the developer.

"Section 2-111.— Additional fees.—The Company may, by regulation, establish such additional fees that the Company may deem reasonably necessary in connection with the administration of this Act.

"ARTICLE III
"ARTICLE III
"CANCELLATION; DEPOSIT ESCROW REQUIREMENTS
"CANCELLATION; DEPOSIT ESCROW REQUIREMENTS

"Section 3-101.— Cancellation rights of purchasers.—

"1. Purchaser shall have the right to cancel his purchase contract until midnight of the seventh (7th) calendar day following the date upon which the purchaser executed such purchase contract or received the timeshare or vacation club permit, whichever occurs later. Purchaser shall also have the right to cancel his purchase contract after the

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

rescission period has expired if the developer has not completed the accommodations which are the object of the purchase contract or of the timeshare or vacation club right which is the object thereof within the term set forth in Section 4-103 hereof. The following notice of the purchaser's right of cancellation shall be set forth in conspicuous type in the immediate proximity of the place for the purchaser's signature in the purchase contract:

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

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

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

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

"Section 3-102.— Escrow of deposits.—

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

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

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

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

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

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

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

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

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

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

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

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

"4. Failure to establish the escrow account, to make the deposits required by this Section, or otherwise to comply with the provisions of this Section shall constitute a felony punishable by imprisonment in jail for a fixed term of three (3) years. The aforesaid jail term may be increased to five (5) years if aggravating circumstances are present or reduced to a minimum term of six (6) months and one (1) day if extenuating circumstances are present. A court of law may, in its discretion, impose the established jail term,a fine that shall not exceed

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Twenty-Five Thousand Dollars ($25,000.00), nor shall be less than One Thousand Dollars ($1,000.00), or both penalties. Each such violation as to each individual purchaser shall be deemed a separate offense.

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

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

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

"ARTICLE IV
"ARTICLE IV
"LIENHOLDER SUBORDINATION; ALTERNATIVE FINANCIAL
"LIENHOLDER SUBORDINATION; ALTERNATIVE FINANCIAL

ASSURANCES; INCIDENTAL BENEFITS
ASSURANCES; INCIDENTAL BENEFITS

"Section 4-101.— Lienholder subordination; trust provisions; and alternative financial assurances.—

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

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

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

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

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

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

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

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

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

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

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

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

this Article IV.

"Section 4-102.— Incidental benefits.—

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

"2. Incidental benefits may only be offered if:

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

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

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

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

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

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

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

"(iv) Contains the following disclosure in conspicuous type immediately above the place for the purchaser's signature:
"[DESCRIPTION OF INCIDENTAL BENEFIT] IS AN INCIDENTAL BENEFIT OFFERED TO PROSPECTIVE PURCHASERS OF TIMESHARES [OR VACATION CLUB RIGHTS] OR ACCOMMODATIONS AT [NAME OF PROJECT]. THERE IS NO ASSURANCE THAT SUCH INCIDENTAL BENEFIT WILL BE AVAILABLE FOR THE USE AND ENJOYMENT OF OWNERS OF TIMESHARES [OR VACATION CLUB RIGHTS] OR ACCOMMODATIONS

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

BEYOND [UP TO THREE (3) YEARS] FOLLOWING THE DATE UPON WHICH YOU EXECUTED YOUR PURCHASE CONTRACT. YOU SHOULD NOT PURCHASE A TIMESHARE [OR VACATION CLUB RIGHT] OR ACCOMMODATION IN RELIANCE UPON THE CONTINUING AVAILABILITY OF SUCH INCIDENTAL BENEFIT.

"Section 4-103.— Completion of accommodations and facilities.—

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

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

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

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

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

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

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

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

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

"ARTICLE V
"ARTICLE V
"REQUIRED DISCLOSURES TO PROSPECTIVE PURCHASERS
"REQUIRED DISCLOSURES TO PROSPECTIVE PURCHASERS

"Section 5-101.— Public offering statement.—Prior to offering or disposing of

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

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

"Section 5-102.— Disclosures to prospective purchasers.— Every public offering statement filed with the Company, together with any amendments thereof, shall disclose fully and accurately all material characteristics of the timeshare plan or vacation club. At a minimum, it shall contain the following components andcurrent information, effective as of the date of issuance of a timeshare or vacation club permit by the Company, pursuant to Article II hereof:

"1. A cover page stating only:

"(a) The name and principal address of the developer and the timeshare plan or vacation club; and

"(b) The following statement in conspicuous type:
"THIS PUBLIC OFFERING STATEMENT CONTAINS IMPORTANT INFORMATION TO BE CONSIDERED WHEN YOU BUY A TIMESHARE [OR VACATION CLUB RIGHT OR ACCOMMODATION]. YOU SHOULD REVIEW IT BEFORE YOU SIGN ANY PURCHASE CONTRACT."YOU MAY CANCEL YOUR PURCHASE CONTRACT AND RECEIVE A REFUND OF ANY MONIES PAID TO THE SELLER, LESS THE VALUE OF ANY BENEFITS RECEIVED PURSUANT TO YOUR PURCHASE CONTRACT, WITHIN SEVEN (7) DAYS FOLLOWING THE DATE UPON WHICH YOU EXECUTED SUCH PURCHASE CONTRACT OR RECEIVED THIS PUBLIC OFFERING STATEMENT, WHICHEVER OCCURRED LATER. SHOULD YOU DECIDE TO CANCEL YOUR CONTRACT FOR ANY REASON, YOU MUST PROVIDE WRITTEN NOTICE OF YOUR DECISION TO [NAME OF SELLER] AT [SELLER'S ADDRESS] POSTMARKED PRIOR TO MIDNIGHT OF THE SEVENTH (7TH) CALENDAR DAY AFTER YOU SIGNED THE CONTRACT OR RECEIVED THIS PUBLIC OFFERING STATEMENT, WHICHEVER OCCURRED LATER.

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

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

"4. The term of each owner's ownership of a timeshare, vacation club right or accommodation. It shall be a violation of this Act to represent to a prospective purchaser of a nonspecific timeshare or vacation club right that the term of his ownership of the timeshare or vacation club right in the applicable vacation club is any longer than the shortest period of availability for use and occupancy of any of the timeshare plan's or vacation club's protected accommodations that: (i) are included within the timeshare plan or vacation club at the time of his purchase or represented by or on behalf of the developer as being available at some time in the future; and (ii) must be counted in order for the one-to-one purchaser to accommodation ratio requirement to be satisfied. It shall be a violation of this Act to represent to a prospective purchaser of a specific timeshare right that the term of his ownership of his timeshare is any longer than the shorter of (i) the period of availability for use

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

and occupancy of the timeshare property or the accommodation(s) thereat in which such prospective purchaser will own a specific timeshare right; or (ii) the term of the timeshare plan. It shall be a violation of this Act to represent to a prospective purchaser of a specific vacation club right that the term of his ownership of a vacation club right in the applicable vacation club is any longer than the shorter of (i) the period of availability for use and occupancy of the component site or the accommodation(s) thereat in which such prospective purchaser will own a specific time-share right; or (ii) the term of the vacation club. The developer shall also disclose the term of availability of each component site within the vacation club. Under no circumstances shall an owner be entitled to any use or occupancy rights with respect to a timeshare plan's or vacation club's accommodations or facilities following the expiration of such owner's term of ownership, as such term may be represented to the owner, pursuant to this subsection 5-102(4).

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

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

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

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

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

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

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

"(b) The total number of use periods per year which each such

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

dwelling unit is available for use and occupancy by owners of timeshares or vacation club rights, together with the length of each such use period;

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

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

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

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

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

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

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

"8. If other than protected accommodations or protected facilities are offered as part of the timeshare plan or vacation club, a description of any such unprotected accommodations and facilities which constitute incidental benefits, in a summary format, including substantiallythe same information as the developer is required to disclose in subsection 5-102(7) of this Article V with respect to protected accommodations and facilities. In addition, any description of such unprotected accommodations and incidental benefits shall be preceded by the following notice in conspicuous type:
"THE ACCOMMODATIONS AND INCIDENTAL BENEFITS, IF ANY, DESCRIBED HEREIN OR IN ANY SEPARATE INCIDENTAL BENEFIT DISCLOSURE STATEMENT MAY NOT BE AVAILABLE FOR THE FULL TERM OF YOUR TIMESHARE [OR VACATION CLUB RIGHT] OWNERSHIP, AND THERE ARE NO FINANCIAL ASSURANCES THAT THESE ACCOMMODATIONS AND INCIDENTAL BENEFITS WILL BE AVAILABLE AT ALL. YOU SHOULD NOT RELY UPON THE CONTINUED AVAILABILITY OF THESE ACCOMMODATIONS OR INCIDENTAL BENEFITS WHEN DECIDING WHETHER OR NOT TO PURCHASE A TIMESHARE [OR VACATION CLUB RIGHT].

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

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

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

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

"(c) Whether timeshare property or component site common expenses (including real estate taxes) are included within the common expenses of the timeshare plan or vacation club and, if not, the manner in which timely payment of timeshare property or component site common expenses and real estate taxes will be accomplished; and

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

"Section 5-103.— Additions, substitutions, and deletions.—

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

"(a) Additions.—

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

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

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

"(b) Substitutions.—

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

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

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

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

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

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

"(i) Deletion by casualty.—

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

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

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

"(ii) Deletion by eminent domain.

"(A) The timeshare or vacation club documents shall provide for the application of any proceeds arising from a taking or condemnation, pursuant to eminent domain proceedings, to either the replacement of the accommodation or facility so

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

taken with an accommodation or facility of comparable term of availability, vacation value, quality, and location, or to the removal of owners from the timeshare plan or vacation club so that owners would not be competing for available accommodations on the basis of a greater than one-to-one purchaser to accommodation ratio.

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

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

"Section 5-104.— Summary disclosure.— The developer of a timeshare plan or vacation club may deliver the information, explanations, and disclosures required by this Article V to prospective purchasers of timeshares, vacation club rights or accommodations in a more summary manner, including through the use of tables or charts, as authorized by the Company, by regulation or otherwise, if such disclosures are deemed by the Company to accomplish meaningful and effective disclosure to such prospective purchasers.

"Section 5-105.— Out-of-Puerto Rico timeshare plan and vacation club disclosures and documents.— In the case of timeshare plan or vacation club disclosures which have been approved or accepted by another state which, in the opinion of the Company, regulates timeshare plans or vacation clubs with disclosure requirements and concomitant consumer protection substantially similar to or greater than that afforded by this Act and by Puerto Rico, the Company may accept all or a portion of such disclosures which have been approved or accepted by such other state in lieu of all or a portion of the public offering statement otherwise required by this Article V. The Company is authorized to enter into an agreement with another state for the purpose of facilitating the processing of out-of-state timeshare documents or vacation club documents and for the purpose of facilitating the referral of consumer complaints to the appropriate state.

"ARTICLE VI

"ARTICLE VI

"MANAGEMENT OF TIMESHARE PLANS AND VACATION CLUBS; COMMON EXPENSES; RESERVATION SYSTEMS

"MANAGEMENT OF TIMESHARE PLANS AND VACATION CLUBS; COMMON EXPENSES; RESERVATION SYSTEMS

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

"Section 6-101.— Managing entity.—

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

"2. The managing entity shall fully comply with the provisions of this Act; however, with respect to a particular component site, the vacation club managing entity shall not be responsible for any wrongful acts or omissions of the applicable component site managing entity, unless the vacation club managing entity is also the component site managing entity.

"Section 6-102.— Assessments for common expenses; subsidization by developer.— Until a managing entity is created or provided pursuant to Section 6-101 hereof, the developer shall pay all common expenses of a timeshare plan or vacation club. The timeshare or vacation club documents shall provide for the allocation of common expenses among all owners of accommodations, timeshares or vacation club rights, including accommodations, timeshares or vacation club rights owned or not yet sold by the developer as calculated by reference to the maximum number of accommodations, timeshares or vacation club rights which the developer may sell and continue to comply with the one-to-one purchaser to accommodation ratio requirement in the case of timeshares and vacation club rights. The timeshare or vacation club documents shall allocate common expenses to timeshares, vacation club rights and accommodations owned or not yet sold by the developer on the same basis that common expenses are allocated to similar or equivalent timeshares, vacation club rights and accommodations sold to owners; provided, however, that the developer may, in lieu of paying any assessments attributable to each unsold timeshare, vacation club right or accommodation, enter into a subsidy agreement with the managing entity, pursuant to which the developer agrees to pay to the managing entity, on a monthly basis, the difference between (1) the timeshare plan's or vacation club's total common expenses and any extraordinary or unbudgeted expenses for such month; and (2) the aggregate common expenses and special assessments actually collected from the owners of accommodations, timeshares or vacation club rights (other than the developer) during the applicable month. The subsidy agreement must also require the developer to fully fund reserves within thirty (30) days after the end of the fiscal year for which the subsidized budget was prepared to any extent such reserves are not funded at that time by collections from owners of accommodations, timeshares or vacation club rights (other than the developer). The developer of a vacation club may enter into a subsidy agreement with respect to the common expenses of one or more component sites, the common expenses of the vacation club, or both as may be provided in the vacation club

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

documents. The developer's subsidy obligation shall be secured by a surety bond, irrevocable letter of credit, cash deposit, escrow, or other means or device acceptable to the Company; provided, however, that the Company may by regulation establish financial and other standards pursuant to which a developer may be exempted from the aforesaid security requirement.

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

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

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

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

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

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

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

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

"1. A managing entity and a component site managing entity shall owe a fiduciary duty to each owner of an accommodation, timeshare or vacation club right with regard

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

to the collection of assessments and the disbursement of timeshare plan or vacation club funds to pay the common expenses.

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

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

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

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

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

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

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

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

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

"Section 6-105.— The reservation system.—

"1. The reservation system of a vacation club having non-specific vacation club rights, or of a timeshare plan having nonspecific timeshare rights, shall be subject to the requirements for subordination or other financial assurances set forth in Article IV of this Act. Prior to offering vacation club rights or nonspecific timeshare rights, a developer shall create or provide a reservation system, including all appropriate computer hardware and software which is necessary to satisfy owners reasonable expectations concerning the use and occupancy of the accommodations, based upon the developer's representations and the terms and conditions of the vacation club or timeshare plan documents, and establish rules and regulations for its operation. In establishing such rules and regulations, the developer shall take into account the anticipated demand for use and occupancy of the accommodations in view of the size and type of each accommodation, each component site location (in the case of a vacation club), the time of year, the projected common expenses from year to year, and all other relevant factors, and shall use its good faith best efforts, based upon all evidence reasonably available to the developer under the circumstances, to maximize the collective opportunities for all the owners of vacation club rights or nonspecific timeshare rights to use and occupy the vacation club's or timeshare plan's accommodations. Such rules and

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

regulations shall also provide for periodic modification of the reservation system's demand balancing criteria by the developer or the managing entity in order to reflect as accurately as possible actual patterns of reservation requests and use and occupancy of the accommodations by owners from time to time.

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

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

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

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

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

"5. The vacation club or timeshare plan managing entity (in timeshare plans having nonspecific timeshare rights) shall prepare and file with the Company, not later than April 1 of each year, a report which, at the managing entity's option, includes the information contained in one of the following subsections:

"(a) Based upon actual data derived from the previous calendar year, the amount of time (in days, weeks, months, or years) in advance of the initial use period

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

of an owner's desired occupancy of an accommodation which the managing entity reasonably and in good faith estimates that an owner must submit a reservation request in order to obtain a confirmed reservation for each component site of the vacation club or for the timeshare property. To the extent relevant, such information shall also reference any differences in estimated advance reservation time based upon accommodation size and type and the time of year in which such use and occupancy is sought; or

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

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

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

"(iii) For each component site or timeshare property having nonspecific timeshare rights with respect to the previous calendar year, the total number of reservation requests properly submitted in accordance with the reservation system's rules and regulations that were received, the number of such reservation requests fulfilled, and the number of such reservation requests denied. Such information shall be accompanied by a complete and accurate description of the criteria used by the managing entity to determine whether a particular reservation request was submitted in accordance with the reservation system's rules and regulations."A copy of such report shall also be mailed or delivered to each owner of a vacation club right or nonspecific timeshare right not later than April l of each year.

"Section 6-106.— Recall of Managing Entity.—

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

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

"(b) Within ten (10) days after the date specified for the return of the

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

ballots, the Recall Committee shall examine the ballots that have been returned and determine the vote. The vote shall be determined to be in favor of discharge of the managing entity only if the following requirements are met:

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

"(ii) Ballots representing at least thirty-three and one-third percent (331/3 %) of the voting power of all owners and sixty-six and two-thirds percent (662/3 %) of the voting power of all owners casting ballots favored discharge of the managing entity.

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

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

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

"(f) Upon the discharge of the managing entity in accordance with the applicable provisions of this section, the developer shall be entitled to appoint the successor of the discharged managing entity, unless the developer and the discharged managing entity are the same person, in which case said appointment shall be made by the owners. The successor managing entity may not be an affiliate of the discharged managing entity.

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

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

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

"Section 6-107.— Recall of Managing Entity by Developer.—[Act of Dec. 26, 1995, No. 252, sec. 6-107 added, July 5, 1996, No. 66, art. 27]

"The developer shall have the right, without the need to obtain the consent of the owners, to:

"1. Recall or terminate the managing entity upon the occurrence of any of the following events:

"(a) The early termination of the agreement between the developer and the managing entity by any of said parties pursuant to any provisions thereof allowing for said early termination or pursuant to applicable law.

"It shall be presumed that a managing entity has abandoned its obligations with respect to the timeshare or vacation club property upon the occurrence of any of the following events:

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

"(i) A substantial number of the managing entity's employees assigned to the timeshare or vacation club property have been absent from the timeshare or vacation club property for more than twenty four (24) consecutive hours.

"(ii) The managing entity has removed or is in the process of removing, from any location within the timeshare or vacation club property that may have been formerly occupied by said person, a substantial part of its furniture, fixtures or equipment located therein, with no apparent intention to replace or substitute the same.

"(2) Substitute the managing entity upon the occurrence of any of the following events:

"(i) Any of the events set forth in subsection (1) above.

"(ii) The resignation by the managing entity.

"(iii) The expiration of the term of the agreement between the developer and the managing entity pursuant to the provisions thereof."Notwithstanding any provisions to the contrary in the agreement between the developer and the managing entity, upon becoming aware of the occurrence of any of the events referred to in Section 6-107(1) above, the developer shall have the right to terminate or discharge the managing entity from its obligations with respect to the timeshare or vacation club property by delivery to the managing entity of a notice to such effect, said termination or discharge to be effective on the date set forth in said notice.

"ARTICLE VII
"ARTICLE VII
"PROHIBITED PRACTICES
"PROHIBITED PRACTICES

"Section 7-101.— In general.—
"It shall be unlawful for any person offering timeshares, vacation club rights or accommodations within Puerto Rico intentionally to authorize, use, direct, or aid in the dissemination, publication, distribution, or circulation of any statement, advertisement, broadcast, or telecast concerning the timeshare plan or vacation club in which such timeshares, vacation club rights or accommodations are offered, which contains any statement, characterization, or depiction, either written or graphic, which is false or misleading, including, without limitation, showing proposed improvements or nonexistent scenes without clearly indicating that the improvements are proposed and the scenes do not exist."Nothing in this Section shall be construed to hold the publisher of any newspaper, any job printer, any broadcaster or telecaster, any magazine publisher, or any employee thereof, liable for any publication, dissemination, distribution, or circulation herein prohibited unless such person had actual knowledge of the falsity thereof.

"Section 7-102.— Submission of advertising materials for an advisory opinion.— Advertising materials, excluding exchange program materials, proposed for use by any person in connection with the offer, promotion, or disposition of timeshares, vacation club rights or accommodations in Puerto Rico may, prior to their use, be submitted to the Company, accompanied by a request for a written advisory opinion concerning such materials' compliance with this Act. The Company may, but shall not be required to, issue such an advisory opinion

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

unless it has adopted regulations obligating it to issue advisory opinions. Materials shall be submitted in the manner prescribed by regulations, if any, adopted by the Company. The Company may, by regulation, impose a fee for the issuance of an advisory opinion. An advisory opinion issued by the Company shall bind the Company but shall have no effect on any other person.

"Section 7-103.— Prohibited advertising.—No advertisement, promotion, or offer of a timeshare, vacation club or accommodation right shall:

"1. Contain any representation as to the availability of a resale or rental program offered by or on behalf of the developer or its affiliate unless such resale and/or rental program has been fully described in the developer's application for a timeshare or vacation club permit submitted to the Company and in the public offering statement furnished to all prospective purchasers;

"2. Contain an offer or inducement to purchase a timeshare, vacation club right or accommodation which purports to be limited as to quantity or restricted as to time unless the quantity and/or time applicable to the offer or inducement is clearly and conspicuously disclosed;

"3. Contain a statement concerning the availability of timeshares, vacation club rights or accommodations at a particular minimum price if the number of such timeshares, vacation club rights or accommodations available at such price comprises less than ten percent (10%) of the remaining unsold inventory of the developer, unless the number of timeshares, vacation club rights or accommodations then for sale at the minimum price is set forth in the advertisement;

"4. Contain any statement that the timeshares, vacation club rights or accommodations being offered for disposition can be further divided;

"5. Contain any asterisk or other reference symbol as a means of contradicting or changing the ordinary meaning of any previously made statement in the advertisement, promotion, or offer;

"6. Misrepresent the size, nature, extent, term of availability, qualities, or characteristics of the accommodations, facilities, incidental benefits, or component sites of a timeshare plan or vacation club;

"7. Misrepresent or imply that a facility or incidental benefit is available for the exclusive use of owners if a public right of access or of use thereof exists;

"8. Make any misleading or deceptive representation with respect to the contents or nature of the developer's timeshare or vacation club permit or the purchaser's or owner's rights, privileges, benefits, or obligations under his purchase contract or this Act;

"9. Misrepresent the conditions under which an owner may participate in an exchange program;

"10. Purport that a person's name resulted through a referral unless the name of the person making the referral can be produced upon demand of the Company;

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

"11. Describe any proposed or incomplete accommodation, facility, incidental benefit, or component site unless the estimated date of completion, availability, or legal right of access thereto is set forth, and evidence has been presented to the Company that the completion and availability thereof, and/r the legal access thereto, are financially assured within the time frame represented as required by Section 4-103 hereof;

"12. Describe or portray any accommodation or facility of a timeshare plan or vacation club which is not required to be built unless such description or portrayal is conspicuously labeled or identified as 'MAY NOT BE BUILT' or 'PROPOSED';

"13. Contain a statement that the developer is affiliated with an exchange program if, in fact, no such affiliation exists; or

"14. Use any exchange company's materials, brochures, directories, video tapes, or other literature, advertisements, or promotions without the developer's being affiliated with such exchange company.

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

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

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

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

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

"(c) Failing to award items promised in a promotion by the date

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

and year specified in the promotion;

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

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

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

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

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

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

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

"ARTICLE VIII
"ARTICLE VIII
"EXCHANGE PROGRAMS
"EXCHANGE PROGRAMS

"Section 8-101.— Exchange program disclosures.—
"If a prospective purchaser is offered the opportunity to become a member of an exchange program, the seller shall deliver to such prospective purchaser, together with the public offering statement and any other materials required to be furnished hereunder and prior to the offering or execution of any contract between the prospective purchaser and the exchange company offering membership in the exchange program, or, if the exchange company is dealing directly with the prospective purchaser, the seller or the exchange company (as appropriate) shall deliver to the prospective purchaser, prior to the initial offering or execution of any contract between the prospective purchaser and the exchange company, the following written information regarding such exchange program:

"1. The name and address of the exchange company.

"2. The names of all officers, directors, and shareholders owning five percent (5%) or more of the outstanding stock of the exchange company.

"3. Whether the exchange company or any of its officers or directors have any legal or beneficial participation in any developer, seller, or managing entity for any timeshare plan or vacation club participating in the exchange program and, if so, the name and location of the timeshare plan or vacation club and the nature of the participation.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

"4. Unless otherwise stated, a statement that the purchaser's contract with the exchange company is a contract separate and distinct from the purchaser's contract with the seller of timeshares or vacation club rights.

"5. Whether the purchaser's participation in the exchange program is dependent upon the continued affiliation of the applicable timeshare plan or vacation club with the exchange program.

"6. A statement that the purchaser's participation in the exchange program is voluntary.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

exchange program.

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

"17. The following information as of the end of the immediately preceding calendar or fiscal year, as applicable, which shall be independently audited by a certified public accountant in accordance with the standards of the Accounting Standards Board of the American Institute of Certified Public Accountants and reported annually no later than one hundred eighty-three (183) days after the conclusion of the calendar or fiscal year:

"(a) The number of owners currently enrolled in the exchange program.

"(b) The number of accommodations and facilities that have current affiliation agreements with the exchange program.

"(c) The percentage of confirmed exchanges, which is the number of exchanges confirmed by the exchange program divided by the number of exchanges properly applied for, together with a complete and accurate statement of the criteria used to determine whether an exchange request was properly applied for.

"(d) The number of timeshare periods for which the exchange program has an outstanding obligation to provide an exchange to an owner who relinquished a timeshare period during the year in exchange for a timeshare period in any future year.

"(e) The number of exchanges confirmed by the exchange program during the year.

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

"Section 8-102.— Company filing.—Each exchange company offering an exchange program to owners in Puerto Rico shall file the information specified in Section 8-101 with the Company by August 1 of each year. However, an exchange company will make its initial filing at least twenty (20) days prior to offering membership in an exchange program to any prospective purchaser, purchaser or owner in Puerto Rico.

"Section 8-103.— No liability.—No developer shall have any liability with respect to any violation of this Act arising out of the publication by the developer of information provided to it by an exchange company pursuant to this Article VIII. No exchange company shall have any liability with respect to any violation of this Act arising out of the use by a developer of information relating to an exchange program other than that provided to the developer by the exchange company.

"Section 8-104.— Communications.—All written, visual and electronic communications relating to an exchange company or an exchange program shall be filed with

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

the Company within ten (10) days following their use.

"Section 8-105.— Violation.—The failure of an exchange company to observe the requirements of this Article VIII and the use of any unfair or deceptive act or practice in connection with the operation of an exchange program, is a violation of this Act.

"Section 8-106.— Denial of exchange privileges.—An exchange company may elect to deny exchange privileges to any member whose use of the accommodations and facilities of the owner's timeshare plan or vacation club is denied, and no exchange program or exchange company shall be liable to any of its members or any third parties on account of any such denial of exchange privileges.

"ARTICLE IX
"ARTICLE IX
"REFERRAL PROGRAMS
"REFERRAL PROGRAMS

"Section 9-101.— Referral programs.—Any referral program initiated by a developer, pursuant to which an owner, for valuable consideration, is requested to provide the developer or its agent with a list of names of persons who might be interested in purchasing or otherwise acquiring a timeshare or vacation club right, shall not be deemed to involve an act of brokerage which obligates such owner to have a real estate broker or salesperson's license within Puerto Rico, provided that such program is not implemented by a developer in order to circumvent any provision of this Act, Act No. 10 of April 26, 1994, known as the 'Act to Regulate the Real Estate Business and the Profession of Real Estate Broker, Salesperson or Companies in Puerto Rico', or any rules or regulations promulgated thereunder.

"ARTICLE X
"ARTICLE X
"REMEDIES
"REMEDIES

"Section 10-101.— Unconscionability.—A court of competent jurisdiction, upon finding, as a matter of law, that a contract or contract clause was unconscionable at the time the contract was made, may refuse to enforce the contract, enforce the remainder of the contract without the unconscionable clause, or limit the application of any unconscionable clause in order to avoid an unconscionable result.

"Section 10-102.— Obligation of good faith.—Every contract or duty governed by this Act imposes an obligation of good faith which shall mean honesty in fact and the observance of reasonable standards of fair dealing in its performance or enforcement.

"Section 10-103.— Remedies to be liberally administered.—

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

"2. Any right or obligation established or imposed by this Act shall be

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

enforceable by judicial proceeding.

"Section 10-104.— Conflicts.—Subject to Sections 2-108 and 13-102 hereof, in the event of any conflict between the provisions of this Act and any provision of another statute or regulation enacted in Puerto Rico pertaining to timeshares, vacation club rights, accommodations, condominiums, securities, the advertisement, promotion, or offering or recordation thereof, or consumer protection in general, the provisions of this Act shall control in connection with all matters within the purview of this Act.

"Section 10-105.— Effect of violations on rights of action; attorneys' fees.—If a developer or any other person subject to this Act fails to comply with any provision of this Act, any person adversely affected thereby shall be entitled to initiate a claim in a court of competent jurisdiction seeking appropriate relief. The court may also award reasonable attorneys' fees to the prevailing party.

"Section 10-106.— Disposition voidable.—In addition to any other remedies provided for in this Act, any deed or instrument of conveyance or disposition and any purchase contract shall be voidable, at the sole option of the grantee or purchaser, his heirs, personal representative, or trustee in insolvency or bankruptcy, within two (2) years following the last to occur of (1) the date of execution of the applicable purchase contract; (2) the date of execution of the instrument of conveyance or disposition; or (3) the date upon which the disposition occurred if such disposition were not effected by deed or other instrument of conveyance, if on any such date, no currently effective timeshare or vacation club permit was issued to the developer.
"The provisions of this Section shall not be applicable to transactions permissible for developers of existing timeshare property which file their application for permit within the first year of the effectiveness of this law in compliance with the provisions of Section 2-108. The provisions of this Section shall also not apply to deeds or instruments or to the purchasecontracts, executed by developers of existing timeshare property prior to applying for their permit, provided they do so on or before July 1, 1996. [Amendment, July 5, 1996, Act No. 66, art. 26.]

"Section 10-107.— Limitation of actions.—An action or proceeding to enforce any provision of this Act must be commenced within three (3) years following the date upon which the claim upon which such action or proceeding is based accrues.

"Section 10-108.— Applicable law.—Provision in a deed, instrument of assignment or other disposition or purchase contract with respect to a timeshare, vacation club right or accommodation, which establishes that the same shall be governed by or interpreted in accordance with the law of a particular jurisdiction or that any controversy arising thereunder shall be heard in the courts of a particular jurisdiction which does not have a substantial relation to the domicile of the parties thereto or to the place where the property which is the object thereof, or properties in the case of a vacation club, are located, shall be null and void. [Dec. 26, 1995, No. 252, sec. 10-108, added on July 5, 1996, Act No. 66, art. 30.]

"ARTICLE XI
"ARTICLE XI
"POWERS OF THE COMPANY
"POWERS OF THE COMPANY

"Section 11-101.— Regulations and forms.—

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

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

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

"Section 11-102.— Investigative powers.—

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

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

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

"Section 11-103.— Cease and desist orders.—

"1. The Company may issue an order requiring any person to cease and desist from any act or practice in violation of this Act or any regulations promulgated by the Company hereunder and take such affirmative action as, in the judgment of the Company, will fulfill the purposes and intent of this Act. Whenever the Company determines from evidence

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

available to it that a person has engaged or is about to engage in any act or practice constituting a violation of this Act or any regulation promulgated or order issued by the Company hereunder, the Company, with or without prior administrative proceedings, may bring an action in an appropriate court of competent jurisdiction to enjoin such act or practice and to enforce compliance with this Act or any regulation promulgated or order issued hereunder.

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

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

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

"5. When the Company has authority to issue a cease and desist order

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

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

"Section 11-104.— Revocation or suspension of timeshare or vacation club permit.—The Company may, following the issuance of a cease and desist order pursuant to Section 11-103 hereof, and if no hearing has been requested to contest the order within the time frame permitted, or if the developer has unsuccessfully exhausted all administrative remedies available to contest the order, by order, revoke or suspend a timeshare or vacation club permit. After exhausting all administrative remedies available, the developer may petition for judicial review consistent with the regulations to be issued hereunder in conformity with the provisions of Act No. 170 of August 12, 1988, as amended, known as the 'Puerto Rico Uniform Administrative Procedures Act'.

"Section 11-105.— Judicial review of the agency.—Every final order, decision, or other official act of the Company is subject to judicial review in accordance with the laws of Puerto Rico.

"Section 11-106.— Penalties.—

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

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

"Section 11-107.— Punishment of violations under other statutes.—Nothing in this Act limits the power of Puerto Rico to punish any person for any conduct which constitutes a violation under any other statute. Nothing contained in this Article XI limits the other powers of the Company expressly granted in other articles of this Act.

"Section 11-108.— Waiver of requirement; agency powers.—

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

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

"(a) Compliance with specific provisions are impractical or impossible;

"(b) Any person will suffer severe hardship if strict compliance is required; and

"(c) Adequate protection for owners of timeshares, vacation club rights and accommodations will be maintained.

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

"(a) The number of owners and/or living accommodations comprising the timeshare or vacation club property;

"(b) The laws of the jurisdiction in which the timeshare or vacation club property is located;

"(c) The number of owners who are residents of Puerto Rico in relation to the total number of owners;

"(d) The number of timeshares or vacation club rights sold before the effective date of this Act;

"(e) The net worth, liquidity and other financial ability of the developer; and

"(f) Any other factor the Company finds relevant to permitting an alternative arrangement.

"Section 11-109.— Consumer complaints.—Any purchaser or owner of a timeshare, vacation club right or accommodation who understands that his rights under this law have been violated may file the corresponding complaint in the Department of Consumer Affairs, which will proceed to consider the same in accordance with the powers and authority granted to it by law. In every proceeding commenced by a purchaser or owner of a timeshare, vacation club right or accommodation in the Department of Consumer Affairs, the Company may be deemed [an] indispensable party.

"ARTICLE XII

"ARTICLE XII

"RIGHTS OF OWNERS; CONTENTS OF DEEDS; RECORDING PROVISIONS; EXPANSION, CONTRACTION AND MERGER OF REGIMES

"RIGHTS OF OWNERS; CONTENTS OF DEEDS; RECORDING PROVISIONS; EXPANSION, CONTRACTION AND MERGER OF REGIMES

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

"Section 12-101.— Applicability of this article.—

"The provisions of this Article XII are applicable only to the whole of accommodations and facilities whose developer is subject to the provisions of this Act, in which case, said developer shall dedicate the subject property to the timeshare or vacation club regime established herein, setting it forth in a public deed which shall be recorded in the Registry of Property."Once dedicated, the timeshare or vacation club regime may only be modified or terminated with the express conformity of the Company which shall make sure that the provisions of this Act with respect to such modification or termination have been satisfied and that the rights of the owners are not violated by such modification or termination; provided, however, that the Company may by regulation establish a list of amendments which do not fundamentally affect the nature of the timeshares, vacation club rights and accommodations sold, the participation respectively assigned thereto or the definition of common expenses, and which do not entail deletion of facilities or other amenities or addition of facilities or other amenities other than at developer's sole cost and expense, which modifications shall be exempt from the requirement of the express conformity of the Company referred to above."The timeshare or vacation club regime may be established on real property situated on land held by recorded lease, surface right or usufruct provided that, through a public deed to that effect, the lessor or owner in fee simple gives his express consent and waives any action or claim he may institute against the owners in case of nonperformance of the lessee's, surface right holder's or original usufructuary's obligations."The deed dedicating the property to the timeshare or vacation club regime shall clearly and precisely state the use to which all the area included in the real property and dedicated to the regime shall be devoted and once it is established, said use may only be changed by the developer prior to the sale of any timeshares, vacation club rights or accommodations or by the consent of the developer and the affirmative vote of sixty-six and two-thirds percent (662/3 %) of the voting power of all owners."The provisions of Section 12-102 with respect to inscription in the Registry of Property; those of Section 12-103 through 12-107, both inclusive; 12-109; 12-110; 12-114; 12-115; and 12-117 through 12-127, both inclusive, shall not be applicable to timeshares, vacation club rights or accommodations of a contractual nature.

"Section 12-102.— Effect of dedication of property to timeshare or vacation club regime.—Once the property is dedicated to the timeshare or vacation club regime, the timeshares or vacation club rights and, subject to the limitations set forth in this Act, the accommodations, may be individually conveyed and encumbered and be the object of ownership or possession, and of all types of juridic acts inter vivos or mortis causa, entirely independent of: (i) the rest of the property of which they are a part (in the case of the accommodations), and (ii) of the accommodations (in the case of the timeshares and vacation club rights), and the corresponding titles shall be recordable in the Registry of Property according to the provisions of this Act and of Act No. 198 of August 8, 1979, as amended, known as the 'Mortgage and Property Registry Act'.

"Section 12-102A.— Effect of recording subordination agreement.—Once recorded in the Registry of Property, a subordination agreement shall be effective against the subordinating lienholder's successors and assigns and any other person who acquires the accommodation, facility, timeshare or vacation club right subject to the lienholder's rights through foreclosure, by deed in lieu of foreclosure or by any other legal means, irrespective of whether the rights of the owner with respect to the accommodation, facility, timeshare or vacation club right is of the type coupled with a special property right or not.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

"Section 12-103.— Effect of conveyance or encumbrance and subrogation of rights; accommodations planned and not begun.—In the event of a conveyance or encumbrance of (i) an accommodation that has been planned, but is not yet under construction or (ii) a timeshare or vacation club right with respect to such accommodation, there shall be deemed to be acquired by the new owner or by the encumbrancer, as applicable, the share corresponding to the conveyor or to the debtor in the proper case, in the facilities, and the corresponding right to have the accommodation constructed, and the acquirer shall be understood to be subrogated in the rights and to the extent of the conveyer for all legal purposes.

"Section 12-104.— Accommodation under construction.—In the case of a conveyance or encumbrance of (i) an accommodation already under construction or (ii) a timeshare or vacation club right with respect to such accommodation, the shares to which Section 12-103 refer shall be deemed acquired or encumbered, and the part already constructed of the accommodation in question shall be deemed individually acquired or encumbered, as applicable, the acquirer also being subrogated in the rights and to the extent of the conveyer, for all legal purposes.

"Section 12-105.— Mortgage credits constituted before or after dedication to timeshare or vacation club regime; consent of owners.—
"The mortgagee of the mortgage credits constituted before the property is dedicated to the timeshare or vacation club regime, at the time of bringing action for collection, shall direct the action simultaneously, for the total sum secured, against all the owners of the accommodations that are encumbered. If said credits are constituted after the property has been submitted to the timeshare or vacation club regime, the same shall be distributed as prescribed in Article 170 of Act No. 198 of August 8, 1979, as amended, among the encumbered accommodations already constructed; and in the case of accommodations merely planned or already under construction, the credits shall be distributed among the shares or rights recorded, in accordance with Sections 12-103 and 12-104 of this Article."The facilities of a property dedicated to the timeshare or vacation club regime may only be mortgaged by the consent of the developer and the affirmative vote of sixty-six and two-thirds percent (662/3 %) of the voting power of all owners. In the case of timeshare plans or vacation clubs structured exclusively on the basis of contractual right to use, the affirmative vote of the owner shall not be required if the mortgage to be established is to be subordinated to the rights of these owners in accordance with the provisions of Article IV of this law.

"Section 12-106.— Right of an owner of an accommodation to his accommodation and his share in the facilities.—An owner of an accommodation shall have an exclusive right (subject to use restrictions) to his accommodation and to the share, with the other owners of accommodations (inclusive of timeshare or vacation club rights created in accommodations), in the facilities of the timeshare or vacation club property allotted to his accommodation in the deed of dedication to the timeshare or vacation club regime, as the same may be subsequently amended, modified or supplemented; provided, however, the total of all shares allocated among all accommodations in the timeshare or vacation club regime in accordance with the provisions of this Section shall add up to one hundred percent (100%).

"Section 12-107.— Right of owner to his timeshare or vacation club right and his share in the facilities.—The owner of a timeshare or vacation club right shall have an exclusive right (subject to use restrictions) to his timeshare or vacation club right and to the share with the other owners of accommodations, timeshares or vacation club rights in the facilities of the

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

timeshare or vacation club property allotted to his timeshare or vacation club right in the deed of dedication to the timeshare or vacation club regime, as the same may be subsequently amended, modified or supplemented; provided, however, the total aggregate sum of all of the shares corresponding to all the timeshares or vacation club rights in a particular accommodation, shall always be equal to the particular accommodation's share computed in accordance with Section 12-106 hereof.

"Section 12-108.— The facilities of the timeshare or vacation club property.— The facilities of the timeshare or vacation club property shall be described in the deed dedicating the property to the timeshare or vacation club regime, as the same may be amended or supplemented from time to time in conformity with the provisions of this Act.

"Section 12-109.— Division and grouping of accommodations, timeshares and vacation club rights.—The accommodations shall not be the object of material division, by segregation, to form other accommodations, nor be increased by the grouping of other adjacent accommodations or portions thereof during the term of the timeshare plan or vacation club. Timeshares and vacation club rights shall not be an object of division, by segregation, to form other timeshares or vacation club rights, nor be grouped or consolidated with other timeshares or vacation club rights.

"Section 12-110.— Indivisibility of facilities.—The facilities shall remain undivided and shall not be the object of an action for division of the co-ownership during the term of the timeshare plan or vacation club. Any covenant to the contrary shall be null.

"Section 12-111.— Rules governing use of facilities and accommodations.— Each owner may use the facilities held in common in accordance with the purpose for which they are intended, without hindering or encroaching on the lawful rights of the other owners.
"The use and enjoyment of each accommodation shall be subject to the following rules:

"(a) Each accommodation shall be devoted solely to the use assigned to it in the deed to which Section 12-101 hereof refers.

"(b) No occupant of an accommodation shall make any noise or cause any annoyance or do any act that may disturb the peace of the other accommodation occupants.

"(c) The accommodations shall not be used for purposes contrary to law, morals, normal behavior, or the public order.

"(d) Every owner shall contribute in accordance with the share allotted to his accommodation, timeshare or vacation club right, respectively, in the deed of dedication to the regime, to the payment of the assessments, as well as in any other obligations which may be set forth in said deed of dedication.

"(e) Every owner shall exercise due diligence in the use of the property and in his relations with the other owners, and shall be liable to them for violations committed by his relatives, visitors or employees, and, in general, by any person who occupies the accommodation in question, under any title, without prejudice to any direct action that may lie against said persons.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

"(f) Every owner or tenant shall strictly comply with the provisions set forth in the deed of dedication to the regime, the Bylaws to which Section 12-128 hereof refer, and the timeshare and vacation club documents, as the same may be subsequently amended, modified or supplemented.

"Section 12-112.— Agreements regarding maintenance and use of facilities.— The necessary works for the maintenance of the property and for the adequate use of the facilities held in common shall be carried out as set forth in the deed of dedication of the property to the timeshare or vacation club regime, as the same may be subsequently amended, modified or supplemented.

"Section 12-113.— Contents of deed of dedication.—

"(1) The public deed dedicating the property to the timeshare or vacation club regime shall state the name of the regime and the following particulars:

"(a) Description of the land and general description of the structures located thereon, with their respective areas and construction materials.

"(b) Description and number of each accommodation, stating its measures, location, rooms, main entrance door and immediate place with which it communicates, and any other data necessary for its identification.

"(c) Description of the facilities of the property.

"(d) Clear indication of the purpose to which the property and each one of the accommodations is devoted.

"(e) Area of all the accommodations in the property and area of each accommodation.

"(f) Description of each timeshare or vacation club right stating the accommodation, if any, to which the same is related (or allocated) and the applicable use periods thereof, duly identified by accommodation number followed by the applicable period.

"(g) The corresponding share that each accommodation and each timeshare or vacation club right shall have in the facilities and the common expenses, established as set forth in this Act.

"(h) Everything important relating to the administration of the property and the regime including, without limitation, a description of the entity that will be managing the regime as well as the duties, responsibilities and obligations of the same.

"(i) Any further data related to the property or the regime which may be of interest, as well as a description of any rights that the developer may reserve to itself, specifically stating the nature of such rights, the method of exercising the same and how the exercise of such rights will affect the rights and obligations of the owners.

"(j) Provisions related to the organization of the owners' association, if any.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

"(k) The allocation of voting rights attributable to each accommodation and each timeshare or vacation club right.
"(l) The method by which assessments shall be assessed to and collected from the owners.

"(m) The term of the timeshare or vacation club regime.

"(n) The events, including but not limited to, condemnation and damage or destruction upon and the procedures by which the timeshare or vacation club regime may or shall be terminated prior to the expiration of its full term and the consequences of such termination including, but not limited to, the manner in which the timeshare or vacation club property or the proceeds from the disposition thereof shall be held or distributed among the owners.

"(o) The procedures to be followed with respect to the amendments, modifications or supplements to the deed dedicating the property to the timeshare or vacation club regime.

"(2) If the regime is an expandable or contractible regime, the deed of dedication shall also contain the following:

"(a) The explicit reservation, on the part of the developer, of the option(s) to expand and/or contract the regime;

"(b) A statement of any limitations on such option(s), including, without limitation, a statement as to (i) whether there is any time limit within which such option must be exercised, and (ii) the consent required of the owners, if any, or an express declaration that their additional consent is not required;

"(c) A description of the basis on which property may be added to or subtracted from the regime, including without limitation (i) the respective minimum or maximum ratio at which facilities would be added or subtracted from the regime, (ii) the basis on which the shares of the accommodations, timeshares and vacation club rights would be adjusted, and (iii) the required consent of the owners, if any, or an express declaration that their additional consent is not required.

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

"Section 12-114.— Contents of deeds of transfer of individual accommodations. —The deed of transfer of each individual accommodation shall state the particulars prescribed in subsection (1)(b) of Section 12-113 hereof related to the accommodation concerned and, also, the share pertaining to said accommodation in the facilities. Furthermore, said deed of transfer shall contain a warning, in conspicuous type, stating that the accommodation being transferred pursuant to such deed is not subject to the provisions Act No. 104 of June 25, 1958, as amended, of the Horizontal Property Act of Puerto Rico, so the transferee thereof shall not be entitled to many of the protective measures afforded by Act No. 104, supra, to purchasers of apartments or units in condominiums. If the land on which the structure containing the accommodation is located is held under a recorded lease, surface right or

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

usufruct title, the deed shall so state, specifying the date on which the recorded lease, surface right or usufruct expires.

"Section 12-115.— Contents of deeds of transfer of timeshares or vacation club rights.—The deed of transfer of each timeshare or vacation club right in an individual accommodation shall state, in addition to the particulars prescribed in subsection (1)(b) of Section 12-113 hereof with respect to the accommodation which is the object of the timeshare or vacation club right, the share pertaining to said timeshare or vacation club right in the facilities, as well as a full and accurate identification of the timeshare or vacation club right being conveyed, as the same was identified in the deed of dedication. Furthermore, said deed of transfer shall contain a warning, in conspicuous type, stating that the timeshare or vacation club right being conveyed (as applicable) pursuant to such deed is not subject to the provisions of Act No. 104, supra, so the transferee thereof shall not be entitled to many of the protective measures afforded by Act No. 104, supra, to purchasers of apartments or units in condominiums. If the land on which the structure containing the accommodation which is the object of the timeshare or vacation club right to be transferred is held under a recorded lease, surface right or usufruct title, the deed conveying the timeshare or vacation club right in question shall so state, specifying the date on which the recorded lease, surface right or usufruct expires.

"Section 12-116.— Copies of plans to be appended to, or to accompany, deeds; authentication.—
"The certified copy of the deed of dedication to the timeshare or vacation club regime and the certified copy of the deed giving rise to the first registration of a transfer of an individual accommodation or a timeshare or vacation club right therein, in the Registry of Property, shall have attached thereto full and exact copies of the plans of the property or the plans of the accommodation in question, as the case may be, so that said plans may remain filed in the Registry of Property. Said plans shall be certified, free of charge, by the Regulations and Permits Administrator and shall indicate graphically the particulars of the property or of the accommodation, as the case may be."When it is desired to dedicate to the timeshare or vacation club regime an existing property whose plans are not on record in the files of the Regulations and Permits Administration, it shall be so established through a certificate issued to that effect by the Administrator of said governmental agency. In such case, there shall be attached to the certified copy of the deed of dedication to the timeshare or vacation club regime and to the certified copy of the deed originating the first registration of a transfer of an individual accommodation or a timeshare or vacation club right therein, a set of plans certified by an engineer or architect authorized to practice his profession in Puerto Rico, showing graphically and clearly the particulars of the property or of the accommodation, as the case may be."The certified copy of the deed dedicating the property to the timeshare or vacation club regime shall also have attached an appraisal of said property certified by an appraiser authorized to practice his profession in Puerto Rico. Said appraisal shall be used to determine the registration fees to be paid in the Registry of Property.

"Section 12-117.— Accommodations, manner of recordation generally.—
"The property dedicated to the timeshare or vacation club regime is organized in the Registry by a system of property records interconnected by marginal notes in cross reference."The registration of the structures erected on the land shall be made under the property record of the land and shall be known as matrix property."Each individualized accommodation shall be registered as a separate property, by an individual record, filial of the matrix property."Each of said registrations shall be preceded by the word ‘Timeshare Accommodation’ or ‘Vacation Club

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Accommodation', as applicable, and the name of the regime of which the same is a part.

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

"The timeshares or vacation club rights which may be recorded in the Registry in accordance with the provisions of this Act shall be interconnected by marginal notes in cross-reference, also."The registration of the timeshares or vacation club rights shall be made under the property record of the individual accommodation which is the object of the timeshare or vacation club right. Each of said accommodations shall be the timeshare or vacation club matrix property with respect to its corresponding timeshares or vacation club rights."Each individualized timeshare or vacation club right conveyed shall be registered as a separate property by an individual record, filial of its corresponding timeshare or vacation club matrix property."All of the aforesaid registrations shall be preceded by the words 'Timeshare' or 'Vacation club right', as the case maybe, followed by an accurate identification of the accommodation which is the object thereof, the regime of which the same is a part and of the right being conveyed.

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

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

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

"At the time of registering the accommodations by means of filial entries there shall be expressed, as particulars of the entry, those enumerated in Article 87 of Act No. 198 of August 8, 1979, as amended, in accord with those of the Regulations for its execution, and with Section 12-114 of this Article XII, except those mentioned under subsection (1)(a) of Section 12-113 hereof."As to the share in the facilities which, in the proper case, appertains to the accommodation owner, there shall be made a pertinent and brief reference to the matrix record where they appear entered."Not until construction of the structures upon the floor of the respective accommodation shall have begun may such accommodation be recorded as a filial or independent estate. Where structures in the accommodations have been commenced but not completed, there shall be indicated those completed and those pending construction.

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

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

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Article XII, as well as the following:

"1. The name of the seller or transferor of the timeshare or vacation club right being conveyed.

"2. The name of the purchaser or transferee of said timeshare or vacation club right.

"3. A description of any liens encumbering the timeshare or vacation club right being conveyed and the name of the lienholder(s) thereof.

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

"Section 12-122.— Declaration by public deed upon completion of structures; recording.—The structures planned or begun which have been recorded pursuant to Section 12-119 of this Article, or the structures already commenced pursuant to the provisions of said Section 12-119, shall be declared by public deed upon their completion. Such declaration shall be made by the developer and shall be recorded under the particular entry of the respective property. The final description of each completed accommodation may be recorded, even though only the structures planned or under construction appear recorded, and a marginal reference note shall be made under the matrix record.

"Section 12-123.— Conveyances or encumbrances.—The conveyance or encumbrance referred to in Section 12-103 of this Article XII shall be entered under the particular matrix record, but in cases coming under Section 12-104 of this Article XII, the entry shall be made under the particular filial record of the accommodation in accordance with the provisions of the last sentence of Section 12-120, accommodation to which the same belongs in accordance with Section 12-121 of this Article XII.

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

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

"Section 12-125.— New floors, acquisitions of adjacent land, cancellation of liens, and cautionary notices.—Notwithstanding the provisions of Section 12-124 of this Article XII, new floors added or new portions of adjacent land acquired by the developer and grouped with the timeshare or vacation club property shall be registered under the matrix record accompanied by the corresponding adjustments, if any, on each of the accommodation's, timeshare's and vacation club right's share in the facilities. Likewise, the total or partial cancellation of liens existing prior to the dedication of the property to the timeshare or vacation club regime and the cautionary notices or entries making express reference to the property, or to the facilities thereof as a whole, shall be entered under the matrix record, always leaving

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

marginal notes of these operations in the filial entries.

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

"The owners, including the developer of a property dedicated to the timeshare or vacation club regime, by a majority of sixty-six and two-thirds percent (662/3 %) of the voting power of all owners, may terminate the regime and request of the Registrar (i) the regrouping or merger of the filial properties corresponding to each timeshare or vacation club matrix property and (ii) the regrouping or merger of the filial accommodations (properties) in the matrix property, provided that the aforesaid filial properties referred to in (i) and ([iii]) are unencumbered, or, in lieu thereof, that the persons in whose favor said properties are encumbered agree to substitute the security or interest they may have in said properties, for the participation pertaining to such owners in the timeshare or vacation club matrix property or in the matrix property at the time of such termination, as applicable, within the common property regime provided in Article 326 et seq. of the Civil Code that will result from said termination."Upon the expiration of the term for which the timeshare or vacation club regime was constituted, the regime shall automatically terminate and the developer and the owners shall each have an undivided interest in common with all other owners in the totality of the real and personal property then owned by the timeshare plan or vacation club equivalent to the proportion their respective participation in the timeshare plan or vacation club bears, at the time of such expiration, to the aggregate of all participation in the same; and any lien on any timeshare, vacation club right or accommodation shall become a lien on the undivided interest in the totality of the real and personal property corresponding to the former owner of the timeshare, vacation club right or accommodation subject to the lien. In such event, the developer or any owner may request from the Registrar (i) the regrouping or merger of the filial properties corresponding to each timeshare or vacation club matrix property, (ii) the regrouping or merger of the filial accommodations (properties) in the matrix property, in accordance with the provisions of the preceding paragraph of this Section 12-126 and (iii) the recording of the respectively resulting undivided interests in the property formerly dedicated to the regime. The maximum recording fee for the foregoing operations shall be Five Hundred Dollars ($500.00) or such higher amount as the Company may from time to time establish by regulation.

"Section 12-127.— Merger as no bar to subsequent dedication of property into timeshare or vacation club regime.—The merger provided for in the preceding Section 12-126 of this Article XII shall in no way bar the subsequent dedication of the property to the timeshare or vacation club regime whenever so desired and upon the observance of the provisions of this Act.

"Section 12-128.— Bylaws; insertion or attachment to deed; certified copies filed in Registry.—The administration of every property dedicated to the timeshare or vacation club regime shall be governed by the provisions of this Act and also by Bylaws which shall be inserted in or attached to the deed of dedication, and considered a part thereof. A certified copy of said deed and of the Bylaws and of any amendment thereto shall be filed in the Registry of Property and copies thereof delivered to each owner, prior to the time of their acquisition of their corresponding accommodation, timeshare or vacation club right, as the case may be, or shortly after the date of execution of the aforesaid amendment(s), as applicable.

"Section 12-129.— Contents of bylaws; modifications of system; recording.—

"The Bylaws may contain all such standards and rules with respect to the use of the property, the regime, its accommodations and facilities, as well as the timeshares or vacation club rights,

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

exercise of rights, installations and services, expenses, administration and government, insurance, upkeep and repairs, as do not contravene the provisions of this Article XII, including, without limitation, the following:

"(a) Form of administration, stating the powers of the entity administering the regime.

"(b) Definition of majority which shall govern for the regime in question on those matters to be submitted to the consideration of the owners.

"(c) Care, upkeep and surveillance of the property, the regime and the facilities.

"(d) Manner of collecting the funds from the owners for the payment of the common expenses.

"(e) Manner and method of recalling the managing entity, consistent with Section 6-106 hereof.

"At any time the developer, and/or the owners, as may be set forth in the deed of dedication of the regime, may modify the Bylaws. No such modification shall be operative until it is embodied in public deed form and, in addition, be recorded in the particular entry of the matrix property, with a certified copy filed in the Registry of Property, as provided in Section 12-128 of this Article XII.

"Section 12-130.— Notice to managing entity.—

"The developer will inform the managing entity, within thirty (30) days following the date of disposition of an accommodation, timeshare or vacation club right, as the case may be, the name, surname, personal circumstances and address, the date and other particulars of the new owner's acquisition of the accommodation, timeshare or vacation club right, as the case may be, including copies of the documents evidencing such information, and the managing entity shall hold said documents in trust for the benefit of the owners."In the case of a sale or other disposition of the accommodation, the timeshare or vacation club right, or of a lease of an accommodation, as the case may be, the owner shall so inform the managing entity, stating the name, surname, personal circumstances and address of the purchaser or other transferee, or lessee, as the case may be. Furthermore, such owner shall require from the purchaser, other transferee, or lessee for a term exceeding thirty (30) days, a statement in the deed of transfer or lease agreement, as the case may be, that he knows and will comply fully with the provisions of this Act and of the timeshare or vacation club documents."The owner of an accommodation as lessor of the corresponding accommodation shall continue exclusively responsible for the contributions for the common expenses and shall also be responsible for the lessee's compliance with this Act and the timeshare or vacation club documents.

"Section 12-131.— Contributions for payment of expenses of administration and maintenance.—

"The owners are bound to contribute toward the expenses of administration, maintenance and repair of the facilities, as well as toward any other common expenses that may have been lawfully agreed upon in accordance with their corresponding shares."No owner may exempt himself from his obligation of contributing toward such expenses by waiver of the use or enjoyment of the facilities or by abandonment of the accommodation, the timeshare or vacation club right, as applicable, belonging to him."The proportionate amount with which each owner

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

must contribute toward the common expenses shall be determined, fixed and imposed, as set forth in the deed of dedication.

"Section 12-132.— Obligation of owners for common expenses, lien.—
"The obligation of each owner for his proportionate share in the common expenses shall constitute a lien on his corresponding accommodation, timeshare or vacation club right. Therefore, the voluntary acquirer of an accommodation, timeshare or vacation club right shall be jointly liable with the conveyer thereof for the amounts owing by the latter, pursuant to Section 12-131 of this Article XII, up to the time of the conveyance, without prejudice to the acquirer's right to recover from the other party, the amounts paid by him as such joint debtor."The aforesaid obligation shall be enforceable on whomever may be the owner of the accommodation, timeshare or vacation club right, even if the same has not been recorded in the Registry of Property, or alienated in favor of any person.

"Section 12-133.— Validity of timeshare or vacation club regime dedication documents.—All provisions of the documents dedicating a property to the timeshare or vacation club regime shall be deemed severable and any unlawful provision thereof may be declared null and void by a court of competent jurisdiction; provided however, that the remainder of the terms of such documents shall remain in full force and effect.

"Section 12-134.— Expansion and contraction of regimes.—
"No timeshare plan or vacation club may be expanded or contracted with respect to property located in Puerto Rico except in accordance with the applicable provisions of the deed of dedication, Section 5-103 of the Act and this Article XII. Any such expansion or contraction shall be deemed to have occurred after compliance with the aforesaid provisions, at the time of the recording at the Property Registry of the corresponding amendments to the deed of dedication duly executed by the developer and/or the owners as set forth in the deed of dedication."Said amendments shall include a revised legal description of the property on which the regime is located, including the particulars of any property added to the regime, in accordance with the provisions of Section 12-113(1) hereof as well as description of the rights of the owners therein, including a readjustment of their respective shares in the facilities of the regime."The aforesaid amendment shall be filed in the section of the Property Registry where the properties affected are located and shall be accompanied by a set of plans prepared in accordance with Section 12-116 showing the particulars of the new regime.

"Section 12-135.— Merger of regimes.—
"Any two or more timeshare or vacation club regimes, as provided in their corresponding deeds of dedication, may merge or be consolidated into a single regime pursuant to the terms of a deed of merger of regimes to be executed by the parties having such authority under the corresponding deeds of dedication of the regimes subject of such merger (hereinafter the ‘Deed of Merger’). Unless the Deed of Merger otherwise provides, the regime resulting from such merger or consolidation shall be, for all purposes, the legal successor of all of the preexisting regimes and the operations and activities of all associations of the preexisting regimes, if any, shall be merged or consolidated into a single regime which shall hold all powers, rights, obligations, assets and liabilities of the preexisting associations."The Deed of Merger shall also provide for the readjustment of the shares among the accommodations, timeshares and vacation club rights of the resultant regime."The aforesaid Deed of Merger shall constitute an amendment to the deeds of dedication of all the regimes involved in said merger which shall comply with the provisions of, and be recorded as provided in Section 12-134.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

"Section 12-136.— Maximum Sales of accommodations.—Notwithstanding anything to the contrary provided in this Act, the developer shall not have the right to sell, transfer or otherwise convey any accommodation at any time if the result of said sale, transfer or conveyance will be that the number of accommodations sold, transferred or conveyed will exceed the number or accommodations in connection with which timeshares or vacation club rights have been sold.

"ARTICLE XIII
"ARTICLE XIII
"SEVERABILITY; LOCAL REGULATION; EXCLUSIVITY; SECURITY LAW EXEMPTION
"SEVERABILITY; LOCAL REGULATION; EXCLUSIVITY; SECURITY LAW EXEMPTION

"Section 13-101.— Severability.—In the event that any one or more of the provisions of this Act or their application to any person or circumstance are determined to be invalid, illegal, or unenforceable in any respect, the validity, legality, and enforceability of the remaining provisions or any other application of this Act shall not be affected thereby, and this Act shall be construed as if such invalid, illegal, or unenforceable provision had never been contained herein. To that end, the provisions of this Act are severable.

"Section 13-102.— Exclusivity.—Subject to the provisions of Section 13-104, this Act shall be the sole and exclusive law of Puerto Rico governing the creation and disposition of accommodations, timeshares and vacation club rights; no timeshare plan or vacation club or component site thereof, the creation and operation of which, and the offer and disposition of timeshares or vacation club rights or accommodations in connection with which, complies fully with all of the provisions of this Act, shall be subject to any other statute which, but for the enactment of this Act, would require registration with the Company or another local regulatory authority as a legal prerequisite to the offer and disposition of timeshares or vacation club rights or accommodations in Puerto Rico or the applicable local jurisdiction.

"Section 13-103.— Securities law exemption.—The offer and disposition of an accommodation, timeshare or vacation club right in a timeshare plan or vacation club which satisfies all of the requirements of this Act shall not be deemed to constitute the offer and sale of a security under Act No. 60 of June 18, 1963, as amended, known as the 'Uniform Securities Act'.

"Section 13-104. — Application of Act to Regulate the Real Estate Business and the Profession of Real Estate Broker, Salesperson or Companies in Puerto Rico.—
"For purposes of Act No. 10 of April 26, 1994, known as the 'Act to Regulate the Real Estate Business and the Profession of Real Estate Broker, Salesperson or Companies in Puerto Rico' the purchase and sale, promise to sell, option to buy and exchange of a timeshare or vacation club right coupled with a special property interest or accommodation shall be deemed to respectively constitute the purchase and sale, promise to sell, option to buy and exchange of property; and the purchase and sale of a right-to-use timeshare, vacation club right or accommodation shall be deemed to constitute the lease of property."No such vacation club having the component site in Puerto Rico though it may have one or more component site of Puerto Rico, shall be subject to the following provisions of Law Number 10 of April 26, 1994:"Sections (j), (k), (m) and (p) of Article 2;"Section (i) of Article 10;"Articles 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 32;"Section (b) of Article 34 [except the last paragraph of said Section]; and Section (b) of Article 37.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

"Section 13-105.— Application of Innkeepers' Act.—Timeshare property and vacation club property shall be deemed included within the term 'hotel' for purposes of applicability of Act No. 85 of June 23, 1956, as amended known as the 'Innkeepers' Act of 1955'.

"Section 13-106.— English version controls.—This Act shall be enacted in both the English and Spanish languages; provided, however, that in the event of a conflict in the interpretation of this Act, the English language version shall prevail.

"Section 13-107.— Effective date.—This Act shall become effective immediately upon its approval."

Parte III. Comunidad de Bienes

Parte III. Comunidad de Bienes

Capítulo 149. Derechos y Obligaciones de los Condueños

Capítulo 149. Derechos y Obligaciones de los Condueños

§ 1271. Comunidad de bienes

Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias personas.
A falta de contratos o disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de las secs. 1271 a 1285 de este título.
History. —Código Civil, 1930, art. 326.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 399; Código Civil Español, art. 392.
ANOTACIONES
1. En general.
En un caso de división de comunidad de bienes y reclamación de créditos de una propiedad constituida por una co-propietaria y el E.L.A. como heredero universal, tanto el foro de instancia como el foro apelativo intermedio erraron al efectuar un calculo a favor de la co-propietaria, porque el Estado Libre Asociado no debía responder por el balance no satisfecho tras la venta del inmueble. Cintrón v. E.L.A., 175 D.P.R. 158 (2008).
Los bienes, inmueble y mueble, de los ex novios, adquiridos durante la relación de noviazgo, son propiedad comunitaria, por cual razón, el ex novio debe a su ex novia, en adición de la

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

mitad del valor neto de la propiedad, una cantidad igual al valor de la mitad de los muebles, y compensación por el uso exclusivo de los bienes durante el tiempo que él los usó con su ahora esposa a la exclusión de su ex novia. Díaz v. Aguayo, 162 D.P.R. 801 (2004).

La diferencia notable entre una sociedad y una comunidad de bienes es que la última es una sociedad en reposo mientras que la sociedad es una comunidad en movimiento. Daubón Belaval v. Secretario de Hacienda de P.R., 106 D.P.R. 400, 1977 PR Sup. LEXIS 3096 (P.R. 1977).

La evolución del concepto de dominio ha dado paso al surgimiento de nuevos tipos de comunidad de intereses entre personas cuyas relaciones jurídicas se asemejan a la copropiedad y que deben estar sujetas a los principios de retracto. Ortiz Roberts v. Ortiz Roberts, 103 D.P.R. 628, 1975 PR Sup. LEXIS 1495 (P.R. 1975).

Concluida una sociedad de gananciales por disolución del matrimonio, mientras está pendiente la liquidación de dicha sociedad, lo que existe en derecho es una comunidad de bienes que, en ausencia de contrato o disposiciones especiales, se rige por este capítulo. García López v. Méndez García, 102 D.P.R. 383, 1974 PR Sup. LEXIS 262 (P.R. 1974).

Prueba que meramente demuestra que los dueños de unas fincas que pertenecían individual y separadamente a ellos las aportaron al negocio de explotación de la siembra y cultivo de cañas de azúcar con el fin de partir entre sí las ganancias, no basta para dejar establecida entre ellos la existencia de una comunidad de bienes. Buscaglia v. Tribunal de Contribuciones, 70 D.P.R. 475, 1949 PR Sup. LEXIS 388 (P.R. 1949).

En este caso la comunidad constituida fue una de naturaleza contractual autorizada por la ley y con personalidad para contraer obligaciones válidas. Bank of Nova Scotia v. Carle Dubois, 52 D.P.R. 704, 1938 PR Sup. LEXIS 198 (P.R. 1938).

A falta de contratos o disposiciones especiales por las que debe regularse la comunidad de bienes, ésta deberá regirse por las prescripciones de este capítulo. Rios v. Rios et al., 7 D.P.R. 598, 1904 PR Sup. LEXIS 331 (P.R. 1904); Tesorero v. Tribunal de Contribuciones, 70 D.P.R. 99 (1949); Carle Dubois v. Benítez, 46 D.P.R. 188, 1934 PR Sup. LEXIS 252 (P.R. 1934).

Véanse Tesorero v. Tribunal de Contribuciones, 70 D.P.R. 99 (1949).

§ 1272. Porción de los partícipes; presunción de igualdad

El concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas, será proporcionado a sus respectivas cuotas.

Se presumirán iguales, mientras no se pruebe lo contrario, las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad.

History. —Código Civil, 1930, art. 327.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 400; Código Civil Español, art. 393.

ANOTACIONES

1. En general.
2. Actos de comuneros.
3. Concubinato.

1. En general.

Una esposa estaba obligada a pagar renta por el uso exclusivo de la propiedad a su ex-esposo desde la fecha en la cual éste presentó una reconvención solicitándole a la esposa las rentas por el uso de la propiedad en común. Berríos v. Dieppa, 175 D.P.R. 1007, 2009 PR Sup. LEXIS 89 (P.R. 2009).

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

En un caso de división de comunidad de bienes y reclamación de créditos de una propiedad constituida por una co-propietaria y el E.L.A. como heredero universal, tanto el foro de instancia como el foro apelativo intermedio erraron al efectuar un calculo a favor de la co-propietaria, porque el Estado Libre Asociado no debía responder por el balance no satisfecho tras la venta del inmueble. Cintrón v. E.L.A., 175 D.P.R. 158 (2008).

Los bienes, inmueble y mueble, de los ex novios, adquiridos durante la relación de noviazgo, son propiedad comunitaria, por cual razón, el ex novio debe a su ex novia, en adición de la mitad del valor neto de la propiedad, una cantidad igual al valor de la mitad de los muebles, y compensación por el uso exclusivo de los bienes durante el tiempo que él los usó con su ahora esposa a la exclusión de su ex novia. Díaz v. Aguayo, 162 D.P.R. 801 (2004).

Aunque según esta sección se presumirán iguales, mientras no se pruebe lo contrario, las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad, este precepto debe entenderse para los efectos civiles de la comunidad, cuando no esté determinada la participación de cada uno de los partícipes en la cosa común, pero no para los efectos de la Ley Hipotecaria, 30 L.P.R.A., que es la que rige en cuanto a la forma y efectos de las inscripciones. Cabañas v. Registrador, 8 D.P.R. 73 (1905).

2. Actos de comuneros.

Es regla que cualquier resolución favorable a uno o más partícipes beneficia a los otros en una propiedad poseída en común y, por el contrario, que cualquier resolución adversa perjudica sólo al que la promovió siempre que no exista ninguna acción afirmativa en contrario de parte de los otros condóminos. Danz v. Suau Ballester, 82 D.P.R. 609, 1961 PR Sup. LEXIS 302 (P.R. 1961).

3. Concubinato.

Fundamentada la reclamación de una mujer soltera en cuanto a su participación en los bienes adquiridos durante su relación concubinaria con un hombre casado en la teoría del enriquecimiento injusto de la sociedad de gananciales de su concubino a expensas de su trabajo—no en la existencia de una comunidad de bienes entre ella y dicha sociedad—dicha concubina no puede ampararse en la presunción de esta sección, siendo su obligación probar, con preponderancia de prueba, el valor de su participación en los bienes adquiridos durante el concubinato y en las ganancias. Dicha prueba no tiene que ser directa, pudiendo establecerse el valor de su participación mediante inferencias razonables. Caraballo Ramírez v. Manuela Acosta, 104 D.P.R. 474, 1975 PR Sup. LEXIS 2610 (P.R. 1975).

Un demandante no tiene que probar su caso con exactitud matemática. Caraballo Ramírez v. Manuela Acosta, 104 D.P.R. 474, 1975 PR Sup. LEXIS 2610 (P.R. 1975).

Una mujer soltera que vive en concubinato con un hombre casado puede probar la existencia de una comunidad de bienes entre ella y la sociedad de gananciales de que su concubinato es parte, bien porque así se hubiese convenido expresamente, o bien porque la conducta de las partes—la relación humana y económica entre ellas—demuestra que se obligaron implícitamente a aportar, y aportó cada una bienes, es- fuerzo y trabajo para beneficio común. En defecto de probar dicho pacto expreso o implícito—es decir que no se pruebe la existencia de la comunidad de bienes—la concubina podría probar que aportó bienes, valores y servicios, que éstos produjeron ganancias, y como un acto justiciero para evitar el enriquecimiento injusto de la otra parte, reclamar el valor de dichos bienes, valores y servicios y sus correspondientes ganancias. Caraballo Ramírez v. Manuela Acosta, 104 D.P.R. 474, 1975 PR Sup. LEXIS 2610 (P.R. 1975).

Establecida la existencia de una comunidad de bienes entre una concubina, mujer soltera, y la sociedad de gananciales de su concubino, y en ausencia de prueba de que la participación de la concubina en los bienes adquiridos durante el concubinato era menos del 50 por ciento del valor de los bienes, se presume que las porciones de dicha concubina y de dicha sociedad de gananciales son iguales. Caraballo Ramírez v. Manuela Acosta, 104 D.P.R. 474, 1975 PR

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Sup. LEXIS 2610 (P.R. 1975).

§ 1273. Uso de los bienes comunes

Cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los copartícipes utilizarlas según su derecho.

History. —Código Civil, 1930, art. 328.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 401; Código Civil Español, art. 394.

ANOTACIONES

1. En general.

Una esposa estaba obligada a pagar renta por el uso exclusivo de la propiedad a su ex-esposo desde la fecha en la cual éste presentó una reconvención solicitándole a la esposa las rentas por el uso de la propiedad en común. Berríos v. Dieppa, 175 D.P.R. 1007, 2009 PR Sup. LEXIS 89 (P.R. 2009).

Los bienes, inmueble y mueble, de los ex novios, adquiridos durante la relación de noviazgo, son propiedad comunitaria, por cual razón, el ex novio debe a su ex novia, en adición de la mitad del valor neto de la propiedad, una cantidad igual al valor de la mitad de los muebles, y compensación por el uso exclusivo de los bienes durante el tiempo que él los usó con su ahora esposa a la exclusión de su ex novia. Díaz v. Aguayo, 162 D.P.R. 801 (2004).

Un condómino está impedido por ley de utilizar la cosa común para su particular y exclusivo beneficio y sin pagar una adecuada compensación a la comunidad, porque el condominio consiste en el goce de la cosa común y de sus productos por todos los partícipes por igual o en proporción de sus respectivas participaciones, sin más limitaciones que las necesarias para lograrlo del modo mejor y más equitativo, y excluye el disfrute exclusivo de la cosa común y de cualquier parte de ella en beneficio singular de uno de los condueños. De la Fuente Beníquez v. Roig Sucrs., 82 D.P.R. 514, 1961 PR Sup. LEXIS 369 (P.R. 1961).

La instalación de una vía férrea fija en una finca de cañas indivisa y las necesarias consecuencias de ese acto no pueden catalogarse como un uso de la cosa común conforme a su destino que un condómino pueda realizar por su cuenta y sin intervención alguna de los demás. De la Fuente Beníquez v. Roig Sucrs., 82 D.P.R. 514, 1961 PR Sup. LEXIS 369 (P.R. 1961).

La conclusión del tribunal de instancia en el sentido de que la instalación y mantenimiento de una vía férrea fija en una finca indivisa por uno de sus dos condóminos no causó daños a la cosa común no será alterada en apelación cuando la prueba en el caso sostiene esa conclusión. De la Fuente Beníquez v. Roig Sucrs., 82 D.P.R. 514, 1961 PR Sup. LEXIS 369 (P.R. 1961).

Conforme a su destino, según esta frase se usa en esta sección, limita la facultad de los condóminos de servirse de la cosa común a los usos fijados por la comunidad o admitidos generalmente para la cosa común, ya fueren por su naturaleza o por el uso del tráfico. De la Fuente Beníquez v. Roig Sucrs., 82 D.P.R. 514, 1961 PR Sup. LEXIS 369 (P.R. 1961).

Disuelta una sociedad civil particular, los bienes sociales pertenecen en común pro indiviso a los socios mientras sea liquidada, y el injunction por uno de los socios contra el otro que alegue que éste va a utilizar la propiedad social—una bomba—en forma distinta a la del destino de ella, con perjuicio de la comunidad, e impidiendo al demandante utilizarla y haciendo alteraciones en ella, todo con oposición del peticionario, aduce causa de acción a tenor de lo

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

que prescriben las secs. 1273, 1276, 1277 y 4399 de este título, sin que a tal caso le sea aplicable el inciso (2) de la sec. 4357 de este título. Chardón v. Laffaye, 43 D.P.R. 650, 1932 PR Sup. LEXIS 492 (P.R. 1932).

En pleito de injunction cuyo objeto principal es impedir que el demandado use para su solo beneficio un bien mueble que en común pro indiviso pertenece a él y al demandante, la alegación de que el demandado va a utilizar para su provecho particular y exclusivo una propiedad que no le pertenece a él sólo con oposición del otro condueño, es una alegación suficiente de daños irreparables que justifica la intervención del tribunal independientemente de si el peticionario puede obtener compensación pecuniaria de tal uso por el demandado. Chardón v. Laffaye, 43 D.P.R. 650, 1932 PR Sup. LEXIS 492 (P.R. 1932).

Un condueño puede tender una vía de ferrocarril sobre la finca de que es copropietario siempre que ello no perjudique el interés de la comunidad ni impida a los demás copartícipes utilizar la propiedad según su derecho, y los otros condueños no pueden impedírselo mientras no demuestren tal perjuicio; con mayor razón en el presente caso en que la servidumbre estaba consentida por el arrendatario, que tenía un arrendamiento por años. Díaz v. Plazuela Sugar Company, 31 D.P.R. 27 (1922).

El condueño tiene los mismos derechos que el dueño si bien el ejercicio del derecho del primero está limitado por los derechos de los demás condueños. Hernández v. Felici, 11 D.P.R. 408, 1906 PR Sup. LEXIS 341 (P.R. 1906).

2. Limitaciones al uso.

Un condómino está impedido por ley de utilizar la cosa común para su particular y exclusivo beneficio y sin pagar una adecuada compensación a la comunidad, porque el condominio consiste en el libre goce de la cosa común y de sus productos por todos los partícipes por igual o en proporción de sus respectivas participaciones, sin más limitaciones que las necesarias para lograrlo del modo mejor y más equitativo, y excluye el disfrute exclusivo de la cosa común y de cualquier parte de ella en beneficio singular de uno de los condueños. De la Fuente Beníquez v. Roig Sucrs., 82 D.P.R. 514, 1961 PR Sup. LEXIS 369 (P.R. 1961).

§ 1274. Gastos de conservación

Todo copropietario tendrá derecho para obligar a los partícipes a contribuir a los gastos de conservación de la cosa o derecho común. Sólo podrá eximirse de esta obligación el que renuncie a la parte que le pertenece en el dominio.

History. —Código Civil, 1930, art. 329.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 402; Código Civil Español, art. 395.

ANOTACIONES

1. En general.

En un caso de división de comunidad de bienes y reclamación de créditos de una propiedad constituida por una co-propietaria y el E.L.A. como heredero universal, tanto el foro de instancia como el foro apelativo intermedio erraron al efectuar un calculo a favor de la co-propietaria, porque el Estado Libre Asociado no debía responder por el balance no satisfecho tras la venta del inmueble. Cintrón v. E.L.A., 175 D.P.R. 158 (2008).

Un comunero no necesita el consentimiento de la mayoría de los partícipes en la comunidad, bajo la sec. 1276 de este título, para efectuar obras necesarias para la conservación de la cosa común que no la alteran, pudiendo repetir de sus condueños lo pagado por tal concepto. Cabrera v. Morales, 57 D.P.R. 457, 1940 PR Sup. LEXIS 588 (P.R. 1940).

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Cuando la corte a quo estima que unas reparaciones fueron necesarias para la conservación de la propiedad y condena a la parte apelante a devolver su importe y en la apelación no puede decidirse si la prueba sobre el particular fue o no bien apreciada por no haberse hecho formar parte de la transcripción, la condena debe subsistir. Cabrera v. Morales, 57 D.P.R. 457, 1940 PR Sup. LEXIS 588 (P.R. 1940).

El condueño de un edificio dedicado a almacén tiene el deber de ponerle piso de cemento de acuerdo con el Reglamento de Sanidad Núm. 3, pues tal obra es de conservación, y de acuerdo con esta sección puede obligar a los otros condueños a contribuir a los gastos del mismo, sin que pueda alegar como excusa los preceptos de la sec. 1276 de este título. El Pueblo v. Pagan, 19 D.P.R. 730, 1913 PR Sup. LEXIS 137 (P.R. 1913).

§ 1275. Pisos o partes de pisos de edificios pertenecientes a distintos propietarios

Si los diferentes pisos de un edificio o las partes de piso susceptibles de aprovechamiento independiente, por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieren a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su piso o parte de él, y además un derecho conjunto de copropiedad sobre los otros elementos del edificio necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, fundaciones, sótanos, muros, fosos, patios, pozos, escaleras, ascensores, pasos, corredores, cubiertas, canalizaciones, desagües servidumbres, y otros.

Las partes en copropiedad no son, en ningún caso, susceptibles de división, y, salvo pacto, se presumen iguales.

Los gastos de reparación y conservación de los elementos comunes del edificio serán satisfechos, también salvo pacto, a prorrata por todos los interesados, según el valor de su parte privativa, y esta misma norma regirá para la adopción, por mayoría, de los acuerdos.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio sólo es enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con la parte determinada privativa de la que es anejo inseparable.

Si el propietario de un piso o parte de él, susceptible de aprovechamiento independiente, tratare de venderlo, deberá comunicarlo, con expresión del precio, a los demás propietarios en el edificio, los cuales tendrán, respecto de extraños, preferencia para su adquisición, si dentro de los diez días siguientes al de la notificación formal del aviso, comunicasen al vendedor su voluntad de adquirir.

En caso de concurrencia con ofertas distintas, la venta se efectuará con el que haya ofrecido mayor precio, y si aquéllos fuesen iguales, será preferido el propietario del piso o parte de piso horizontalmente inmediato al objeto de la venta, quien podrá hacer efectivo su derecho o por acción ordinaria o ejercitando el derecho de retracto conforme a lo dispuesto en las secs. 3921 y 3924 de este título. En identidad de condiciones, será potestativo del vendedor realizar la venta con cualquiera de los oferentes.

Ningún propietario podrá variar, esencialmente, el destino o la estructura de su piso sin previo acuerdo de la mayoría de los otros interesados.

History. —Código Civil, 1930, art. 330; Mayo 13, 1951, Núm. 421, p. 1127.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 403; Código Civil Español, art. 396.

Enmiendas

—1951.

La ley de 1951 enmendó esta sección en términos generales.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Contrarreferencias.

Aplicación de esta sección solamente a aquellos edificios cuyos pisos estén, a la fecha de vigencia de las secs. 1291 a 1293k de este título, cubiertos por esta sección, véanse la sec. 1293k de este título y la nota bajo la misma.

Régimen de la propiedad horizontal, en general, véanse las referidas secs. 1291 a 1293k de este título.

§ 1275a. Compraventa de terrenos; escritura pública

Para que sea válida la compraventa de terrenos en común pro indiviso, la misma deberá efectuarse mediante escritura pública en la cual se hará constar la porción o participación en común pro indiviso que le corresponde al comprador, las advertencias legales correspondientes y la aceptación del comprador de adquirir en tal capacidad.

History. —Código Civil, 1930, adicionado como art. 330-A en Agosto 7, 1998, Núm. 193, sec. 1.

HISTORIAL

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Agosto 7, 1998, Núm. 193.

Disposiciones transitorias.

Los arts. 1 a 5 de la Ley de Enero 10, 1999, Núm. 34, el art. 2 enmendado por la Ley de Junio 18, 1999, Núm. 136, sec. 1, derogados por vencer su término de vigencia según el art. 5, disponían:

"Artículo 1. Toda persona que actualmente posea una finca en común pro indiviso en la cual haya identificado una porción específica de terreno para uso propio, sin previamente haber obtenido de las agencias concernidas el permiso requerido por ley o reglamento, podrá solicitar el correspondiente permiso para legalizar la segregación o lotificación de su terreno si cumple, entre otros, con los siguientes requisitos:

"(a) Ser dueño de una participación equivalente a la porción del terreno que ocupa y poseer un documento que lo acredite fehacientemente como tal.

"(b) Haber adquirido dicho terreno en o antes del 30 de junio de 1998.

"(c) Estar residiendo u ocupando el terreno al momento de solicitar la segregación o lotificación y que la misma sea para fines de vivienda.

"(d) Que la finca en la cual posee una participación sea en comunidad con diez (10) o más comuneros.

"(e) Hacer su petición dentro de un período de dieciocho (18) meses, contados a partir de la aprobación del reglamento autorizado a tenor de esta Ley [esta sección].

"Artículo 2. La Administración de Reglamentos y Permisos, la Junta de Planificación o la correspondiente oficina, en el caso de los Municipios Autónomos, deberá promulgar los reglamentos necesarios, para tales fines, dentro del término de ciento ochenta (180) días contados a partir de la aprobación de esta Ley [esta sección], incluyendo pero sin limitarse a los requerimientos dispuestos en el Artículo 1 de esta Ley [esta sección].

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

"Artículo 3. Se concederá sólo una autorización de segregación o lotificación por solicitante y para aquellos que residan en comunidades establecidas en o antes del 30 de junio de 1998. El reglamento no será de aplicación a fincas invadidas o establecidas mediante usurpación de terrenos o para propósitos que no sean residenciales ni aquellas que se encuentran en áreas susceptibles a inundaciones, según identificadas por los mapas de la Junta de Planificación de Puerto Rico.

"Artículo 4. Cada solicitante cederá a título gratuito aquellas porciones de terreno que sean necesarias para destinarlas a la infraestructura de la comunidad, tales como calles, aceras, acueductos, servidumbres de cualquier tipo y cualesquiera otras que las agencias estimen necesarias. Disponiéndose, que al momento de identificar las áreas a cederse se procurará un balance equitativo entre los comuneros de modo que, hasta donde sea posible, todos aporten en igual proporción para la infraestructura necesaria en su comunidad.

"Artículo 5. Esta Ley [esta sección] entrará en vigor inmediatamente y quedará derogada a los dos (2) años después de su aprobación."

§ 1276. Alteraciones en la cosa común

Ninguno de los condueños podrá, sin consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos.
History. —Código Civil, 1930, art. 331.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 404; Código Civil Español, art. 397.

ANOTACIONES

1. En general.

La autorización ofrecida por la ex-exposa propietaria consintiendo al establecimiento de un sistema de control de acceso fue un acto unilateral inválido e insuficiente para sujetar el inmueble al sistema y obligar el ex-marido copropietario al pago de los gastos de mantenimiento del mismo. Asociación Residentes Urb. Sagrado Corazón, Inc. v. Arsuaga Álvarez, 160 D.P.R. 289, 2003 PR Sup. LEXIS 157 (P.R. 2003).

Son actos de alteración de la cosa común los de disposición material que suponen la producción de un cambio en el uso y disfrute o en la sustancia e integridad de la cosa, que pueden modificar el destino y la naturaleza de ésta y que significan una extralimitación de las facultades que legalmente corresponden a cada propietario. De la Fuente Beníquez v. Roig Sucrs., 82 D.P.R. 514, 1961 PR Sup. LEXIS 369 (P.R. 1961).

Para realizar alteraciones en la cosa común es suficiente el consentimiento tácito y unánime de los condueños. De la Fuente Beníquez v. Roig Sucrs., 82 D.P.R. 514, 1961 PR Sup. LEXIS 369 (P.R. 1961).

Si ha habido o no un consentimiento tácito para permitir alteraciones en la cosa común es asunto que en cada caso corresponde a los tribunales determinar, a la luz de la prueba en el mismo, y planteado un asunto de esta índole el juez deberá atender a la totalidad de las circunstancias para dictar su fallo. De la Fuente Beníquez v. Roig Sucrs., 82 D.P.R. 514, 1961 PR Sup. LEXIS 369 (P.R. 1961).

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

§ 1277. Acuerdos de la mayoría de los partícipes para la administración

Para la administración y mejor disfrute de la cosa común serán obligatorios los acuerdos de la mayoría de los partícipes.
No habrá mayoría sino cuando el acuerdo esté tomado por los partícipes que representen la mayor cantidad de los intereses que constituyan el objeto de la comunidad.
Si no resultare mayoría, o el acuerdo de éste fuere gravemente perjudicial a los interesados en la cosa común, el Tribunal de Primera Instancia proveerá, a instancia de parte, lo que corresponda, incluso nombrar un administrador.
Cuando parte de la cosa perteneciere privadamente a un partícipe o a algunos de ellos, y otra fuere común, sólo a ésta será aplicable la disposición anterior.
History. —Código Civil, 1930, art. 332.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 405; Código Civil Español, art. 398.

Codificación.

"Tribunal Superior" fue sustituido con "Tribunal de Primera Instancia" a tenor con la Ley de Agosto 22, 2003, Núm. 201, conocida como "Ley de la Judicatura de 2003", secs. 24 a 25r del Título 4.

ANOTACIONES

1. En general.
2. Administración.
3. Contratos de arrendamiento.

1. En general.

Un sistema de control de acceso se trata de un acto de administración que requiere un acuerdo mayoritario para su ejecución y el ex-marido no fue informado o consultado sobre el asunto. Asociación Residentes Urb. Sagrado Corazón, Inc. v. Arsuaga Álvarez, 160 D.P.R. 289, 2003 PR Sup. LEXIS 157 (P.R. 2003).

La instalación de una vía férrea fija en una finca de cañas indivisa y las necesarias consecuencias de ese acto no pueden catalogarse como un acto de administración que un condómino pueda realizar por su cuenta y sin intervención alguna de los demás. De la Fuente Beníquez v. Roig Sucrs., 82 D.P.R. 514, 1961 PR Sup. LEXIS 369 (P.R. 1961).

Son actos de administración aquellos que se requieren para contrarrestar los efectos de la duración o transcurso del tiempo en el valor presente de una cosa, sin comprometerla para el futuro; los que permiten que una cosa se incremente con un valor que las circunstancias permiten aprovechar sin necesidad de exponerse a un riesgo o de sufrir un quebranto; sus características más importantes son la de referirse meramente al aprovechamiento o conservación de la cosa o al empleo de las rentas y la de ser de resultados transitorios, pero en todo caso, la calificación de un acto de administración ha de tener lugar en atención a sus consecuencias para los condóminos y no a base de apreciar las cualidades que abstractamente le atribuya la jurisprudencia de conceptos. De la Fuente Beníquez v. Roig Sucrs., 82 D.P.R. 514, 1961 PR Sup. LEXIS 369 (P.R. 1961).

Los acuerdos de la mayoría de los partícipes, con respecto a la administración y mejor disfrute de la cosa común, serán obligatorios para todos los partícipes, y se entenderá que hay mayoría cuando el acuerdo esté tomado por los partícipes que representen la mayor cantidad de los intereses que constituyan el objeto de la comunidad. Rios v. Rios et al., 7 D.P.R. 598, 1904 PR Sup. LEXIS 331 (P.R. 1904).

Cuando parte de la cosa común perteneciere privadamente a uno o más partícipes, no le serán aplicables a esa parte los preceptos y doctrinas que regulan la comunidad de bienes.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Rios v. Rios et al., 7 D.P.R. 598, 1904 PR Sup. LEXIS 331 (P.R. 1904).

2. Administración.

En los casos en que no hubiere mayoría entre los partícipes, o el acuerdo de ésta fuere gravemente perjudicial a los interesados en la cosa común, la corte de distrito dispondrá lo que corresponda pudiendo nombrar un administrador. Rios v. Rios et al., 7 D.P.R. 598, 1904 PR Sup. LEXIS 331 (P.R. 1904).

En los casos en que los partícipes en la comunidad no pudieren llegar a un acuerdo por lo que respecta a la administración y disfrute de los bienes comunes, procederá el nombramiento de un administrador. Rios v. Rios et al., 7 D.P.R. 598, 1904 PR Sup. LEXIS 331 (P.R. 1904).

La circunstancia de que exista un contrato de arrendamiento sobre las fincas comunes en nada se opone al nombramiento de un administrador para las mismas, pues tal contrato no habría de impedirle el ejercicio de sus funciones como tal administrador. Rios v. Rios et al., 7 D.P.R. 598, 1904 PR Sup. LEXIS 331 (P.R. 1904).

El nombramiento de un administrador para los bienes comunes no prejuzga el resultado de los pleitos que hubiere pendientes o que pudieran entablarse sobre división de la comunidad o sobre los derechos de dominio de los partícipes. Rios v. Rios et al., 7 D.P.R. 598, 1904 PR Sup. LEXIS 331 (P.R. 1904).

La administración de bienes sujetos a juicio forma incidente separado del juicio mismo, no siendo necesario los trámites de un juicio ordinario para resolver punto de mera administración. Rios v. Rios et al., 7 D.P.R. 598, 1904 PR Sup. LEXIS 331 (P.R. 1904).

3. Contratos de arrendamiento.

Aun cuando condueños de una propiedad que representen una mayoría en interés pueden, como un acto de administración, hacer un contrato de arrendamiento de los bienes poseídos en común por término de cinco años y tal contrato es válido y puede hacerse valer entre las partes, no pueden, sin embargo, convenir en que tal contrato se inscriba en el registro de la propiedad, por ser este acto uno de riguroso dominio que constituye un gravamen de la propiedad y requiere el consentimiento de todos los condóminos; bajo esas circunstancias, el arrendamiento puede hacerse valer como un acto de administración sin la inscripción del mismo. Gual v. Pérez Pérez, 72 D.P.R. 609, 1951 PR Sup. LEXIS 206 (P.R. 1951).

§ 1278. Dominio de las diferentes porciones

Todo condueño tendrá la plena propiedad de su parte y la de los frutos y utilidades que le correspondan, pudiendo en su consecuencia enajenarla, cederla o hipotecarla, y aun sustituir otro en su aprovechamiento y darla en arrendamiento, salvo si se tratare de derechos personales, pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños, estará limitado a la porción que se les adjudique en la división al cesar la comunidad, y el efecto del arrendamiento será conferir al arrendatario, durante el término del contrato, las facultades del condueño en orden a la administración y mejor disfrute de la cosa común.

History. —Código Civil, 1930, art. 333.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 406; Código Civil Español, art. 399.

Enmiendas

—anteriores.

Esta sección fue enmendada como art. 406, Código Civil, 1902, por la Ley de Abril 13, 1916, Núm. 15, p. 48.

ANOTACIONES

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

1. En general.
2. Ley anterior.
3. Hipotecas.
4. Embargo y venta.
5. Participación de condueño.

1. En general.

No se inscribirán enajenaciones o gravámenes de cuotas específicas en un inmueble que no haya sido adjudicado antes en la correspondiente liquidación de la comunidad postganancial, salvo previa partición y adjudicación inscrita a favor del transmitante o por el consentimiento de todos los titulares. BL Investment Inc. v. Registrador, 181 D.P.R. 5 (2011).

Los comuneros de la comunidad postganancial cuentan con una cuota que recae sobre la totalidad de la masa ganancial, no sobre cada bien, pues el embargo debe atenerse al interés del comunero en la masa y no en un bien específico. BL Investment Inc. v. Registrador, 181 D.P.R. 5 (2011).

La sentencia anterior dictada en este pleito es la ley del caso para los herederos cuyas cesiones de derechos hereditarios fueron declaradas válidas, y que por esto no pueden atacar ahora la validez de sus cesiones ni puede ser resuelta nuevamente tal cuestión. Sucesión Rivera v. Hernández et al., 31 D.P.R. 813, 1923 PR Sup. LEXIS 343 (P.R. 1923).

El derecho de una persona a ceder o traspasar lo derechos y acciones que le correspondan en determinada cosa está expresamente reconocido por esta sección, y tal cesión o traspaso de todos sus derechos y acciones en la herencia, hecho por un heredero, es perfectamente válido y crea derechos en favor del cesionario. Suc. Rivera García v. Hernández et al., 26 D.P.R. 800, 1918 PR Sup. LEXIS 196 (P.R. 1918), vacated, Succession of Garcia v. Hernandez, 270 F. 455, 1920 U.S. App. LEXIS 1972 (1st Cir. P.R. 1920).

Los dueños en común de una propiedad están autorizados para traspasar sus participaciones indivisas en la misma con arreglo a esta sección. The Plantations Company v. Smith, 23 D.P.R. 394, 1916 PR Sup. LEXIS 409 (P.R. 1916).

Si bien uno de los condueños o su sucesión no era parte en la escritura, este hecho no anulaba el título del comprador ya que tal vicio podría afectar únicamente a la parte que de la propiedad vendida pertenecía al condueño muerto pero no a las porciones dominicales de los demás condueños, cuya capacidad para vender no era dudosa. The Plantations Company v. Smith, 23 D.P.R. 394, 1916 PR Sup. LEXIS 409 (P.R. 1916).

Cuando alguno de los condueños enajena a favor de un tercero cuantos derechos tiene sobre la propiedad, él no puede ir en contra de sus propios actos impugnando el título de venta por falta de capacidad suya, estando también impedido de hacer tal impugnación un acreedor del vendedor, cuando no se ha probado un traspaso fraudulento. The Plantations Company v. Smith, 23 D.P.R. 394, 1916 PR Sup. LEXIS 409 (P.R. 1916).

2. Ley anterior.

Aun cuando la Ley de Toro declarara nula una escritura otorgada de mancomún por marido y mujer, las únicas personas que podrían beneficiarse de esa nulidad serían los herederos de la esposa. Sucesión Igaravídez v. Rubert Hermanos, 23 D.P.R. 293, 1915 PR Sup. LEXIS 661 (P.R. 1915).

Una mujer casada, condueña en una propiedad, tiene derecho a hipotecar su participación en garantía de deudas contraídas para beneficio de la propiedad; la Ley Núm. 61 de Toro declara nula cualquier fianza prestada por una mujer casada para garantir las deudas de su marido, pero no anula la obligación contraída por ella como deudora principal. Sucesión Igaravídez v. Rubert Hermanos, 23 D.P.R. 293, 1915 PR Sup. LEXIS 661 (P.R. 1915).

3. Hipotecas.

La hipoteca por una persona de una porción menor indivisa de una finca mayor, haciéndose constar en la escritura que si hubiere necesidad de ejecutar dicha hipoteca el adquirente en la

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

subasta tan sólo adquirirá un condominio indeterminado y tendrá en tal caso un derecho preferente a escoger el sitio donde radicar la porción hipotecada, se ajusta a derecho; pero tales manifestaciones en la escritura en forma alguna equivalen a la fijación o determinación de linderos a lo hipotecado. Biascoechea v. Registrador de la Propiedad de Río Piedras, 76 D.P.R. 249, 1954 PR Sup. LEXIS 203 (P.R. 1954).

Tratándose de una propiedad poseída en común pro indiviso por dos personas, una de éstas puede con el expreso consentimiento de la otra hipotecar una parte fija y determinada de la propiedad, sin necesidad de segregarla e inscribirla como finca independiente en el registro. Enríquez v. Regístrador, 65 D.P.R. 407, 1945 PR Sup. LEXIS 61 (P.R. 1945).

Cuando cada uno de los condueños, entre los cuales hay un soldado en el servicio militar, hubiera hipotecado separadamente su participación en propiedad poseída en común pro indiviso con otros para responder, solidariamente, de la obligación del deudor principal y el pleito en ejecución de hipoteca se suspendiera en cuanto al soldado, no hay razón alguna para que dicho pleito no pueda continuarse en cuanto a los otros condueños; esto no tendría el efecto de ejecutar una hipoteca parcialmente, pues el comprador en la subasta se subrogaría en los derechos de los otros condueños, incluyendo el de la partición. Canet v. Corte, 61 D.P.R. 150, 1942 PR Sup. LEXIS 31 (P.R. 1942).

Una hipoteca otorgada por uno de varios de los dueños que posean una propiedad en común pro indiviso, grava solamente el interés del hipotecante en ella y no la propiedad en totalidad. Martínez v. Pirallo, 61 D.P.R. 91, 1942 PR Sup. LEXIS 20 (P.R. 1942).

El acreedor de una hipoteca constituida por el comunero A sobre su condominio indiviso en varias fincas que luego agruparon y se adjudicaron los dos condueños A y B, no puede al ejecutar su crédito, comprender la porción de la finca adjudicada a B, por impedírselo esta sección, según quedó enmendada por la Ley Núm. 15 de 1916, la cual, al declarar que los condominios pueden hipotecarse, establece que el efecto de tal hipoteca con relación a los condueños estará limitada a la porción que se adjudique en la división al cesar la comunidad. Martínez v. Mora, 33 D.P.R. 149, 1924 PR Sup. LEXIS 232 (P.R. 1924).

4. Embargo y venta.

De las deudas contraídas durante la comunidad por un condómino de modo privativo y en su particular beneficio, responde la cuota adjudicable a dicho condómino al dividirse la comunidad. Bank of Nova Scotia v. Carle Dubois, 52 D.P.R. 704, 1938 PR Sup. LEXIS 198 (P.R. 1938).

Poseídos varios inmuebles en común pro indiviso, el acreedor de un comunero puede, para hacer efectivo un crédito contra éste, escoger una de las propiedades y embargar la participación o interés que el copropietario pueda tener en esa parte específica de los bienes y vender y adjudicar en subasta la referida finca, siempre que al dividirse los bienes comunales pueda adjudicarse al adquirente la parcela descrita en el título sin perjudicar los derechos de los demás condueños. Carle Dubois v. Benítez, 46 D.P.R. 188, 1934 PR Sup. LEXIS 252 (P.R. 1934).

Cuando un condueño o su sucesión no ha sido demandado en el juicio que originó la tercería, no puede afectarle un embargo practicado sobre propiedad suya en ese juicio. The Plantations Company v. Smith, 23 D.P.R. 394, 1916 PR Sup. LEXIS 409 (P.R. 1916).

5. Participación de condueño.

En esta jurisdicción se consagra la separabilidad individual del interés en común que tienen los componentes de una comunidad de bienes. Danz v. Suau Ballester, 82 D.P.R. 609, 1961 PR Sup. LEXIS 302 (P.R. 1961).

Un condueño de una finca tan sólo tiene una cuota abstracta, indeterminada en la totalidad de la misma, y mientras la finca no se divida y se le adjudiquen porciones determinadas de ella dicha persona no es dueña en pleno dominio de tales porciones determinadas. Oquendo v. Registrador de la Propiedad de Utuado, 78 D.P.R. 118, 1955 PR Sup. LEXIS 169 (P.R. 1955).

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

§ 1279. División de la cosa común

Ningún copropietario está obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común.
Esto no obstante, será válido el pacto de conservar la cosa indivisa por tiempo determinado, que no exceda de diez años. Este plazo podrá prorrogarse por nueva convención.
History. —Código Civil, 1930, art. 334.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 407; Código Civil Español, art. 400.

ANOTACIONES

1. En general.
2. Concubinato.
3. Demanda.
4. Porción hereditaria.
5. Prescripción.

1. En general.

Los bienes, inmueble y mueble, de los ex novios, adquiridos durante la relación de noviazgo, son propiedad comunitaria, por cual razón, el ex novio debe a su ex novia, en adición de la mitad del valor neto de la propiedad, una cantidad igual al valor de la mitad de los muebles, y compensación por el uso exclusivo de los bienes durante el tiempo que él los usó con su ahora esposa a la exclusión de su ex novia. Díaz v. Aguayo, 162 D.P.R. 801 (2004).

Son actos puramente administrativos las operaciones de agrupación y segregación practicadas por un notario como el vehículo indispensable para poner fin a una comunidad de bienes—una sociedad agrícola ya disuelta—y entrar cada condueño en posesión de la parte específica de los bienes de acuerdo a sus respectivas cuotas o intereses sociales. Díaz v. Registrador de la Propiedad de Ponce, 107 D.P.R. 233, 1978 PR Sup. LEXIS 544 (P.R. 1978).

La división de una comunidad de bienes—en la que deben aplicarse las reglas concernientes a la división de herencia—es un acto declarativo sin efectos atributivos, traslativos o dispositivos, sino de efectos distributivos. Cada uno de los condueños de la cosa poseída en común se entenderá que ha poseído la parte que al dividirse le cupiere durante todo el tiempo que duró la indivisión. Díaz v. Registrador de la Propiedad de Ponce, 107 D.P.R. 233, 1978 PR Sup. LEXIS 544 (P.R. 1978).

Examinada la prueba en el caso de autos el contrato impugnado es válido, y lo que procede es valorar el predio del demandado y recurrente, tras lo cual se otorgará la correspondiente escritura de compraventa a favor de la demandante y recurrida conforme al contrato otorgado entre las partes. Iglesia de Dios Pentecostal v. Falú, 103 D.P.R. 611 (1975).

La división de una finca poseída en común pro indiviso entre los condóminos es un acto declarativo, no traslativo, de dominio—precisa el contenido del derecho que los copartícipes ya tenían desde que comenzó la comunidad. Shivell v. Inocencia, 92 D.P.R. 400, 1965 PR Sup. LEXIS 214 (P.R. 1965).

Una copropietaria no puede obligar a las demás copropietarias a permanecer en la comunidad. Shivell v. Inocencia, 92 D.P.R. 400, 1965 PR Sup. LEXIS 214 (P.R. 1965).

La división de la comunidad y adjudicación de los bienes de la misma a los distintos condueños es un acto traslativo del dominio. Autoridad de Fuentes Fluviales de P. R. v. Registrador, 71 D.P.R. 25 (1950).

Siendo la división de la comunidad y la adjudicación de los bienes de la misma a los distintos condueños un acto traslativo de dominio, al otorgamiento de la escritura de división deben

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

concurrir todos los condueños o sus herederos, o de lo contrario la misma adolece de un vicio que la invalida y hace improbable su inscripción. Autoridad de Fuentes Fluviales de P. R. v. Registrador, 71 D.P.R. 25 (1950).

Aunque una declaratoria de dominio sea materia de un juicio promovido para obtener la nulidad del expediente en que se dictara, mientras tal nulidad no se decrete, el dominio subsiste con todas sus consecuencias legales en favor de la parte a cuya instancia se declarara. Rios v. Rios et al., 7 D.P.R. 598, 1904 PR Sup. LEXIS 331 (P.R. 1904).

2. Concubinato.

Se ha reconocido el interés propietario de los concubinos con respecto a los bienes adquiridos o que hayan incrementado de valor vigente la relación como resultado del esfuerzo, labor y trabajo aportados conjuntamente bajo cualquiera de las siguientes alternativas: (1) como pacto expreso; (2) como pacto implícito que se desprende espontáneamente de la relación humana y económica existente entre las partes durante el concubinato, y (3) como acto justiciero para evitar el enriquecimiento injusto. Ortiz De Jesús v. Vázquez Cotto, 119 D.P.R. 547, 1987 PR Sup. LEXIS 175 (P.R. 1987).

Cualquier comunidad de intereses económicos que pueda existir entre dos concubinos resultado de la relación concubinaria en sí termina al contraer matrimonio cualesquiera de ellos. Cruz v. Sucesion de Landrau Díaz, 97 D.P.R. 578, 1969 PR Sup. LEXIS 179 (P.R. 1969).

Un concubino que contrae matrimonio no puede, como cuestión de derecho, generar a la vez dos comunidades distintas de intereses económicos: la sociedad legal de gananciales en su matrimonio y un segundo tipo de interés comunitario por razón de su convivencia con la concubina fuera de matrimonio. Cruz v. Sucesion de Landrau Díaz, 97 D.P.R. 578, 1969 PR Sup. LEXIS 179 (P.R. 1969).

Terminada en el año 1922 una convivencia marital more-uxorio entre un hombre y una mujer al contraer matrimonio el hombre, habiendo continuado la relación concubinaria hasta el 1951 —segunda etapa de dicha relación en que la concubina no trabajó o aportó esfuerzo alguno que tendiera a producir capital o incrementar los bienes que se habían producido hasta el 1922 —la concubina tiene un interés propietario juntamente con el concubino en los bienes que acumularon durante su unión y convivencia marital more-uxorio si: (a) dicha concubina prueba que existió un convenio expreso entre ellos para consolidar sus ingresos y participar en los bienes adquiridos con los mismos; o (b) establece que existió un pacto implícito que se desprende espontáneamente de la relación humana y económica existente entre las partes durante el concubinato, o (c) en ausencia de dicho convenio, la concubina establece que sus fondos, valores, o su labor y esfuerzo contribuyeron a la adquisición de los bienes acumulados conjuntamente durante la relación concubinaria. Cruz v. Sucesion de Landrau Díaz, 97 D.P.R. 578, 1969 PR Sup. LEXIS 179 (P.R. 1969).

Aunque el concubinato no puede originar por sí solo una sociedad de gananciales, sin embargo, cuando no aparece desnuda de toda prueba la alegación del demandado en desahucio por precario de que la casa objeto del procedimiento pertenece en común a las partes aun cuando aparezca inscrita a nombre de la demandante, por haber sido fabricada con peculio de una y otro cuando vivían en concubinato, y de quepor acuerdo de ambos al cesar el concubinato ocupa la parte del inmueble de que se le quiere desposeer, la acción de desahucio no debe prosperar, por no ser la adecuada. Correa v. Quiñones, 29 D.P.R. 52, 1921 PR Sup. LEXIS 279 (P.R. 1921).

3. Demanda.

En pleito sobre división de comunidad la sentencia que decreta la resolución de la comunidad fijando el modo y forma de la división y el cuánto de las participaciones es una final y no una interlocutoria; el nombramiento de árbitros que precisa hacerse para llevar a efecto la división, es una medida para la ejecución y no una parte indispensable de la sentencia. Saurí v. Saurí,

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

39 D.P.R. 511, 1929 PR Sup. LEXIS 107 (P.R. 1929), aff'd, Sauri v. Sauri, 45 F.2d 90, 1930 U.S. App. LEXIS 3575 (1st Cir. P.R. 1930).

En acción sobre división de comunidad no es necesario que en la demanda se alegue que la finca está poseída en común y pro indiviso cuando en ella se expone que las partes tienen condominios en la finca de que se trata. Calderon v. Herederos de C. Boerman, 37 D.P.R. 800, 1928 PR Sup. LEXIS 57 (P.R. 1928).

Una demanda para recobrar la mitad de unos bienes adquiridos por la demandante y su concubino es insuficiente cuando el supuesto derecho de la demandante a los mismos se hace depender de las relaciones ilícitas que sostenían. Morales v. Cruz Vélez, 34 D.P.R. 834, 1926 PR Sup. LEXIS 637 (P.R. 1926), aff'd, Morales v. Velez, 18 F.2d 519, 1927 U.S. App. LEXIS 1998 (1st Cir. P.R. 1927), overruled, Torres v. Roldan, 67 D.P.R. 367, 1947 PR Sup. LEXIS 66 (P.R. 1947).

No es requisito indispensable que el título hereditario esté inscrito para que unos herederos puedan demandar judicialmente de otros la división de la comunidad. González v. González, 30 D.P.R. 823 (1922).

Es requisito esencial para el ejercicio de la acción communi dividundo que la cosa cuya división se pretende sea poseída pro indiviso y en común por el actor y demandado, pues esta circunstancia es la que determina la facultad que tiene el copropietario para pedir que la cosa común se divida, y la posesión sólo puede reputarse en común o de consuno cuando los bienes se poseen colectivamente en interés y a nombre de todos los copropietarios o partícipes, y no cuando con título más o menos perfecto se tienen o disfrutan individualmente, obrando el poseedor en nombre propio como único dueño sin intervención de otros. Sucesión Collazo v. Borrás, 26 D.P.R. 482 (1918).

La acción communi dividundo debe dirigirse contra todos los partícipes o comuneros con el fin de que no resulte ineficaz la sentencia que se dicte para hacer efectiva la división de la cosa común; y no habiéndose traído a juicio todas dichas partes, pues faltan algunas, no puede prosperar la acción ejercitada en la demanda. Sucesión Collazo v. Borrás, 26 D.P.R. 482 (1918).

En una demanda sobre terminación de una comunidad de bienes presentada en una corte de distrito, no es necesario alegar el valor de los bienes para dar autoridad a la corte para conocer del pleito ya que los tribunales de distrito en Puerto Rico son cortes de jurisdicción general. Oronez v. Román, 26 D.P.R. 25, 1917 PR Sup. LEXIS 693 (P.R. 1917).

Cuando resulta de las alegaciones y las pruebas que tres personas distintas tienen derecho al dominio de una sola finca rústica; que la porción ideal de cada una de esas personas es perfectamente conocida; que en la realidad, sobre el terreno, jamás han sido fijadas, deslindadas o individualizadas dichas participaciones y que dos de las personas indicadas están enteramente conformes en que cese el estado de indeterminación material fija y concreta de sus derechos sin que hubieren podido llegar a un acuerdo con la otra, la corte debe resolver el conflicto así planteado y no dilatar su actuación definitiva porque no pueda calificarse con toda precisión la clase de acción ejercitada. Aponte v. Verdiales, 24 D.P.R. 353, 1916 PR Sup. LEXIS 676 (P.R. 1916).

En una demanda en que se ejercita la acción communi dividundo de acuerdo con esta sección, no es necesario alegar que los otros condueños no han convenido en que se adjudique la cosa a uno de ellos indemnizando a los demás según la sec. 1283 de este título, pues esa alegación puede ser materia de defensa, aparte de que siendo menores los demandados no pueden enajenar sus derechos de condominio sin autorización judicial. Alers v. Camps, 19 D.P.R. 949, 1913 PR Sup. LEXIS 166 (P.R. 1913).

4. Porción hereditaria.

La transformación de lo abstracto en concreto, confiriendo a cada partícipe la propiedad exclusiva de los bienes que le hayan sido adjudicados al dividirse una comunidad de bienes es

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

el objetivo único del cuaderno particional de la comunidad de bienes. Díaz v. Registrador de la Propiedad de Ponce, 107 D.P.R. 233, 1978 PR Sup. LEXIS 544 (P.R. 1978).

Todo indica en este caso, que debe presumirse que alrededor del año 1901 se verificó la partición de la herencia paterna; por tanto, no se trata de la división de una comunidad que requiera el nombramiento de un contador partidor, sino de la acción communi dividundo, y en tal supuesto, la intervención de todos los condueños es imprescindible con el fin de que la adjudicación ordenando la división no resulte ineficaz. Passalacqua v. Passalacqua, 87 D.P.R. 587 (1963).

Aun cuando las acciones sobre división de comunidad denominadas communi dividundo, y las de división de herencia, conocida como familia erciscundae, tienen una fisonomía similar, pues su objeto es poner fin a una comunidad, una y otra se rigen por reglas distintas; para la primera, el legislador ha provisto en esta sección y las siguientes; y para la segunda, y debido a la naturaleza misma de la herencia que demuestra la necesidad de disposiciones especiales que las regulen, dispuso reglas claras y precisas en la Ley de Procedimientos Legales Especiales en 32 L.P.R.A. secs. 2621 a 2626. Passalacqua v. Passalacqua, 87 D.P.R. 587 (1963).

Una coheredera y a su vez albacea testamentaria no puede, acudiendo a la acción de división de comunidad (communi dividundo), privar a los demás coherederos de sus derechos de formar inventario de los bienes hereditarios, de fiscalizar los actos de su administración mediante el examen de las cuentas y de intervenir en la determinación de las deudas del caudal hereditario, eludiendo así el cumplimiento de los deberes que como tal albacea le impone la ley. Marchese Vivó v. Marchese Vivó, 81 D.P.R. 729, 1960 PR Sup. LEXIS 59 (P.R. 1960).

Cuando una herencia ha sido ya dividida entre los herederos, y a cada uno le ha sido adjudicada una porción indivisa, la acción que debe ejercitar un coheredero que reclama la entrega material de su parte específica, es la de communi dividundo contra todos los partícipes en el condominio de los bienes que reclama para que una vez hecha la división de la cosa común, se le entregue la parte fija que le corresponda. López v. López, 14 D.P.R. 655, 1908 PR Sup. LEXIS 110 (P.R. 1908).

5. Prescripción.

Es imprescriptible la acción para solicitar la división de la propiedad común. Ortiz Roberts v. Ortiz Roberts, 103 D.P.R. 628, 1975 PR Sup. LEXIS 1495 (P.R. 1975).

La acción para pedir la liquidación y división de una sociedad de gananciales al disolverse el matrimonio entre las partes—cuando los bienes gananciales están en comunidad—nunca prescribe. García López v. Méndez García, 102 D.P.R. 383, 1974 PR Sup. LEXIS 262 (P.R. 1974).

§ 1280. Cuándo no podrá exigirse la división

Sin embargo de lo dispuesto en la sección anterior, los copropietarios no podrán exigir la división de la cosa común, cuando de hacerla resulte inservible para el uso a que se destina.

History. —Código Civil, 1930, art. 335.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 408; Código Civil Español, art. 401.

ANOTACIONES

1. En general.

El derecho del comunero a no permanecer en la comunidad no está supeditado a que la

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

división haga simplemente desmerecer o decrecer el valor de las cosas poseídas en común; sólo en el caso de que éstas se destruyan, haciéndose inservibles, es que puede coartarse y anularse aquel derecho. Saurí v. Saurí, 39 D.P.R. 511, 1929 PR Sup. LEXIS 107 (P.R. 1929), aff'd, Sauri v. Sauri, 45 F.2d 90, 1930 U.S. App. LEXIS 3575 (1st Cir. P.R. 1930).

En acción sobre división de comunidad de bienes no es necesario que en la demanda de alegue que la división material de la propiedad de que se trata pueda verificarse sin lesionar el valor del inmueble. Calderon v. Herederos de C. Boerman, 37 D.P.R. 800, 1928 PR Sup. LEXIS 57 (P.R. 1928).

En la demanda—en acción sobre división de comunidad—no necesita alegarse que, de hacerse la división, la finca no ha de resultar inservible para el uso a que se la destina, y menos aun cuando se trata de la división de fincas rústicas. Calderon v. Herederos de C. Boerman, 37 D.P.R. 800, 1928 PR Sup. LEXIS 57 (P.R. 1928).

Si la división ha de hacer la finca impropia para el uso a que se la destina es cuestión para ser alegada como defensa contra la división material. Calderon v. Herederos de C. Boerman, 37 D.P.R. 800, 1928 PR Sup. LEXIS 57 (P.R. 1928).

En una demanda sobre división de comunidad de bienes no es error fundamental el admitir declaraciones de testigos conocedores de la finca para mostrar cuáles eran sus condiciones topográficas a los efectos de decidir si dicha finca desmerecería al dividirse en dos porciones. Oronez v. Román, 26 D.P.R. 25, 1917 PR Sup. LEXIS 693 (P.R. 1917).

§ 1281. Procedimiento para la división

La división de la cosa común podrá hacerse por los interesados o por árbitros o amigables componedores nombrados a voluntad de los partícipes.

En el caso de verificarse por árbitros o amigables componedores, deberán formar partes proporcionales al derecho de cada uno, evitando en cuanto sea posible los suplementos a metálico.

History. —Código Civil, 1930, art. 336.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 409; Código Civil Español, art. 402.

ANOTACIONES

1. En general.

Un condómino puede concurrir a tomar parte en una subasta de, y adjudicársele, bienes inmuebles poseídos en común y pro indiviso por él y otros condóminos. Mercado Riera v. Registrador de la Propiedad, 95 D.P.R. 86, 1967 PR Sup. LEXIS 279 (P.R. 1967).

Un mandato evidenciado en documento público no es necesario para que un agente de un condómino tenga facultad para realizar un acto de división de una finca poseída por su principal y otras personas en común pro indiviso. Shivell v. Inocencia, 92 D.P.R. 400, 1965 PR Sup. LEXIS 214 (P.R. 1965).

La información de dominio no es el procedimiento autorizado por ley para obtener la división de una propiedad poseída en común. Oquendo v. Registrador de la Propiedad de Utuado, 78 D.P.R. 118, 1955 PR Sup. LEXIS 169 (P.R. 1955).

En la división de una finca poseída en común deben intervenir todos los condueños. Central Pasto Viejo v. Roig, 33 D.P.R. 451, 1924 PR Sup. LEXIS 304 (P.R. 1924), aff'd, Roig v. Central Pasto Viejo, Inc., 6 F.2d 106, 1925 U.S. App. LEXIS 1961 (1st Cir. P.R. 1925).

Por muy censurable que sea la conducta de un juez llamando a su despacho a las partes componentes de una comunidad de bienes, sin citación de sus abogados, para terminar una

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

administración judicial pendiente y activar la división inmediata de los bienes, no será revocada en apelación una orden nombrando contador partidor de tales bienes, cuando dicha orden fue resultado del mutuo convenio de las partes, el apelante entre ellas, y el mero hecho de que no se tuvieran en cuenta los derechos de los abogados no puede eximir a un cliente de responsabilidad por sus propios actos, sobre todo, no habiendo demostrado que la orden por él consentida le causara verdadero perjuicio. Díaz v. Díaz, 28 D.P.R. 642 (1920).

Declarada con lugar la reivindicación de una finca que ha sido incorporada a otra de mayor cabida e inscrita como una sola finca en el registro, para verificar la entrega de la parte reivindicada, es necesario practicar la división de la finca de acuerdo con esta sección, segregando la parte reivindicada. Monge v. Zechini, 17 D.P.R. 759, 1911 PR Sup. LEXIS 448 (P.R. 1911).

§ 1282. Concurrencia y oposición de acreedores o cesionarios

Los acreedores o cesionarios de los partícipes podrán concurrir a la división de la cosa común y oponerse a la que se verifique sin su concurso. Pero no podrán impugnar la división consumada, excepto en caso de fraude, o en el de haberse verificado no obstante la oposición formalmente interpuesta para impedirla, salvo siempre los derechos del deudor o del cedente para sostener su validez.

History. —Código Civil, 1930, art. 337.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 410; Código Civil Español, art. 403.

Contrarreferencias.

Concordancia, véase la sec. 2932 de este título.

§ 1283. Cosa indivisible

Cuando la cosa común fuere esencialmente indivisible, y los condueños no convinieren en que se adjudique a uno de ellos indemnizando a los demás, se venderá y repartirá su precio.

History. —Código Civil, 1930, art. 338.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 411; Código Civil Español, art. 404.

Contrarreferencias.

Propiedad horizontal, aplicación de esta sección en ciertos casos, luego de destruirse el edificio o parte del mismo, véase la sec. 1293h de este título.

ANOTACIONES

1. En general.

En una acción sobre división de comunidad existen bienes que aunque materialmente divisibles no lo son legalmente por existir otros bienes integrados a las fincas que por su propia naturaleza son indivisibles; la forma de división que puede y debe regir en el caso no es la división material y parcelaria de las fincas sino la venta en subasta y la división del producido entre los partícipes de la comunidad en proporción a sus participaciones. Saurí v. Saurí, 39 D.P.R. 511, 1929 PR Sup. LEXIS 107 (P.R. 1929), aff'd, Sauri v. Sauri, 45 F.2d 90, 1930 U.S. App. LEXIS 3575 (1st Cir. P.R. 1930).

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Si los demandados aceptan la partición de determinados bienes en la forma propuesta en la demanda y resisten la partición de otros en forma parcelaria y piden la venta y la división del producto, que es una forma de partición y tal oposición tiene un fundamento en la interpretación de la ley, no es caprichosa, insostenible, ni irrazonable y la cuestión así planteada es debatible, no puede sostenerse la existencia de temeridad que justifique la condena en costas de los demandados. Saurí v. Saurí, 39 D.P.R. 511, 1929 PR Sup. LEXIS 107 (P.R. 1929), aff'd, Sauri v. Sauri, 45 F.2d 90, 1930 U.S. App. LEXIS 3575 (1st Cir. P.R. 1930).

De pedirse la venta de los bienes y la liquidación y división del precio, es preciso alegar y probar: que los condueños no están acordes en que se adjudique a uno de ellos la propiedad comunal indemnizando a los restantes, y que los bienes son esencialmente indivisibles, requisitos que exige esta sección. López v. Suc. de Genaro Candelario, 27 D.P.R. 744, 1919 PR Sup. LEXIS 520 (P.R. 1919).

2. Bienes divisibles.

Un solar con dos casas no es la propiedad esencialmente indivisible a que se refiere esta sección, y en ausencia de prueba de que lo es, no procede una sentencia ordenando la venta de tal propiedad a petición del cónyuge supérstite en cuanto a la mitad, en concepto de gananciales. Hernández v. Sucesión Córdova, 32 D.P.R. 296, 1923 PR Sup. LEXIS 546 (P.R. 1923).

§ 1284. Derecho de tercero

La división de una cosa común no perjudica a tercero, el cual conservará los derechos de hipoteca, servidumbre, u otros derechos reales que le pertenecieran antes de hacerse las particiones. Conservarán igualmente su fuerza, no obstante la división, los derechos personales que pertenezcan a un tercero contra la comunidad.

History. —Código Civil, 1930, art. 339.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 412; Código Civil Español, art. 405.

§ 1285. Reglas aplicables a la división

Serán aplicables a la división entre los partícipes en la comunidad, las reglas concernientes a la división de la herencia.

History. —Código Civil, 1930, art. 340.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 413; Código Civil Español, art. 406.

Contrarreferencias.

División de la herencia, véanse las secs. 2871 et seq. de este título y las secs. 2621 et seq. del Título 32.

ANOTACIONES

1. En general.

Son aplicables las reglas concernientes a la división de una herencia al procederse a la división entre los copartícipes de una finca poseída en común pro indiviso. Shivell v. Inocencia,

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

92 D.P.R. 400, 1965 PR Sup. LEXIS 214 (P.R. 1965).

Las reglas sobre particiones de herencia se aplican a la división o disolución de una comunidad hereditaria, especialmente en cuanto a la forma de hacerla o efectuarla, respectivamente. Ruiz v. Ruiz, 74 D.P.R. 347 (1953).

En cuanto a la división entre comuneros cabe la aplicación de las reglas para la división de la herencia sólo en cuanto no haya conflicto fundamental entre una y otra institución. Saurí v. Saurí, 39 D.P.R. 511, 1929 PR Sup. LEXIS 107 (P.R. 1929), aff'd, Sauri v. Sauri, 45 F.2d 90, 1930 U.S. App. LEXIS 3575 (1st Cir. P.R. 1930).

2. Concubinato.

La división de la atípica comunidad de bienes que pueda establecerse entre dos concubinos se rige por las disposiciones de esta sección. Cruz v. Sucesion de Landrau Díaz, 97 D.P.R. 578, 1969 PR Sup. LEXIS 179 (P.R. 1969).

Capítulo 150. Propiedad Horizontal

Capítulo 150. Propiedad Horizontal

Subcapítulo I. Disposiciones Generales

Subcapítulo I. Disposiciones Generales

§ 1291. Aplicabilidad del capítulo

Las disposiciones de este capítulo son aplicables sólo al conjunto de apartamientos y elementos comunes cuyo titular único, o titulares todos, si hubiere más de uno, declaren expresamente su voluntad de someter el referido inmueble al régimen establecido en este capítulo, haciéndolo constar por escritura pública e inscribiendo ésta en el Registro de la Propiedad.

El régimen de la propiedad horizontal podrá establecerse sobre bienes inmuebles que radiquen en terrenos ajenos, siempre que el dueño del suelo conceda el derecho de arrendamiento, de usufructo o de superficie a perpetuidad al edificante o constituyente del condominio.

La escritura que establezca el régimen de propiedad horizontal expresará clara y precisamente el destino y uso de toda área comprendida en el inmueble, y, excepto que este capítulo autorice lo contrario, una vez fijado dicho destino y uso sólo podrá ser variado mediante el consentimiento unánime de los titulares.

History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, art. 2; Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 484, sec. 1; Agosto 11, 1995, Núm. 153, art. 1; Mayo 21, 1996, Núm. 43, art. 1; Abril 5, 2003, Núm. 103, art. 3, ef. 90 días después de Abril 5, 2003.

HISTORIAL

Propósito.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

El art. 1-A de la Ley de Junio 25, 1958, Núm. 104, adicionado por el art. 2 de la Ley de Abril 5, 2003, Núm. 103, efectiva 90 días después de Abril 5, 2003, dispone:"Esta Ley [que enmendó esta sección y varias otras secciones a través de este capítulo] se aprueba con el propósito de viabilizar la propiedad individual sobre un apartamiento, que forma parte de un edificio o inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, de acuerdo a los criterios que más adelante se establecen.

"El titular de un apartamiento sometido al régimen de propiedad horizontal, tiene el derecho al pleno disfrute de su apartamiento y de las áreas comunes, siempre que con ello no menoscabe el derecho de los demás titulares al disfrute de su respectivas propiedades.

"El Consejo de Titulares, la Junta de Directores y el Agente Administrador del condominio, tienen como deber primordial orientar sus acciones salvaguardando el principio de que el propósito del régimen de propiedad horizontal es propiciar el disfrute de la propiedad privada sobre el apartamiento y que la administración de las áreas y haberes comunes del edificio se realiza para lograr el pleno disfrute de este derecho. Correlativamente cada titular reconoce que el ejercicio del dominio en el régimen de propiedad horizontal está limitado por los derechos de los demás condóminos y que el derecho de propiedad sobre su apartamiento tiene que ejercerse dentro del marco de la sana convivencia y el respeto al derecho ajeno.

"En el ejercicio y el reclamo de sus derechos, los titulares actuarán conforme a los principios de la buena fe, de la prohibición de ir en contra de sus propios actos y la del abuso del derecho."

Enmiendas

—2003.

La ley de 2003 sustituyó "poseídos a título de arrendamiento...obligaciones del arrendatario o usufructuario original" con "ajenos, siempre que el dueño...constituyente del condominio" en el segundo párrafo, y en el tercero, insertó "destino y" antes de "uso" en dos lugares, sustituyó "uso a que será destinada toda área comprendida" con "uso de toda área comprendida" y añadió "excepto que este capítulo autorice lo contrario".

—1996.

La ley de 1996 derogó la Ley de Agosto 11, 1995, Núm. 153, que enmendó esta sección, por lo cual se reproduce el texto de esta sección previo a las enmiendas de 1995.

—1995.

La ley de 1995 en el tercer párrafo sustituyó "el consentimiento unánime de los titulares" con "el consentimiento del setenta y cinco (75) por ciento...elementos comunes", y añadió el Disponiéndose.

—1976.

La ley de 1976 enmendó el anterior único párrafo en términos generales, y añadió los párrafos segundo y tercero.

Vigencia.

El art. 44 de la Ley de Abril 5, 2003, Núm. 103, dispone:

"Esta Ley [que enmendó esta sección] entrará en vigor noventa (90) días después de su aprobación [Abril 5, 2003] y sus disposiciones regirán a todo inmueble sometido al régimen de Propiedad Horizontal, cualquiera que sea el momento en que fuera sometido a dicho régimen."

El art. 2 de la Ley de Agosto 11, 1995, Núm. 153, derogado por el art. 1 de la Ley de Mayo 21, 1996, Núm. 43, disponía:

"Esta ley [que enmendó este capítulo] entrará en vigor noventa (90) días después de su aprobación y sus disposiciones regirán a todo inmueble sometido al régimen de Propiedad Horizontal, cualquiera que sea el momento en que fuera sometido a dicho régimen. "Las comunidades de titulares que ya han sido sometidas al régimen de Propiedad Horizontal tendrán un plazo de un año a partir de la vigencia de la presente ley para adaptar sus

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

escrituras de constitución y Reglamento a lo dispuesto en esta ley en lo que estuviere en contradicción con sus preceptos. Transcurrido dicho término las disposiciones de las escrituras de constitución y de los reglamentos de tales inmuebles no podrán ser aplicados en contradicción con lo establecido en la presente ley, y cualesquiera de los titulares podrá instar acción judicial para obligar al Consejo de Titulares a que cumpla con las disposiciones de esta ley."

La sec. 13 de la Ley de Junio 4, 1976, Núm. 157, dispone:"Esta ley [que enmendó este capítulo] entrará en vigor noventa (90) días después de su aprobación y sus disposiciones regirán a todo inmueble sometido al régimen de Propiedad Horizontal, cualquiera que sea el momento en que fuera sometido a dicho régimen.

"Las comunidades de titulares que ya han sido sometidas al régimen de Propiedad Horizontal tendrán un plazo de un año a partir de la vigencia de la presente ley para adaptar sus escrituras de constitución y Reglamento a lo dispuesto en esta ley en lo que estuviere en contradicción con sus preceptos. Transcurrido dicho término las disposiciones de las escrituras de constitución y de los reglamentos de tales inmuebles no podrán ser aplicados en contradicción con lo establecido en la presente ley, y cualesquiera de los titulares podrá instar acción judicial para obligar al Consejo de Titulares a que cumpla con las disposiciones de esta Ley.

"La enmienda al reglamento a los fines de determinar la definición de mayoría que regirá un inmueble ya sometido al régimen de propiedad horizontal requerirá el acuerdo de las dos terceras partes de los titulares que a su vez representen las dos terceras partes del valor en los elementos comunes del inmueble.

"La enmienda que la Sección 1 de esta ley practica al Artículo 8 de la Ley 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada [sec. 1291f de este título], a los fines de establecer el criterio de superficie de los apartamientos para la determinación de los porcentajes de participación en los elementos comunes sólo será vinculante para aquellos inmuebles ya sometidos al régimen si así lo deciden las dos terceras partes de los titulares que a su vez representen las dos terceras partes del valor en los elementos comunes."

El art. 48 de la Ley de Junio 25, 1958, Núm. 104, renumerado como el art. 53 por la sec. 12 de la Ley de Junio 4, 1976, Núm. 157, dispone: "Esta ley [este capítulo] empezará a regir noventa días después de su aprobación."

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 485.
Agosto 11, 1995, Núm. 153.
Mayo 21, 1996, Núm. 43.
Abril 5, 2003, Núm. 103.

Título.

El art. 1 de la Ley de Junio 25, 1958, Núm. 104, según enmendado por el art. 1 de la Ley de Abril 5, 2003, Núm. 103, ef. 90 días después de Abril 5, 2003, y la cual tiene una exposición de motivos, dispone:

"Esta Ley [este capítulo] se denomina ‘Ley de Condominios’."

Salvedad.

El art. 43 de la Ley de Abril 5, 2003, Núm. 103, que adicionó esta nota como art. 54 de la Ley de Junio 25, 1958, Núm. 104, dispone:

"Las disposiciones de esta Ley [que enmendó este capítulo] se considerarán separables y la determinación de un tribunal competente en cuanto a que alguna de sus disposiciones es nula no afectará las demás disposiciones de esta Ley."

Cláusula derogatoria.

El art. 1 de la Ley de Mayo 21, 1996, Núm. 43, dispone:

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

"Se deroga la Ley Núm. 153 de 11 de agosto de 1995, nunc pro tunc, que enmendaba la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada [secs. 1291 et seq. de este título], conocida como 'Ley de Propiedad Horizontal'."

Disposiciones especiales.

El art. 2 de la Ley de Mayo 21, 1996, Núm. 43, dispone:

"Los condominios registrados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal tendrán un período de un año a partir de la aprobación de esta ley para atemperar sus reglamentos, planos y disposiciones a esta ley restableciéndose así el estado de derecho anterior a la Ley Núm. 153 de 11 de agosto de 1995."

Contrarreferencias.

Edificios multipisos, medidas de seguridad, requisitos aplicables a edificios que se rigen por este capítulo, véase la sec. 802 del Título 17. Término para cumplir con dichos requisitos, véase la nota de Vigencia bajo la sec. 801 de dicho título.

ANOTACIONES

1. En general.
2. Derecho de superficie.
3. Contrato de adhesión.
4. Doctrina de la horizontalidad.

1. En general.

En un caso de una petición de injunction radicada bajo la Ley de Propiedad Horizontal, la Ley de Condominios aplicaba retroactivamente porque al no aplicar la ley retroactivamente equivaldría a laurear actuaciones que el estado de derecho vigente conjura. Consejo Titulares v. Williams Hospitality, 168 D.P.R. 101 (2006).

Las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal atribuye al Registro de la Propiedad las características de un catastro y puede imputársele al adquirente el conocimiento de las constancias que surgen del Registro; en particular, se le puede imputar conocer los aspectos sobre la titularidad y circunstancias particulares del inmueble. Consejo v. Villa Edamorga, 161 D.P.R. 785 (2004).

El esquema de sorteo de estacionamientos aprobado por la mayoría de los titulares es nula por haber alterado el uso y destino de un elemento común general, establecido en la escritura matriz, a uno limitado que requiere el consentimiento unánime de los titulares. Brown III v. J.D. Cond. Playa Grande, 154 D.P.R. 225 (2001).

Un inmueble sujeto por constitución de escritura al régimen de propiedad horizontal, dedicado únicamente a fines comerciales cuando el lenguaje utilizado en la escritura no es lo suficiente "claro y preciso" para impedir que un titular de uno de los locales de dicho centro establezca una tienda para expendio de mercancía seca, debe permitírsele usar dicha propiedad para los fines antes mencionados ante la ambigüedad del término en la escritura. Soto Vásquez v. Vásquez Torres, 138 D.P.R. 282 (1995).

Cuando se restringe el uso de un local a "uso comercial", cabe pensar en una multiplicidad de actividades que se pueden ubicar bajo dicho calificativo. El término es tan abarcador que en la mayoría de los casos equivale a una negación de un uso residencial, sin límites en cuanto a los posibles usos relacionados con el comercio. Soto Vásquez v. Vásquez Torres, 138 D.P.R. 282 (1995).

La interpretación de las cláusulas restrictivas del dominio de uso comercial a un uso particular, deben ser aún más estricta, pues se debe informar con mayor claridad a los nuevos titulares la existencia de una restricción adicional que modifica la amplitud del concepto de "uso comercial". Una limitación de derecho propietario de esa magnitud así lo justifica y debe surgir de la escritura matriz con suma claridad. Soto Vásquez v. Vásquez Torres, 138 D.P.R. 282 (1995).

No cumple con la claridad y precisión requerida por la Ley de Propiedad Horizontal, la frase

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

"uso comercial" que no informa debidamente y sin ambigüedades a los adquirentes y terceros la restricción al uso, si alguna. Soto Vásquez v. Vásquez Torres, 138 D.P.R. 282 (1995).

La frase "diseñado y construido para supermercado" no constituye una limitación al uso a tenor con la Ley de Propiedad Horizontal. Soto Vásquez v. Vásquez Torres, 138 D.P.R. 282 (1995).

Ni la sec. 341 del Título 3, que crea a D.A.C.O. y define sus poderes y responsabilidades, ni las secs. 1291 a 1294 de este título, que reglamentan lo pertinente a condominios, ni las secs. 2101 a 2201 del Título 3, que establecen el procedimiento administrativo para las agencias de gobierno, prohiben que la junta de directores de un condominio pueda incoar una acción judicial para hacer valer una orden de D.A.C.O. cuando dicha agencia ha declinado ponerla en vigor a través de los tribunales. Junta Dir. Cond. Montebello v. Fernández, 136 D.P.R. 223 (1994).

Para que exista el régimen de propiedad horizontal en relación con una propiedad en particular, el mismo tiene que constar inscrito en el registro de la propiedad. Consejo Tit. C. Parkside v. MGIC Fin. Corp., 128 D.P.R. 538 (1991).

Existe una clara política en Puerto Rico dirigida a estimular la utilización de terrenos y construcción de multipisos que se rijan por el régimen de la propiedad horizontal. Maldonado v. Consejo de Titulares del Condominio Torre del Mar, 111 D.P.R. 427, 1981 PR Sup. LEXIS 141 (P.R. 1981).

Es el propósito de las secs. 1291 et seq. de este título el establecer una regulación detallada y completa del régimen de propiedad horizontal con el objetivo de promover este tipo de construcciones a fin de que las familias que habitan en áreas urbanas densamente pobladas donde el costo de la vivienda es el más elevado, puedan tener un hogar propio y a la vez haya un mejor aprovechamiento del escaso terreno disponible en esas áreas. Dicho estatuto abarca edificaciones no sólo de viviendas, sino también para cualesquiera otros usos lícitos. Arce v. Caribbean Home Const. Corp., 108 D.P.R. 225 (1978).

Desígnase como "propiedad horizontal" una propiedad exclusiva sobre diferentes pisos o apartamentos, bajo un régimen necesario de aprovechamiento compuesto en los elementos comunes, los cuales, para viabilizarlo, permanecen en estado de indivisión forzosa. Arce v. Caribbean Home Const. Corp., 108 D.P.R. 225 (1978).

Constituye la esencia del régimen de propiedad horizontal la necesaria coexistencia de dos formas jurídicas distintas, el dominio y el condominio. Arce v. Caribbean Home Const. Corp., 108 D.P.R. 225 (1978).

Bajo las disposiciones de la Ley de la Propiedad Horizontal, el someter un inmueble al régimen de la propiedad horizontal es un acto voluntario del dueño o dueños del mismo. Lozada Ocasio v. El Registrador de la Propiedad de Caguas, 99 D.P.R. 435, 1970 PR Sup. LEXIS 192 (P.R. 1970).

2. Derecho de superficie.

El derecho de superficie es un derecho real a tener o mantener, temporal o indefinidamente, en terreno o inmueble ajeno, una edificación o plantación como propiedad separada obtenida mediante el ejercicio del derecho anejo de edificar o plantar o por medio de un acto adquisitivo de la edificación o plantación preexistente. Lozada Ocasio v. El Registrador de la Propiedad de Caguas, 99 D.P.R. 435, 1970 PR Sup. LEXIS 192 (P.R. 1970).

3. Contrato de adhesión.

Es un contrato de adhesión aquél en que el comprador de un apartamiento individual en un condominio, al adquirirlo, acepta el régimen de propiedad horizontal establecido en la escritura matriz o título constitutivo. Consejo de Titulares v. Vargas, 101 D.P.R. 579, 1973 PR Sup. LEXIS 225 (P.R. 1973).

4. Doctrina de la horizontalidad.

En la opinión se define la "doctrina de la horizontalidad" como institución jurídica, según rige

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

ésta en esta jurisdicción. Arce v. Caribbean Home Const. Corp., 108 D.P.R. 225 (1978).

Son características conceptuales esenciales de la doctrina de la horizontalidad el dominio exclusivo de un piso o apartamiento que coexiste con un condominio forzoso e inseparable de los elementos comunes, siendo su propósito el permitir la agrupación de distintas viviendas bajo un mismo techo, o la existencia de un conglomerado de construcciones sometidas a un mismo reglamento para cumplir con su función económico-social de facilitar a los individuos la posibilidad de disponer de hogar propio. Arce v. Caribbean Home Const. Corp., 108 D.P.R. 225 (1978).

El objetivo de la doctrina de horizontabilidad presupone: (a) la existencia de diversos pisos o apartamentos susceptibles de aprovechamiento independiente con acceso directo a la vía pública; (b) una serie de áreas denominadas elementos comunes generales necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y destinados al uso y disfrute de todos los apartamentos, y (c) otros elementos comunes limitados que se distinguen de los generales en que se le destinan al servicio de cierto número de pisos. Arce v. Caribbean Home Const. Corp., 108 D.P.R. 225 (1978).

§ 1291a. Apartamiento, definición de

A los efectos de este capítulo, se entenderá por "apartamiento" cualquier unidad de construcción en un inmueble sometido al régimen establecido en este capítulo, que se encuentre suficientemente delimitada y que consista de uno (1) o más espacios cúbicos total o parcialmente cerrados o abiertos, conjuntamente con sus anejos, si alguno, aunque estos no sean contiguos, siempre que tal unidad sea susceptible de cualquier tipo de aprovechamiento independiente y tenga salida directa a la vía pública o a determinada área privada (ya sea ésta un elemento común del condominio, o un área compartida por dos o más condominios u otros desarrollos, o un área privada que exista y/o haya sido designada como acceso para dos (2) o más condominios u otras áreas de desarrollo residencial, comercial, mixta o de cualquier otro tipo), que eventualmente conduzca a una vía pública mediante una servidumbre de paso u otro mecanismo legal, según lo anterior sea aprobado por las entidades públicas o cuasi-públicas con jurisdicción. La medida superficial de aquellas áreas que sean asignadas en la escritura matriz y/o los planos constitutivos de un condominio como anejo de un apartamento para su uso particular y con exclusión de los demás apartamientos, no será incluida para computar el área superficial del apartamiento en cuestión ni su por ciento de participación en los elementos comunes del inmueble, a menos que el titular único de todos los apartamientos, o de haber más de un titular, todos los titulares por unanimidad, en la escritura matriz original para la constitución del régimen, y/o en aquellos documentos que se preparen y otorguen para modificar un régimen ya existente, dispongan expresamente lo contrario para uno (1) o más anejos, en cuyo caso, sólo se tomarán en consideración para dichos propósitos aquellos anejos que así se especifiquen en la escritura matriz original o los documentos para enmendar un régimen de propiedad horizontal existente.

History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, art. 3; Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 484, sec. 1; Agosto 15, 2008, Núm. 281, art. 1; Enero 13, 2012, Núm. 17, art. 2.

HISTORIAL

Enmiendas

—2012.

La ley de 2012 enmendó la primera oración en términos generales.

—2008.

La ley de 2008 enmendó la primera oración en términos generales y añadió la segunda

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

oración.

—1976.

La ley de 1976 enmendó esta sección en términos generales.

Vigencia.

El art. 8 de la Ley de Enero 13, 2012, Núm. 17, dispone: "Esta Ley [que enmendó las secs. 1291a, 1291i, 1293c y añadió la sec. 1291i-2, todas de este título], y las disposiciones y enmiendas aquí recogidas, tendrán vigencia inmediata luego de su aprobación, y aplicarán a todo condominio sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal, y a todo desarrollo que incluya uno o más condominios sujetos a dicho Régimen, cualquiera que sea la fecha en que el o los condominios hayan sido sometidos al Régimen y/o su construcción aprobada por las agencias públicas o cuasi-públicas con jurisdicción, lo primero que ocurra."

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 485.

Agosto 15, 2008, Núm. 281.

Enero 13, 2012, Núm. 17.

Título corto.

El art. 1 de la Ley de Enero 13, 2012, Núm. 17, dispone: "Esta Ley [que enmendó las secs. 1291a, 1291i, 1293c y añadió la sec. 1291i-2, todas de este título] se conocerá como 'Ley para Propiciar y Flexibilizar el Desarrollo de Vivienda bajo el Régimen de Propiedad Horizontal'."

Disposiciones especiales.

El art. 7 de la Ley de Enero 13, 2012, Núm. 17, dispone: "El Departamento de Asuntos del Consumidor adoptará mediante reglamentación las disposiciones de esta Ley [que enmendó las secs. 1291a, 1291i, 1293c y añadió la sec. 1291i-2, todas de este título]. Cualquier agencia gubernamental que regule el desarrollo, construcción y/o venta de viviendas bajo el régimen de propiedad horizontal, deberá ajustar sus reglamentos para hacerlos compatibles con esta Ley."

§ 1291b. Efecto de someterse al régimen de propiedad horizontal

Una vez se haya constituido el inmueble en régimen de propiedad horizontal, los apartamientos expresados en la sec. 1291a de este título podrán individualmente transmitirse y gravarse y ser objeto de dominio o posesión, y de toda clase de actos jurídicos ínter vivos o mortis causa, con independencia total del resto del inmueble de que formen parte, y los títulos correspondientes serán inscribibles en el registro de la propiedad de acuerdo con lo dispuesto en este capítulo y en la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad.

History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, art. 4; Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 484, sec. 1.

HISTORIAL

Codificación.

Se sustituyó "Ley Hipotecaria" con "Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad" a tenor con los arts. 1 y 254 de la Ley de Agosto 8, 1979, Núm. 198. Véanse las secs. 2001 et seq. del Título 30.

Enmiendas

—1976.

La ley de 1976 sustituyó "el edificio" con "el inmueble" después de "constituido", y "del edificio" con "del resto del inmueble" después de "con independencia total", y añadió "este y en" antes de "Ley Hipotecaria".

Vigencia.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 485.

§ 1291c. Efecto de transmisión o gravamen y subrogación de derechos—Apartamiento proyectado y no comenzado

En los casos de transmisión o gravamen de un apartamiento proyectado y no comenzado a fabricar, se entenderá adquirida por el nuevo propietario, o gravada la participación que corresponde al transmitente, o en su caso, al deudor, en los elementos comunes del inmueble en proyecto y el derecho que tenga a que se le construya el apartamiento entendiéndose subrogado el adquirente en el lugar y grado de aquél, a todos los efectos legales.

History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, art. 5; Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 484, sec. 1.

HISTORIAL

Enmiendas

—1976.

La ley de 1976 sustituyó "del edificio" con "del inmueble" después de "elementos comunes".

Vigencia.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 485.

§ 1291d. Efecto de transmisión o gravamen y subrogación de derechos—Apartamiento en construcción

Si la transmisión o gravamen se refiriese al apartamiento que ya hubiese comenzado a construirse, se entenderán adquiridas o gravadas las participaciones a que se contrae la sec. 1291c de este título, y de modo privativo lo que ya esté fabricado del apartamiento en cuestión, entendiéndose también subrogado el adquirente en el lugar y grado del transmitente, a todos los efectos legales.

History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, art. 6, ef. 90 días después de Junio 25, 1958.

§ 1291e. Número de condueños

Cada apartamiento puede pertenecer en comunidad a más de una persona.

History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, art. 7, ef. 90 días después de Junio 25, 1958.

§ 1291f. Derecho del dueño a su apartamiento; base para determinar participación

El titular tendrá derecho exclusivo a su apartamiento y a una participación con los demás

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

titulares en los elementos comunes del inmueble, equivalente al porcentaje que represente la superficie del apartamiento en la superficie de la totalidad de apartamientos en el inmueble. En caso de apartamientos con dos o más niveles se considerará la superficie de cada nivel.
History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, art. 8; Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 484, sec. 1.
HISTORIAL
Enmiendas
—1976.
La ley de 1976 enmendó el anterior primer párrafo en términos generales y eliminó los párrafos segundo y tercero.
Vigencia.
Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.
Exposición de motivos.
Véase Leyes de Puerto Rico de:
Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 485.
ANOTACIONES
1. En general.
Bajo el régimen de propiedad horizontal, cada condómino tiene el dominio absoluto de su unidad o apartamento y de una parte ideal indivisa del terreno donde se asienta la construcción. Arce v. Caribbean Home Const. Corp., 108 D.P.R. 225 (1978).
2. Area de estacionamiento.
El hecho de que la persona que sometió un edificio al régimen de propiedad horizontal y condominio se haya reservado el área de estacionamiento y de circulación para su uso privado no impide que los condóminos adquiriesen, a tenor con las disposiciones estatutarias pertinentes, un derecho de propiedad sobre todo el terreno en que el estacionamiento está ubicado. Arce v. Caribbean Home Const. Corp., 108 D.P.R. 225 (1978).

§ 1291g. Créditos hipotecarios constituidos antes y después de someterse al régimen; consentimiento de condueños

Los créditos hipotecarios constituidos antes de ser sometido el inmueble al régimen de propiedad horizontal, estarán sujetos a lo dispuesto en la sec. 2570 del Título 30, pero el acreedor, al iniciarse el procedimiento para su cobro, deberá dirigir la acción, simultáneamente, por la totalidad de la suma garantizada contra todos los titulares de los apartamientos que estén gravados. Si se constituyeren dichos créditos después de organizarse el inmueble en régimen de propiedad horizontal, se hará la distribución de aquéllos en la forma a que se refiere la sec. 2566 del Título 30, entre los apartamientos gravados que estuvieren ya construidos; y si se tratare de apartamientos meramente proyectados o en vía de construcción, la distribución del crédito deberá hacerse entre las participaciones o derechos inscritos, a tenor de las secs. 1291c y 1291d de este título.
La hipoteca de los elementos comunes de un inmueble constituido en régimen de propiedad horizontal sólo podrá verificarse mediante acuerdo unánime de todos los titulares.
History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, art. 9; Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 484, sec. 1; Abril 5, 2003, Núm. 103, art. 4, ef. 90 días después de Abril 5, 2003.
HISTORIAL
Propósito.
Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.
Referencias en el texto.
Los arts. 119 y 123 de la Ley Hipotecaria, Ley de Julio 14, 1893, fueron derogados por la Ley

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, Ley de Agosto 8, de 1979, Núm. 198, art. 254.
Disposiciones similares vigentes, véanse las secs. 2566 y 2570 del Título 30.

Enmiendas

—2003.

La ley de 2003 sustituyó dos de las referencias internas de los arts. 123 y 119 de la Ley Hipotecaria a las secs. 2570 y 2566 del Título 30, respectivamente, en el primer párrafo.

—1976.

La ley de 1976 sustituyó "el edificio" con "el inmueble" antes de "al régimen de propiedad horizontal" en las primera y segunda oraciones de esta sección.

Vigencia.

Véanse notas bajo la sec. 1291 de este título.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 485.
Abril 5, 2003, Núm. 103.

§ 1291h. Acción hipotecaria en un solo procedimiento luego de distribución de créditos

Siempre que hubiere distribución de créditos, de acuerdo con lo dispuesto en la sec. 1291g de este título, la acción hipotecaria podrá ejercitarse en un solo procedimiento y con una sola certificación del Registro de la Propiedad.

History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, art. 10, ef. 90 días después de Junio 25, 1958.

§ 1291i. Elementos comunes generales del inmueble

Los elementos comunes del inmueble son los siguientes:

(a) Se consideran elementos comunes generales necesarios, no susceptibles de propiedad individual por los titulares y sujetos a un régimen de indivisión forzosa, los siguientes:

(1) El vuelo, entendido éste como el derecho a sobre elevar. Excepto lo dispuesto en la sec. 1291l-1 de este título, el cierre o techado de patios, terrazas o áreas abiertas, así como la construcción de nuevos pisos sobre el techo y sobre o debajo del terreno requerirá, siempre que tales obras no estén contempladas en los planos sometidos con la escritura de constitución de régimen, el consentimiento unánime de los titulares; Disponiéndose, que este requerimiento no aplicará al cierre o techado de patios, terrazas o áreas abiertas ubicados en el suelo o planta baja (a nivel del terreno) del inmueble y destinados para uso exclusivo de determinados apartamientos constituidos en régimen previo al 5 de abril de 2003.

(2) Los cimientos, paredes maestras y de carga, techos, galeras, escaleras y vías de entrada y salida o de comunicación.

(3) Los locales para instalaciones de servicios centrales, como electricidad, luz, gas, agua fría y caliente, refrigeración, cisternas, tanques y bombas de agua, y demás similares que sean indispensables para el adecuado disfrute de los apartamientos, salvaguardando que estos elementos no se ubiquen dentro de los apartamientos o locales privados.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

(4) Los ascensores, cuando éstos sean necesarios para el adecuado disfrute de los apartamientos.

(5) Las áreas verdes y los árboles requeridos por las instrumentalidades o dependencias del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

(6) El área destinada para colocar recipientes para el reciclaje de desperdicios sólidos; Disponiéndose, que será obligatoria la colocación de recipientes para la ubicación de los materiales reciclables, en todo condominio, salvo cuando no haya espacio disponible para ser dedicado a área para la colocación de recipientes para reciclaje, en cuyo caso el Consejo de Titulares, la Junta de Directores o el Agente Administrador notificará de ese hecho, por escrito, entregado personalmente, por correo certificado o mediante correo electrónico, al Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor. El Secretario podrá, a su discreción, investigar la veracidad de la información notificada, y, si a su juicio no se justifica lo informado, podrá requerir el cumplimiento de lo dispuesto en este subinciso. En caso de que la parte afectada no concuerde con la decisión del Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor de hacer cumplir con lo dispuesto en la ley, ésta podrá solicitar un proceso de vistas administrativas, según la Ley de Procedimiento Administrativos Uniforme, secs. 2101 et seq. del Título 3.

(7) Cualquier otro elemento que fuere indispensable para el adecuado disfrute de los apartamientos en el inmueble.

(b) Se consideran elementos comunes generales, salvo disposición o estipulación en contrario los siguientes:

(1) El terreno, los sótanos, azoteas, patios y jardines.

(2) Los locales destinados a alojamiento de porteros o encargados.

(3) Las áreas destinadas a estacionamiento.

(4) Las áreas recreativas que excedan lo requerido por la reglamentación urbana o por las autoridades competentes.La adjudicación de las áreas o elementos comunes antes enumerados, requerirá que así se haya dispuesto en la escritura de constitución del régimen o, de realizarse la conversión y transferencia luego de constituida éste, se requerirá el consentimiento unánime de los titulares. La transferencia deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, dejando constancia de los nuevos porcentajes de participación para cada uno de los apartamientos beneficiados.Aun cuando las áreas enumeradas anteriormente en este inciso sean susceptibles de aprovechamiento independiente, las mismas se podrán constituir y/o enajenar como áreas o instalaciones para el beneficio del Consejo de Titulares o de uno (1) o varios de los titulares de apartamientos en el condominio; además, estas áreas e instalaciones podrán constituirse y/o usarse para el beneficio de uno (1) o varios titulares en condominios distintos u otros desarrollos, cuando las áreas o instalaciones se usen en forma compartida entre sí o con una (1) o más urbanizaciones comunidades y/u otros proyectos, según sea aprobado por las entidades públicas o cuasi-públicas con jurisdicción, o mediante contrato entre las partes. El área de estacionamiento en los condominios exclusivamente residenciales se configurará bien como elemento común, general o limitada, o bien como área privada cuyos espacios y titularidad se adscribirá a los dueños de los apartamientos.Excepto en los condominios exclusivamente comerciales o profesionales, la titularidad sobre los espacios individuales de estacionamiento que constituyan fincas independientes no se tomará en cuenta para la determinación de quórum o de mayoría a base del número de titulares, si bien se podrá computar el por ciento de participación que corresponda a dichos espacios en los elementos comunes, cuando el Reglamento incluya dicha participación en su definición de mayoría. Cuando el área destinada a estacionamiento se haya configurado en su totalidad como finca independiente, a su titular le corresponderá un voto, como si se tratara de un apartamiento.

History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, art. 11; Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 484, sec. 1;

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Agosto 11, 1995, Núm. 153, art. 1; Mayo 21, 1996, Núm. 43, art. 1; Abril 5, 2003, Núm. 103, art. 5; Agosto 15, 2008, Núm. 281, art. 2; Mayo 21, 2011, Núm. 76, art. 1; Enero 13, 2012, Núm. 17, art. y 4.

HISTORIAL

Propósito.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Enmiendas

—2012.

Inciso (a)(7): La ley de 2012 suprimió el segundo párrafo.

Inciso (b)(4): La ley de 2012 enmendó la primera oración del tercer párrafo.

—2011.

Inciso (a)(6): La ley de 2011 añadió una nueva cláusula (6) y redesignó la anterior (6) como (7).

—2008.

Inciso (a)(1): La ley de 2008 añadió el Disponiéndose a esta cláusula.

—2003.

La ley de 2003 acumuló las disposiciones de los anteriores incisos (a) a (h) en nuevos (a) y (b), enmendando dichas disposiciones en términos generales.

—1996.

La ley de 1996 derogó la Ley de Agosto 11, 1995, Núm. 153, que enmendó esta sección, por lo cual se reproduce el texto de esta sección previo a las enmiendas de 1995.

—1995.

Incisos (c), (d) y (g): La ley de 1995 suprimió "salvo disposición o estipulación en contrario" de la parte final de estos incisos.

—1976.

Inciso (a): La ley de 1976 enmendó este inciso en términos generales.

Inciso (d): La ley de 1976 suprimió "del edificio" después de "encargados".

Inciso (g): La ley de 1976 añadió este inciso, redesignando como (h) el anterior inciso (g).

Inciso (h): La ley de 1976, en este inciso (anterior inciso (g)), sustituyó "del edificio" con "del inmueble" después de "uso común" y añadió "y adecuado uso y disfrute" después de "seguridad".

Vigencia.

Véanse notas bajo la sec. 1291 de este título.

Véase la nota bajo la sec. 1291a de este título.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 485.

Agosto 11, 1995, Núm. 153.

Mayo 21, 1996, Núm. 43.

Abril 5, 2003, Núm. 103.

Agosto 15, 2008, Núm. 281.

Mayo 21, 2011, Núm. 76.

Enero 13, 2012, Núm. 17.

Título corto.

Véase la nota bajo la sec. 1291a de este título.

Cláusula derogatoria.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Disposiciones especiales.

Véase la nota bajo la sec. 1291a de este título.

ANOTACIONES

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

1. En general.
2. Area de estacionamiento.
3. Ascensores.
4. Definiciones.
5. Vuelo de edificio.

1. En general.

Un contrato entre un consejo de titulares y una compañía de teléfonos celulares que cedó derechos sobre el uso de los elementos comunes sin el consentimiento unánime de los titulares fue nulo; el arrendamiento de un elemento común de un condominio residencial para fines comerciales constituyó un acto que alteró su uso y destino. Rivera Rodríguez v. Junta de Directores Condominio Torre de Caparra, 173 D.P.R. 475, 2008 PR Sup. LEXIS 78 (P.R. 2008).

Esta sección y la sec. 1291p de este título, lejos de contradecirse, se complementan. Alvarez Figueredo v. González Lamela, 138 D.P.R. 958, 1995 PR Sup. LEXIS 296 (P.R. 1995).

En caso de duda en cuanto a si un elemento en un inmueble sometido al régimen de la propiedad horizontal es o no común, se presumirá en todo caso la naturaleza de elemento común, y tal presunción, en las excepciones taxativas que la ley admite, sólo cede ante la prueba de un convenio en contra, adoptado por todos los propietarios de los apartamientos, o por haberlo establecido la persona (natural o jurídica) que constituyó dicha propiedad horizontal. Arce Preston v. Caribbean Home Constr. Corp., 108 D.P.R. 225, 1978 PR Sup. LEXIS 621 (P.R. 1978).

Un elemento común general de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal de acuerdo con las disposiciones de esta sección, puede ser cambiado a elemento común limitado, únicamente cuando todos los condóminos aprueban tal cambio. Arce Preston v. Caribbean Home Constr. Corp., 108 D.P.R. 225, 1978 PR Sup. LEXIS 621 (P.R. 1978).

Excepto en cuanto a los elementos generales de un inmueble sometido al régimen de la propiedad horizontal específicamente señalados en la Ley de Propiedad Horizontal como obligatoriamente comunes a los titulares de dicho inmueble, los demás elementos del condominio son o no comunes, dependiendo de lo pactado en la escritura matriz de dicho condominio. Pellón Lafuente v. O'Clare, 98 D.P.R. 692, 1970 PR Sup. LEXIS 111 (P.R. 1970).

Areas o partes de un inmueble sometido al régimen de la propiedad horizontal no pueden ser propiedad exclusiva de uno o de algunos titulares del condominio con exclusión de los demás, cuando ello podría hacer prácticamente imposible el buen funcionamiento del edificio en condominio como tal. Pellón Lafuente v. O'Clare, 98 D.P.R. 692, 1970 PR Sup. LEXIS 111 (P.R. 1970).

Basta con que el elemento común sea "racionalmente de uso común del edificio" o que sea "necesario para su existencia, conservación y seguridad"; es suficiente que exista una de esas dos circunstancias para que la pertenencia sea un elemento común, no teniendo que concurrir ambas; y en el caso de autos, concurren ambas circunstancias. Castle Enterprises, Inc. v. Registrador de la Propiedad en San Juan, 87 D.P.R. 775, 1963 PR Sup. LEXIS 226 (P.R. 1963).

Además de las partes del edificio dividido en pisos o departamentos de beneficio común o indispensables para mantener su seguridad—algunas de las cuales la ley enumera ejemplificativamente—que necesariamente deben ser comunes, los propietarios pueden, ya que nada se opone a ello, crear otros elementos comunes que aunque no respondan estrictamente a estos fines, tengan por objeto lograr un uso y goce más cómodo o de mayor renta. Castle Enterprises, Inc. v. Registrador de la Propiedad en San Juan, 87 D.P.R. 775, 1963 PR Sup. LEXIS 226 (P.R. 1963).

2. Area de estacionamiento.

Aunque el inciso (b)(4) de esta sección podría haberse interpretado como un impedimento

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

para cumplir con la orden de asignar espacios para discapacitados a los demandantes (no hubo votos afirmativos de los copropietarios del condominio), la asociación debía regular el uso de elementos comunes en cumplimiento de la Ley de Enmiendas para una Vivienda Justa de 1988 , las secs. 3601 a 3619 y 3631 del título 42 del U.S.C.S., y políticas de antidiscriminación, independientemente de las leyes locales. Astralis Condo. Ass'n v. Sec'y, United States Dep't of Hous. & Urban Dev., 620 F.3d 62, 2010 U.S. App. LEXIS 19313; Astralis Condo. Ass'n v. Sec'y, United States Dep't of Hous. & Urban Dev., 620 F.3d 62, 2010 U.S. App. LEXIS 19313 (1st Cir. 2010).

Aun cuando el texto original de las secs. 1291 et seq. de este título nada disponía con relación a los lugares de estacionamiento, su texto enmendado en el año 1976 regula expresamente tales áreas. Arce Preston v. Caribbean Home Constr. Corp., 108 D.P.R. 225, 1978 PR Sup. LEXIS 621 (P.R. 1978).

Un área de estacionamiento en un condominio, bajo el derecho vigente en esta jurisdicción, puede ser un elemento común general necesario, un elemento común general voluntario, un elemento común limitado o un elemento privado de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal. Arce Preston v. Caribbean Home Constr. Corp., 108 D.P.R. 225, 1978 PR Sup. LEXIS 621 (P.R. 1978).

No tiene derecho un titular de un condominio a que se le provea un estacionamiento gratuito cuando ni esta sección ni los Reglamentos de la Junta de Planificación, ni la escritura matriz sujetando el inmueble al régimen de la propiedad horizontal ni el Reglamento del Condominio le concede tal derecho. Arce Preston v. Caribbean Home Constr. Corp., 108 D.P.R. 225, 1978 PR Sup. LEXIS 621 (P.R. 1978).

Tiene derecho a que se le asigne un espacio de estacionamiento en un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal y condominio, aquel condómino privado de facto del uso de tal espacio cuando está dispuesto a pagar la correspondiente renta. De privársele de tal derecho, constituirá una violación al Arce Preston v. Caribbean Home Constr. Corp., 108 D.P.R. 225, 1978 PR Sup. LEXIS 621 (P.R. 1978).

La naturaleza privada o común de un local de estacionamiento en un inmueble sometido al régimen de la propiedad horizontal depende esencialmente de lo que se pacte en la escritura matriz del condominio. Pellón Lafuente v. O'Clare, 98 D.P.R. 692, 1970 PR Sup. LEXIS 111 (P.R. 1970).

El área de estacionamiento es un elemento común limitado del Condominio San Martín, a tenor con las disposiciones expresas de la Ley de Propiedad Horizontal contenidas en el inciso (g) de esta sección y la siguiente sección de este título. En vista de estas dos citadas disposiciones de la ley, es claro que la enumeración allí contenida no es taxativa sino ejemplificativa. Castle Enterprises, Inc. v. Registrador de la Propiedad en San Juan, 87 D.P.R. 775, 1963 PR Sup. LEXIS 226 (P.R. 1963).

Hay una determinación oficial de lo necesaria que es el área de estacionamiento para el Condominio San Martín, pues la Junta de Planificación se la exigió a sus constructores. Castle Enterprises, Inc. v. Registrador de la Propiedad en San Juan, 87 D.P.R. 775, 1963 PR Sup. LEXIS 226 (P.R. 1963).

3. Ascensores.

Un ascensor en un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal es un elemento común general necesario sobre el cual cada condómino tiene un derecho de copropiedad. Arce Preston v. Caribbean Home Constr. Corp., 108 D.P.R. 225, 1978 PR Sup. LEXIS 621 (P.R. 1978).

En ausencia de preponderancia de prueba suficiente y competente, un tribunal no puede conceder daños de naturaleza compensable por la ilicitud de los actos de una asociación de dueños de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal y condominio, por razón del uso temporal indebido de ascensores y la informalidad en la convocatoria a las reuniones de

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

los condóminos. Arce Preston v. Caribbean Home Constr. Corp., 108 D.P.R. 225, 1978 PR Sup. LEXIS 621 (P.R. 1978).

4. Definiciones.

A los fines de esta sección, la palabra "terreno" encierra dentro de su significado el concepto de espacio o fracción de tierra ubicado entre ciertos límites perimetrales, con abstracción de la existencia de construcción en él. Arce Preston v. Caribbean Home Constr. Corp., 108 D.P.R. 225, 1978 PR Sup. LEXIS 621 (P.R. 1978).

A los fines de esta sección, es preciso evitar la confusión ideológica del concepto "suelo"—que siempre es bien común—con el de "piso" o "pavimento" de cada unidad privada, que en todos los casos, por disposición contractual, pueden declararse de dominio exclusivo de sus respectivos dueños. Arce Preston v. Caribbean Home Constr. Corp., 108 D.P.R. 225, 1978 PR Sup. LEXIS 621 (P.R. 1978).

Constituyen elementos comunes generales del inmueble en el caso de autos dentro de la clasificación todo lo demás que fuere racionalmente de uso común del edificio o necesario para su existencia, conservación y seguridad a que hace referencia el inciso (h) de esta sección, la parte proporcional del gasto total de agua, energía eléctrica, alcantarillado y aire acondicionado de toda área privada de un condominio, costos incluidos en la cuota de mantenimiento asignada a cada titular de dicho multipiso. Assoc. C.C. San Alberto v. Seguros Arana, Inc., 106 D.P.R. 133, 1977 PR Sup. LEXIS 2852 (P.R. 1977).

A los fines de la Ley de la Propiedad Horizontal, desígnase como "techo" o "azotea" la cubierta al tope de un edificio o propiedad inmueble por pisos a apartamientos individuales. Consejo de Titulares v. Vargas, 101 D.P.R. 579, 1973 PR Sup. LEXIS 225 (P.R. 1973).

A los fines de la Ley de la Propiedad Horizontal, se entiende por "vuelo"—elemento común en el aprovechamiento de un edificio en condominio—la parte ideal del edificio susceptible de ser construida, no un elemento material y tangible, sino el espacio aéreo en la parte superior de la cubierta o techo en el que puede ser elevada la edificación, denominándose "sobreelevación", el acto de utilizar ese derecho. Consejo de Titulares v. Vargas, 101 D.P.R. 579, 1973 PR Sup. LEXIS 225 (P.R. 1973).

5. Vuelo de edificio.

Al sobreelevar un condominio no se invade el vuelo del mismo, aunque se ejercita el derecho de naturaleza comunal, de sobreelevación, no se varía la naturaleza de elemento común del vuelo; tampoco se convierte el techo del condominio en un elemento privativo. Alvarez Figueredo v. González Lamela, 138 D.P.R. 958, 1995 PR Sup. LEXIS 296 (P.R. 1995).

El vuelo de un edificio comenzará a partir de la azotea de la nueva edificación y, por ser inacabable o ilimitado, no se habrá visto disminuido por la edificación sobreelevada. Es decir, dicha sobreelevación no varía la naturaleza del vuelo. Alvarez Figueredo v. González Lamela, 138 D.P.R. 958, 1995 PR Sup. LEXIS 296 (P.R. 1995).

Previo el consentimiento de todos los titulares, tanto ésta sección como la sec. 1291p de este título, permiten la construcción de nuevos pisos y no imponen restricción alguna que implique que la nueva edificación tenga que dedicarse al uso común de los titulares. Alvarez Figueredo v. González Lamela, 138 D.P.R. 958, 1995 PR Sup. LEXIS 296 (P.R. 1995).

Cónsono con la trayectoria de facultar al Consejo de Titulares con amplios poderes para el ejercicio de sus prerrogativas, se incluye la facultad de sobreelevar el condominio para dedicarlo a beneficio particular, siempre que no se disminuyan los derechos de los titulares sobre los elementos comunes que conforman el inmueble. Alvarez Figueredo v. González Lamela, 138 D.P.R. 958, 1995 PR Sup. LEXIS 296 (P.R. 1995).

La reserva a su favor sobre el uso del techo del área comercial, hecha por el propietario de un edificio en la escritura matriz por la cual somete el edificio al régimen de propiedad horizontal, constituye una reserva del uso del vuelo y del derecho de sobreelevación hecha por el propietario del edificio a favor de un apartamento en particular, lo que constituye un acto

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

prohibido por esta sección, por ser el vuelo un elemento común general no susceptible de apropiación particular. Soc. de Gananciales v. Suárez Janer, 122 D.P.R. 46, 1988 PR Sup. LEXIS 235 (P.R. 1988).

El vuelo de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal—según esta sección—es uno de los elementos comunes generales necesarios para los que no se admiten disposiciones y pactos contrarios a su naturaleza común. Costa Linda, Inc. v. El Registrador de la Propiedad de la Sección Octava de San Juan, 109 D.P.R. 861, 1980 PR Sup. LEXIS 127 (P.R. 1980).

El vuelo de un edificio es un elemento común dentro del régimen de propiedad horizontal por mandato de ley y cualquier disposición en contrario es ilegal. Costa Linda, Inc. v. El Registrador de la Propiedad de la Sección Octava de San Juan, 109 D.P.R. 861, 1980 PR Sup. LEXIS 127 (P.R. 1980).

§ 1291i-1. Enajenación de elementos procomunales

Serán elementos procomunales aquellas áreas susceptibles de aprovechamiento independiente, sean apartamientos, estacionamientos o locales, cuya titularidad le haya sido asignada al Consejo de Titulares. Lo serán también las unidades privadas que adquiera el Consejo de Titulares mediante cesión, ejecución en cobro de deudas o por cualquier otro medio legítimo.

La adquisición de un local o apartamiento procomunal por vía de ejecución en cobro de deudas requerirá la aprobación mayoritaria del Consejo de Titulares. La enajenación de este tipo de elemento no podrá ser gratuita y requerirá la misma aprobación siempre que el producto de la venta o enajenación se destine a cubrir deudas o gastos para el mantenimiento de las áreas comunes. La enajenación para cubrir cualquier otro gasto o costear proyectos de mejoras, requerirá el consentimiento de los titulares, conforme a lo requerido para la aprobación del gasto o proyecto en cuestión.

Una vez enajenado el apartamiento cesará su afectación [sic] como elemento procomunal.

History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, adicionado como art. 11-A en Abril 5, 2003, Núm. 103, art. 6, ef. 90 días después de Abril 5, 2003.

HISTORIAL

Propósito.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Vigencia.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Abril 5, 2003, Núm. 103.

§ 1291i-2. Uso de áreas e instalaciones compartidas con otros condominios

(1) Los inmuebles sometidos a este capítulo también podrán usar y disfrutar de las áreas e instalaciones pertenecientes a otros condominios, urbanizaciones o desarrollos residenciales, comerciales o mixtos, o de otro tipo, tales como áreas de entrada, salida y acceso vehicular o peatonal, instalaciones de índole recreativa, educativa, comercial, o cualquier otra área o instalación, según así se disponga en las escrituras matrices, de convenios maestros, de servidumbres en equidad, o en otros documentos constitutivos de restricciones, condiciones o

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

servidumbres, que afecten o se otorguen en relación con dichas áreas o instalaciones, o sea así aprobado por las entidades públicas y/o cuasi-públicas con jurisdicción.
(2) Para el uso, operación, mantenimiento y demás aspectos relacionados con estas áreas y/o instalaciones compartidas, aplicarán las disposiciones provistas para ello en las escrituras matrices, de convenios maestros, de servidumbres en equidad, y/o en los otros documentos constitutivos de restricciones y/o condiciones y/o servidumbres, que afecten y/o se otorguen en relación con dichas áreas y/o instalaciones de conformidad con los permisos y/o las resoluciones que se emitan por las entidades públicas y/o cuasi-públicas con jurisdicción.
(3) Se aclara y también dispone, que un condominio desarrollado por fases y/o etapas, y consistente de una o varias edificaciones, no tendrá que ser construido en un solo solar, y sus instalaciones y dependencias, tanto las comunes, como las privadas, podrán estar ubicadas en dos o más solares que estén conectados entre sí por carreteras o accesos públicos o privados, o por elementos comunes, siempre que de la escritura matriz, los planos y demás documentos constitutivos del régimen, surja que el condominio ha de ser construido sobre dos o más solares discontinuos que integrarán una sola unidad para los propósitos de su inscripción registral como finca filial del régimen.
History. —Junio 25, 1958, Num. 104, p. 258, adicionado como art. 11(B) en Enero 13, 2012, Núm. 17, art. 5.

HISTORIAL

Vigencia.

Véase la nota bajo la sec. 1291a de este título.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Enero 13, 2012, Núm. 17.

Título corto.

Véase la nota bajo la sec. 1291a de este título.

Disposiciones especiales.

Véase la nota bajo la sec. 1291a de este título.

§ 1291j. Elementos comunes limitados del inmueble

También serán considerados elementos comunes, pero con carácter limitado, siempre que así se acuerde expresamente por la totalidad de los titulares del inmueble, aquellos que se destinen al servicio de cierto número de apartamientos con exclusión de los demás, tales como pasillos, escaleras y ascensores especiales, servicios sanitarios comunes a los apartamientos de un mismo piso y otros análogos.
History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, art. 12; Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 484, sec. 1; Agosto 11, 1995, Núm. 153, art. 1; Mayo 21, 1996, Núm. 43, art. 1.

HISTORIAL

Enmiendas

—1996.

La ley de 1996 derogó la Ley de Agosto 11, 1995, Núm. 153, que enmendó esta sección, por lo cual se reproduce el texto de esta sección previo a las enmiendas de 1995.

—1995.

La ley de 1995 sustituyó "la totalidad de los titulares del inmueble" con "el setenta y cinco (75) por ciento de los titulares del inmueble que a su vez representen el setenta y cinco (75) por ciento de participación en los elementos comunes".

—1976.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

La ley de 1976 sustituyó "del edificio" con "del inmueble" después de "totalidad de los titulares".

Vigencia.

Véanse las notas bajo la sec. 1291 de este título.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 485.
Agosto 11, 1995, Núm. 153.
Mayo 21, 1996, Núm. 43.

Cláusula derogatoria.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

ANOTACIONES

1. En general.

Un contrato entre un consejo de titulares y una compañía de teléfonos celulares que cedó derechos sobre el uso de los elementos comunes sin el consentimiento unánime de los titulares fue nulo; el arrendamiento de un elemento común de un condominio residencial para fines comerciales constituyó un acto que alteró su uso y destino. Rivera Rodríguez v. Junta de Directores Condominio Torre de Caparra, 173 D.P.R. 475, 2008 PR Sup. LEXIS 78 (P.R. 2008).

El uso exclusivo de la azotea de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal que se reservó el titular de un apartamiento en la escritura de constitución del régimen, no es absoluto e irrestricto en perjuicio del bienestar y la seguridad de todos los condóminos. Por tal razón, dicho titular no puede obstruir el acceso a la azotea, escaleras, pasillos y ascensores. De la Cruz v. Toro Sintes, 112 D.P.R. 650 (1982).

2. Area de estacionamiento.

Un estacionamiento que sólo tuviera cupo para los automóviles de los dueños de ciertos apartamientos, puede constituir un elemento común limitado por voluntad expresa. Arce v. Caribbean Home Const. Corp., 108 D.P.R. 225 (1978).

Un área de estacionamiento en un condominio, bajo el derecho vigente en esta jurisdicción, puede ser un elemento común general necesario, un elemento común general voluntario, un elemento común limitado o un elemento privado de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal. Arce Preston v. Caribbean Home Constr. Corp., 108 D.P.R. 225, 1978 PR Sup. LEXIS 621 (P.R. 1978).

§ 1291k. Indivisión de elementos comunes

Los elementos comunes, generales y limitados, se mantendrán en indivisión forzosa y no podrán ser objeto de la acción de división de la comunidad. Cualquier pacto en contrario será nulo.

El trámite necesario para el adecuado y más eficaz funcionamiento y mantenimiento de los equipos o elementos comunes generales le corresponde a la Junta de Directores ajustándose a las directrices impartidas y al presupuesto aprobado por el Consejo de Titulares. Lo relativo a los elementos comunes limitados corresponde a los titulares de los apartamientos a los que fueron destinados los mismos. En caso de que los titulares beneficiados no realicen las obras de mantenimiento de sus respectivos elementos comunes limitados y con ello se perjudiquen el inmueble o los restantes titulares, la Junta de Directores podrá realizarlas a costa de los titulares a quienes se destinaron los referidos elementos.

Todo titular tiene la obligación de permitir el paso por los elementos comunes limitados de que

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

disfrute su apartamiento, cuando ello sea necesario para la realización de obras o mejoras de mantenimiento de equipo o elementos comunes. El acceso se coordinará con el titular en cuestión, velando por que se obstaculice lo menos posible el disfrute del apartamiento.
El Consejo de Titulares podrá permitir, por voto mayoritario, que subsistan o se instalen portones de rejas colocadas en áreas comunes por uno o varios titulares, si ello obedece a dotar de mayor seguridad a sus respectivos apartamientos, siempre que con ello no se afecte el disfrute o la seguridad de otros apartamientos o se obstaculice el acceso a otras áreas comunes.
History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, art. 13; Abril 5, 2003, Núm. 103, art. 7, ef. 90 días después de Abril 5, 2003.
HISTORIAL
Propósito.
Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.
Enmiendas
—2003.
La ley de 2003 adicionó los tercer y cuarto párrafos.
Vigencia.
Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.
Exposición de motivos.
Véase Leyes de Puerto Rico de:
Abril 5, 2003, Núm. 103.
ANOTACIONES
1. En general.
Un contrato entre un consejo de titulares y una compañía de teléfonos celulares que cedó derechos sobre el uso de los elementos comunes sin el consentimiento unánime de los titulares fue nulo; el arrendamiento de un elemento común de un condominio residencial para fines comerciales constituyó un acto que alteró su uso y destino. Rivera Rodríguez v. Junta de Directores Condominio Torre de Caparra, 173 D.P.R. 475, 2008 PR Sup. LEXIS 78 (P.R. 2008).
Bajo este capítulo el techo no puede confundirse con la azotea. El techo, a diferencia de la azotea, constituye un elemento común general que no es susceptible de apropiación particular. De conformidad con esta sección, el techo debe permanecer en estado de indivisión forzosa, siendo todo pacto en contrario nulo, pues el techo y el vuelo de un edificio son elementos comunes generales necesarios, cuya naturaleza por ley no puede ser variada. Soc. de Gananciales Manzanares v. Suarez Janer, 122 D.P.R. 46 (P.R. 1988).
Un propietario de un apartamiento en condominio no puede separar los elementos que integran el derecho de propiedad horizontal. La transmisión del derecho no afecta en nada a las obligaciones derivadas de este régimen de propiedad. Asociación de Condóminos v. Centro I, Inc., 106 D.P.R. 185 (1977).
Un contrato de cesión de cánones de arrendamiento de un apartamiento en condominio no puede operar una separación aun de orden económico entre el departamento en sí y el derecho de su titular a aprovecharse de los elementos comunes que por disposición de esta sección se mantendrán en indivisión forzosa, toda vez que dichos elementos comunes son parte del valor básico del inmueble. Asociación de Condóminos v. Centro I, Inc., 106 D.P.R. 185 (1977).

§ 1291l. Uso de elementos comunes; condiciones

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Cada titular podrá usar de los elementos comunes conforme a su destino, sin impedir o estorbar el legítimo derecho de los demás bajo las siguientes condiciones:

(a) Por voto mayoritario del Consejo de Titulares, podrá autorizarse a uno o varios titulares la instalación en el techo de equipo para el disfrute exclusivo de sus apartamientos, siempre y cuando tal instalación no menoscabe el disfrute de otro apartamiento, en cuyo caso se requerirá el consentimiento del afectado.

(b) Con igual autorización podrán instalarse en áreas comunes equipos o maquinaria para el disfrute de un número limitado de titulares, siempre y cuando éstos se hagan cargo del costo que ello conlleva y de su posterior mantenimiento. Para obtener la referida autorización dichos titulares le certificarán al Consejo que la instalación y utilización de tales equipos o maquinarias, a juicio de perito, no altera sustancialmente la fachada o el diseño arquitectónico del inmueble, no afecta la seguridad o solidez del edificio, ni menoscaba el disfrute de ninguna de las restantes unidades. Los titulares que originalmente no hubiesen contribuido a dichas mejoras, podrán beneficiarse de ellas, si posteriormente aportan el costo que proporcionalmente les hubiera correspondido, abonando el interés legal.En todo caso, si la ubicación del equipo afecta la fachada del edificio su instalación requerirá el consentimiento de todos los titulares. El Consejo de Titulares podrá imponer una cuota especial a los apartamientos que se beneficien de esta autorización, a tenor con lo dispuesto en el inciso (e) de la sec. 1293b de este título.

History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, art. 14; Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 484, sec. 1; Agosto 11, 1995, Núm. 153, art. 1; Mayo 21, 1996, Núm. 43, art. 1; Abril 5, 2003, Núm. 103, art. 8, ef. 90 días después de Abril 5, 2003.

HISTORIAL

Propósito.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Codificación.

Se cambió el rubro de esta sección a tenor con las enmiendas de la ley de 2003.

Enmiendas

—2003.

La ley de 2003 enmendó esta sección en términos generales.

—1996.

La ley de 1996 derogó la Ley de Agosto 11, 1995, Núm. 153, que enmendó esta sección, por lo cual se reproduce el texto de esta sección previo a las enmiendas de 1995.

—1995.

La ley de 1995 añadió la frase "Salvo lo dispuesto en la sec. 1291j de este título" al comienzo del primer párrafo.

—1976.

La ley de 1976 añadió el segundo párrafo relativo al estacionamiento como elemento común.

Vigencia.

Véanse notas bajo la sec. 1291 de este título.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 485.

Agosto 11, 1995, Núm. 153.

Mayo 21, 1996, Núm. 43.

Abril 5, 2003, Núm. 103.

Cláusula derogatoria.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

ANOTACIONES

1. En general.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Un contrato entre un consejo de titulares y una compañía de teléfonos celulares que cedó derechos sobre el uso de los elementos comunes sin el consentimiento unánime de los titulares fue nulo; el arrendamiento de un elemento común de un condominio residencial para fines comerciales constituyó un acto que alteró su uso y destino. Rivera Rodríguez v. Junta de Directores Condominio Torre de Caparra, 173 D.P.R. 475, 2008 PR Sup. LEXIS 78 (P.R. 2008).

Un propietario primitivo de una propiedad por pisos o apartamientos individuales—condominio—o los titulares subsiguientes, pueden válidamente, mediante el documento público correspondiente, modificar la función y uso de un elemento común a elemento común limitado en su disfrute, a favor de determinados apartamientos. Consejo de Titulares v. Vargas, 101 D.P.R. 579, 1973 PR Sup. LEXIS 225 (P.R. 1973).

Un elemento común de una estructura sometida al régimen de propiedad horizontal no pierde su condición de tal por el hecho de que contractualmente se convierta de elemento común general a elemento común limitado por una disposición que asignó su uso a los titulares de ciertos pisos de la estructura. Consejo de Titulares v. Vargas, 101 D.P.R. 579, 1973 PR Sup. LEXIS 225 (P.R. 1973).

Tienen personalidad para demandar la remoción de una obra levantada en una azotea de un condominio—aunque constituya un elemento común limitado—todos los condóminos de la estructura sometida al régimen de la propiedad horizontal. Consejo de Titulares v. Vargas, 101 D.P.R. 579, 1973 PR Sup. LEXIS 225 (P.R. 1973).

2. Area de estacionamiento.

Aun cuando el texto original de esta sección nada disponía con relación a los lugares de estacionamiento, su texto enmendado en el año 1976 regula expresamente tales áreas. Arce v. Caribbean Home Const. Corp., 108 D.P.R. 225 (1978).

§ 1291l-1. Uso de los elementos comunes: estacionamiento

Cuando el estacionamiento fuere elemento común, todo titular tendrá derecho a hacer uso de un espacio de estacionamiento con capacidad para acomodar un automóvil por cada apartamiento de que fuere propietario que estuviere ocupado. Ningún titular podrá hacer uso de un espacio de estacionamiento que exceda aquella cabida, si con ello priva a otro titular del disfrute efectivo de tal elemento común. Si el número de espacios de estacionamiento con capacidad para acomodar un automóvil fuere menor que el número de apartamientos y hubiese más titulares interesados en ocuparlos que los espacios disponibles, éstos se sortearán entre los interesados para su uso durante el período de tiempo que disponga el consejo, de forma tal que se garantice el acceso de dichos espacios a todos los interesados.

Por acuerdo mayoritario del Consejo de Titulares, podrá autorizarse el estacionamiento de vehículos en las áreas comunes de rodaje para el disfrute de todos los titulares. En caso de que el número de dichos espacios sea menor que el número de titulares interesados en ocuparlos se procederá a sortearlos, conforme se dispone en el párrafo anterior. El consejo determinará las condiciones y requisitos para participar en el sorteo, incluido el cobro de un canon de arrendamiento, si así lo estimare conveniente, y podrá adoptar cualquier otra medida para el mejor uso de esta áera de estacionamiento, siempre que con ello no se menoscabe el disfrute o el acceso a los espacios privados.

Por acuerdo de las dos terceras partes (2/3) de los titulares que a su vez reúnan las dos terceras partes (2/3) de las participaciones en las áreas comunes del inmueble, se podrán habilitar o construir áreas adicionales de estacionamiento, siempre y cuando, con ello ne se afecten sustancialmente las áreas verdes, se obtengan los permisos necesarios de las

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

agencias gobernamentales pertinentes y se cumpla con las condiciones establecidas en los incisos (d) y (e) de la sec. 1293b de este título. Las áreas así habilitadas podrán constituirse por egual votación dispuesto en el inciso (b) de la sec. 1291i de este título.
History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, adicionado como art. 14-A en Abril 5, 2003, Núm. 103, art. 9, ef. 90 días después de Abril 5, 2003.

HISTORIAL

Propósito.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Vigencia.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Abril 5, 2003, Núm. 103.

§ 1291l-2. Alquiler y venta de estacionamientos

Todo titular de un estacionamiento individualizado, que no esté sujeto a la titularidad de un apartamento, que desee vender o alquilar el mismo, deberá dar notificación adecuada y prioridad a los titulares comuneros del condominio. El titular del estacionamiento vendrá obligado a colocar un anuncio visible en el condominio por un período de treinta (30) días y tendrá que notificar su intención de vender o arrendar el estacionamiento a la Junta de Directores del Condominio en un término de diez (10) días con anterioridad al período de treinta (30) días de colocar el anuncio de venta o arrendamiento en el condominio.
Se autoriza a la Junta de Directores del condominio, con la anuencia de la mayoría del Consejo de Titulares, a adquirir mediante compra o arrendamiento aquellos estacionamientos que estén a la venta por titulares de estacionamientos.
Cualquier transacción o venta de un lote de estacionamiento contrario a lo dispuesto en esta sección será nula.
History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, adicionado como art. 14-B en Marzo 18, 2010, Núm. 31, art. 1; Diciembre 16, 2011, Núm. 260, art. 1.

HISTORIAL

Enmiendas

—2011.

La ley de 2011 añadió "de la mayoría" después de "anuencia" en el segundo párrafo.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Marzo 18, 2010, Núm. 31.
Diciembre 16, 2011, Núm. 260.

Disposiciones especiales.

El art. 2 de la Ley de Marzo 18, 2010, Núm. 31, dispone:
"La regulación para vender y/o alquilar lotes de estacionamiento a personas que no sean titulares de apartamientos del condominio tendrá aplicación prospectiva. Los contratos de alquiler convenidos a esta fecha continuarán su vigencia, pero no podrán ser renovados a partir de la aprobación de esta Ley [Marzo 18, 2010], a menos que el contrato tuviere una cláusula de renovación automática y se ejercitare la misma, en cuyo caso no será de aplicación lo dispuesto esta Ley [que añadió esta sección]."

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

§ 1291m. Reglas que gobiernan el uso de apartamientos; infracción dará lugar a acción de daños

El uso y disfrute de cada apartamiento estará sometido a las reglas siguientes.
En el ejercicio de los derechos propietarios al amparo de este capítulo regirán los principios generales del derecho, particularmente, los enunciados en el Artículo 1-A de esta Ley.
La infracción de estos principios o la de las reglas enumeradas en los incisos subsiguientes dará lugar al ejercicio de la acción de daños y perjuicios por aquel titular u ocupante que resulte afectado, además de cualquier otra acción que corresponda en derecho, incluidos los interdictos, las dispuestas en la Ley sobre Controversias y Estados Provisionales de Derecho, secs. 2871 et seq. del Título 32, y cualquier otro remedio en equidad.

(a) Cada apartamiento se dedicará únicamente al uso dispuesto para el mismo en la escritura a que se refiere la sec. 1291 de este título.

(b) Ningún ocupante del apartamiento producirá ruidos o molestias ni ejecutará actos que perturben la tranquilidad de los demás titulares o vecinos.

(c) Los apartamientos no se usarán para fines contrarios a la ley, a la moral y a las buenas costumbres.

(d) Cada titular deberá ejecutar a sus únicas expensas las obras de modificación, reparación, limpieza, seguridad y mejoras de su apartamiento, sin perturbar el uso y goce legítimo de los demás. Será deber ineludible de cada titular realizar las obras de reparación y seguridad, tan pronto sea necesario para que no se afecte la seguridad del inmueble ni su buena apariencia. Todo titular u ocupante de un apartamiento vendrá obligado a permitir en su unidad las reparaciones o trabajos de mantenimiento que exija el inmueble, permitiendo la entrada al apartamiento para su realización.

(e) Ningún titular u ocupante podrá, sin el consentimiento de todos los titulares, cambiar la forma externa de la fachada, ni decorar las paredes, puertas o ventanas exteriores con colores o tonalidades distintas a las del conjunto. Cuando una propuesta de cambio de la forma externa de la fachada, decoración de las paredes, puertas o ventanas exteriores con colores o tonalidades distintas a las del conjunto, sobre un condominio con cuarenta (40) o más apartamientos, y con ningún titular poseyendo la mitad o más de éstos, sea sometida a votación del Consejo de Titulares será suficiente la aprobación de por lo menos el setenta y cinco porciento (75%) de todos los titulares, siempre que ningún titular opositor demuestre que los cambios o alteraciones resulten innecesarios y le afecten adversamente el valor tasable de su apartamiento. Para determinar necesidad se considerará el grado de obsolescencia arquitectónica, el tiempo y el costo de remodelación particular y general, y la proyección sobre la tasación de cada inmueble. Se entiende por fachada el diseño del conjunto arquitectónico y estético exterior del edificio, según se desprende de los documentos constitutivos de condominio.Una vez las agencias concernidas emitan un aviso de huracán o tormenta, el uso de cualquier tipo de tormentera temporera o removible no constituirá alteración de la fachada. En cuanto a las permanentes, la Junta de Directores solicitará cotizaciones y alternativas de diseño, tipo y color específico y se las presentará al Consejo de Titulares, que por votación mayoritaria decidirá las que se instalarán. Las tormenteras temporeras deberán removerse pasado el aviso de huracán o tormenta o luego de ocurrir el siniestro, salvo que el área protegida por ellas quede de tal forma averiada que éstas constituyan la única protección provisional.Cuando a juicio de perito no se puedan reparar o sustituir los equipos o elementos originales del edificio que forman parte de su diseño arquitectónico, tales como ventanas, puertas, rejas u ornamentos, el Consejo de Titulares decidirá por voto mayoritario el tipo y diseño del equipo o elemento que sustituirá al original. Cualquier titular que interese sustituir tales elementos o equipo, tendrá que hacerlo conforme al tipo y diseño adoptado por el

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Consejo. La imposición a todos los titulares de efectuar la sustitución requerirá que se cumpla con los requisitos dispuestos en el inciso (d) de la sec. 1293b de este título sobre obras de mejora.

(f) Todo titular deberá contribuir con arreglo al porcentaje de participación fijado a su apartamiento en la escritura de constitución, y a lo especialmente establecido, conforme al inciso (f) de la sec. 1293b de este título, a los gastos comunes para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades, incluidas las derramas, primas de seguros, el fondo de reserva, o cualquier otro gasto debidamente aprobado por el Consejo de Titulares.

(g) Todo titular observará la diligencia debida en el uso del inmueble, y en sus relaciones con los demás titulares, y responderá ante éstos por las violaciones cometidas por sus familiares, visitas o empleados, y en general por las personas que ocupen su apartamiento por cualquier título, sin perjuicio de las acciones directas que procedan contra dichas personas.

(h) Ningún titular u ocupante de una unidad podrá instalar o adherir objeto alguno en las paredes que pueda constituir un peligro para la seguridad de cualquier persona, de la propiedad comunal o la privada.

(i) Todo titular u ocupante cumplirá estrictamente con las disposiciones de administración que se consignen en este capítulo, en la escritura a el Reglamento a que se refiere la sec. 1293 de este título.

(j) El adquirente de un apartamiento cuyo transmitente no sea el desarrollador, administrador interino o constituyente del régimen, acepta la condición manifiesta de los elementos comunes del condominio en la forma en que éstos se encuentren físicamente al momento de adquirir, y se subroga en la posición del transmitente en cuanto a los derechos que tenga sobre iniciar cualquier acción en la que se impugne el cambio por violación a este capítulo, a la escritura matriz o al reglamento del condominio. A este adquirente se le atribuirá el conocimiento de los cambios manifiestos que existan en el inmueble para todos los efectos de la tercería registral.

History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, art. 15; Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 484, sec. 1; Diciembre 17, 1999, Núm. 343, sec. 1; Abril 5, 2003, Núm. 103, art. 10 Septiembre 17, 2012, Núm. 261, sec. 1.

HISTORIAL

Propósito.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Referencias en el texto.

El art. 1-A mencionado en el segundo párrafo aparece como nota de propósito bajo la sec. 1291 de este título.

Enmiendas

—2012. Inciso (e): La ley de 2012 añadió las segunda y tercer oraciones al primer párrafo.

—2003.

La ley de 2003 adicionó un nuevo segundo párrafo; redesignó el anterior último párrafo que aparecía al final de los incisos como tercer párrafo al principio de la sección, enmendándolo en términos generales.

Inciso (d): La ley de 2003 sustituyó el texto empezando con "ni cambiar la forma externa..." en la primera oración hasta el final del inciso con dos nuevas oraciones.

Inciso (e): La ley de 2003 adicionó un nuevo inciso (e) usando el texto anterior del inciso (d), enmendado en términos generales.

Inciso (f): La ley de 2003 redesignó el anterior inciso (e) como (f), cambió la referencia interna del inciso 1293b(e) de este título al 1293b(f) del mismo, y añadió la frase final, "incluidas las derramas...".

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Inciso (g): La ley de 2003 redesignó el anterior inciso (f) como (g).
Inciso (h): La ley de 2003 adicionó este inciso.
Inciso (i): La ley de 2003 redesignó el anterior inciso (g) como (i).
Inciso (j): La ley de 2003 adicionó este inciso.

—1999.

Inciso (d): La ley de 1999 añadió las segunda a quinta oraciones de este inciso.

—1976.

La ley de 1976 redesignó el inciso (e) como (g) e insertó "en este capítulo" después de "que se consignen"; y añadió los incisos (e) y (f). En el último párrafo, la ley de 1976 añadió "además de cualquier otra acción que corresponda en derecho" después de "que resulte afectado".

Vigencia.

Véanse notas bajo la sec. 1291 de este título.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 485.
Diciembre 17, 1999, Núm. 343.
Abril 5, 2003, Núm. 103.
Septiembre 17, 2012, Núm. 261.

ANOTACIONES

1. En general.

Aunque en escritura matriz de un condominio se denomine un vestíbulo como elemento común limitado, porque responde al servicio de un solo apartamento realmente fue un área privativa y los titulares del apartamento podían colocar el portón de reja en el marco del elevador que da entrada a su apartamento sin consentimiento del Consejo de Titulares y no violaron la Ley de Condominios. De Nobbe v. De Directores Del Condominio Condado Terrace, 185 D.P.R. 206, 2012 PR Sup. LEXIS 49 (P.R. 2012); De Nobbe v. De Directores Del Condominio Condado Terrace, 185 D.P.R. 206, 2012 PR Sup. LEXIS 49 (P.R. 2012).

La responsabilidad impuesta por esta sección es objetiva como se trata de una responsabilidad absoluta de parte del titular del apartamento y no hace diferencia que el daño sea causado por familiares, visitantes, empleados o por las personas que ocupen el apartamento; no hay que probar culpa o negligencia. Riquelme v. De Jesús, 180 D.P.R. 387, 2010 PR Sup. LEXIS 208 (P.R. 2010).

Un consejo de titulares de un condominio no tiene la facultad de imponer una cuota variable, sujeta a las fluctuaciones mensuales en el precio de energía eléctrica y agua potable, además de la cuota fija de mantenimiento por concepto de los gastos comunes ordinarios del inmueble; el consejo tiene que proponer un presupuesto adecuado que contempla un aumento de varios gastos comunes que, en general, son previsibles. De Asuntos Del Consumidor Peticionario v. De Directores Del Condominio Castillo, 174 D.P.R. 967, 2008 PR Sup. LEXIS 173 (P.R. 2008).

Un contrato entre un consejo de titulares y una compañía de teléfonos celulares que cedó derechos sobre el uso de los elementos comunes sin el consentimiento unánime de los titulares fue nulo; el arrendamiento de un elemento común de un condominio residencial para fines comerciales constituyó un acto que alteró su uso y destino. Rivera Rodríguez v. Junta de Directores Condominio Torre de Caparra, 173 D.P.R. 475, 2008 PR Sup. LEXIS 78 (P.R. 2008).

No se deben confundir los estándares aplicables para efectuar un cambio de fachada u otro cambio similar en condominios, con aquellos que gobiernan el acto de decidir si vindicar o no posibles derechos afectados por tales alteraciones; la decisión de desistir de un pleito es una determinación que deberá contar con el aval de una mayoría de los titulares de un condominio.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Departamento De Asuntos Del Consumidor v. Junta De Directores Condominio Sandy Hills, 169 D.P.R. 586, 2006 PR Sup. LEXIS 169 (P.R. 2006).

El titular que al instalar un ventanal de cristal en el balcón, elimina ese balcón que es parte de la fachada y como consecuencia amplia el área cerrada del apartamento, cambia su parte proporcional de la fachada del edificio, desfigurando la estética y el diseño arquitectónico que originalmente tenía el De Directores Condominio Montebello v. Torres, 138 D.P.R. 150, 1995 PR Sup. LEXIS 230 (P.R. 1995).

Si la Junta de Directores de un condominio no hace cumplir las restricciones del régimen y evita que cada titular instale toldos, ventanas, rejas, cortinas exteriores, o cualquier otro aditamento exterior que sea incompatible con el diseño original, o que cambie los colores o tonalidades de las paredes exteriores de su apartamento, el edificio perderá la uniformidad arquitectónica y estética que originalmente inspiró a cada uno de los dueños a adquirir una propiedad en ese condominio. Permitir que reine semejante anarquía es contrario al espíritu y propósito de este capítulo. De Directores Condominio Montebello v. Torres, 138 D.P.R. 150, 1995 PR Sup. LEXIS 230 (P.R. 1995).

No es necesario el concurso de la Junta de Directores o el de todos o una mayoría de los condóminos de un edificio sometido al régimen de la propiedad horizontal para que un condómino pueda promover una acción judicial para la remoción de un obstáculo—en este caso dos portones que impiden el acceso uno a la azotea y el otro a las escaleras—pues es una cuestión de seguridad pública que le afecta directamente a él. De la Cruz Figueroa v. Toro Sintes, 112 D.P.R. 650, 1982 PR Sup. LEXIS 148 (P.R. 1982).

§ 1291m-1. Reglas que gobiernan el uso de apartamientos; infracción dará lugar a acción de daños—Aviso al Director o Junta de Directores

Todo titular debe comunicar al Director o Junta de Directores dentro de los treinta días siguientes a la fecha de adquisición de su apartamiento, su nombre, apellido, datos generales y dirección, la fecha y demás particulares de la adquisición de su apartamiento, presentando los documentos fehacientes que acrediten dicho extremo, además de registrar su firma en el Libro de Titulares.

En caso de venta, cesión o arrendamiento del apartamiento el titular deberá ponerlo en conocimiento del Director o la Junta de Directores, con expresión del nombre, apellidos, datos generales y dirección del adquirente o del arrendatario en su caso. Además, deberá exigir al adquirente o al arrendatario la expresión de que conoce y observará plenamente los preceptos de este capítulo, el reglamento y demás bases del régimen de la propiedad horizontal, en la escritura en que conste la transferencia o en el contrato de arrendamiento en su caso.

El titular arrendador seguirá siendo el responsable exclusivo de las contribuciones para los gastos comunes y además responderá del cumplimiento de este capítulo y del reglamento por parte del arrendatario.

History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, adicionado como art. 15-A en Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 484, sec. 2; Abril 5, 2003, Núm. 103, art. 11, ef. 90 días después de Abril 5, 2003.

HISTORIAL

Propósito.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Enmiendas

—2003.

La ley de 2003 insertó "datos" antes de "generales" en los primer y segundo párrafos, y en el

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

primer párrafo, también añadió "además de registrar su firma en el Libro de Titulares".

Vigencia.

Véanse notas bajo la sec. 1291 de este título.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 485.

Abril 5, 2003, Núm. 103.

§ 1291n. Acuerdos para conservación y uso de elementos comunes

Las obras necesarias para la conservación o seguridad del inmueble y para el uso eficaz de los elementos comunes serán acordadas por la mayoría de los titulares. Si las de uso eficaz menoscabasen el disfrute de algún titular en particular, éstas no podrán realizarse sin el consentimiento del titular afectado.

Para toda otra obra que afecte en forma adversa los elementos comunes del inmueble se requerirá el consentimiento unánime de los titulares.

History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, art. 16; Agosto 11, 1995, Núm. 153, art. 1; Mayo 21, 1996, Núm. 43, art. 1; Abril 5, 2003, Núm. 103, art. 12, ef. 90 días después de Abril 5, 2003.

HISTORIAL

Propósito.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Enmiendas

—2003.

La ley de 2003 insertó "o seguridad" después de "conservación" y adicionó la segunda oración en el primer párrafo, y en el segundo, insertó "en forma adversa" después de "afecte" y "se" antes de "requerirá".

—1996.

La ley de 1996 derogó la Ley de Agosto 11, 1995, Núm. 153, que enmendó esta sección, por lo cual se reproduce el texto de esta sección previo a las enmiendas de 1995.

—1995.

La ley de 1995 enmendó esta sección en términos generales.

Vigencia.

Véanse notas bajo la sec. 1291 de este título.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Agosto 11, 1995, Núm. 153.

Mayo 21, 1996, Núm. 43.

Abril 5, 2003, Núm. 103.

Cláusula derogatoria.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

ANOTACIONES

1. En general.

Un acuerdo alcanzado por los titulares de un condominio para asumir los costos de mantenimiento de las barandas de sus respectivos balcones no fue aprobado por unanimidad y fue nula. Aunque esta sección reconoce a los titulares la facultad de realizar acuerdos relacionados con la conservación de los elementos comunes, en casos en los que se afecte o pueda afectarse de forma adversa los elementos comunes, el estatuto requiere el

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

consentimiento unánime de los titulares. Aguilar v. De Directores Del Condominio, 184 D.P.R. 1, 2011 PR Sup. LEXIS 213 (P.R. 2011); 2011 PR Sup. LEXIS 213 (20 diciembre 2011).

Un contrato entre un consejo de titulares y una compañía de teléfonos celulares que cedó derechos sobre el uso de los elementos comunes sin el consentimiento unánime de los titulares fue nulo; el arrendamiento de un elemento común de un condominio residencial para fines comerciales constituyó un acto que alteró su uso y destino. Rivera Rodríguez v. Junta de Directores Condominio Torre de Caparra, 173 D.P.R. 475, 2008 PR Sup. LEXIS 78 (P.R. 2008).

No se deben confundir los estándares aplicables para efectuar un cambio de fachada u otro cambio similar en condominios, con aquellos que gobiernan el acto de decidir si vindicar o no posibles derechos afectados por tales alteraciones; la decisión de desistir de un pleito es una determinación que deberá contar con el aval de una mayoría de los titulares de un condominio. Departamento De Asuntos Del Consumidor v. Junta De Directores Condominio Sandy Hills, 169 D.P.R. 586, 2006 PR Sup. LEXIS 169 (P.R. 2006).

Para que proceda un injunction para remover una obstrucción en una vía de acceso dentro de un edificio sometido al régimen de la propiedad horizontal no es necesario probar que se han causado daños o que han de causarse daños en determinado momento sino que basta probar que determinada obstrucción sería contraria a la seguridad pública en caso de acontecimientos previsibles. De la Cruz v. Toro Sintes, 112 D.P.R. 650 (1982).

No es un elemento común general de un inmueble sometido o dedicado al régimen de la propiedad horizontal—por lo que no se requiere el consentimiento unánime de todos los titulares del inmueble para su construcción—una pared de bloques de concreto que divide una nave en el piso tercero del condominio dedicado a garages de los titulares con el propósito de hacer posible el uso eficaz de los espacios destinados a tales fines, construcción que fue válidamente autorizada por la mayoría de dichos titulares. Pellón v. O'Clare, 98 D.P.R. 692 (1970).

§ 1291o. Pago de obras urgentes; repetición contra otros condueños

Cuando el inmueble o sus elementos comunes requieran obras urgentes o necesarias de reparación, seguridad o conservación, cualquier titular podrá hacerlas a sus expensas y repetir contra los demás para el pago proporcional de los gastos hechos, mediante las justificaciones pertinentes.

En el caso de obras urgentes o necesarias, la repetición del gasto procederá, siempre y cuando la Junta de Directores, una vez notificada, hubiese dejado de actuar con la diligencia que ameriten las obras en cuestión, salvo situaciones de emergencia. El reembolso deberá solicitarse no más tarde de treinta (30) días de efectuado el gasto. La Junta verificará la solicitud de reembolso y, de proceder, realizará el pago en un término de treinta (30) días, si el mismo no excede el diez por ciento (10%) del presupuesto, en cuyo caso se procederá conforme al inciso (d)(2) de la sec. 1293b de este título. Salvo que así lo autorice la Junta, el titular no podrá compensar dicho crédito con la deuda de mantenimiento. En ningún caso procederá la realización por un titular de las obras necesarias o el reembolso, si el Consejo de Titulares ha decidido posponerlas o no efectuarlas. El titular que se sienta perjudicado por tal decisión podrá solicitar el auxilio de la autoridad competente.

History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, art. 17; Abril 5, 2003, Núm. 103, art. 13, ef. 90 días después de Abril 5, 2003.

HISTORIAL

Propósito.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Enmiendas

—2003.

La ley de 2003 adicionó un segundo párrafo.

Vigencia.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Abril 5, 2003, Núm. 103.

§ 1291p. Prohibición de construcciones nuevas u obras adicionales sin el consentimiento unánime

Ningún titular podrá, sin el consentimiento unánime de los otros y sin contar con los permisos correspondientes de las agencias pertinentes, construir nuevos pisos, hacer sótanos o excavaciones, o realizar obras que afecten a la seguridad, solidez y conservación del edificio.

History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, art. 18; Agosto 11, 1995, Núm. 153, art. 1; Mayo 21, 1996, Núm. 43, art. 1; Abril 5, 2003, Núm. 103, art. 14, ef. 90 días después de Abril 5, 2003.

HISTORIAL

Propósito.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Enmiendas

—2003.

La ley de 2003 añadió "sin el consentimiento unánime de los otros y sin contar con los permisos correspondientes de las agencias pertinentes".

—1996.

La ley de 1996 derogó la Ley de Agosto 11, 1995, Núm. 153, que enmendó esta sección, por lo cual se reproduce el texto de esta sección previo a las enmiendas de 1995.

—1995.

La ley de 1995 añadió el Disponiéndose.

Vigencia.

Véanse notas bajo la sec. 1291 de este título.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Agosto 11, 1995, Núm. 153.

Mayo 21, 1996, Núm. 43.

Abril 5, 2003, Núm. 103.

Cláusula derogatoria.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

ANOTACIONES

1. En general.

Esta sección y la sec. 1291i de este título, lejos de contradecirse, se complementan. Alvarez Figueredo v. González Lamela, 138 D.P.R. 958, 1995 PR Sup. LEXIS 296 (P.R. 1995).

2. Derecho de sobreelevación.

Resulta forzoso concluir que al sobreelevar un condominio no se invade el vuelo del mismo, y aunque se ejercita un derecho de naturaleza comunal—el de sobreelevación—no se varía la naturaleza de elemento común del vuelo ni tampoco se convierte el techo del condominio en

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

un elemento privativo. Alvarez Figueredo v. González Lamela, 138 D.P.R. 958, 1995 PR Sup. LEXIS 296 (P.R. 1995).

El vuelo de un edificio comienza a partir de la azotea de la nueva edificación y, por ser inacabable o ilimitado, no será disminuido por la edificación sobreelevada; es decir, dicha sobreelevación no varía la naturaleza del vuelo. Alvarez Figueredo v. González Lamela, 138 D.P.R. 958, 1995 PR Sup. LEXIS 296 (P.R. 1995).

Previo el consentimiento de todos los titulares, esta sección permite la construcción de nuevos pisos y no impone restricción alguna que implique que dicha nueva edificación tenga que dedicarse al uso común de los titulares. Alvarez Figueredo v. González Lamela, 138 D.P.R. 958, 1995 PR Sup. LEXIS 296 (P.R. 1995).

Cónsono con la trayectoria de facultar al Consejo de Titulares con amplios poderes para el ejercicio de sus prerrogativas, se incluye la facultad de sobreelevar el condominio para dedicarlo a beneficio particular, siempre que no se disminuyan los derechos de los titulares sobre los elementos comunes que conforman el inmueble. Alvarez Figueredo v. González Lamela, 138 D.P.R. 958, 1995 PR Sup. LEXIS 296 (P.R. 1995).

A los fines de esta sección, el derecho de sobreelevación es el derecho de utilizar el vuelo para elevar la edificación. Costa Linda, Inc. v. Registrador de la Propiedad De La Sección Octava De San Juan, 9 P.R. Offic. Trans. 1161, 109 P.R. Dec. 861, 1980 PR Sup. LEXIS 127.

El derecho de sobreelevación está reservado a los condóminos como derecho comunal del cual pueden ellos disponer solamente por acuerdo unánime conforme esta sección. Costa Linda, Inc. v. El Registrador de la Propiedad de la Sección Octava de San Juan, 109 D.P.R. 861, 1980 PR Sup. LEXIS 127 (P.R. 1980).

No puede nacer de inferencias o especulaciones el derecho de sobreelevación de un condómino de una estructura sometida al régimen de propiedad horizontal, requiriéndose que la concesión de tal derecho sea clara y explícita. Consejo de Titulares v. Vargas, 101 D.P.R. 579, 1973 PR Sup. LEXIS 225 (P.R. 1973).

§ 1291q. Derecho de retracto al transmitirse participación pro indivisa

Cuando un apartamiento perteneciere pro indiviso a varias personas, y una transmitiere su participación, corresponderá a los demás comuneros de aquel apartamiento el derecho de retracto provisto en la sec. 3922 de este título.

History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, art. 19; Junio 25, 1959, Núm. 77, p. 221, sec. 1.

HISTORIAL

Enmiendas

—1959.

La ley de 1959 sustituyó "sec. 3950" con "sec. 3922".

§ 1291r. Distribución de ganancias comunes

Las ganancias comunes del inmueble se distribuirán entre los titulares de los apartamientos de acuerdo con el porcentaje que represente cada uno en los elementos comunes del inmueble, de conformidad con los porcentajes asignados a los apartamientos según la sec. 1291f de este título.

History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, art. 20; Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 484, sec. 3.

HISTORIAL

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Enmiendas

—1976.

La ley de 1976 eliminó "y los gastos" después de "Las ganancias" y sustituyó "el valor básico del inmueble total" con la frase que comienza "en los elementos".

Vigencia.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 485.

§ 1291s. Mayoría de titulares y Consejo de Titulares, significado de términos; quórum

El Reglamento a que hace referencia la sec. 1293 de este título especificará cuál de las dos siguientes definiciones de mayoría regirá para el inmueble en cuestión:

(a) Por lo menos la mitad más uno de los titulares; o

(b) por lo menos la mitad más uno de los titulares cuyos apartamientos a su vez representen por lo menos el cincuenta y un por ciento de participación en los elementos comunes, de conformidad con los porcentajes asignados a los apartamientos según la sec. 1291f de este título.

Del mismo modo siempre que en este capítulo se haga referencia al Consejo de Titulares se entenderá la totalidad de ellos, pero integrarán quórum para la adopción de acuerdos, la mayoría, según ésta, queda definida en el Reglamento, salvo los casos en que en este capítulo se disponga lo contrario.

History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, art. 21; Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 484, sec. 3.

HISTORIAL

Enmiendas

—1976.

La ley de 1976 enmendó el primer párrafo en términos generales; en el segundo párrafo, la ley sustitutyó "párrafo anterior" con "Reglamento" antes de "salvo los casos" e hizo cambios en la fraseología.

Vigencia.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 485.

Subcapítulo II. De la Escritura Pública sobre Propiedad Horizontal y su Inscripción en el Registro de la Propiedad

Subcapítulo II. De la Escritura Pública sobre Propiedad Horizontal y su Inscripción en el Registro de la Propiedad

§ 1292. Contenido de la escritura pública

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

La escritura pública a que se refiere la sec. 1291 de este título expresará las siguientes circunstancias:

(a) Descripción del terreno y descripción general de lo allí construido, con expresión de sus áreas respectivas y materiales de construcción.

(b) Descripción de cada apartamiento y número de cada uno, con expresión de sus medidas, situación, piezas de que conste, puerta principal de entrada y lugar con el cual inmediatamente comunique, y demás datos necesarios para su identificación.

(c) Descripción de los elementos comunes generales del inmueble y, en su caso, de los elementos comunes limitados a cierto número de apartamientos, con expresión de cuáles sean esos apartamientos.

(d) Indicación clara del destino dado al inmueble y a cada uno de sus apartamientos.

(e) Superficie de la totalidad de los apartamientos en el inmueble y superficie de cada apartamiento, fijándose de acuerdo con estas medidas el porcentaje que tengan los propietarios en los gastos, ganancias y derechos en los elementos comunes.

(f) Lo relativo a la administración del inmueble, en su caso.

(g) Y cuanto más se refiere al inmueble y sea de interés hacerlo constar.

(h) La expresión de las circunstancias incluidas en los incisos (a), (b), (c) y (e), se hará de acuerdo a una descripción certificada provista por el ingeniero o arquitecto que tuvo a su cargo la realización de los planes del inmueble que serán presentadas en el Registro de la Propiedad, conforme a la sec. 1292b de este título.

Con la escritura se incluirá, además:

(a) Una copia certificada de la licencia de urbanizador o constructor expedida por el Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor, de ser ésta requerida a tenor con lo dispuesto en las secs. 501 et seq. del Título 17, y

(b) una certificación jurada por la persona que somete el inmueble al régimen de propiedad horizontal en la que se haga constar:

(1) Que los planos sometidos al Registro de la Propiedad son copia fiel y exacta de los aprobados por la Administración de Reglamentos y Permisos e incluyen cualquier cambio efectuado en el inmueble a la fecha del otorgamiento.

(2) Las áreas comunes y privadas que aún estén en construcción y la fecha en que se proyecta finalizarlas, así como la promesa de que se someterán al Registro de la Propiedad copias de los planos, debidamente certificados por la Administración de Reglamentos y Permisos, en los que consten los cambios realizados en el proceso de construcción.

(3) Que se ha cumplido con todos los requisitos de este capítulo, así como con las resoluciones y permisos de las agencias gubernamentales para someter el inmueble al régimen.

(4) Que se ha incluido en la escritura copia textual de la descripción certificada provista por el ingeniero o arquitecto que tuvo a su cargo la realización de los planos del inmueble.

History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, art. 22; Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 484, sec. 3; Abril 5, 2003, Núm. 103, art. 15, ef. 90 días después de Abril 5, 2003.

HISTORIAL

Propósito.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Codificación.

Se sustituyó "el artículo 1" con "la sec. 1291 de este título" por tratarse del art. 2 de la Ley de Junio 25, 1958, Núm. 104, según codificada como sec. 1291 de este título. Dicho art. 2, que

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

aparece clasificado como sec. 1291 de este título, se refiere a la escritura pública a que se hace referencia en la cláusula inicial de esta sección.

Enmiendas

—2003.

La ley de 2003 adicionó el inciso (h) al primer párrafo y un segundo párrafo con sus incisos (a) y (b).

—1976.

Inciso (a): La ley de 1976 sustituyó "y del edificio" con "y descripción general de lo allí construido" después de "del terreno".

Inciso (c): La ley de 1976 sustituyó "del edificio" con "del inmueble" después de "elementos comunes generales".

Inciso (d): La ley de 1976 sustituyó "al edificio" con "al inmueble" después de "destino dado".

Inciso (e): La ley de 1976 enmendó este inciso en términos generales.

Vigencia.

Véanse notas bajo la sec. 1291 de este título.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 485.

Abril 5, 2003, Núm. 103.

ANOTACIONES

1. En general.
2. Saneamiento.
3. Trasmisión.

1. En general.

Un inmueble sujeto por constitución de escritura al régimen de propiedad horizontal, dedicado únicamente a fines comerciales, cuando el lenguaje utilizado en la escritura no es lo suficiente claro y preciso para impedir que un titular de uno de los locales de dicho centro establezca una tienda para expendio de mercancía seca, debe permitírsele usar dicha propiedad para los fines antes mencionados ante la ambigüedad del término en la escritura. Soto Vásquez v. Vásquez Torres, 138 D.P.R. 282 (1995).

Cuando se restringe el uso de un local a "uso comercial", cabe pensar en una multiplicidad de actividades que se pueden ubicar bajo dicho calificativo. El término es tan abarcador que en la mayoría de los casos equivale a una negación de un uso residencial, sin límites en cuanto a los posibles usos relacionados con el comercio. Soto Vásquez v. Vásquez Torres, 138 D.P.R. 282 (1995).

La interpretación de las cláusulas restrictivas del dominio de uso comercial a un uso particular, deben ser aún más estrictas, pues se debe informar con mayor claridad a los nuevos titulares la existencia de una restricción adicional que modifica la amplitud del concepto de "uso comercial". Una limitación de derecho propietario de esa magnitud así lo justifica y deberá surgir de la escritura matriz con suma claridad. Soto Vásquez v. Vásquez Torres, 138 D.P.R. 282 (1995).

La frase "diseñado y construido para supermercado" no constituye una limitación al uso a tenor con este capítulo. Soto Vásquez v. Vásquez Torres, 138 D.P.R. 282 (1995).

El Registro de la Propiedad no garantiza cabida excepto cuando sea aplicable la Ley de Propiedad Horizontal, pues no da de las características físicas de los inmuebles. Soc. de Gananciales v. Secretario de Justicia, 137 D.P.R. 70, 1994 PR Sup. LEXIS 309 (P.R. 1994).

El régimen de propiedad horizontal está rigurosamente supeditado al requisito de inscripción registral. Para que exista dicho régimen en relación con una propiedad en particular, tiene que constar inscrito en la sección correspondiente del registro de la propiedad. García Larrinua v. Karen Lichtig, 118 D.P.R. 120, 1986 PR Sup. LEXIS 187 (P.R. 1986).

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

En relación con este capítulo, el registro de la propiedad tiene las características de un sistema catastral, y su inscripción registral es de carácter constitutivo. García Larrinua v. Karen Lichtig, 118 D.P.R. 120, 1986 PR Sup. LEXIS 187 (P.R. 1986).

El registro de la propiedad de ordinario no da fe de las características físicas de los inmuebles registrados, pues no es garantizador de cabida. Esta norma general no es de aplicación a este capítulo. García Larrinua v. Karen Lichtig, 118 D.P.R. 120, 1986 PR Sup. LEXIS 187 (P.R. 1986).

Como el registro de la propiedad en cuanto a este capítulo tiene las características de un sistema catastral, la realidad registral y la extraregistral tienen que corresponder. García Larrinua v. Karen Lichtig, 118 D.P.R. 120, 1986 PR Sup. LEXIS 187 (P.R. 1986).

Al comprador de un apartamento de un edificio sujeto al régimen de las secs. 1291 et seq. de este título se le imputa—por ficción de ley y de acuerdo con el principio de la fe pública registral—el conocimiento de la cabida o superficie del apartamento que surge de las constancias del registro de propiedad y compra de acuerdo a ello. Arce v. Caribbean Home Construction Corp., 108 D.P.R. 225 (1978), seguido. García Larrinua v. Karen Lichtig, 118 D.P.R. 120, 1986 PR Sup. LEXIS 187 (P.R. 1986).

Los pactos y acuerdos establecidos por la única propietaria, natural o jurídica, de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal en la correspondiente escritura matriz requerida por esta sección, forman un estado de derecho a ser aceptado por los sucesivos titulares a medida que éstos adquieran su condominio. Las cláusulas en dicha escritura matriz son válidas y obligan a todos los titulares del condominio a no ser que violen alguna de las disposiciones de la sec. 3372 de este título relativas a las leyes, la moral o el orden público. Arce v. Caribbean Home Const. Corp., 108 D.P.R. 225 (1978).

El título constitutivo o escritura pública de una propiedad por pisos o apartamientos individuales dispuesto en la Ley de la Propiedad Horizontal—estatuto privado que gobierna a los condóminos—obliga a tercero una vez inscrito en el registro de la propiedad. Consejo de Titulares v. Vargas, 101 D.P.R. 579, 1973 PR Sup. LEXIS 225 (P.R. 1973).

2. Saneamiento.

Cuando el vendedor asegura que la finca se halla libre de cargas y se obliga al saneamiento, queda el comprador excusado, fiado en la responsabilidad personal de aquél, de la consulta al registro de la propiedad, ineludible en defecto de pacto expreso. Esta norma aplica también al régimen de propiedad horizontal. García Larrinua v. Karen Lichtig, 118 D.P.R. 120, 1986 PR Sup. LEXIS 187 (P.R. 1986).

Si el propietario de un apartamento en un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal se obliga expresamente al saneamiento en caso de evicción, y asegura ser su dueño según éste se describe en la escritura pública mediante la cual vende el mismo, en caso de que posteriormente el comprador sea despojado de parte de dicho apartamento en pleito de reivindicación por no concordar la realidad física con la descripción registral, podrá éste instar la correspondiente acción de saneamiento. García Larrinua v. Karen Lichtig, 118 D.P.R. 120, 1986 PR Sup. LEXIS 187 (P.R. 1986).

3. Trasmisión.

Las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal atribuye al Registro de la Propiedad las características de un catastro y puede imputarsele al adquirente el conocimiento de las constancias que surgen del Registro; en particular, se le puede imputar conocer los aspectos sobre la titularidad y circunstancias particulares del inmueble. Consejo v. Villa Edamorga, 161 D.P.R. 785 (2004).

El comprador de un apartamento sometido al régimen de propiedad horizontal conoce o debe conocer si existe discrepancia entre la realidad física y la descripción registral. Por ficción de ley se le imputa el conocimiento de la constancia registral al momento de comprar, por lo cual, como norma general no procede que se obligue al vendedor al saneamiento del mismo. García

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Larrinua v. Karen Lichtig, 118 D.P.R. 120, 1986 PR Sup. LEXIS 187 (P.R. 1986).

§ 1292a. Contenido de la escritura de apartamiento individualizado

La escritura que se refiera a cada apartamiento individualizado expresará las circunstancias previstas en el inciso (b) de la sec. 1292 de este título relativas al apartamiento de que se trate y además, el porcentaje que corresponda a dicho apartamiento en los elementos comunes del inmueble. Si el terreno en que enclava la estructura fuese poseído a título de arrendamiento o de usufructo, la escritura así lo expresará especificando la fecha en que expira el término del arrendamiento o del usufructo.

History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, art. 23; Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 484, sec. 3.

HISTORIAL

Enmiendas

—1976.

La ley de 1976 eliminó la referencia al párrafo (a) después de "circunstancias previstas" y añadió la segunda oración.

Vigencia.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 485.

ANOTACIONES

1. En general.

[Reservado para uso futuro.]

2. Interpretación.

Las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal atribuye al Registro de la Propiedad las características de un catastro y puede imputarsele al adquirente el conocimiento de las constancias que surgen del Registro; en particular, se le puede imputar conocer los aspectos sobre la titularidad y circunstancias particulares del inmueble. Consejo v. Villa Edamorga, 161 D.P.R. 785 (2004).

§ 1292b. Copias de los planos a adherirse o formar parte de la escritura; autenticación

La copia certificada de la escritura que origine la primera inscripción del inmueble total y la copia certificada de la que origine la primera inscripción del apartamiento individualizado, para su inscripción en el Registro de la Propiedad, deberán acompañarse como documentos complementarios las copias completas y fieles de los planos de dicho inmueble o de los croquis del apartamiento de que se trate, según los casos, para que queden archivados en el Registro de la Propiedad. Dichos planos serán certificados, sin pago de derechos, por el Administrador de Reglamentos y Permisos e indicarán de modo gráfico los particulares del inmueble o del apartamiento, según los casos.

Cuando se desee someter al régimen de propiedad horizontal un inmueble existente cuyos planos no obren en los archivos de la Administración de Reglamentos y Permisos, así se acreditará mediante certificación expedida al efecto por el Administrador. En tal caso, se agregará a la copia certificada de la escritura que, bajo dicho régimen origine la primera inscripción del inmueble total, y a la copia certificada de la escritura que origine la inscripción

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

del apartamiento individualizado, un juego de planos según edificado certificados por un ingeniero o arquitecto, autorizado para la práctica de su profesión en Puerto Rico, que de modo gráfico indiquen claramente los particulares del inmueble o del apartamiento, según sea el caso.

La copia certificada de la escritura que origine la primera inscripción del inmueble total para su inscripción en el Registro de la Propiedad deberá tener agregada además una tasación de dicho inmueble certificada por un tasador autorizado para la práctica de su profesión en Puerto Rico. Esta tasación se usará para determinar los derechos de inscripción a pagarse en el Registro de la Propiedad.

History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, art. 24; Junio 25, 1959, Núm. 77, p. 221, sec. 1; Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 484, sec. 3; Abril 5, 2003, Núm. 103, art. 16, ef. 90 días después de Abril 5, 2003.

HISTORIAL

Propósito.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Enmiendas

—2003.

La ley de 2003 insertó "acompañarse como documentos complementarios las" antes de "copias completas" y sustituyó "planos" con "croquis" antes de "del apartamiento de que se trate" en la primera oración del primer párrafo; y en la segunda oración del segundo párrafo, insertó "según edificado" después de "un juego de planos".

—1976.

La ley de 1976 cambió "edificio" a "inmueble" dondequiera que aparecía en esta sección y, en el primer párrafo, sustituyó "Secretario de la Junta de Planificación" con "Administrador de Reglamentos y Permisos". En la primera oración del segundo párrafo, la ley sustituyó "Junta de Planificación de Puerto Rico" con "Administración de Reglamentos y Permisos" y "Secretario de dicha Junta" con "Administrador". La ley, también, añadió el tercer párrafo.

—1959.

La ley de 1959 dispuso la adhesión de planos a la copia certificada de la escritura y la certificación libre de derechos por el Secretario de la Junta de Planificación, y añadió el párrafo segundo referente a un edificio existente que se desee someter al régimen de propiedad horizontal y del cual no obren planos en la Junta.

Vigencia.

Véanse notas bajo la sec. 1291 de este título.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 485.

Abril 5, 2003, Núm. 103.

ANOTACIONES

1. En general.
2. Aprobación por la Junta de Planificación.
3. Demolición de obras.
4. Variaciones.

1. En general.

Las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal atribuye al Registro de la Propiedad las características de un catastro y puede imputarsele al adquirente el conocimiento de las constancias que surgen del Registro; en particular, se le puede imputar conocer los aspectos sobre la titularidad y circunstancias particulares del inmueble. Consejo v. Villa Edamorga, 161 D.P.R. 785 (2004).

Es el propósito de unir los planos de un edificio en condominio en el proceso de

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

protocolización de la copia certificada de la escritura matriz de constitución del régimen de propiedad horizontal y archivar ambos documentos en el registro de la propiedad, el cumplir la tarea registral de auxiliar a describir mejor el edificio. Dichos planos proporcionan un título real de propiedad, gráfico y descriptivo, complemento eficacísimo y necesario de la mera titulación literal que dicho registro ofrece. Arce v. Caribbean Home Const. Corp., 108 D.P.R. 225 (1978).

Los planos de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal archivados en el registro de la propiedad constituyen—además de la escritura matriz de constitución de dicho régimen—fuente de obligaciones y derechos entre el propietario del edificio y los condóminos compradores de apartamentos, oficinas o pisos. Dichos planos consagran gráficamente los derechos de los interesados extendiéndose, como corolario, el ámbito de la fe pública registral a las características materiales del inmueble, según éstas han sido representadas en los mismos. Arce v. Caribbean Home Const. Corp., 108 D.P.R. 225 (1978).

2. Aprobación por la Junta de Planificación.

La aprobación a posteriori por la Junta de Planificación de una edificación construida por el propietario de un condominio de un área reservada en los planos de construcción del edificio para la edificación y materialización de un área de juego—bajo la premisa incorrecta de que su promovente tenía derecho a realizarla—no constituye una derogación de los derechos y restricciones pactadas por las partes en la correspondiente escritura matriz estableciendo el régimen de propiedad horizontal y en los planos de construcción del condominio archivados en el registro de la propiedad. Arce v. Caribbean Home Const. Corp., 108 D.P.R. 225 (1978).

3. Demolición de obras.

Un tribunal tiene facultad para ordenar la demolición de una edificación ilegalmente construida por el dueño de un edificio sometido al régimen de la propiedad horizontal para su uso, sobre un área del edificio reservada por los planos de construcción de dicha estructura como area de juego para uso de los condóminos. Arce v. Caribbean Home Const. Corp., 108 D.P.R. 225 (1978).

4. Variaciones.

Aquel que sujeta un inmueble al régimen de la propiedad horizontal está impedido de variar el uso proyectado de una porción determinado del condominio designada como área de juego, según ilustrada en los planos del edificio radicados en el registro de la propiedad, cuando dicha persona no aclara a los compradores de apartamientos al firmarse las escrituras de compraventa que variaría el uso del área de juego o sin obtener el consentimiento ulterior unánime de los condóminos para variar dicho uso, máxime cuando las condiciones que aparecen en los planos fueron requeridas por la Junta de Planificación para la aprobación del proyecto de construcción. Un condómino, bajo estas circunstancias, tiene perfecto derecho a exigirle al que construyó el condominio responsabilidad por la construcción y materialización de dicha área de juego. Arce v. Caribbean Home Const. Corp., 108 D.P.R. 225 (1978).

§ 1292c. Método de inscripción—En general

La propiedad horizontal queda organizada en el Registro por un sistema de fincas enlazadas entre sí por notas marginales de mutua referencia.

La inscripción de lo construido en el terreno se llevará a efecto en la finca en que aparezca inscrito el terreno y se denominará finca matriz.

Cada apartamiento se inscribirá como finca aparte, en registro particular filial de la finca matriz, salvo que la edificación esté sobre suelo ajeno, en cuyo caso la finca matriz será aquélla donde esté inscrito el edificio.

Todas estas inscripciones irán precedidas de las palabras "Propiedad Horizontal".

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, art. 25; Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 484, sec. 3; Abril 5, 2003, Núm. 103, art. 17, ef. 90 días después de Abril 5, 2003.

HISTORIAL

Propósito.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Enmiendas

—2003.

La ley de 2003 insertó la frase final empezando "salvo que la edificación..." en el tercer párrafo.

—1976.

La ley de 1976 sustituyó "del edificio" con "de lo construido en el terreno" después de "La inscripción" en el segundo párrafo.

Vigencia.

Véanse notas bajo la sec. 1291 de este título.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 485.

Abril 5, 2003, Núm. 103.

ANOTACIONES

1. En general.
2. Anotación de embargo.
3. Area de estacionamiento.

1. En general.

Como cuestión de derecho, un apartamiento en un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal no queda segregado y constituido como una finca aparte, autónoma y separada, por el mero hecho de otorgarse e inscribirse la correspondiente escritura matriz sometiendo el edificio al régimen de propiedad horizontal. Ready Mix Concrete, Inc. v. Ramírez de Arellano & Co., Inc., 110 D.P.R. 869, 1981 PR Sup. LEXIS 112 (P.R. 1981).

2. Anotación de embargo.

Anotado un embargo sobre un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal—luego de haberse inscrito en el registro de la propiedad la escritura matriz del condominio—el embargo grava todos los apartamientos vendidos e inscritos con posterioridad a la anotación del embargo sobre el edificio, mas no a los vendidos con anterioridad a dicha anotación. Ready Mix Concrete, Inc. v. Ramírez de Arellano & Co., Inc., 110 D.P.R. 869, 1981 PR Sup. LEXIS 112 (P.R. 1981).

3. Area de estacionamiento.

No es obstáculo para la inscripción de la parcela de estacionamiento, como elemento común limitado del condominio, el hecho de que la misma ya tenga su propio asiento en el registro, pues como dispone la propia ley, la propiedad horizontal se organiza en el registro por un sistema de fincas enlazadas entre sí por notas marginales de mutua referencia. Castle Enterprises, Inc. v. Registrador de la Propiedad en San Juan, 87 D.P.R. 775, 1963 PR Sup. LEXIS 226 (P.R. 1963).

Al inscribir la parcela de estacionamiento como un elemento común limitado del Condominio San Martín en nada se vulnera el objetivo de la publicidad que es el principal fin del registro de la propiedad y que va dirigido a proporcionar seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. Castle Enterprises, Inc. v. Registrador de la Propiedad en San Juan, 87 D.P.R. 775, 1963 PR Sup. LEXIS 226 (P.R. 1963).

§ 1292d. Método de inscripción—Circunstancias específicas en relación con la

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

inscripción del edificio en la finca matriz

Al inscribirse el inmueble en la finca matriz, figurarán como circunstancias del asiento, aquellas que aparecen relacionadas en la sec. 2308 del Título 30, en concordancia con las del Reglamento establecido para su ejecución, y con la sec. 1292 de este título, excepto que en cuanto a la descripción de cada apartamiento contenido en el inmueble, a los efectos del asiento en la finca matriz, bastará que se exprese el número de apartamientos de que consta el inmueble, número y tipo de apartamiento en cada piso, con expresión del número de cada uno, el área y porcentaje de participación que le corresponde en los elementos comunes, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la sec. 1292e de este título para la inscripción del apartamiento individualizado. Además, se expresarán las obras que estuvieren en proyecto, las comenzadas y las realizadas, según el caso.
En dicho asiento quedarán también inscritos, de modo permanente, los elementos comunes, a favor del o de los que resulten ser titular o titulares del inmueble total, y en lo futuro de los apartamientos, sin expresar sus nombres y apellidos y en la proporción correspondiente.
History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, art. 26; Junio 19, 1969, Núm. 43, p. 78; Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 484, sec. 3; Abril 5, 2003, Núm. 103, art. 18, ef. 90 días después de Abril 5, 2003.

HISTORIAL

Propósito.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Enmiendas

—2003.

La ley de 2003 sustituyó una referencia interna en la primera oración del primer párrafo del art. 9 de la Ley Hipotecaria con la referencia a la sec. 2308 del Título 30.

—1976.

La ley de 1976 enmendó el primer párrafo de esta sección en términos generales.

—1969.

La ley de 1969 enmendó esta sección para hacer constar en la inscripción matriz la descripción típica una sola vez, cuando varios apartamientos respondan a un diseño típico, y consignar a renglón seguido el número de identificación de los demás apartamientos que respondan a esa misma descripción.

Vigencia.

Véanse notas bajo la sec. 1291 de este título.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 485.
Abril 5, 2003, Núm. 103.

§ 1292e. Método de inscripción—Circunstancias específicas en relación con la inscripción de apartamientos en las fincas filiales

Al inscribir los apartamientos en las fincas filiales, se expresarán como circunstancias del asiento las que resulten de la sec. 2308 del Título 30 en concordancia con las del Reglamento dictado para su ejecución y con la sec. 1292a de este título, excepto las referidas en la sec. 1292(a) de este título.
En cuanto a la parte que en los elementos comunes generales o limitados, en su caso, les

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

corresponda a los titulares de apartamientos, se hará una oportuna y breve referencia al asiento de la finca matriz en que aparezcan inscritos.
Mientras las obras no estén comenzadas sobre el suelo del respectivo apartamiento, no podrá inscribirse éste como finca filial o independiente. Cuando las obras están comenzadas, pero no concluidas en el apartamiento, deberán señalarse las que ya están realizadas y las que se encuentren pendientes de fabricación.
History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, art. 27; Abril 5, 2003, Núm. 103, art. 19, ef. 90 días después de Abril 5, 2003.
HISTORIAL
Propósito.
Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.
Enmiendas
—2003.
La ley de 2003 sustituyó la referencia interna del art. 9 de la Ley Hipotecaria con la referencia a la sec. 2308 de Título 30 en el primer párrafo.
Vigencia.
Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.
Exposición de motivos.
Véase Leyes de Puerto Rico de:
Abril 5, 2003, Núm. 103.

§ 1292f. Declaración en escritura pública de terminación de obras; inscripción

Las obras en proyecto o comenzadas, que hayan sido objeto de inscripción conforme a la sec. 1292d de este título o las obras ya comenzadas a tenor con lo dispuesto en la sec. 1292e de este título, deberán declararse a su terminación, en escritura pública. Tal declaración se hará por los interesados y será inscrita en el registro particular de la finca respectiva. Podrá inscribirse la descripción definitiva de cada apartamiento construido, aunque sólo aparezcan registradas las obras en proyecto o en vías de construcción, debiendo ponerse nota marginal de referencia en la finca matriz.
History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, art. 28; Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 484, sec. 3.
HISTORIAL
Enmiendas
—1976.
La ley de 1976 suprimió "del edificio" después de "vías de construcción" en la tercera oración.
Vigencia.
Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.
Exposición de motivos.
Véase Leyes de Puerto Rico de:
Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 485.

§ 1292g. Transmisiones o gravámenes

La transmisión o gravamen previstos en la sec. 1291c de este título, se inscribirán en el registro particular de la finca matriz; pero en el supuesto de la sec. 1291d de este título, la inscripción se practicará en el registro particular filial del apartamiento, debiéndose abrir como

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

finca nueva, atendiéndose a lo dispuesto en la última oración de la sec. 1292e de este título.
History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, art. 29, ef. 90 días después de Junio 25, 1958.

§ 1292h. Tracto sucesivo; inscripción de parte proporcional en elementos comunes, innecesaria

El tracto sucesivo se llevará a efecto en los registros filiales de respectivos apartamientos.
La parte proporcional o porcentaje en los elementos comunes que corresponde al titular de cada apartamiento, se entenderá transmitida o gravada conjuntamente con éste, sin necesidad de inscribir dicha transmisión o gravamen de la parte proporcional de esos elementos en la finca matriz.
History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, art. 30, ef. 90 días después de Junio 25, 1958.

§ 1292i. Nuevos pisos, adquisiciones de terrenos colindantes, cancelación de gravámenes y anotaciones preventivas

No obstante lo dispuesto en la sec. 1292h de este título, las agregaciones de nuevos pisos o adquisiciones de nuevas porciones de terrenos colidantes, efectuadas por la totalidad de los titulares para que formen parte de los elementos comunes del inmueble, se inscribirán en la finca matriz. Del mismo modo, la cancelación total o parcial de gravámenes anteriores a la constitución del inmueble en propiedad horizontal y las inscripciones o anotaciones preventivas que tengan referencia expresa al inmueble o a los elementos comunes del mismo en su totalidad se practicarán en la finca matriz dejando siempre constancia de estas operaciones en los registros filiales.
History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, art. 31; Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 484, sec. 3; Agosto 11, 1995, Núm. 153, art. 1; Mayo 21, 1996, Núm. 43, art. 1.

HISTORIAL

Enmiendas

—1996.

La ley de 1996 derogó la Ley de Agosto 11, 1995, Núm. 153, que enmendó esta sección, por lo cual se reproduce el texto de esta sección previo a las enmiendas de 1995.

—1995.

La ley de 1995 enmendó esta sección en términos generales.

—1976.

La ley de 1976, en la segunda oración, sustituyó "edificio" con "inmueble" dos veces.

Vigencia.

Véanse las notas bajo la sec. 1291 de este título.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 485.
Agosto 11, 1995, Núm. 153.
Mayo 21, 1996, Núm. 43.

Cláusula derogatoria.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

§ 1292j. Descripción en la escritura en caso de segregación de porciones de terreno común transmitidas por la totalidad de los titulares; inscripción

En la segregación de porciones de terreno común, transmitidas por la totalidad de los titulares, la escritura pública contendrá la descripción del inmueble tal como deba quedar después de deducidas aquellas porciones de terreno. Esta nueva descripción se practicará en la finca matriz.

History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, art. 32; Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 484, sec. 3; Agosto 11, 1995, Núm. 153, art. 1; Mayo 21, 1996, Núm. 43, art. 1.

HISTORIAL

Enmiendas

—1996.

La ley de 1996 derogó la Ley de Agosto 11, 1995, Núm. 153, que enmendó esta sección, por lo cual se reproduce el texto de esta sección previo a las enmiendas de 1995.

—1995.

La ley de 1995 sustituyó "totalidad de los titulares" con "el setenta y cinco (75) por ciento de los titulares que a su vez representen el setenta y cinco (75) por ciento de participación en los elementos comunes".

—1976.

La ley de 1976 sustituyó "del edificio y del terreno" con "del inmueble" después de "la descripción", y añadió "de terreno" después de "aquellas porciones" en la primera oración.

Vigencia.

Véanse las notas bajo la sec. 1291 de este título.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 485.

Agosto 11, 1995, Núm. 153.

Mayo 21, 1996, Núm. 43.

Cláusula derogatoria.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

ANOTACIONES

1. En general.

Si no se cumplen los requisitos exigidos por esta sección, la segregación y agrupación realizada en dos apartamentos sometidos al régimen de propiedad horizontal es inexistente para todos los efectos legales. García Larrinua v. Karen Lichtig, 118 D.P.R. 120, 1986 PR Sup. LEXIS 187 (P.R. 1986).

§ 1292j-1. División de apartamientos; consentimiento de titulares

A menos que la escritura matriz, el reglamento del inmueble o la Administración de Reglamentos y Permisos específicamente lo prohíban, los apartamientos y sus anejos podrán ser objeto de división material, mediante segregación, para formar otra u otras unidades susceptibles de aprovechamiento independiente; o podrán ser aumentados por agrupación de otras partes colindantes del mismo inmueble; pero ninguna segregación o agrupación así realizada tendrá el efecto de variar el destino o uso dispuesto en la escritura matriz para el apartamiento o apartamientos que quedaren modificados.

En tales casos se requerirá, además, del consentimiento de los titulares afectados, la

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

aprobación por mayoría del Consejo de Titulares, correspondiéndole al Director o a la Junta de Directores la fijación de los porcentajes o cuotas de participación, con sujeción a lo dispuesto en la sec. 1291f de este título y sin alterar los porcentajes correspondientes a los restantes titulares. La nueva descripción de los apartamientos afectados, así como los porcentajes correspondientes, deberán consignarse en la escritura pública de segregación o agrupación que se otorgue, la cual no surtirá efecto hasta tanto se inscriba en el registro particular de cada una de las fincas filiales afectadas, dejándose copia certificada archivada en el registro de la propiedad, unida a la escritura matriz. A dicha copia certificada se unirá un plano, certificado por un ingeniero o arquitecto, autorizado para la práctica de su profesión en Puerto Rico, que de modo gráfico indique claramente los particulares del apartamiento o apartamientos según resulten modificados. Cuando se trate de una segregación, dicho plano deberá también aparecer aprobado y certificado por la Administración de Reglamentos y Permisos.

History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, adicionado como art. 32-A en Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 484, sec. 4; Agosto 11, 1995, Núm. 153, art. 1; Mayo 21, 1996, Núm. 43, art. 1; Abril 5, 2003, Núm. 103, art. 20, ef. 90 días después de Abril 5, 2003.

HISTORIAL

Propósito.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Enmiendas

—2003.

La ley de 2003 sustituyó "además, el" con "además del" antes de "consentimiento", e insertó "por mayoría" después de "aprobación" en la primera oración del segundo párrafo.

—1996.

La ley de 1996 derogó la Ley de Agosto 11, 1995, Núm. 153, que enmendó esta sección, por lo cual se reproduce el texto de esta sección previo a las enmiendas de 1995.

—1995.

La ley de 1995 sustituyó en el segundo párrafo "totalidad de los titulares" con "el setenta y cinco (75) por ciento de los titulares que a su vez representen el setenta y cinco (75) por ciento de participación en los elementos comunes".

Vigencia.

Véanse las notas bajo la sec. 1291 de este título.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 485.
Agosto 11, 1995, Núm. 153.
Mayo 21, 1996, Núm. 43.
Abril 5, 2003, Núm. 103.

Cláusula derogatoria.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

§ 1292k. Inscripción de derechos reales sobre apartamientos no inscritos en dominio o posesión; forma de la solicitud

Quien tenga algún derecho real sobre cualquier apartamiento no inscrito podrá solicitar la inscripción de éste, mediante la observancia de las disposiciones de los Artículos 442, segundo párrafo, al 448, ambos inclusive, del Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria.

Cuando la finca esté inscrita a nombre de persona distinta, el que tuviere el derecho real sobre

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

un apartamiento podrá solicitar la inscripción de su derecho, observando en lo pertinente lo dispuesto en la sec. 2771 del Título 30. El requerimiento o requerimientos al titular o titulares del inmueble, que no aparezcan aún del Registro, a fin de que inscriban su derecho, serán notariales y por un plazo de diez (10) días hábiles.
History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, art. 33; Abril 5, 2003, Núm. 103, art. 21, ef. 90 días después de Abril 5, 2003.

HISTORIAL

Propósito.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Referencias en el texto.

Los artículos 442 a 448 del Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria mencionados en el texto, anteriores secs. 1598 a 1604 del Título 30, fueron derogados por el art. 254 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de 1979.

Enmiendas

—2003.

La ley de 2003 suprimió "en dominio o posesión" antes de "podrá solicitar" en el primer párrafo, y en el segundo sustituyó "los artículos citados en el párrafo anterior" con "la sec. 2771 del Título 30" en la primera oración.

Vigencia.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Abril 5, 2003, Núm. 103.

§ 1292l. Renuncia al régimen de propiedad horizontal—Condiciones para reagrupar las fincas filiales en finca matriz

La totalidad de los propietarios de un inmueble constituido en propiedad horizontal o el propietario único, podrán renunciar a este régimen y solicitar del registrador la reagrupación o refundición de las fincas filiales en la finca matriz, siempre que éstas se encuentren libre de gravámenes, o en su defecto, que las personas a cuyo favor resulten inscritas las mismas presten su conformidad para sustituir la garantía que tengan con la participación que corresponda a aquellos titulares en el inmueble total, dentro del régimen de comunidad de bienes señalados en las secs. 1271 et seq. de este título.
History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, art. 34; Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 484, sec. 5.

HISTORIAL

Enmiendas

—1976.

La ley de 1976 sustituyó "de un edificio" con "de un inmueble" después de "propietarios".

Vigencia.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 485.

§ 1292m. Renuncia al régimen de propiedad horizontal—Reagrupación no impedirá la constitución posterior del inmueble en propiedad horizontal

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

La refundición prevista en la sec. 1292l de este título no impedirá, en modo alguno, la constitución posterior del inmueble en propiedad horizontal, cuantas veces así se quiera y se observe lo dispuesto en este capítulo.
History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, art. 35, ef. 90 días después de Junio 25, 1958.

Subcapítulo III. De la Administración y Seguro

Subcapítulo III. De la Administración y Seguro

§ 1293. Reglamento; inserción o adhesión a escritura; copias certificadas archivadas en el registro

La administración de todo inmueble constituido en propiedad horizontal se regirá por lo dispuesto en este capítulo, y además por un reglamento que deberá insertarse en la escritura de su constitución, o que se agregará a dicha escritura. Copia certificada de dicha escritura y del Reglamento, y de toda enmienda a los mismos, deberá quedar archivada en el registro de la propiedad.
History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, art. 36; Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 484, sec. 5.
HISTORIAL
Enmiendas
—1976.
La ley de 1976 sustituyó "de todo edificio" con "de todo inmueble" después de "La administración" e intercaló "por lo dispuesto en este capítulo, y además" antes de "por un reglamento".
Vigencia.
Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.
Exposición de motivos.
Véase Leyes de Puerto Rico de:
Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 485.
ANOTACIONES
1. En general.
Una disposición a los efectos de que sólo se permitirá que un apartamiento sea utilizado para la práctica de la medicina en un área o especialización distinta a la especificada en la escritura matriz con el consentimiento expreso y escrito de la propietaria original única y, además, del titular del apartamiento que hubiere sido destinado a dicha especialización viola el art. 37 de la Ley de Propiedad Horizontal, sec. 1293a de este título, por conferir un poder de veto a dicha propietaria y titular aun cuando dos terceras partes de los titulares decidan enmendar la escritura matriz para cambiar dicho uso específico. Cond. Prof. S. J. H. Centre v. P.R.F. Inc., 133 D.P.R. 488 (1993).
El consejo de titulares ostenta una personalidad jurídica distinta e independiente de los miembros que lo componen y tiene intereses, deberes y finalidades distintos a los de los titulares individuales, los cuales pueden ser contrarios y contradictorios a los de determinados

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

titulares en su carácter personal. Cond. Prof. S. J. H. Centre v. P.R.F. Inc., 133 D.P.R. 488 (1993).

2. Ley federal.

La Ley de Condominios de 2003, secs. 1291 et seq. de este título, no pudo servir como excepción válida al derecho común federal que todas las partes cargan con sus propios costos porque la jurisdicción en el caso se basaba originalmente en una cuestión federal, el tribunal de distrito no aplicaría la ley estatal de honorarios de abogado con el fin de ordenarle a una parte pagar los honorarios de otra parte en un caso de cuestión federal. Davison v. P.R. Firefighters Corps, 479 F. Supp. 2d 243, 2007 U.S. Dist. LEXIS 22587 (D.P.R. 2007).

§ 1293-1. Administración inicial por el titular o titulares, poderes y deberes

El titular o los titulares que sometan el inmueble al régimen de propiedad horizontal, asumirán la administración inicial del inmueble, con todos los poderes y deberes que este capítulo confiere e impone, y los que el Reglamento confiera e imponga al Director o a la Junta de Directores, al Presidente y al Secretario.

(a) La administración interina comenzará tan pronto se venda el primer apartamiento. Desde este momento no podrán enmendarse ni la escritura matriz ni los planos del condominio sin el consentimiento de todos los titulares, excepto para conformar la escritura matriz con los planos inscritos.

(1) A partir de la primera venta, el desarrollador tendrá las siguientes opciones para la administración interina:

(A) Asumir la totalidad de los gastos de mantenimiento de las áreas y facilidades comunales hasta que se venda el cincuenta y uno por ciento (51%) o el setenta y cinco por ciento (75%), a discreción del desarrollador de los apartamientos. A partir de ese momento, los adquirentes de los apartamientos contribuirán proporcionalmente a los gastos prospectivos de mantenimiento de dichas áreas y facilidades de acuerdo al porcentaje de participación dispuesto en la sec. 1292 de este título, debiendo entonces aportar el desarrollador la suma correspondiente al porcentaje restante, independientemente del número de apartamientos que resten por construir o vender, o

(B) cobrarle a los titulares de los apartamientos vendidos, la parte proporcional del mantenimiento de las áreas y facilidades comunales conforme al porcentaje dispuesto en la sec. 1292 de este título, sobre un presupuesto anual que preparará el desarrollador de conformidad con lo que más adelante se establece en la cláusula (6) del inciso (b) de esta sección. El desarrollador aportará la suma correspondiente al porcentaje restante, independientemente del número de apartamientos que resten por construir o vender.Cualquier disposición en contrario a los párrafos (A) y (B) de esta cláusula en la escritura matriz o en el Reglamento será nula.

(2) Cuando el desarrollador sufrague todos los gastos, según la opción dispuesta en la cláusula (1)(A) de este inciso, no tendrá que rendir informes auditados de su gestión y podrá continuar en la administración interina hasta que se venda el cincuenta y uno por ciento (51%) o setenta y cinco por ciento (75%) de los apartamientos, a discreción del desarrollador. Llegado este momento, los titulares vendrán obligados a asumir la administración del condominio tan pronto el Administrador Interino convoque a la asamblea para elegir a la primera Junta de Directores, según se provee en el inciso (c) de esta sección, una vez cumplido lo dispuesto en el inciso (f) de esta sección. La asunción de la administración por los titulares no implicará renuncia alguna a los reclamos que procedieran contra el desarrollador por razón de la administración interina.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

(b) El Administrador Interino tendrá las siguientes responsabilidades:

(1) Atender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia, conservación, cuidado, reparación y funcionamiento de las cosas y elementos de uso común y de los servicios generales y necesarios para cumplir con lo antedicho en este inciso.

(2) Llevar un libro de propietarios con el nombre, la firma, el número de teléfono, la dirección postal y residencial de los titulares, anotando las sucesivas transferencias de idéntica manera y también los arrendamientos y conservando copia de las escrituras de venta que acreditan la titularidad de cada condómino.Cuando el desarrollador cobre a los titulares conforme al inciso (a)(1)(B) de esta sección, el Administrador Interino tendrá, además de las responsabilidades enumeradas en el párrafo anterior, las siguientes:

(3) Dirigir los asuntos financieros del condominio y llevar un libro detallado de todas las partidas de ingresos y egresos que afecten al inmueble y a su administración, fijándose por orden de fecha y especificando los gastos de conservación y reparación de los elementos comunes. Cada egreso deberá acreditarse con un comprobante, factura o recibo. El libro de los comprobantes, facturas y recibos deberá estar disponibles [sic] para examen de los titulares en días y horas laborables. El Administrador Interino notificará a los titulares el lugar donde estarán disponibles.

(4) Cobrar a los titulares las cantidades con que deben contribuir a los gastos comunes y realizar cualquier otro cobro a que la comunidad tenga derecho, velando particularmente porque el titular de los apartamientos no vendidos aún deposite en la cuenta de la comunidad de condóminos la parte proporcional correspondiente a dichos apartamientos, incluidas las aportaciones al fondo de reserva. El administrador interino le cobrará a los titulares al momento del cierre, en concepto de cuotas adelantadas de mantenimiento, una (1) mensualidad del presupuesto a que se refiere la cláusula (6) de este inciso, y dos (2) mensualidades como aportación especial al fondo de reserva. El administrador interino no podrá cobrar ninguna otra suma adelantada.

(5) Notificar a partir de la primera venta a todos los titulares el presupuesto anual a base de los gastos reales y razonables de mantenimiento que se proyectan incurrir durante el año siguiente a partir de la primera venta.

(6) Formular el presupuesto velando por que el mismo responda razonablemente a las necesidades económicas del condominio, cuidándose de no incluir en el mismo los gastos para la conservación y mantenimiento de la propiedad antes de haberse vendido los apartamientos, ni gasto alguno relacionado con la terminación de las obras de construcción del inmueble o de los apartamientos o con la gestión de venta de los mismos. El presupuesto proyectado sólo podrá modificarse previa notificación a todos los titulares con treinta (30) días de antelación a la conclusión del año de operaciones presupuestario, para ser efectivo a partir del próximo año operacional.

(7) Notificar mensualmente a los titulares los ingresos y egresos del condominio y el balance de la cuenta en el banco durante el mes que antecede a la notificación.

(8) Llevar un libro de propietarios con el nombre, firma, número de teléfono, dirección postal y residencial de los titulares, anotando las sucesivas transferencias de idéntica manera y también los arrendamientos y conservando copia de las escrituras de venta que acreditan la titularidad de cada condómino.

(9) Tener a disposición de los titulares para examen, todos los contratos que otorgue relacionados con su gestión de Administrador Interino.

(c) El traspaso de la administración se efectuará:

(1) En los casos en que el desarrollador cobre cuotas de mantenimiento a los titulares a partir de la primera venta, tan pronto los titulares elijan a las personas que estarán a cargo de la administración en una reunión extraordinaria que podrá ser convocada en cualquier

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

momento por cualquiera de los titulares de los apartamientos individualizados, o

(2) tan pronto los titulares elijan a las personas que estarán a cargo de la administración en una reunión extraordinaria que deberá convocar el titular que sometió el inmueble al régimen de propiedad horizontal una vez se haya individualizado y enajenado más de la mitad de los apartamientos o un número de apartamientos suficientes para que al sumar los porcentajes de participación atribuibles a éstos, el resultado exceda el cincuenta y uno por ciento (51%).

(d) En la reunión en que los titulares habrán de elegir las personas que ocuparán los cargos directivos, el titular o los titulares que hasta ese momento hayan estado a cargo de la administración deberán entregar al Consejo de Titulares toda la información y los documentos que más adelante se enumeran.

(e) El Comité de Transición.— Antes de elegir la primera Junta de Directores y previo al traspaso de la administración a ésta, cualquier titular podrá convocar a una asamblea con el propósito de elegir un Comité de Transición, cuya función será la de obtener toda la información y documentación pertinente relativa a la gestión de la administración interina. La asamblea para elegir a este Comité se celebrará en la fecha y lugar que indique la convocatoria, que deberá firmarla el titular o los titulares que convoquen, y para la cual constituirán quórum los titulares que comparezcan, quienes por mayoría designarán a los integrantes del Comité.

El Comité de Transición.—

En el caso de que el desarrollador cobre cuotas de mantenimiento, si llegase el momento en que se hubiere vendido el cincuenta y uno por ciento (51%) de los apartamientos, sin que los titulares hubieran constituido el Comité de Transición, el Administrador Interino convocará a los titulares no más tarde de cuarenta y cinco (45) días previo a la reunión en la que se habrá de elegir a la primera Junta de Directores según el inciso (c) de esta sección.El Comité de Transición podrá requerir del administrador interino y del desarrollador, cuando actúe como administrador interino un informe del estado del condominio, y podrá revisar todos los documentos públicos relacionados con el mismo, tales como escrituras, permisos de uso, autorizaciones de agencias, etc. También podrá revisar e inspeccionar los documentos relacionados con las finanzas del régimen, incluida la fianza de fidelidad que más adelante se establece. El Comité tendrá derecho a copiar cualesquiera de estos documentos que interese.

(f) Antes de celebrarse la asamblea dispuesta en el inciso (c) de esta sección, el Administrador Interino le entregará al Comité de Transición:

(1) Los libros de cuentas de la comunidad debidamente auditados y certificados por un contador público autorizado independiente, si a los titulares se les cobró por el mantenimiento de las áreas y facilidades comunales durante la administración interina. En este caso, el auditor pasará juicio, además, sobre la razonabilidad de los gastos incurridos en el mantenimiento de la propiedad comunal durante dicha administración interina. Si resultare alguna diferencia entre los ingresos y los gastos a la fecha de la transferencia de la administración, el Administrador Interino no tendrá derecho a reclamar de los titulares dicha diferencia, ni a compensarla con la deuda que se certifique.

(2) Copias certificadas por el notario autorizante y las autoridades competentes de todos los documentos e instrumentos públicos constitutivos del inmueble; Disponiéndose, que la copia certificada se expedirá a favor del Consejo de Titulares libre de derechos, conforme a las secs. 2001 et seq. del Título 4.

(3) El libro de propietarios, puesto al día.

(4) Una certificación del Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor de que se ha prestado la fianza requerida en la cláusula (12) de este inciso.

(5) Todos los fondos de la comunidad de titulares que tenga en su poder, incluida cualquier cantidad denominada como reserva, o de otra forma, que pueda haber

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

retenido el acreedor hipotecario al momento del cierre de cada apartamiento.

(6) Las cuentas bancarias, depósitos, valores, etc., pertenecientes a la comunidad de propietarios, con sus correspondientes hojas de depósito, de retiro, estados de cuenta, conciliaciones bancarias y todo otro documento relacionado.

(7) Certificación del estado de cualquier acción judicial, extrajudicial o administrativa relacionada con las áreas comunes o con cualquier aspecto que afecte el funcionamiento del condominio.

(8) Una certificación jurada por el desarrollador o Administrador Interino de haberle entregado a cada nuevo propietario los siguientes documentos:

(A) Copia del presupuesto del condominio.

(B) Copia de la escritura matriz y copia del reglamento del condominio.

(C) Copia del permiso de uso del apartamiento.

(D) Copia de esta ley y del Reglamento sobre Condominios del Departamento de Asuntos del Consumidor.

(9) Una relación de todos los pagos en concepto de cuotas de mantenimiento realizados por los titulares durante el período de la administración interina, incluidos los realizados por el desarrollador por cuenta de las unidades no vendidas o no construidas aún.

(10) Los originales de todos los contratos otorgados por el desarrollador o Administrador Interino durante el período de su administración.

(11) Una copia del juego completo de los planos certificados archivados en el Registro de la Propiedad en los que se reflejen, si algunos, los cambios efectuados a los planos originales presentados conforme la sec. 1292 de este título.

(12) Copia certificada de las fianzas de fidelidad que entrarán en vigor al momento del traspaso de la administración al Consejo de Titulares. Las fianzas deberán prestarse por una entidad autorizada por el Comisionado de Seguros, para cubrir:

(A) La totalidad de las cuotas de mantenimiento que por ley venía obligado a aportar y no hubiere cubierto, según éstas hayan sido determinadas por el contador público autorizado que certifique los estados de situación al momento del traspaso de la administración interina a los titulares, según se dispone en esta sección.

(B) El desempeño negligente o culposo de sus funciones como administrador interino. En todo caso, esta fianza de fidelidad no será por una cantidad menor de veinticinco mil dólares ($25,000).Dichas de fidelidad se emitirán a favor del Consejo de Titulares y se mantendrán vigentes durante dos (2) años a partir del traspaso de la administración a los titulares.El costo de la fianza aquí dispuesta, que se mantendrá vigente por dos (2) años, así como de los gastos relacionados para la entrega de la información y documentación anterior serán por cuenta del desarrollador.

El Comité de Transición le informará de sus gestiones y hallazgos al Consejo de Titulares en la reunión fijada para la elección de la Junta de Directores según dispuesta en el inciso (c) de esta sección.

Ningún contrato otorgado durante el período en que la administración del inmueble estuvo a cargo del titular que sometió el mismo al régimen de propiedad horizontal vinculará al Consejo de Titulares a menos que los titulares, por voto mayoritario, ratifiquen dicho contrato.

El desarrollador o administrador interino que incumpla [con] las obligaciones establecidas en esta sección vendrá obligado a reembolsar al Consejo de Titulares, además de las partidas que adeude y los daños que su incumplimiento pudiera haber causado, todos los gastos incurridos por el condominio para reclamar el cumplimiento de las referidas obligaciones, incluidos los honorarios pagados a abogados y a los peritos, todo ello sin perjuicio de la imposición de multas administrativas a tenor con lo dispuesto en la sec. 1294c de este título.

Esta sección se interpretará restrictivamente en protección de los derechos de los titulares.

History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, adicionado como art. 36-A en Junio 4, 1976,

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Núm. 157, p. 484, sec. 6; Abril 5, 2003, Núm. 103, art. 22, ef. 90 días después de Abril 5, 2003.

HISTORIAL

Propósito.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Referencias en el texto.

La referencia al "párrafo anterior" en el inciso (b)(2) de esta sección pudiera ser al párrafo propio de la cláusula (1), al primero de la propia cláusula (2), o a los dos. Se consigna la referencia tal como se aprobó hasta que se reciba clarificación legislativa.

La referencia a "esta ley" en el inciso (f)(8)(D) es a la Ley de Abril 5, 2003, Núm. 102, que enmendó esta sección.

Codificación.

Las cláusulas y los párrafos del inciso (a) han sido redesignados a tenor con el estilo de L.P.R.A.

Enmiendas

—2003.

La ley de 2003 suprimió la última oración y los incisos (1) y (2) del primer párrafo y el segundo párrafo; adicionó los nuevos incisos (a) a (f); adicionó un nuevo segundo párrafo relativo a los informes del Comité de Transición después de los dos párrafos pertenecientes al inciso (f)(12) y luego de su párrafo (B); conservó el tercer párrafo relativo a la ratificación de contratos como tal; adicionó un nuevo cuarto párrafo relativo al reembolso al Consejo, y conservó el último párrafo relativo a la interpretación de esta sección.

Vigencia.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 485.

Abril 5, 2003, Núm. 103.

ANOTACIONES

1. En general.

El desarrollador de un inmueble sujeto al régimen de horizontalidad que ha asumido los gastos de mantenimiento durante la administración interina, está impedido de cobrar las cuotas de mantenimiento a los condominos en la medida en que no haya cesado en su funciones como tal. Consejo de Titulares v. DACO, 181 D.P.R. 945 (2011).

La obligación del desarrollador de sufragar los costos de mantenimiento se extingue una vez culmina el proceso de traspaso de la administración del edificio al Consejo de Titulares mediante la elección de la Junta de Directores; es a partir de ese momento en que nace la obligación de los titulares de aportar a los costos de mantenimiento. Consejo de Titulares v. DACO, 181 D.P.R. 945 (2011).

§ 1293a. Extremos obligatorios en el Reglamento; modificación del sistema; inscripción

El Reglamento podrá contener todas aquellas normas y reglas en torno al uso del inmueble y sus apartamientos, ejercicios de derechos, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, que no contravengan las disposiciones de este capítulo. Proveerá obligatoriamente a los extremos que siguen:

(a) Forma de administración, indicándose si estará a cargo de un Director o de una

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Junta de Directores, con expresión de sus facultades, remoción y, en su caso, remuneración. Deberá especificar cuáles, si algunas, de sus facultades y deberes, podrá delegar el Director o la Junta de Directores a un Agente Administrador.

(b) Sistema uniforme de convocatoria o citación para las asambleas de los titulares, especificando el método de notificación que permita evidenciar la misma.

(c) Definición del concepto de mayoría que regirá para el inmueble en cuestión.

(d) Persona que presidirá y la que llevará el libro de actas en que han de constar los acuerdos.

(e) Cuidado, atención y vigilancia del inmueble en sus elementos y servicios comunes, generales o limitados.

(f) Manera de recaudar los fondos de los titulares para el pago de los gastos comunes.

(g) Designación y despido del personal necesario para la realización de obras y servicios comunes generales o limitados del edificio inmueble.

En cualquier momento, el titular único del inmueble o, si hubiere más de uno, las dos terceras partes de los titulares y de porcentajes de participación en los elementos comunes del inmueble, independientemente de la definición de mayoría que rija para el condominio, podrán modificar el Reglamento, pero siempre deberá quedar regulado cada extremo de los comprendidos en esta sección. La modificación tendrá que constar en escritura pública y, además, se inscribirá en el registro particular de la finca matriz, dejándose archivada en el Registro de la Propiedad copia certificada, según dispone la sec. 1293 de este título.

La modificación vinculará a todos los titulares desde que se haya obtenido el voto afirmativo de las dos terceras partes de los titulares o desde que haya transcurrido el plazo de treinta (30) días dispuesto en el inciso (e) de la sec. 1293b-3 de este título, sin que hubiera oposición de más de una tercera parte de los titulares. Respecto a tercero, la modificación no surtirá efecto sino a partir de la fecha de presentación para archivo en el Registro de la Propiedad, de la escritura pública en que se haga constar la enmienda, uniéndose copia certificada de la misma a la de la escritura de constitución del régimen y tomándose nota del hecho de la modificación del Reglamento en el registro particular de la finca matriz.

History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, art. 37; Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 484, sec. 7; Agosto 11, 1995, Núm. 153, art. 1; Mayo 21, 1996, Núm. 43, art. 1; Abril 5, 2003, Núm. 103, art. 23, ef. 90 días después de Abril 5, 2003.

HISTORIAL

Propósito.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Enmiendas

—2003.

Inciso (b): La ley de 2003 insertó "uniforme" luego de "Sistema", y sustituyó "reuniones de los titulares, definición que presidirá..." con "asambleas de los titulares, especificando el método..." hasta el final.

Inciso (c): La ley de 2003 adicionó un nuevo inciso (c) usando como su texto la anterior segunda disposición del inciso (b).

Inciso (d): La ley de 2003 adicionó un nuevo inciso (d) usando como su texto la anterior tercera disposición del inciso (b).

Penúltimo párrafo: La ley de 2003, en la primera oración, suprimió "o de titulares" antes de "y porcentajes" y sustituyó "dependiendo" con "independientemente" e "inmueble" con "condominio" después de "rija para el"; y en la segunda oración sustituyó "no surtirá efecto mientras no se haga" antes de "constar" con "tendrá que" y suprimió la "y" antes de "escritura pública".

Ultimo párrafo: La ley de 2003 adicionó este párrafo relativo a la vinculación y el efecto de la modificación.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

—1996.

La ley de 1996 derogó la Ley de Agosto 11, 1995, Núm. 153, que enmendó esta sección, por lo cual se reproduce el texto de esta sección previo a las enmiendas de 1995.

—1995.

Inciso (d): La ley de 1995 añadió "y aquellos que legítimamente sean acordados por la Junta de Directores y/o el Consejo de Titulares".

—1976.

La ley de 1976 enmendó esta sección en términos generales.

Vigencia.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 485.

Agosto 11, 1995, Núm. 153.

Mayo 21, 1996, Núm. 43.

Abril 5, 2003, Núm. 103.

Cláusula derogatoria.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

ANOTACIONES

1. En general.

Una disposición a los efectos de que sólo se permitirá que un apartamiento sea utilizado para la práctica de la medicina en un área o especialización distinta a la especificada en la escritura matriz con el consentimiento expreso y escrito de la propietaria original única y, además, del titular del apartamiento que hubiere sido destinado a dicha especialización viola el art. 37 de la Ley de Propiedad Horizontal, sec. 1293a de este título, por conferir un poder de veto a dicha propietaria y titular aun cuando dos terceras partes de los titulares decidan enmendar la escritura matriz para cambiar dicho uso específico. Cond. Prof. S. J. H. Centre v. P.R.F. Inc., 133 D.P.R. 488 (1993).

El consejo de titulares ostenta una personalidad jurídica distinta e independiente de los miembros que lo componen y tiene intereses, deberes y finalidades distintos a los de los titulares individuales, los cuales pueden ser contrarios y contradictorios a los de determinados titulares en su carácter personal. Cond. Prof. S. J. H. Centre v. P.R.F. Inc., 133 D.P.R. 488 (1993).

2. Convocatorias.

Una convocatoria para las reuniones de condóminos que sigue un procedimiento en violación al requerido por el Reglamento del Condominio no constituye una convocatoria válida. Arce v. Caribbean Home Const. Corp., 108 D.P.R. 225 (1978).

Aun cuando la elección de un sistema de convocatoria particular es prerrogativa de cada condominio, una vez éste es establecido en el correspondiente reglamento, su compulsoriedad es incuestionable. Arce v. Caribbean Home Const. Corp., 108 D.P.R. 225 (1978).

§ 1293a-1. Reglamento; inmueble con apartamientos mixtos

Cuando se someta al régimen de la propiedad horizontal un inmueble que contenga o haya de contener apartamientos destinados a vivienda conjuntamente con apartamientos destinados a usos no residenciales, el Reglamento proveerá lo necesario para que no se estorbe el legítimo derecho de los titulares en el uso y disfrute de los elementos comunes, así como para que no se les imponga una carga económica indebida por concepto de gastos comunes. Con este

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

objetivo, se atenderán los siguientes asuntos:

(1) La integración de, por lo menos, un director en la Junta de Directores que sea titular de un apartamiento no destinado a uso residencial.

(2) Las provisiones mínimas para asegurar que los usuarios del área no residencial tendrán acceso a éstas durante horas hábiles, conforme al destino del apartamiento o del área.

(3) Todas aquellas medidas y restricciones que sean necesarias para garantizar la paz y tranquilidad de los ocupantes de apartamientos residenciales, especialmente fuera de horas laborables.

(4) Las disposiciones relativas a los seguros de las áreas y facilidades comerciales, así como al uso y mantenimiento de las mismas, de forma tal, que se proteja la inversión de sus titulares, sin menoscabar el derecho o agravar las obligaciones de los apartamientos residenciales.

(5) Se entenderá que la tarifa del servicio de energía eléctrica consumido por aquellos abonados que representen juntas, consejos o asociaciones de titulares o condóminos de estructuras, constituidas bajo la Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003, conocida como la "Ley de Condominios", será de tarifa residencial y no comercial. Dicha conversión deberá aplicarse exclusivamente a aquellas facturas por consumo de servicios energéticos de los elementos comunes del inmueble que sean utilizados únicamente para promover el uso residencial de la estructura.Las edificaciones constituidas bajo la "Ley de Condominios", que tengan en una misma estructura usos residenciales y comerciales, podrán acogerse al ajuste de tarifa dispuesto en este inciso, siempre y cuando el consumo de servicio de energía eléctrica de los elementos comunes de uso exclusivamente residencial tengan una acometida y un contador independiente del utilizado para fines comerciales.

History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, adicionado como art. 37-A en Abril 5, 2003, Núm. 103, art. 24; Agosto 7, 2008, Núm. 199, art. 1.

HISTORIAL

Propósito.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Enmiendas

—2008.

Inciso (5): La ley de 2008 adicionó este inciso, que constituye dos párrafos.

Vigencia.

El art. 5 de la Ley de Agosto 7, 2008, Núm. 199, dispone:

"Esta Ley [que enmendó esta sección] comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación y de ninguna forma tendrá carácter de retroactividad."

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Abril 5, 2003, Núm. 103.

Agosto 7, 2008, Núm. 199.

Disposiciones especiales.

Los arts. 2 a 4 de la Ley de Agosto 7, 2008, Núm. 199, disponen:

"Artículo 2.— A los efectos de esta Ley [que enmendó esta sección], se considerarán elementos comunes del inmueble los relacionados como tal en la Ley Núm. 103, supra, siempre y cuando los mismos sean exclusivamente para uso de las comunidades residenciales del condominio.

"Artículo 3.— El beneficio dispuesto en esta Ley se concederá a petición de las juntas, consejos o asociaciones de titulares o condóminos, sometida a la Autoridad de Energía Eléctrica. Dicha solicitud, en los casos en que el inmueble cuente con menos de diez (10)

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

apartamentos residenciales, deberá incluir una certificación emitida por el Registro de la Propiedad acreditando que el inmueble a que se refiere la junta, consejo o asociación de titulares o condóminos que desea acogerse a los beneficios aquí dispuestos, esté sujeto a las disposiciones de la Ley Núm. 103, supra, conocida como 'Ley de Condominios', y funciona como una estructura de uso residencial. En los casos en que el inmueble cuente con diez (10) o más apartamentos destinados a uso residencial, dicha certificación deberá ser expedida por el Departamento de Asuntos del Consumidor. También, deberá incluirse con la petición una certificación emitida por un perito electricista colegiado, donde se establezca que la acometida y el contador del fluido eléctrico de los elementos comunes del inmueble, utilizados para las actividades de índole residencial en las estructuras, es independiente y separado de cualquier otro uso.
"La Autoridad de Energía Eléctrica podrá realizar las inspecciones que estime necesarias y convenientes para verificar la información provista en la solicitud."La Autoridad deberá realizar los ajustes en tarifa a los abonados de conformidad con lo aquí dispuesto, en aquellos casos que corresponda, no más tarde de sesenta (60) días después de la corporación haber recibido la solicitud debidamente cumplimentada.

"Artículo 4.— Se autoriza al Director de la Autoridad de Energía Eléctrica a adoptar la reglamentación necesaria para la eficaz implantación de esta Ley."

§ 1293b. Consejo de Titulares

El Consejo de Titulares constituye la autoridad suprema sobre la administración del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal. Estará integrado por todos los titulares. Sus resoluciones y acuerdos, adoptados en asambleas debidamente convocadas y constituidas, serán de ineludible cumplimiento por todos y cada uno de los titulares, ocupantes o residentes y demás personas que se relacionen con el condominio.
El Consejo de Titulares tendrá personalidad jurídica propia y de sus obligaciones frente a terceros responderán los titulares de forma subsidiaria y sólo con su apartamiento.
El Consejo de Titulares no podrá asumir la forma corporativa o de sociedad.
Corresponde al Consejo de Titulares:

(a) Elegir, por el voto afirmativo de la mayoría, las personas que habrán de ocupar los siguientes cargos:

(1) El Director o la Junta de Directores.— En los condominios donde concurran más de quince (15) titulares deberá elegirse una Junta de Directores con, por lo menos, un Presidente, un Secretario, y un Tesorero. El Reglamento podrá disponer para puestos adicionales. Los tres directores indicados deberán ser electos por separado a cada puesto.Salvo los cargos de Director, Presidente, Tesorero o Secretario quien o quienes necesariamente pertenecerán a la Comunidad de Titulares, el apoderado de un titular que acredite mandato expreso de éste, suscrito ante notario, podrá ser electo para ocupar los demás cargos. Los directores responderán personalmente por sus acciones mientras actúen como tales, sólo cuando incurran en delito, fraude o negligencia crasa. En cualquier otro caso en que se le imponga responsabilidad pecuniaria a un titular por sus gestiones como director, el Consejo de Titulares cubrirá dichos gastos. El Consejo podrá adquirir pólizas de seguros que cubran estos riesgos.
El Director o la Junta de Directores.—

(2) El agente administrador, quien podrá no pertenecer a la comunidad de titulares y en quien el Consejo de Titulares, el Director o la Junta de Directores podrá delegar

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

las facultades y deberes que les permita delegar el Reglamento. El Secretario del Departamento de Asuntos al consumidor podrá adoptar reglamentación para capacitar o certificar a los agentes administradores y el pago de los derechos correspondientes.Salvo que el reglamento disponga otra cosa estos nombramientos serán por un año prorrogable tácitamente por períodos iguales.

(b) Conocer las reclamaciones que los titulares de los apartamientos formulen contra los aludidos en el inciso (a) y removerlos, en todo caso, por acuerdo mayoritario tomado en reunión extraordinaria convocada al efecto.

(c) Aprobar el plan de gastos e ingresos previsibles para el próximo año fiscal y el estado de cuentas correspondientes al año que finaliza.

(d) Aprobar la ejecución de obras extraordinarias y mejoras y recabar fondos para su realización. El presupuesto anual incluirá una partida de fondo de reserva que no será menor del cinco por ciento (5%) del presupuesto operacional del condominio para ese año.

Dicho fondo se irá nutriendo hasta alcanzar una suma igual al dos por ciento (2%) del valor de reconstrucción, cuando el Consejo de Titulares decidirá si se continúa o no aportando al mismo. Los dineros se conservarán en una cuenta especial, separada de la de operaciones, y sólo podrá disponerse de todo o parte del mismo para la realización de obras extraordinarias o urgentes y para las obras de mejora, según se dispone a continuación. Tan pronto el balance del fondo baje del límite antes indicado, será obligación hacer las aportaciones necesarias para restituir dicho límite.

(1) Obras extraordinarias.— El Presidente y el Tesorero podrán realizar conjuntamente retiros del fondo de reserva para costear este tipo de obra, previa autorización mayoritaria del Consejo de Titulares debidamente convocado en asamblea extraordinaria para atender este asunto específico. La institución bancaria en que se deposite el fondo de reserva requerirá una certificación del Secretario del Consejo de Titulares jurada ante notario en la que se haga constar la convocatoria y el acuerdo que autoriza el retiro; con indicación de la cantidad aprobada, y que la autorización del Consejo de Titulares no ha sido impugnada ante ningún foro judicial o administrativo.Se entenderá por "extraordinaria" toda obra de mantenimiento no prevista en el presupuesto anual, que requiera el diez por ciento (10%) o más de dicho presupuesto o la imposición de una derrama para su ejecución.

Obras extraordinarias.—

(2) Obras urgentes.— El Presidente y el Tesorero podrán realizar conjuntamente retiros del fondo de reserva para toda obra urgente no prevista en el presupuesto anual, cuya ejecución requiera el diez por ciento (10%) o más de dicho presupuesto o la imposición de una derrama, previa autorización mayoritaria del Consejo de Titulares debidamente convocado en asamblea extraordinaria para atender este asunto específico. La asamblea para autorizar el desembolso podrá convocarse dentro del plazo de setenta y dos (72) horas sin necesidad de hacer una segunda convocatoria. Para el retiro de fondos destinados a obras urgentes bastará con que se le presente a la institución bancaria en que se deposite el fondo de reserva una certificación del Secretario del Consejo de Titulares jurada ante notario en la que se haga constar la convocatoria y el acuerdo que autoriza el retiro, con indicación de la cantidad aprobada.Se entenderá por "urgente" toda obra cuya ejecución no pueda posponerse por razones apremiantes de seguridad o porque sea necesaria para la restitución de los servicios esenciales, tales como el suministro de agua, de electricidad o la puesta en funcionamiento de los ascensores.

Obras urgentes.—

(3) Obras de mejoras.— En los condominios donde ubique por lo menos un apartamiento dedicado a vivienda, las obras de mejora sólo podrán realizarse mediante la aprobación de la mayoría cualificada de dos terceras (2/3) partes de los titulares que a su vez reúnan las dos terceras (2/3) partes de las participaciones en las áreas comunes, si existen

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

fondos suficientes para costearlas sin necesidad de imponer una derrama. El retiro de los fondos para estas obras se hará siguiendo el mismo procedimiento establecido en la cláusula (1) de este inciso.

Obras de mejoras.—

Se entenderá por "mejora" toda obra permanente que no sea de mantenimiento, dirigida a aumentar el valor o la productividad de la propiedad en cuestión o a proveer mejores servicios para el disfrute de los apartamientos o de las áreas comunales.Los titulares que posean elementos comunes limitados podrán realizar, a su costo, y luego de obtener el consentimiento de todos los titulares beneficiados, aquellas mejoras o inversiones que estimen convenientes para tal elementos comunes, siempre y cuando, las mismas no afecten la seguridad y solidez del edificio, ni menoscaben el disfrute de ninguna de las restantes unidades.En los condominios exclusivamente comerciales o profesionales, las dos terceras partes (2/3) de los titulares, que a su vez, reúnan las dos terceras partes (2/3) de las participaciones en los elementos comunes del inmueble, podrán aprobar las obras de mejora que estimen pertinentes, sin que para ello tengan que estar disponibles el dinero en el fondo de reserva que se establece en esta sección. Por igual número de votos, podrá variarse el uso fijado a un área o a un local comercial o profesional, si así lo autoriza la escritura matriz.

(e) No empece lo dispuesto en los incisos anteriores, no se aprobarán cambios u obras de mejora que menoscaben el disfrute de algún apartamiento sin contar con el consentimiento de su titular. Tampoco podrán aprobarse obras, por la mayoría calificada de dos terceras partes (2/3) que aquí se dispone, si las mismas, a juicio de perito, menoscaban la seguridad o solidez del edificio o su diseño arquitectónico. La alteración de la fachada del diseño arquitectónico del inmueble requerirá el consentimiento unánime de los titulares, salvo lo dispuesto en el inciso (e) de la sec. 1291m de este título.

(f) Imponer mediante el voto afirmativo de la mayoría de los titulares, una cuota especial:

(1) Al titular del apartamiento cuyos ocupantes o visitantes, sin impedir o estorbar el legítimo derecho de los demás titulares, regularmente, hagan uso tan intenso de cualquier elemento común, que los gastos de operación, mantenimiento o reparación de dicho elemento común sobrepasen los que razonablemente deban incurrirse en el uso normal y corriente de la referida facilidad.

(2) Al titular del apartamiento que por la naturaleza de la actividad que legítimamente lleva a cabo en su apartamiento, conforme al destino que le ha sido asignado al mismo en la escritura de constitución, ocasione unos gastos comunes mayores a los que habría que incurrir si en el apartamiento en cuestión no se llevase a cabo la referida actividad. La cantidad impuesta para cubrir el importe del exceso de gastos de referencia se añadirá y será exigible como parte de los gastos comunes atribuibles a dicho apartamiento.

(g) Aprobar la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten el acceso o la movilidad de personas con impedimentos físicos.

(h) Aprobar o enmendar el reglamento a que se refiere la sec. 1293 de este título.

(i) Ordenar que se suspendan los servicios recibidos a través o por medio de los elementos comunes generales, incluidos los servicios de agua, gas, electricidad, teléfono y/o cualquier otro servicio similar a éstos, a aquellos condóminos morosos que, al no pagar sus cuotas de mantenimiento o su parte proporcional del seguro comunal, se sirven graciosamente de los elementos a cuyo mantenimiento no contribuyen como les corresponde, adeudan dos (2) o más plazos consecutivos de sus cuotas. Sin embargo, ante el incumplimiento del primer plazo la Junta de Directores o el Director enviará una notificación para informar de la intención de suspender los servicios al vencer el segundo plazo consecutivo de incumplimiento, según el procedimiento determinado por el Consejo de Titulares y dispuesto en el Reglamento. Cuando se trate de una derrama, cuyos plazos no se hayan incorporado a la cuota de mantenimiento

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

mensual, la suspensión de los servicios podrá efectuarse una vez transcurridos dos (2) meses desde el plazo final establecido para su pago, y al igual que en caso de falta de pago de las cuotas de mantenimiento, no se restituirán dichos servicios hasta el pago total de lo adeudado. Previo a la interrupción de los servicios antes mencionados, el Director o la Junta de Directores cerciorará que con ello no se afecten la salud o la vida de la parte afectada.

(j) Autorizar a la Junta de Directores, mediante delegación expresa en el Reglamento, para imponer multas al titular o residente que viole las normas de convivencia estatuidas en la escritura matriz, la ley o el Reglamento de hasta cien dólares ($100) por cada violación.

(k) Intervenir y tomar decisiones sobre aquellos asuntos de interés general para la comunidad así, como tomar aquellas medidas necesarias y convenientes para el mejor servicio común.

History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, art. 38; Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 484, sec. 7; Diciembre 13, 1994, Núm. 129, sec. 1; Agosto 11, 1995, Núm. 153, art. 1; Mayo 21, 1996, Núm. 43, arts. 1 y 3; Abril 5, 2003, Núm. 103, art. 25; Septiembre 17, 2012, Núm. 261, sec. 2.

HISTORIAL

Propósito.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Codificación.

Se redesignaron las cláusulas (i) y (ii) del inciso (f) como (1) y (2) para conformar al estilo de L.P.R.A.

Toda vez que se suprimieron del texto las enmiendas introducidas por la Ley de Agosto 11, 1995, Núm. 153, en virtud de lo dispuesto por la Ley de Mayo 21, 1996, Núm. 43, se reproduce el texto según su estado de derecho previo a las enmiendas de 1995.

Enmiendas

—2012.

Inciso (e): La ley de 2012 añadió "salvo lo dispuesto en el inciso (e) de la sec. 1291m de este título" al final.

—2003.

La ley de 2003 adicionó tres nuevos párrafos al principio de esta sección.

Inciso (a): La ley de 2003 enmendó el primer párrafo de la cláusula (1) en términos generales y le añadió un segundo párrafo, y en la cláusula (2) insertó "Consejo de Titulares" en la primera oración del primer párrafo y añadió una segunda oración relativa a los poderes del Secretario.

Inciso (d): La ley de 2003 añadió una segunda oración al párrafo introductorio de este inciso relativa a lo que debería ser incluido en el presupuesto, y añadió un segundo párrafo con tres cláusulas.

Inciso (e): La ley de 2003 adicionó un nuevo inciso (e) relativo a varias aprobaciones.

Inciso (f): La ley de 2003 redesignó el anterior inciso (e) como (f).

Inciso (g): La ley de 2003 adicionó un nuevo inciso (g) relativo a la supresión de barreras.

Inciso (h): La ley de 2003 redesignó el anterior inciso (f) como (h).

Inciso (i): La ley de 2003 redesignó el anterior inciso (g) como (i), rebajó el límite de plazos incumplidos de tres a dos, sustituyó el Consejo de Titulares con la Junta o su Director, hizo cambios menores sintácticos, y adicionó las dos últimas oraciones.

Inciso (j): La ley de 2003 adicionó este inciso.

Inciso (k): La ley de 2003 adicionó este inciso, usando como su texto aquél del anterior inciso (h).

—1996.

Inciso (g): La ley de 1996 añadió la segunda oración de este inciso.

—1994.

Inciso (g): La ley de 1994 añadió un nuevo inciso (g).

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Inciso (h): La ley de 1994 redesignó el anterior inciso (g) como inciso (h), sustituyó "[e]ntender y decidir en los demás" con "[i]ntervenir y...sobre aquéllos" e "y acordar las" con "así como tomar aquéllas".

—1976.

La ley de 1976 enmendó esta sección en términos generales.

Vigencia.

Véanse notas bajo la sec. 1291 de este título.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 485.
Diciembre 13, 1994, Núm. 129.
Agosto 11, 1995, Núm. 153.
Mayo 21, 1996, Núm. 43.
Abril 5, 2003, Núm. 103.
Septiembre 17, 2012, Núm. 261.

Cláusula derogatoria.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

ANOTACIONES

1. En general.
2. Personalidad jurídica.
3. Interpretación con otras leyes.

1. En general.

Como concurrieron las identidades entre las causas, las cosas y las personas de los litigantes entre el pleito sobre sentencia declaratoria instado por el Consejo de Titulares y el procedimiento posterior iniciado por los titulares en su carácter individual, se aplicó la doctrina de cosa juzgada. Otros v. Halvorsen, 176 D.P.R. 344, 2009 PR Sup. LEXIS 101 (P.R. 2009).

La decisión de desistir de un pleito es una determinación que deberá contar con el aval de una mayoría de los titulares por ser una decisión sobre asuntos de interés general para la comunidad. Departamento De Asuntos Del Consumidor v. Junta De Directores Condominio Sandy Hills, 169 D.P.R. 586, 2006 PR Sup. LEXIS 169 (P.R. 2006).

El consejo de titulares tiene la facultad para acudir a los tribunales en representación de la comunidad de titulares con el fin de exigir el cumplimiento de las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal respecto a asuntos que afectan a aquélla y en relación a los cuales la misma decide actuar conforme la capacidad jurídica que se le reconoce para ello. Ello es así inclusive en casos en que se cuestiona la validez de una cláusula de la escritura matriz que se alega viola dicha ley. Condominio Profesional San Juan Health Centre v. PRF Inc., 133 D.P.R. 488, 1993 PR Sup. LEXIS 237 (P.R. 1993).

El Consejo de Titulares no puede legalmente asignar una cuota especial a un condómino para cubrir los gastos legales incurridos por dicho Consejo como consecuencia de los pleitos y acciones incoados por dicho condómino, sino que tienen que asignarse pro rata entre todos los titulares. Asociación de Condóminos v. Trelles Reyes, 120 D.P.R. 574, 1988 PR Sup. LEXIS 129 (P.R. 1988).

La facultad del Consejo de Titulares de un condominio sujeto al régimen de la propiedad horizontal para suspender los servicios de agua, gas, electricidad y otros a los condóminos morosos en el pago de sus cuotas de mantenimiento, está implícita en esta sección que le reconoce a dicho Consejo la facultad de acordar las medidas necesarias y convenientes para el mejor servicio común. Maldonado v. Consejo de Titulares del Condominio Torre del Mar, 111 D.P.R. 427, 1981 PR Sup. LEXIS 141 (P.R. 1981).

2. Personalidad jurídica.

Es el Consejo de Titulares de un edificio sometido al régimen de la propiedad horizontal—

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

organismo rector y deliberativo de un condominio—un auténtico sujeto de derecho con personalidad plena en el ámbito de sus finalidades, esto es, tiene existencia jurídica independiente a la de los miembros que lo componen cuando actúa en función del fin común perseguido. Arce Preston v. Caribbean Home Constr. Corp., 108 D.P.R. 225, 1978 PR Sup. LEXIS 621 (P.R. 1978).

No tienen facultad en ley para organizarse como una corporación, los condóminos propietarios de un edificio sujeto al régimen de la propiedad horizontal con el propósito de que dicha corporación ejerza actos de dominio y administración en relación al inmueble, facultades reservadas por esta sección al Consejo de Titulares del condominio, ente separado, autónomo y con personalidad propia. Arce Preston v. Caribbean Home Constr. Corp., 108 D.P.R. 225, 1978 PR Sup. LEXIS 621 (P.R. 1978).

Procede la disolución por el Departamento de Estado de una corporación, denominada en el caso de autos "Asociación de Dueños del Condominio Caribbean Towers, Inc."—cuyos accionistas son los condóminos propietarios de un condominio denominado a perpetuidad "Condominio Caribbean Towers"—cuando dicha corporación se organizó con el fin de absorber las facultades y deberes que esta sección impone al Arce Preston v. Caribbean Home Constr. Corp., 108 D.P.R. 225, 1978 PR Sup. LEXIS 621 (P.R. 1978).

3. Interpretación con otras leyes.

La alegación de una asociación de condominios de que su conducta hacia el propietario de un condominio atrasado en sus pagos estaba autorizada por esta sección no tenía mérito, ya que las disposiciones de 11 U.S.C.S. sec. 362, que se demostró que la asociación había violado, reemplazó la ley estatal que regulaba la administración de los condominios. López v. Consejo de Titulares del Condominio Carolina Court Apart., -- Bankr. --; 2007 Bankr. LEXIS 4717 (Septiembre 6, 2007).

§ 1293b-1. Consejo de Titulares—Reuniones, notificaciones, procedimientos

El Consejo de Titulares se reunirá por lo menos una (1) vez al año para aprobar los presupuestos y cuentas, y en las demás ocasiones que convoque el Presidente, una mayoría de los miembros de la Junta de Directores, o la quinta parte (1/5) de los titulares o un número de éstos cuyos apartamientos representen al menos el veinte por ciento (20%) de los porcentajes de participación en los elementos comunes.

La convocatoria estará firmada por la persona o personas que convoquen e indicará los asuntos a tratar y hora, día y lugar de la reunión. Las citaciones se harán por escrito, entregándose en el apartamiento perteneciente a cada titular o por medio de carta certificada dirigida a la dirección que a esos fines haya designado el titular que no resida en su apartamiento.

La citación para la reunión ordinaria anual, cuya fecha se fijará en el Reglamento, se hará cuando menos con diez (10) días de antelación, y para las extraordinarias, con la que sea posible para que pueda llegar a conocimiento de todos los interesados.

El Consejo podrá reunirse válidamente aún sin convocatoria, siempre que concurran la totalidad de los titulares y así lo decidan.

No será necesaria la celebración de una reunión del Consejo de Titulares para determinado propósito si todos los titulares con derecho a votar en dicha reunión renunciaren a la referida reunión y consintieren por escrito a que se tome la acción propuesta.

Independientemente de lo dispuesto en el inciso (e) de la sec. 1293f de este título, por voto mayoritario del Consejo de Titulares podrá autorizarse el reembolso a titular o a los titulares, de los gastos en que incurrieron, incluida una suma razonable por concepto de gastos legales si

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

los hubiere, en sus gestiones para lograr la celebración de una asamblea a cuya convocatoria se oponía de Presidente o la Junta de Directores.
History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, adicionado como art. 38-A en Junio 4, 1976, Núm. 157, sec. 8; Agosto 11, 1995, Núm. 153, art. 1; Mayo 21, 1996, Núm. 43, art. 1; Abril 5, 2003, Núm 103, art. 26, ef. 90 días después de Abril 5, 2003.

HISTORIAL

Propósito.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Codificación.

Toda vez que se suprimieron del texto las enmiendas introducidas por la Ley de Agosto 11, 1995, Núm. 153, en virtud de los dispuesto por la Ley de Mayo 21, 1996, Núm. 43, se reproduce el texto según su estado de derecho previo a las enmiendas de 1995.

Enmiendas

—2003.

La ley de 2003 insertó "una mayoría de los miembros de la Junta de Directores" antes de "o de la quinta parte" en el primer párrafo, y adicionó el sexto párrafo relativo al reembolso de gastos.

—1996.

La ley de 1996 derogó la Ley de Agosto 11, 1995, Núm. 153, que había enmendado esta sección, por lo cual se reproduce el texto de esta sección previo a las enmiendas de 1995.

—1995.

La ley de 1995 sustituyó "apartamientos" con "apartamentos".

Vigencia.

Véanse notas bajo sec. 1291 de este título

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Agosto 11, 1995, Núm. 153
Mayo 21, 1996, Núm. 43.
Abril 5, 2003, Núm. 103.

Cláusula derogatoria.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Anotaciones

1. En general.

Una enmienda a la escritura matriz para permitir la colocación de máquinas de refrescos fue cónsono con el uso comercial de un condominio y un cambio en el uso del área de servicio a recibidor o salón de espera, fue una obra de mejora alcanzada por 2/3 de los titulares bajo esta sección. No constituyeron enmiendas para las cuales se requería el consentimiento unánime. L. Michael Szendrey Y Su Esposa Maricarmen Ramos De Szendrey Y v. Consejo, 184 D.P.R. 133, 2011 PR Sup. LEXIS 207 (P.R. 2011); 2011 PR Sup. LEXIS 207 (29 diciembre 2011).

§ 1293b-2. Consejo de Titulares—Voto; representación

La asistencia a las reuniones del Consejo de Titulares será personal o por representación legal o voluntaria, bastando para acreditar esta última un escrito firmado por el titular. El poder tendrá que estar fechado e indicará las fechas de la asamblea para la que se autoriza la representación, excepto que se trate de un poder general otorgado ante notario. Por Reglamento o por acuerdo del Consejo de Titulares se establecerá la forma de determinar la

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

autenticidad de la firma del titular antes de comenzar la asamblea.
La representación en las asambleas de condominios en los que exista por lo menos un apartamiento dedicado a vivienda, la podrán ejercer solamente personas mayores de edad que, a su vez, sean titulares, familiares de éste hasta el segundo grado de consanguinidad, el cónyuge o arrendatarios del condominio, o que sean mandatarios del titular en virtud de poder otorgado ante notario o el representante legal del titular. Ninguna de las personas autorizadas a representar a un titular podrá ejercer el derecho al voto en representación de más de un titular.
Cada titular tendrá derecho a un voto independientemente del número de apartamientos de que es propietario, para efectos del cómputo de mayoría numérica de titulares, y/o derecho al voto con arreglo al porcentaje correspondiente a su apartamiento para efectos del cómputo de mayoría de porcentajes, dependiendo de la definición del concepto de mayoría que rija para el inmueble.
Cuando uno o más apartamientos pertenecieren a una persona jurídica, ésta designará, mediante resolución corporativa, a la persona que la representará para que asista a las reuniones y ejercite el derecho al voto que le corresponda.
Si algún apartamiento pertenece pro indiviso a diferentes propietarios, éstos nombrarán a una sola persona para que represente a la comunidad.
Si el apartamiento se hallare en usufructo, la asistencia y el voto corresponden al nudo propietario, quien salvo manifestación en contrario, se entenderá representado por el usufructuario, debiendo ser expresa y por escrito la delegación cuando se trate de acuerdos que requieran la unanimidad de los titulares o de obras extraordinarias o de mejora. Ninguna persona podrá ejercitar el derecho al voto por delegación en representación de más de un titular.
History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, adicionado como art. 38-B en Junio 4, 1976, Núm. 157, sec. 8; Agosto 11, 1995, Núm. 153, art. 1; Mayo 21, 1996, Núm. 43, art. 1; Abril 5, 2003, Núm. 103, art. 27, ef. 90 días después de Abril 5, 2003.

HISTORIAL

Propósito.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Enmiendas

—2003.

La ley de 2003 añadió las segunda y tercera oraciones al primer párrafo; adicionó un nuevo segundo párrafo relativo a la representación en las asambleas; sustituyó "irrespectivamente" con "independientemente" en el ahora tercer párrafo, y sustituyó "a uno de los oficiales" con "mediante resolución corporativa, a la persona que la representará" en el ahora cuarto párrafo.

—1996.

La ley de 1996 derogó la Ley de Agosto 11, 1995, Núm. 153, que enmendó esta sección, por lo cual se reproduce el texto de esta sección previo a las enmiendas de 1995.

—1995.

La ley de 1995 sustituyó "apartamiento" con "apartamento" y suprimió la frase "o de obras extraordinarias o de mejoras" en el quinto párrafo de esta sección.

Vigencia.

Véanse notas bajo la sec. 1291 de este título.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 485.
Agosto 11, 1995, Núm. 153.
Mayo 21, 1996, Núm. 43.
Abril 5, 2003, Núm. 103.

Cláusula derogatoria.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Disposiciones especiales.

La Ley de Agosto 9, 1991, Núm. 54, que tiene una exposición de motivos, dispone:

"Artículo 1. [Autorización a ejercer el derecho al voto.]—Se autoriza al Secretario de la Vivienda o al Síndico Especial, según corresponda, o a la persona en quien éstos deleguen, a ejercer el derecho a un voto por cada uno de los apartamientos de los que sean titulares en aquellos inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal en los cuales el Departamento de la Vivienda, sus agencias o corporaciones adscritas o la Oficina para la Liquidación de las Cuentas de la Corporación de Renovación Urbana y Vivienda sean condóminos.

"El Departamento o la Oficina, según corresponda, podrá transferir su derecho a un voto por cada apartamiento a aquellas entidades privadas a las que les venda dichas propiedades, siempre y cuando el adquirente tenga como propósito rehabilitar los apartamientos, termine la obra en un término de tres (3) años y disponga de éstos mediante venta como vivienda de interés social. El Secretario de la Vivienda certificará por escrito cada seis (6) meses que la entidad adquirente está cumpliendo con los requisitos establecidos en este artículo. Dicha certificación será condición indispensable para que el adquirente pueda ejercer la facultad transferida sobre el derecho al voto.

"Artículo 2. [Ambito.]—Los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal que están cubiertos por lo dispuesto en el Artículo 1 de esta ley, se regirán por las disposiciones de la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada [este capítulo], conocida como 'Ley de Propiedad Horizontal', excepto por lo expresamente provisto en dicho Artículo 1 sobre el derecho al voto.

"Artículo 3. [Aplicación.]—Las disposiciones del Artículo 1 regirán para todo inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, cualquiera que sea el momento en que fuere sometido a dicho régimen. Las cláusulas de las escrituras de constitución del régimen de propiedad horizontal y de los reglamentos de los inmuebles que ya hayan sido sometidos a tal régimen no podrán ser aplicadas en contradicción con lo aquí establecido y cualquiera de los titulares podrá instar acción judicial para hacer valer las disposiciones de esta ley.

"Artículo 4. [Vigencia.]—Esta ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación."

§ 1293b-3. Consejo de Titulares—Acuerdos del Consejo, normas; quórum; notificación de ausentes

Los acuerdos del Consejo de Titulares se someterán a las siguientes normas:

(a) Salvo lo dispuesto para las reuniones convocadas conforme al inciso (d)(2) de la sec. 1293b de este título, sobre obras urgentes, el quórum para las asambleas del Consejo de Titulares lo constituirá una tercera parte (1/3) de los titulares que asistan personalmente o por representación, o una tercera parte (1/3) de los titulares que asistan que a su vez reúnan una tercera parte (1/3) de las participaciones en los elementos comunes, dependiendo de la definición de mayoría que disponga el Reglamento.

(b) Cuando en una reunión para tomar un acuerdo, no pudiera obtenerse el quórum por falta de asistencia de los titulares en la fecha indicada en la convocatoria, se procederá a nueva convocatoria, con los mismos requisitos que la primera. La fecha para la reunión en segunda convocatoria podrá incluirse en la primera, pero no podrá celebrarse la asamblea

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

antes de transcurridas veinticuatro (24) horas de la fecha para la reunión en primera convocatoria. En tal reunión constituirán quórum los presentes.

(c) En las reuniones celebradas en segunda convocatoria, la mayoría requerida reglamentariamente para la adopción de acuerdos se computará tomando como cien por ciento (100%) el número de titulares presentes o representados al momento de adoptarse el acuerdo.

(d) Cuando todos los titulares presentes en una reunión convocada para tomar un acuerdo que requiera unanimidad, adoptasen dicho acuerdo, aquellos que, debidamente citados no hubieren asistido serán notificados de modo fehaciente y detallado del acuerdo adoptado, y, si en un plazo de treinta (30) días a partir de dicha notificación no manifestaren en la misma forma su discrepancia quedarán vinculados por el acuerdo que no será ejecutable hasta que transcurra tal plazo, salvo que antes manifestaren su conformidad.La oposición a un acuerdo que requiera unanimidad, deberá fundamentarse expresamente, bien en la asamblea o por escrito, según se dispone en el párrafo anterior, y en ningún caso podrá basarse en el capricho o en la mera invocación del derecho de propiedad. La oposición infundada se tendrá por no puesta.Una vez se acuerde realizar determinado gasto, obra, o proyecto que requiera el voto unánime de los titulares, los detalles o medidas accesorias para la ejecución y realización final de tal obra o proyecto, no estarán sujetos a la aprobación de todos los titulares, bastando para ello, en caso de requerirse una consulta al Consejo, la autorización por voto mayoritario.

(e) Cuando en una reunión convocada para enmendar el Reglamento o para adoptar cualquier medida que requiera el voto de las dos terceras partes de todos los titulares, no pueda obtenerse la aprobación de dichas dos terceras partes, aquellos que, debidamente citados, no hubieren asistido, serán notificados de modo fehaciente y detallado del acuerdo adoptado por la mayoría de los presentes, concediéndoseles un plazo de treinta (30) días a partir de dicha notificación para manifestar en la misma forma su conformidad o discrepancia con el acuerdo tomado. La discrepancia con las medidas o con las enmiendas propuestas en asamblea no podrá fundarse en el capricho o en el mero ejercicio del derecho como titular. La oposición infundada se tendrá por no puesta. Disponiéndose, que el voto de aquellos titulares que no manifestaren su discrepancia en la forma aquí dispuesta y dentro del plazo concedido se contará a favor del acuerdo. Dicho acuerdo será ejecutable tan pronto se obtenga la aprobación de las dos terceras partes de los titulares.

(f) Los acuerdos del Consejo se reflejarán en un libro de actas. Las actas contendrán necesariamente el lugar, fecha y hora de la reunión, asuntos propuestos, número de titulares presentes, con expresión de sus nombres y porcentajes de participación que éstos representan, forma en que fue convocada la reunión, texto de las resoluciones adoptadas, los votos a favor y en contra y las explicaciones de votos o declaraciones de que cualquier titular quiera dejar constancia.

(g) Las actas serán firmadas al final de su texto por el Presidente y el Secretario.

History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, adicionado como art. 38-C en Junio 4, 1976, Núm. 157, sec. 8; Agosto 11, 1995, Núm. 153, art. 1; Mayo 21, 1996, Núm. 43, art. 1; Abril 5, 2003, Núm. 103, art. 28, ef. 90 días después de Abril 5, 2003.

HISTORIAL

Propósito.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Enmiendas

—2003.

Inciso (a): La ley de 2003 adicionó un nuevo inciso (a) relativo al quórum.

Inciso (b): La ley de 2003 redesignó el anterior inciso (a) como (b) e insertó "en la fecha indicada en la convocatoria" en la primera oración, añadió una segunda oración y reorganizó la anterior última frase de la primera oración como tercera.

Inciso (c): La ley de 2003 adicionó un nuevo inciso (c) relativo a la computación de la mayoría.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Inciso (d): La ley de 2003 redesignó el anterior inciso (b) como (d) y sustituyó "manera" con "modo" y "contar" con "partir", y le adicionó los segundo y tercer párrafos relativos a la oposición y medidas accesorias, respectivamente.

Inciso (e): La ley de 2003 redesignó el anterior inciso (c) como (e) e insertó "o para adoptar cualquier medida que requiera el voto de las dos terceras partes de todos los titulares", sustituyó "las dos" con "dichas dos", incluyó "de todos los titulares" como parte de la frase insertada, sustituyó "contar desde" con "partir de" y adicionó nuevas segunda y tercera oraciones antes del Disponiéndose, insertando en dicho Disponiéndose la frase "en la forma aquí dispuesta".

Incisos (f) y (g): La ley de 2003 redesignó los anteriores incisos (d) y (e) como (f) y (g), respectivamente.

—1996.

La ley de 1996 derogó la Ley de Agosto 11, 1995, Núm. 153, que enmendó esta sección, por lo cual se reproduce el texto de esta sección previo a las enmiendas de 1995.

—1995.

Inciso (b): La ley de 1995 añadió la frase "o el setenta y cinco (75) por ciento de los titulares que a su vez representen el setenta y cinco (75) por ciento de participación en los elementos comunes," después de "unanimidad" y sustituyó la frase final "acuerdo que no será..." con la frase final relativa al número de titulares en conformidad.

Vigencia.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 485.
Agosto 11, 1995, Núm. 153.
Mayo 21, 1996, Núm. 43.
Abril 5, 2003, Núm. 103.

Cláusula derogatoria.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

§ 1293b-4. Consejo de Titulares—Director o Junta de Directores; poderes y deberes

El Director o la Junta de Directores constituye el órgano ejecutivo de la comunidad de titulares y tendrá los siguientes deberes y facultades:

(a) Atender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento del régimen y en especial lo relativo a las cosas y elementos de uso común y los servicios generales, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.

(b) Preparar con la debida antelación y someter al Consejo el presupuesto anual de gastos previsibles y de ingresos, fijando la contribución proporcional que corresponda a cada titular.

(c) Dirigir los asuntos financieros concernientes a las recaudaciones y pagos y anotar detalladamente en un libro las partidas de ingresos y gastos que afecten al inmueble y a su administración, fijándoles por orden de fecha y especificando los gastos de conservación y reparación de los elementos comunes y tener disponibles para su examen por todos los titulares en días y horas hábiles que se fijarán para general conocimiento tanto del libro expresado como los comprobantes acreditativos de las partidas anotadas.

(d) Cobrar a los titulares las cantidades con que deben contribuir a los gastos comunes

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

y realizar los demás cobros y pagos que sean necesarios, extendiendo los correspondientes recibos y cheques.

(e) Abrir una cuenta bancaria a nombre de la comunidad de condómines, en la cual depositará todos los ingresos del régimen, realizando los depósitos dentro del término de su recibo que fije el Reglamento; girar cheques contra dicha cuenta para realizar todos los pagos que sean necesarios, cuidando de no extenderlos al portador y que cada uno tenga su comprobante o recibo correspondiente.

(f) Someter para la aprobación del Consejo el estado de cuentas correspondientes al año que finaliza. El estado de cuentas deberá indicar la cantidad total recibida por concepto de cuotas para gastos comunes y por otros conceptos, un desglose por partidas de todos los gastos incurridos, la remuneración percibida por el agente administrador, si alguna, las cuentas a cobrar por concepto de gastos comunes y por otros conceptos, balance para el próximo año y la cantidad disponible por concepto de fondo de reserva. El director o la Junta de Directores será responsable de hacer que se notifique una copia del estado de cuentas a todo titular con quince (15) días de antelación, por lo menos, a la fecha en que se celebre la reunión ordinaria anual.

(g) Atender a la conservación del inmueble y disponer las reparaciones ordinarias y en cuanto a las extraordinarias, adoptar las medidas necesarias dando inmediata cuenta al Consejo.

(h) Llevar el libro de propietarios, en el cual se anotarán los nombres, las firmas y demás datos de los titulares de los apartamientos, así como las sucesivas transferencias o arrendamientos que ocurran en relación a esas unidades. El libro se utilizará para autenticar las firmas de los titulares cuando sea necesario.

(i) Cumplir y hacer cumplir las disposiciones de este capítulo, del reglamento y los acuerdos del Consejo de Titulares.

(j) Aumentar o disminuir las cuotas para gastos comunes y cubrir vacantes de miembros de la Junta de Directores sujeto a revocación del Consejo de Titulares.

(k) Relevar de sus funciones al Agente Administrador por justa causa. Se entenderá por justa causa, el desempeño negligente o culposo de sus funciones, la deshonestidad o la violación de las normas de buena conducta establecidas en el Reglamento del condominio o el incumplimiento de sus deberes establecidos contractualmente. El Director o la Junta de Directores deberá convocar al Consejo de Titulares no más tarde de treinta (30) días del relevo para informar de dicha acción, a fin de que éste actúe según estime conveniente.

(l) Todas las demás que le sean asignadas por el Reglamento o por el Consejo de Titulares.

History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, adicionado como art. 38-D en Junio 4, 1976, Núm. 157, sec. 8; Abril 5, 2003, Núm. 103, art. 29, ef. 90 días después de Abril 5, 2003.

HISTORIAL

Propósito.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Enmiendas

—2003.

Inciso (h): La ley de 2003 insertó "las firmas" antes de "y demás" en la primera oración, y añadió una segunda oración relativa al uso del libro para autenticar.

Inciso (k): La ley de 2003 adicionó un nuevo inciso (k) relativo a la relevación del administrador y la definición de "justa causa".

Inciso (l): La ley de 2003 redesignó el anterior inciso (k) como (l).

Vigencia.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Exposición de motivos.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Véase Leyes de Puerto Rico de:
Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 485.
Abril 5, 2003, Núm. 103.
ANOTACIONES
1. En general.
Un consejo de titulares de un condominio no tiene la facultad de imponer una cuota variable, sujeta a las fluctuaciones mensuales en el precio de energía eléctrica y agua potable, además de la cuota fija de mantenimiento por concepto de los gastos comunes ordinarios del inmueble; el consejo tiene que proponer un presupuesto adecuado que contempla un aumento de varios gastos comunes que, en general, son previsibles. De Asuntos Del Consumidor Peticionario v. De Directores Del Condominio Castillo, 174 D.P.R. 967, 2008 PR Sup. LEXIS 173 (P.R. 2008).
El Consejo de Titulares constituye el cuerpo deliberativo y normativo encargado de tomar las decisiones de trascendencia para los condóminos. Consejo Tit. v. Galerías Ponceñas, Inc., 145 D.P.R. 315 (1998).
Distinto al Consejo de Titulares, el Director o la Junta de Directores constituye el órgano ejecutivo de la comunidad de titulares cuya función básica es dirigir y supervisar la gestión administrativa del edificio de acuerdo a las directrices contenidas en la escritura, en el Reglamento y en los acuerdos del Consejo. Consejo Tit. v. Galerías Ponceñas, Inc., 145 D.P.R. 315 (1998).
En el esquema creado por la Ley de Propiedad Horizontal el Consejo de Titulares y la Junta de Directores son organismos distintos y, entre éstos, la personalidad jurídica la ostenta el Consejo de Titulares, no la Junta de Directores. Consejo Tit. v. Galerías Ponceñas, Inc., 145 D.P.R. 315 (1998).
La facultad del Presidente de la Junta de Directores de acudir a los tribunales sin el consentimiento previo del Consejo de Titulares está implícito en aquellas facultades que la ley le delega de forma expresa. Consejo Tit. v. Galerías Ponceñas, Inc., 145 D.P.R. 315 (1998).
La autoridad de la Junta de Directores de llevar una acción judicial no excluye el deber de informar a los condóminos dentro de un período de tiempo razonable. Consejo Tit. v. Galerías Ponceñas, Inc., 145 D.P.R. 315 (1998).

§ 1293b-4A. Consejo de Titulares—Presidente

El Presidente representará en juicio y fuera de él a la comunidad en los asuntos que la afecten y presidirá las reuniones del Consejo. Comparecerá a nombre del condominio para otorgar las escrituras y demás documentos en los que el Consejo de Titulares sea parte.
Cuando se trate de acciones para hacer cumplir ésta o cualquier otra ley aplicable, el Reglamento del Condominio o los acuerdos del Consejo de Titulares, o cuando el Consejo de Titulares o la Junta de Directores, en representación de éste, deba comparecer en pleito como demandado o querellado, el Presidente podrá comparecer a nombre de dichos órganos y presentar las acciones y defensas que estime procedentes, seleccionando la representación legal que estime conveniente, previa consulta a la Junta. De las acciones tomadas, deberá notificar a los titulares a la brevedad posible, convocando al Consejo para adoptar los acuerdos que se estimen convenientes.
Toda transacción judicial o extrajudicial que exceda de cinco mil dólares ($5,000) deberá obtener la aprobación del Consejo de Titulares. En los condominios comerciales o profesionales, el Reglamento podrá fijar otra suma.
En todo caso, se presumirá que el Presidente del condominio cuenta con la autorización del

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Consejo de Titulares para comparecer a nombre de éste en los foros pertinentes.
History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, adicionado como art. 38-E en Abril 5, 2003, Núm. 103, art. 30, ef. 90 días después de Abril 5, 2003.

HISTORIAL

Propósito.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Vigencia.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Abril 5, 2003, Núm. 103.

ANOTACIONES

1. En general.

La decisión de desistir de un pleito es una determinación que deberá contar con el aval de una mayoría de los titulares por ser una decisión sobre asuntos de interés general para la comunidad. Departamento De Asuntos Del Consumidor v. Junta De Directores Condominio Sandy Hills, 169 D.P.R. 586, 2006 PR Sup. LEXIS 169 (P.R. 2006).

§ 1293b-5. Consejo de Titulares—Secretario; poderes y deberes

El Secretario tendrá los siguientes deberes y facultades:

(a) Redactará las convocatorias a las reuniones del Consejo y notificará las citaciones en la forma dispuesta en la sec. 1293b-1 de este título.

(b) Redactará las actas de las reuniones del Consejo en el libro correspondiente.

(c) Certificará conjuntamente con el Presidente las actas de cada reunión.

(d) Expedirá con vista al libro de actas todas las certificaciones que fueren necesarias con la aprobación del Director o de la Junta de Directores.

(e) Comunicará a los titulares ausentes, todas las resoluciones adoptadas, en la forma que este capítulo dispone para la notificación de las citaciones a las reuniones del Consejo y dentro del término que disponga el Reglamento.

(f) Custodiará a disposición de los titulares toda la documentación concerniente a las reuniones del Consejo.

(g) Todas las demás funciones y atribuciones que lógicamente sean de su competencia, por la naturaleza de su cargo y aquellas que le sean asignadas por el Reglamento o el Consejo de Titulares.

History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, adicionado como art. 38-E en Junio 4, 1976, Núm. 157, sec. 8, renumerado como art. 38-F en Abril 5, 2003, Núm. 103, art. 30, ef. 90 días después de Abril 5, 2003.

HISTORIAL

Vigencia.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 485.

§ 1293b-6. Consejo de Titulares—Síndico

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

En los condominios donde no se logre elegir un Director o una Junta de Directores por no haber personas que puedan o quieran ocupar dichos puestos, cualquier titular podrá acudir al foro competente para solicitar que se designe a un síndico que realice las funciones que le corresponderían al Director o a la Junta. El tribunal, si se tratare de un condominio en el que no exista un apartamiento dedicado a vivienda o, en su caso, el Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor, al designar al síndico fijará los honorarios que corresponda pagarle, tomando en consideración el tipo de condominio y la complejidad de la gestión de dirección que deberá realizar, y dictará aquellas órdenes que fueren necesarias para garantizar la pronta elección de un Director o Junta de Directores. Los honorarios del síndico se incorporarán al presupuesto de gastos comunes y serán sufragados por los titulares como parte de sus cuotas de mantenimiento. El nombramiento del síndico será por seis (6) meses. El Secretario del DACO o el tribunal en su caso podrá relevar al síndico de sus funciones a petición de cualquier titular o por justa causa.

Se entenderá por "justa causa", entre otras, el desempeño negligente o culposo de sus funciones, la deshonestidad o la violación de las normas de buena conducta establecidas en el Reglamento del condominio.

El síndico rendirá informes trimestrales de sus gestiones a los titulares, notificándole con copia al tribunal o al Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor, según sea el caso. Salvo que el foro competente así lo autorice, el síndico no podrá desempeñarse a la vez como agente administrador.

History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, adicionado como art. 38-G en Abril 5, 2003, Núm. 103, art. 31, ef. 90 días después de Abril 5, 2003.

HISTORIAL

Propósito.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Vigencia.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Abril 5, 2003, Núm. 103.

§ 1293c. Contribuciones para pago de gastos de administración y conservación

Los titulares de los apartamientos están obligados a contribuir proporcionalmente a los gastos para la administración, conservación y reparación de los elementos comunes generales del inmueble y, en su caso, de los elementos comunes limitados, así como a cuantos más fueren legítimamente acordados.

En aquellos casos donde un condominio comparta el uso de áreas o instalaciones de acceso, seguridad, recreativas, educativas, de servicios o de otro tipo para que sus titulares y residentes las usen en común con otros condominios, urbanizaciones y/u otros proyectos o áreas de desarrollo, el Consejo de Titulares del referido condominio contribuirá a los gastos de operación, mantenimiento, seguridad, reparación, pago de utilidades y servicios, seguros y otros relacionadas con dichas áreas e instalaciones, según las disposiciones que se establezcan para ello en la escritura matriz del condominio, o en aquellas escrituras de convenios maestros, servidumbres en equidad u otros documentos constitutivos de condiciones restrictivas y/o servidumbres, que se otorguen en relación con los distintos terrenos y/o proyectos sobre los cuales se impongan dichas condiciones, restricciones,

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

convenios y/o servidumbres, y/o sobre aquellos que usen dichas áreas y/o instalaciones en forma compartida. En defecto de disposición al efecto en cualesquiera de dichos documentos, la forma de contribuir a dichos gastos se determinará de conformidad con las disposiciones supletorias aplicables del Código Civil de Puerto Rico, según enmendado, incluso aquellas sobre servidumbres y comunidad de bienes, y/o por las normas de equidad y razonabilidad que resulten pertinentes.

Ningún titular podrá librarse de contribuir a tales gastas por renuncia al uso o disfrute de los elementos comunes, ni por abandono del apartamento que le pertenezca, ni por haber incoada una reclamación administrativa o judicial contra el Consejo de Titulares o la Junta de Directores por asuntos relacionados con la administración o el mantenimiento de las áreas comunes, salva que el tribunal o foro competente así la autorice.

La cantidad proporcional con que debe contribuir cada titular los gastos comunes se determinará, fajará e impondrá al principio de cada año calendario o fiscal y vencerá y será pagadera en plazos mensuales. El Reglamento podrá disponer el cobro de una penalidad del diez por ciento (10%) de lo adeudado si transcurren quince (15) días de la fecha fijada para el pago de la mensualidad. En el caso de las deudas del Estado Libre Asociado el término será de ciento veinte (120) días. En exceso de ese término la penalidad será de un doce por ciento (12%) de la totalidad de la deuda. El Estado Libre Asociado quedará exento del pago de dicha penalidad cuando se trate de residenciales públicos. Además, las cuotas que los titulares no cubran dentro del plazo fijado para su pago, devengarán intereses al tipa máximo legal. La falta de pago de tres (3) o más plazos consecutivos conllevará una penalidad adicional equivalente al uno por ciento (1%) mensual del total adeudada.

El titular morosa será requerido de pago mediante correo certificado con acuse de recibo y de no verificar el pago en el plazo de quince (15) días, se le podrá exigir por la vía judicial.

La deuda de un titular por concepto de gastos comunes se le podrá reclamar judicialmente con arreglo al procedimiento abreviado y hasta el límite dispuesto bajo la Regla 60 de Procedimiento Civil, según enmendada.

Cuando se reclame la deuda por la vía judicial, el tribunal, a instancias del demandante, decretará el embargo preventivo de las bienes del deudor o deudores, sin otro requisito que la presentación de una certificación jurada por el Presidente y por el Secretario del Consejo de Titulares, ante un notario público u otro funcionario autorizado para tomar juramentos, en que conste el acuerdo que aprobó el gasto exigible y su cuantía, así como la gestión de requerimiento de pago a que se refiere el párrafo cuarto anterior. Una vez decretado el embargo será responsabilidad de la Junta de Directores presentar al Registro de la Propiedad una copia certificada de la orden para su anotación en la finca pertinente.

Cuando el demandante así lo solicitare, en aquellos casos en que el titular moroso hubiere arrendado el apartamiento, el tribunal podrá ordenar al arrendatario que consigne judicialmente a favor del Consejo de Titulares la cantidad total por concepto de cánones de arrendamiento, según éstos vayan venciendo, hasta que se cubra totalmente la deuda del titular.

Aquellos titulares que adeuden tres (3) o mas plazos consecutivos de cuotas, independientemente del número de apartamientos [sic] de que sean propietarios, quedarán temporalmente privados de ejercer su derecho al voto en las reuniones del Consejo de Titulares, incluidos aquellos asuntos que requieran el consentimiento unánime; ni se contará su voto o su porcentaje de participación para propósitos de quórum cuando este capítulo requiera tal consentimiento, hasta tanto satisfagan la deuda en su totalidad o el Tesorero certifique que el titular está al día en el plan de pago aprobado por la Junta de Directores con anterioridad a la asamblea en cuestión. Además la Junta de Directores podrá ordenar la suspensión del servicio de agua potable, electricidad, gas, teléfono, así como los servicios de transmisión de voz, video y data, y/o cualquier otro servicio similar cuando el suministro de éstos llega por medio de instalaciones que constituyen elementos comunes generales del

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

inmueble. La suspensión podrá ordenarse también cuando el titular no pague su parte proporcional del seguro comunal. No se suspenderá ningún servicio los días viernes, sábado, domingo o feriado ni el día laborable anterior al feriado, sin que medie una notificación escrita al titular con quince (15) días de antelación a la fecha en que se suspenderán los servicios, la cual se hará por correo certificado a la dirección postal del titular o mediante entrega personal a un ocupante del apartamento.

El titular u ocupante a quien se le hayan suspendido cualesquiera de los servicios comunales, según lo dispuesto en este capítulo, que sin la autorización de la Junta o del Administrador, por sí o a través de tercero se reconecte a dichos servicios, o de cualquier otra forma se sirva ilegalmente de las facilidades comunes de las cuales ha sido privado, incurrirá en una penalidad ascendente al triple de las sumas adeudadas, incluidos el principal y los intereses, sin perjuicio de las acciones civiles, administrativas, o criminales que procedan.

History. —Junio 25, 1958, Núm. 104. p. 258, art. 39; Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 484, sec. 9; Diciembre 13, 1994, Núm 129, sec. 2; Agosto 11, 1995, Núm. 153, art. 1; Mayo 21, 1996, Núm. 43, arts. 1 y 4; Abril 5, 2003, Núm. 103, art. 32; Mayo 7, 2004, Núm. 110, sec. 1; Agosto 4, 2009, Núm. 50, art. 1; Enero 13, 2012, Núm. 17, art. 6.

HISTORIAL

Propósito.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Referencias en el texto.

La referencia a la Regla 60 de Procedimiento Civil de 1958, citada en el texto de esta sección, fue derogada por la Regla 72 de Procedimiento Civil de 1979. Disposiciones similares vigentes, véase la Regla 60 de Procedimiento Civil de 2009, Ap. V del Título 32.

Codificación.

Toda vez que se suprimieron del texto las enmiendas introducidas por la Ley de Agosto 11, 1995, Núm. 153, en virtud de lo dispuesto por la Ley de Mayo 21, 1996, Núm. 43, se reproduce el texto según su estado de derecho previo a las enmiendas de 1995.

Enmiendas

—2012.

La ley de 2012 añadió un nuevo segundo párrafo.

—2009.

Octavo párrafo: La ley de 2009 añadió la última oración de este párrafo.

—2004.

La ley de 2004, en el tercer párrafo, insertó una nueva quinta oración eximiendo al E.L.A. en casos de residenciales públicas, redesignando así las siguientes oraciones respectivamente.

—2003.

La ley de 2003 añadió la última frase al segundo párrafo empezando con "ni por haber incoado..." hasta el final de la oración; en el tercer párrafo adicionó nuevas segunda a cuarta oraciones relativas al cobro, término y exceso de penalidades y añadió "Además" al principio de la anterior segunda, ahora quinta oración; enmendó el quinto párrafo en términos generales; en el sexto párrafo adicionó la segunda oración relativa a copia certificada; enmendó el séptimo párrafo en términos generales, y adicionó un nuevo último párrafo relativo a penalidad por incumplimiento.

—1996.

La ley de 1996 añadió la frase "(y), servicios de transmisión de voz, vídeo y data, y/o" en el octavo párrafo de esta sección.

—1995.

La ley de 1995 sustituyó "apartamientos" con "apartamentos" en el primer párrafo y suprimió el octavo párrafo de esta sección.

—1994.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

La ley de 1994 añadió la segunda oración al octavo párrafo.

—1976.

La ley de 1976 sustituyó "del edificio" con "del inmueble" después de "comunes generales" en el primer párrafo, y añadió los últimos seis párrafos.

Vigencia.

Véanse notas bajo la sec. 1291 de este título.

Véase la nota bajo la sec. 1291a de este título.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 485.
Diciembre 13, 1994, Núm. 129.
Agosto 11, 1995, Núm. 153.
Mayo 21, 1996, Núm. 43.
Abril 5, 2003, Núm. 103.
Mayo 7, 2004, Núm. 110.
Agosto 4, 2009, Núm. 50.
Enero 13, 2012, Núm. 17.

Título corto.

Véase la nota bajo la sec. 1291a de este título.

Cláusula derogatoria.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Disposiciones especiales.

Véase la nota bajo la sec. 1291a de este título.

ANOTACIONES

1. En general.

La importancia que reviste el pago de las cuotas para el mantenimiento de las áreas comunes no incluyó multas administrativas por violaciones sobre el estacionamiento de una motora en un área prohibida. Hernández v. Junta de Directores Condominio, 190 D.P.R. 547, 2014 PR Sup. LEXIS 36 (P.R. 2014).

Un consejo de titulares de un condominio no tiene la facultad de imponer una cuota variable, sujeta a las fluctuaciones mensuales en el precio de energía eléctrica y agua potable, además de la cuota fija de mantenimiento por concepto de los gastos comunes ordinarios del inmueble; el consejo tiene que proponer un presupuesto adecuado que contempla un aumento de varios gastos comunes que, en general, son previsibles. De Asuntos Del Consumidor Peticionario v. De Directores Del Condominio Castillo, 174 D.P.R. 967, 2008 PR Sup. LEXIS 173 (P.R. 2008).

Para fijar la cuota de mantenimiento sólo es necesaria la escritura original en la cual se constituye el régimen, ya que en ésta constará la superficie de cada apartamento, haciendo posible la determinación de la proporción en los elementos comunes que corresponde a cada uno, sin que sea necesario que el apartamento esté construido. Asociación de Condómines Condominio Balcones de Santa María v. Los Frailes, S.E. et al., 154 D.P.R. 800, 2001 PR Sup. LEXIS 113 (P.R. 2001).

La administración interina, como titular de apartamentos proyectados y no construidos, tiene la obligación legal de contribuir a los gastos comunes mediante el pago de cuotas de mantenimiento mientras los apartamentos no estaban construidos. Asociación de Condómines Condominio Balcones de Santa María v. Los Frailes, S.E. et al., 154 D.P.R. 800, 2001 PR Sup. LEXIS 113 (P.R. 2001).

El incumplimiento del pago de la cuota de mantenimiento por tres meses o más consecutivos no a los titulares de su derecho a votar en aquellas decisiones donde está envuelto su derecho de propiedad, para lo cual se exige el consentimiento unánime. Asociación de Condómines

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Quadrangle Medical Center, G & L Investment, S.E., v. Eduardo Ramírez Lizardi, 154 D.P.R. 699, 2001 PR Sup. LEXIS 105 (P.R. 2001).

No es contraria a la ley la determinación del Consejo de Titulares de relevar del pago de las cuotas de mantenimiento totalmente al Presidente y parcialmente al resto de los miembros de la Junta de Directores, ya que este relevo no se trata de una exoneración del pago de tales cuotas sino que equivale a fijarle un sueldo a la Junta de Directores por su trabajo en beneficio de todos los titulares. Alvarez v. J. Dir. Cond. Villa Caparra, 140 D.P.R. 763 (1996).

Los titulares de los apartamientos de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal están obligados a contribuir proporcionalmente a los gastos para la administración, conservación y reparación de los elementos comunes limitados. Alvarez v. J. Dir. Cond. Villa Caparra, 140 D.P.R. 763 (1996).

La disposición de este capítulo de que ningún titular podrá librarse de contribuir a los gastos comunales, es suficiente advertencia para todo el que contrate sobre un apartamento en condominio de que las cuotas de mantenimiento del mismo son elemento contractual indispensable para la validez y eficacia del pacto, inseparables de la causa del contrato. Asociación de Condóminos v. Centro I, Inc., 106 D.P.R. 185 (1977).

En la contratación sobre un apartamento en condominio, las cuotas de mantenimiento de los elementos comunes del multipiso—integradas permanentemente a la utilidad y valor económico del departamento—no pueden ser ignoradas ni pueden los contratantes acordar términos con efecto último de evadir las responsabilidades económicas que son vida y esencia del régimen instituido y regulado por este capítulo. Asociación de Condóminos v. Centro I, Inc., 106 D.P.R. 185 (1977).

La parte del canon de arrendamiento de un apartamento en condominio reservada para pagar el costo de las expensas comunes o cuotas de mantenimiento de un multipiso—por la que el titular del apartamento, y no su arrendatario, es principalmente responsable—no puede destinarse al pago de otras obligaciones del arrendador, en detrimento de la estabilidad económica del edificio bajo el régimen de propiedad horizontal. Asociación de Condóminos v. Centro I, Inc., 106 D.P.R. 185 (1977).

Justifícase la responsabilidad impuesta al cesionario de los cánones de arrendamiento de un apartamento en condominio de pagar las cuotas de mantenimiento de los elementos comunes del multipiso—sin perjuicio de su derecho a repetir contra el cedente—bajo la autoridad del principio declarado en la sec. 1143 de este título de quien percibe los frutos tiene la obligación de abonar los gastos hechos por un tercero. Asociación de Condóminos v. Centro I, Inc., 106 D.P.R. 185 (1977).

2. Cánones de arrendamiento.

Bajo las disposiciones de esta sección por regla general el canon de arrendamiento de un apartamento bajo el régimen de propiedad horizontal incluye las cuotas o expensas por gastos comunales, toda vez que el no pago de éstas da lugar a una acción contra el dueño arrendador y a otra contra su inquilino en la que el tribunal podrá ordenar al arrendatario que consigne judicialmente a favor del Consejo de Titulares la cantidad total por concepto de cánones de arrendamiento, según éstos vayan venciendo, hasta que se cubra totalmente la deuda del titular. Asociación de Condóminos v. Centro I, Inc., 106 D.P.R. 185 (1977).

Es nulo un contrato de cesión de cánones de arrendamiento de un condominio a una persona natural o jurídica otorgado como garantía adicional de préstamos facilitados al titular del condominio cuando el contrato compromete dichos cánones en perjuicio de las cuotas de gastos comunes impagadas por el titular del condominio. Asociación de Condóminos v. Seguros Arana, 106 D.P.R. 133 (1977).

Es inoperante un convenio sobre cesión de cánones de arrendamiento a una persona natural o jurídica, no sólo en cuanto al importe de la mensualidad corriente de gastos comunes, sino por el restante balance afecto por su destino económico a las anteriores cuotas vencidas,

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

acumuladas e impagadas. Asociación de Condóminos v. Seguros Arana, 106 D.P.R. 133 (1977).

§ 1293d. Preferencia de créditos contra titulares por parte en gastos; excepciones

El crédito contra cualquier titular por su parte en los gastos a que se refiere la sec. 1293c de este título tendrá preferencia sobre cualquier otro crédito de cualquier naturaleza excepto los siguientes:

(a) Los créditos a favor del Estado Libre Asociado y la correspondiente municipalidad por el importe de las cinco (5) últimas anualidades y la corriente no pagada, vencidas y no satisfechas de las contribuciones que graviten sobre el apartamiento.

(b) Por la prima del seguro de dos (2) años, del apartamiento o del inmueble total, en su caso, y si fuese el seguro mutuo por los dos (2) últimos dividendos que se hubiesen repartido.

(c) Los créditos hipotecarios inscritos en el registro de la propiedad.

History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, art. 40; Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 484, sec. 9.

HISTORIAL

Enmiendas

—1976.

La ley de 1976 añadió "Libre Asociado y la correspondiente municipalidad" después de "Estado", sustituyó "tres últimas anualidades" con "cinco (5) últimas anualidades y la corriente no pagada" antes de "vencidas" en el inciso (a); y en el inciso (b), la ley cambió "del edificio" a "del inmueble" después de "del apartamiento o".

Vigencia.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 485.

ANOTACIONES

1. En general.

Un comprador en subasta de un apartamiento en un condominio se convierte en fiador o garantizador del anterior dueño del apartamiento, deudor de cuotas mensuales de mantenimiento de los elementos comunes del multifamiliar en que radica. Assoc. de Condómines v. Naveira, 106 D.P.R. 88, 1977 PR Sup. LEXIS 2506 (P.R. 1977).

No puede reclamar para sí un comprador en subasta de un apartamiento en un condominio, la prelación o preferencia que el inciso (c) de esta sección reserva para el dueño del crédito hipotecario que grava dicho apartamiento. Assoc. de Condómines v. Naveira, 106 D.P.R. 88, 1977 PR Sup. LEXIS 2506 (P.R. 1977).

§ 1293e. Obligación del titular por gastos comunes, gravamen

La obligación del titular de un apartamiento por su parte proporcional de los gastos comunes constituirá un gravamen sobre dicho apartamiento, una vez anotado en el Registro de la Propiedad. Por lo tanto, luego de la primera venta, el adquirente voluntario de un apartamiento será solidariamente responsable con el transmitente del pago de las sumas que éste adeude, a tenor con la sec. 1293c de este título, hasta el momento de la transmisión, sin perjuicio del

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

derecho del adquirente a repetir contra el otro otorgante, por las cantidades que hubiese pagado como deudor solidario. Sin embargo, un adquirente involuntario será responsable solamente de las deudas por gastos comunes surgidas y no satisfechas durante los seis meses anteriores al momento de adquirir la propiedad.

La referida obligación será exigible a quien quiera que sea titular de la propiedad que comprende el apartamiento, aun cuando el mismo no haya sido segregado e inscrito como finca filial en el Registro de la Propiedad, o enajenado a favor de persona alguna.

Cualquier institución financiera que provea un financiamiento interino a una persona para la construcción de apartamientos y elementos comunes a ser sometidos o sometido al régimen de propiedad horizontal y se convierta en dueño del inmueble en un procedimiento de ejecución o dación en pago, no será considerada como desarrollador, administrador interino o constituyente del régimen conforme dispone este capítulo, siempre y cuando la institución financiera no rebase sus funciones usuales de un acreedor en la protección de su garantía de conformidad con las prácticas comerciales seguidas por instituciones financieras que proveen financiamiento interino de construcción de entidad financiera.

History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, art. 41; Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 484, sec. 9; Agosto 11, 1995, Núm. 153, art. 1; Mayo 21, 1996, Núm. 43, arts. 1 y 5; Abril 5, 2003, Núm. 103, art. 33, ef. 90 días después de Abril 5, 2003.

HISTORIAL

Propósito.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Codificación.

Toda vez que se suprimieron del texto las enmiendas introducidas por la Ley de Agosto 11, 1995, Núm. 153, en virtud de lo dispuesto por la Ley de Mayo 21, 1996, Núm. 43, se reproduce el texto según su estado de derecho previo a las enmiendas de 1995.

Enmiendas

—2003.

La ley de 2003 enmendó el primer párrafo en términos generales y adicionó un tercer párrafo.

—1996.

La ley de 1996 añadió la tercera oración del primer párrafo de esta sección.

—1995.

La ley de 1995 sustituyó "apartamientos" con "apartamentos" en el primer párrafo y suprimió "voluntario" después de "adquiriente".

—1976.

La ley de 1976 enmendó esta sección en términos generales.

Vigencia.

Véanse notas bajo la sec. 1291 de este título.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 485.

Agosto 11, 1995, Núm. 153.

Mayo 21, 1996, Núm. 43.

Abril 5, 2003, Núm. 103.

Cláusula derogatoria.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

ANOTACIONES

1. En general.
2. Adquirentes.
3. Obligación por gastos comunes.

1. En general.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

La intención legislativa de este capítulo es fortalecer la responsabilidad solidaria entre el condómino deudor en un multifamiliar y el adquirente voluntario del apartamiento, por los gastos comunes que aquél adeude hasta el momento de la transmisión, siendo extensiva dicha norma a un comprador en subasta del apartamiento en condominio. Assoc. de Condómines v. Naveira, 106 D.P.R. 88, 1977 PR Sup. LEXIS 2506 (P.R. 1977).

2. Adquirentes.

Esta sección es aplicable a los adquirentes voluntarios y no al acreedor hipotecario que adquiere en pública subasta en procedimiento de ejecución para proteger su acreencia. Vázquez Morales v. Caguas Fed. Sav. & Loan Ass'n of P.R., 118 D.P.R. 806, 1987 PR Sup. LEXIS 126 (P.R. 1987).

El acreedor hipotecario que ejecuta su crédito y adquiere en pública subasta un apartamento sujeto al régimen de propiedad horizontal no responde de las cuotas de mantenimiento impagadas por el deudor hipotecario anterior dueño del apartamiento. Esta norma no fue alterada por las secs. 1291 et seq. de este título que enmendó esta sección. El acreedor hipotecario es un adquirente involuntario. Vázquez Morales v. Caguas Fed. Sav. & Loan Ass'n of P.R., 118 D.P.R. 806, 1987 PR Sup. LEXIS 126 (P.R. 1987).

Ni el acreedor hipotecario que adquirió en pública subasta ni quien adquirió de él responden de las cuotas de mantenimiento adeudadas al momento de la subasta. Ambos responden sólo de las cuotas de mantenimiento acumuladas mientras el acreedor hipotecario estuvo en posesión del inmueble. Vázquez Morales v. Caguas Fed. Sav. & Loan Ass'n of P.R., 118 D.P.R. 806, 1987 PR Sup. LEXIS 126 (P.R. 1987).

Para que una deuda por cuotas de mantenimiento bajo el régimen de propiedad horizontal adquiera eficacia real de gravamen, es necesario que se anote en el registro de la propiedad. De inscribirse el gravamen, el mismo estaría sujeto a la preferencia de créditos establecida en la sec. 5212 de este título y a lo dispuesto en la sec. 2460 del Título 30, que tienen el efecto de liberar el inmueble de cargas cuando el producto de la venta judicial no alcance para satisfacer el importe de los créditos preferentes. Vázquez Morales v. Caguas Fed. Sav. & Loan Ass'n of P.R., 118 D.P.R. 806, 1987 PR Sup. LEXIS 126 (P.R. 1987).

Basta que el cesionario de los cánones de arrendamiento de un apartamento en condominio obtenga suficiente control del apartamento, el derecho a usarlo o disfrutar su renta—que es una de las clases de propiedad—para que surja la figura del adquirente de un apartamento a que se refiere esta sección y responda solidariamente con el titular del apartamiento—cedente—por el pago de las cuotas adeudadas de mantenimiento del apartamiento. Asociación de Condóminos v. Centro I, Inc., 106 D.P.R. 185 (1977).

Analizado el contrato de cesión de cánones de arrendamiento de unos apartamentos en condominio otorgado entre el titular de los mismos y un banco acreedor de dicho titular por el término de 30 años—contrato que constituía una cuarta garantía de un préstamo concedido al titular por el banco acreedor—el Tribunal Supremo concluye que el interés adquirido en dichos apartamientos por el banco acreedor cesionario de dichos cánones es de una intensidad y relieve que puede equipararse a un derecho propietario o de dominio compartido, colocando al banco acreedor en la posición de un adquirente de un apartamiento bajo las disposiciones de esta sección, y por tanto, responsable solidariamente con el titular dueño de los apartamentos por las cuotas de mantenimiento adeudadas a la Asociación de Condóminos. Asociación de Condóminos v. Centro I, Inc., 106 D.P.R. 185 (1977).

A los fines de esta sección, un adquirente voluntario de un apartamiento en condominio—lo que le impone la responsabilidad solidaria por las sumas que adeude el titular de dicho apartamiento, incluyendo las cuotas de mantenimiento—lo es un comprador convencional, un donatario, un permutante, o un licitador que se lleve la buena pro en la subasta. Assoc. de Condómines v. Naveira, 106 D.P.R. 88, 1977 PR Sup. LEXIS 2506 (P.R. 1977).

Son adquirentes involuntarios o adquirentes accidentales a los fines de esta sección—y por lo

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

tanto exentos de la obligación solidaria de pagar las cuotas de mantenimiento adeudadas por el anterior titular del apartamiento en un edificio multifamiliar—aquellas personas que advienen dueños del apartamiento al ejercer los créditos preferentes que señalan los incisos (a), (b) y (c) de la sec. 1293d de este título. Assoc. de Condómines v. Naveira, 106 D.P.R. 88, 1977 PR Sup. LEXIS 2506 (P.R. 1977).

La distinción y el disímil interés entre un adquirente voluntario y un adquirente involuntario a los fines de esta sección y la existencia o inexistencia del deber de pagar dichos adquirentes las cuotas de mantenimiento adeudadas por el titular de un apartamiento en un edificio multifamiliar, se explican en la opinión. Assoc. de Condómines v. Naveira, 106 D.P.R. 88, 1977 PR Sup. LEXIS 2506 (P.R. 1977).

3. Obligación por gastos comunes.

A partir del 4 de junio de 1976—fecha de aprobación de la Ley Núm. 157 de dicho año, que enmienda esta sección—la obligación del propietario de un departamento en condominio por expensas comunes sigue siempre al dominio de su departamento, aun respecto de expensas devengadas antes de su adquisición. Assoc. de Condómines v. Naveira, 106 D.P.R. 88, 1977 PR Sup. LEXIS 2506 (P.R. 1977).

§ 1293f. Decisiones judiciales; impugnación de acuerdos y determinaciones del Consejo, término

Los acuerdos del Consejo de Titulares y las determinaciones, omisiones o actuaciones del Director o de la Junta de Directores, del titular que somete el inmueble al régimen que establece este capítulo, durante el período de administración que contempla la sec. 1293-1 de este título, del Presidente y del Secretario, concernientes a la administración de inmuebles que no comprendan apartamientos destinados a vivienda o de titulares de apartamientos no residenciales en los condominios en donde exista por lo menos un apartamiento dedicado a vivienda, serán impugnables ante el Tribunal de Primera Instancia por cualquier titular que estimase que el acuerdo, determinación, omisión o actuación en cuestión es gravemente perjudicial para él o para la comunidad de titulares o es contrario a la ley, a la escritura de constitución o al Reglamento a que hace referencia la sec. 1293 de este título. Las impugnaciones por los titulares de apartamientos destinados a viviendas se presentarán ante el Departamento de Asuntos del Consumidor.

(a) En las reclamaciones contra el Agente Administrador o la Junta de Directores se observará el siguiente procedimiento:

(1) En la asamblea anual, el Consejo de Titulares elegirá un Comité de Conciliación compuesto por tres titulares, uno de los cuales se escogerá de entre la Junta de Directores, excluido el Presidente.

(2) Todo titular que presente una querella ante cualquier tribunal o foro pertinente impugnando cualquier acción u omisión de la Junta de Directores, deberá demostrar que agotó el siguiente procedimiento:

(A) Haber solicitado por escrito la dilucidación de su reclamo ante la Junta de Directores y que ésta no atendió sus planteamientos en un plazo de treinta (30) días desde el acuse de recibo de la reclamación. Esta reclamación deberá presentarse ante la Junta dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que se tomó el acuerdo o determinación, si se hizo en su presencia, o dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que recibe la notificación del acuerdo, si el titular afectado no estuvo presente en el momento en que se llegó a tal acuerdo o determinación. Si se tratare de una actuación u omisión perjudicial, el plazo para presentar la reclamación, será dentro de los treinta (30) días

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

siguientes a la fecha en que el titular tenga conocimiento de tal actuación u omisión perjudicial.

(B) La Junta podrá resolver el asunto o someterlo motu proprio al Comité de Conciliación, salvo que el titular haya requerido que su reclamación pase directamente a la consideración de dicho Comité. El Comité deberá resolver el asunto en el término de treinta (30) días desde que le fuera referida la reclamación del titular y en todo caso dentro de un término máximo de sesenta (60) días desde que el titular presentara su reclamo ante la Junta.

(C) Al presentar su querella el titular deberá certificar que su reclamación no fue atendida dentro de los términos anteriormente provistos o que la solución propuesta por la Junta o por el Comité de Conciliación le es gravemente perjudicial.El foro competente ante el cual se presente la querella o reclamación podrá eximir al querellante del requisito anterior, de así ameritarlo la naturaleza del caso.La acción de impugnación ante el foro apropiado de acuerdos y determinaciones que el titular estimase gravemente perjudiciales para él o para la comunidad de titulares deberá ejercitarse dentro de los treinta (30) días siguientes a la notificación por la Junta o por el Comité de Conciliación de una decisión adversa al titular, o dentro de los treinta (30) días desde que fuere evidente que la Junta o el Comité de Conciliación no habría de tomar acción frente a la reclamación del titular, o en cualquier caso luego de transcurridos noventa (90) días desde que el querellante presentara su reclamación ante la Junta.

(b) La impugnación ante el tribunal o foro competente de los acuerdos adoptados por el Consejo de Titulares no requerirá del procedimiento de dilucidación previa ante la Junta de Directores.La acción de impugnación de acuerdos y determinaciones, que el titular estimase gravemente perjudiciales para él o para la comunidad de titulares deberá ejercitarse dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que se tomó dicho acuerdo o determinación, si se hizo en su presencia, o dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que recibe la notificación del acuerdo, si el titular afectado no estuvo presente en el momento en que se llegó a tal acuerdo o determinación.

(c) La acción de impugnación de acuerdos, acciones u omisiones de la Junta de Directores, del Consejo de Titulares, con excepción de los realizados por el titular que somete el inmueble al régimen, que violen las disposiciones de este capítulo, de la escritura matriz o del Reglamento del condominio, prescribirá a los dos (2) años de haberse notificado el acuerdo, tomado la acción o de conocerse la omisión. Para los titulares que impugnen este tipo de acuerdo del Consejo de Titulares, el término se computará a partir de la notificación del mismo, siempre y cuando cumplan con los requisitos establecidos en el párrafo siguiente.Al ejercitar la acción de impugnación de acuerdos del Consejo de Titulares, el titular deberá acreditar que estuvo presente o representado en la reunión en que se tomó el acuerdo que impugna y que no votó a favor del mismo. Si estuvo ausente a pesar de que fue debidamente notificado deberá probar que su ausencia estuvo justificada.

(d) Para todo tipo de impugnación ante el tribunal o foro competente, incluidos asuntos que hubiesen requerido el consentimiento unánime de los titulares, el querellante deberá acreditar, además, que está al día en el pago de la totalidad de las deudas vencidas con el Consejo de Titulares, inclusive las derramas aprobadas. Este requisito no será de aplicación cuando la acción vaya dirigida a impugnar acuerdos relacionados con el establecimiento o la alteración de cuotas o derramas.Luego de oír a las partes en controversia, el tribunal o foro competente decidirá lo que corresponda conforme a derecho, equidad y normas de buena convivencia. El acuerdo, la determinación, omisión o actuación serán provisionalmente válidos, salvo que el tribunal determine lo contrario.

(e) El foro de instancia en el que se diluciden las querellas o acciones presentadas por los titulares o por el Consejo de Titulares le impondrá a la parte que hubiese procedido con temeridad el pago de los gastos del pleito o de la querella, así como el pago de una suma

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

razonable por los honorarios de abogados en que realmente hubiese incurrido la parte que obtuvo el remedio solicitado. Sólo mediante la renuncia expresa de la parte vencedora podrá dispensarse a la otra parte del pago de honorarios.
El titular que prevalezca en cualquier reclamación de su querella no tendrá que contribuir a los honorarios o gastos legales en que incurra la Junta o el Consejo de Titulares, ni a la multa que, en su caso, pudiera imponérsele a la parte querellada.
History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, art. 42; Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 484, sec. 9; Abril 5, 2003, Núm. 103, art. 34, ef. 90 días después de Abril 5, 2003.

HISTORIAL

Propósito.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Codificación.

Las cláusulas (aa) a (cc) del inciso (a)(2) se redesignaron como (A) a (C) para conformar al estilo de L.P.R.A.

"Tribunal Superior" fue sustituido con "Tribunal de Primera Instancia" a tenor con la Ley de Agosto 22, 2003, Núm. 201, conocida como "Ley de la Judicatura de 2003", secs. 24 a 25r del Título 4.

Enmiendas

—2003.

Primer párrafo: La ley de 2003 insertó "o de titulares de apartamientos no residenciales en los condominios en donde exista por lo menos un apartamiento dedicado a vivienda" después de "destinados a vivienda" en la primera oración y añadió una segunda oración.

Inciso (a): La ley de 2003 adicionó este inciso con sus cláusulas, párrafos y el segundo párrafo del párrafo (C), y redesignó el anterior segundo párrafo de la sección como un tercer párrafo de este inciso, enmendándolo en términos generales.

Inciso (b): La ley de 2003 adicionó este inciso.

Inciso (c): La ley de 2003 adicionó este inciso y le agregó como un segundo párrafo el anterior tercer párrafo de la sección.

Inciso (d): La ley de 2003 adicionó este inciso y le agregó como un segundo párrafo el anterior cuarto párrafo de la sección, insertándole la frase "o foro competente" antes de "decidirá".

Inciso (e): La ley de 2003 adicionó este inciso con su segundo párrafo.

—1976.

La ley de 1976 enmendó esta sección en términos generales.

Vigencia.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 485.

Abril 5, 2003, Núm. 103.

ANOTACIONES

1. En general.

El Tribunal Supremo determinó que el periodo de prescripción dispuesto en esta sección no aplica a las acciones unilaterales realizadas por los titulares que fueran contrarias al régimen de propiedad horizontal. Sin embargo, por su desidia, falta de diligencia y craso incumplimiento de sus deberes, ordenó el Consejo de Titulares al asumir los gastos de remover las construcciones. Consejo de Titulares del Condo. La Torre Miramar v. Ramos Vázquez, 186 D.P.R. 311, 2012 PR Sup. LEXIS 121 (P.R. 2012).

El titular que desee impugnar un acuerdo permitido por la ley tendrá la obligación de reclamar dentro del término de dos años; cuando se trata de cuestionar acuerdos o acciones que la ley prohíbe totalmente no habrá obstáculos proscriptivos para ejercer la impugnación. Pereira

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Suárez v. Jta. Dir. Cond., 182 D.P.R. 485 (2011).
Los ex-directores de una junta de directores de un condominio no han estado cobijados por la inmunidad en una acción civil, traída por el consejo de titulares del condominio, porque previo a la enmienda de esta sección, los mismos se encontraban sujetos a responder ante todo supuesto de negligencia. Consejo de Titulares del Condominio Plaza del Mar v. Kathy Jetter Klare, 169 D.P.R. 643, 2006 PR Sup. LEXIS 168 (P.R. 2006).

§ 1293g. Seguro del edificio contra riesgos; derechos individuales de titulares

Los titulares, mediante acuerdo de quienes representen la mayoría, podrán asegurar contra riesgos el inmueble para cubrir las áreas comunes generales, procomunales y limitadas de éste, así como otros riesgos para beneficio común de los titulares, sin perjuicio del derecho que asiste a cada uno para asegurar por su cuenta y beneficio propio su apartamiento. El titular que tenga un seguro particular para su apartamiento, o que haya saldado su hipoteca, no queda exonerado de pagar la parte proporcional de cualquier seguro comunal adoptado por el Consejo de Titulares.
Todo titular podrá solicitar de la Junta de Directores la inspección de los documentos relacionados con los seguros comunales. La Junta de Directores podrá sustituir el agente o corredor de seguros, siempre y cuando, las cubiertas y condiciones del nuevo seguro sean las mismas, o de mayor alcance y beneficio, y al mismo, o menor costo de la que estuviera vigente al momento del cambio, dando inmediata cuenta al Consejo de Titulares.
History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, art. 43; Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 484, sec. 10; Abril 5, 2003, Núm. 103, art. 35, ef. 90 días después de Abril 5, 2003.
HISTORIAL
Propósito.
Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.
Enmiendas
—2003.
La ley de 2003 insertó "para cubrir las áreas...beneficio común de los titulares" en la primera oración del primer párrafo, le añadió una segunda oración, y adicionó un segundo párrafo.
—1976.
La ley de 1976 sustituyó "el edificio" con "el inmueble" antes de "sin perjuicio del derecho".
Vigencia.
Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.
Exposición de motivos.
Véase Leyes de Puerto Rico de:
Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 485.
Abril 5, 2003, Núm. 103.

§ 1293h. Aplicación de indemnización del seguro a reconstrucción; distribución proporcional en ciertos casos; aplicación de la sec. 1283; reglas para la reconstrucción

En caso de siniestro, la indemnización del seguro del inmueble se destinará, salvo lo establecido en el Artículo 3, apartado 5, de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, a la reconstrucción del mismo.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Luego de recibir del asegurador una oferta de indemnización, la Junta de Directores preparará un plan de distribución de los fondos para la reconstrucción, detallando las cantidades específicas que habrán de destinarse a la reconstrucción de cada apartamiento, conforme a las tasaciones realizadas, y a las restantes áreas comunes del inmueble. El informe se circulará a los titulares con no menos de quince (15) días de antelación a la celebración de una asamblea extraordinaria, convocada para considerar, exclusivamente, las ofertas presentadas y el referido informe. El Consejo de Titulares decidirá finalmente, por voto mayoritario, todo lo relacionado a la indemnización, incluidas la aceptación de las sumas ofrecidas por las compañías aseguradoras y las prioridades de las obras a realizarse.

Si el Consejo de Titulares decidiera recibir la suma total de la indemnización para distribuirla luego entre los condóminos, los dineros se depositarán en una cuenta especial, de la cual sólo podrán efectuarse retiros previa certificación jurada del Tesorero y del Secretario en la que se acredite el acuerdo del Consejo de Titulares en el que se autoriza el retiro de fondos y que el mismo no ha sido impugnado en ningún foro judicial o administrativo.

El Consejo de Titulares adquirirá una fianza de fidelidad para el Director o los directores, que responda por el manejo no autorizado de estos fondos.

Cuando dicha reconstrucción comprendiere la totalidad del inmueble o más de sus tres cuartas partes, no será obligatorio hacerla. En tal caso y salvo convenio unánime de los titulares en otro sentido, se entregará la indemnización proporcionalmente a quienes corresponda, y en cuanto al resto del inmueble se estará a lo establecido en la sec. 1283 de este título.

Si procediere hacer la reconstrucción se observará lo previsto para tal hipótesis en la escritura constitutiva de la propiedad horizontal y en su defecto, lo que acuerde el Consejo de Titulares.

History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, art. 44; Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 484, sec. 10; Agosto 11, 1995, Núm. 153, art. 1; Mayo 21, 1996, Núm. 43, art. 5; Abril 5, 2003, Núm. 103, art. 36, ef. 90 días después de Abril 5, 2003.

HISTORIAL

Propósito.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Referencias en el texto.

La referencia al Artículo 3, apartado 5, de la Ley Hipotecaria de 1893, probablemente debe ser al Artículo 111, apartado 5, de dicha ley. La Ley Hipotecaria mencionada en el texto de esta sección es la de 1893, anteriores secs. 1 et seq. del Título 30, que fue derogada en su totalidad por la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de 1979. Disposiciones similares vigentes, véase la sec. 2557 del Título 30.

Enmiendas

—2003.

La ley de 2003 insertó "y del Registro de la Propiedad" en el primer párrafo; adicionó nuevos segundo, tercer y cuarto párrafos, y redesignó los anteriores segundo y tercer párrafos como quinto y sexto, respectivamente.

—1996.

La ley de 1996 derogó la Ley de Agosto 11, 1995, Núm. 153, que enmendó esta sección, por lo cual se reproduce el texto de esta sección previo a las enmiendas de 1995.

—1995.

La ley de 1995 sustituyó "convenio unánime de los" con "convenio del setenta y cinco (75) por ciento de los titulares que a su vez representen el setenta y cinco (75) por ciento de participación en los elementos comunes" en el segundo párrafo y añadió la última oración.

—1976.

La ley de 1976 sustituyó "del edificio" con "del inmueble" en ambos párrafos.

Vigencia.

Véanse notas bajo la sec. 1291 de este título.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 485.
Agosto 11, 1995, Núm. 153.
Mayo 21, 1996, Núm. 43.
Abril 5, 2003, Núm. 103.

Cláusula derogatoria.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

§ 1293i. Distribución de costos de reconstrucción cuando el inmueble no está asegurado o cuando el seguro es insuficiente; modificación de sección por acuerdo unánime

Cuando el inmueble no estuviere asegurado o la indemnización del seguro no alcanzare para cubrir el valor de lo que deba reconstruirse, el nuevo costo de edificación será abonado por todos los titulares a quienes afecte directamente el daño, en proporción al porcentaje de sus respectivos apartamientos; y si alguno o varios de aquellos que integren la minoría se negaren a ello, la mayoría podrá hacerlo a expensas de todos, en cuanto las obras les beneficien, tomando el acuerdo oportuno, que fijará los particulares del caso e inclusive el precio de las obras con intervención del Consejo de Titulares.

Lo dispuesto en esta sección podrá variarse por acuerdo unánime de los interesados, adoptado con posterioridad a la fecha en que ocurriere el siniestro.

History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, art. 45; Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 484, sec. 10; Agosto 11, 1995, Núm. 153, art. 1; Mayo 21, 1996, Núm. 43, art. 5.

HISTORIAL

Enmiendas

—1996.

La ley de 1996 derogó la Ley de Agosto 11, 1995, Núm. 153, que enmendó esta sección, por lo cual se reproduce el texto de esta sección previo a las enmiendas de 1995.

—1995.

La ley de 1995 enmendó esta sección en términos generales.

—1976.

La ley de 1976 sustituyó "el edificio" con "el inmueble" después de "Cuando" y "valor" con "porcentaje" antes de "de sus respectivos apartamientos" en el primer párrafo.

Vigencia.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 485.
Agosto 11, 1995, Núm. 153.
Mayo 21, 1996, Núm. 43.

Cláusula derogatoria.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

§ 1293j. Ley Hipotecaria y su Reglamento se considerarán complementarios

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Las disposiciones de la Ley Hipotecaria y del Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria se considerarán complementarias a las del presente capítulo.
History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, art. 46, ef. 90 días después de Junio 25, 1958.
HISTORIAL
Referencias en el texto.
La Ley Hipotecaria y el Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria mencionados en el texto de esta sección fueron derogados por el art. 254 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de 1979.
Disposiciones similares vigentes, véanse las secs. 2001 et seq. del Título 30.

§ 1293k. Edificios cubiertos por otras leyes; sometimiento al régimen de propiedad horizontal

Las disposiciones de la sec. 1275 de este título serán aplicables a aquellos edificios cuyos pisos estén, a la fecha de vigencia de esta ley, constituidos en virtud de los referidos preceptos legales, así como a aquellos edificios de no más de cinco apartamientos cuyos titulares quieran acogerse a estos preceptos. Los edificios mencionados en la primera oración de este párrafo podrán, no obstante, ser sometidos al régimen establecido en este capítulo, previo cumplimiento con los requisitos de la sec. 1291 de este título.
Este capítulo no se entenderá como un impedimento para la constitución de otros regímenes de copropiedad por pisos que puedan establecerse conforme a otras leyes o normativas.
History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, art. 47; Abril 5, 2003, Núm. 103, art. 37, ef. 90 días después de Abril 5, 2003.
HISTORIAL
Propósito.
Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.
Referencias en el texto.
La referencia a "esta ley" es a la Ley de Abril 5, 2003, Núm. 3, que enmendó esta sección.
Enmiendas
—2003.
La ley de 2003 suprimió la referencia interna a la anterior Ley de Mayo 13, 1951, y enmendó el resto de la sección en términos generales.
Vigencia.
Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.
Exposición de motivos.
Véase Leyes de Puerto Rico de:
Abril 5, 2003, Núm. 103.

Subcapítulo IV. De la Venta de Apartamiento y del Foro Administrativo

Subcapítulo IV. De la Venta de Apartamiento y del Foro Administrativo

§ 1294. División Especial de Adjudicación de Querellas de Condominios—Creación

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Se crea en el Departamento de Asuntos del Consumidor una División Especial de Adjudicación de Querellas de Condominios, para atender todo lo relacionado a todo condominio en el que exista por lo menos un apartamiento dedicado a vivienda. Esta División tendrá un Director como Jefe, nombrado por el Secretario de dicho departamento. Sujeto a las disposiciones de la Ley de Personal vigente, el Secretario nombrará, además, los supervisores, inspectores, funcionarios de consulta, oficiales examinadores o jueces administrativos, abogados del interés público y el personal administrativo necesario para la pronta atención de las querellas presentadas por los titulares de apartamientos al amparo de este capítulo, o por la Junta de Directores al amparo de aquellas leyes especiales aplicables.

Se faculta, además, al Secretario para adoptar un reglamento especial para la adjudicación de las querellas presentadas en el Departamento conforme se dispone en esta sección, a tenor con lo dispuesto en la sec. 1294c de este título.

Sin perjuicio de lo anterior, toda querella relacionada con la cubierta o los términos y condiciones del contrato de seguros, será referida a la Oficina del Comisionado de Seguros de Puerto Rico para su consideración. Se faculta al Comisionado, de ser necesario, a adoptar un reglamento especial para la adjudicación de las querellas que surjan bajo el régimen de propiedad horizontal.

History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, adicionado como art. 48 en Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 484, sec. 11; Abril 5, 2003, Núm. 103, art. 38, ef. 90 días después de Abril 5, 2003.

HISTORIAL

Propósito.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Codificación.

Se ajustó el rubro de esta sección a tenor con la enmienda de 2003.

Enmiendas

—2003.

La ley de 2003 enmendó esta sección en términos generales.

Vigencia.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 485.

Abril 5, 2003, Núm. 103.

Contrarreferencias.

Departamento de Asuntos del Consumidor, véanse las secs. 341 a 341v del Título 3.

ANOTACIONES

1. En general.

Los ex-directores de una junta de directores de un condominio no han estado cobijados por la inmunidad en una acción civil, traida por el consejo de titulares del condominio, porque previo a la enmienda de esta sección, los mismos se encontraban sujetos a responder ante todo supuesto de negligencia. Consejo de Titulares del Condominio Plaza del Mar v. Kathy Jetter Klare, 169 D.P.R. 643, 2006 PR Sup. LEXIS 168 (P.R. 2006).

Este capítulo establece dos foros distintos—administrativos (D.A.C.O.) y judicial—para instar acciones impugnatorias de acuerdos tomados por Consejos de Titulares. El criterio para determinar el apropiado se remite al carácter comercial o mixto (residencial y comercial) del condominio. Cuando en el inmueble se destina un apartamiento para vivienda, D.A.C.O. tiene la jurisdicción exclusiva sobre la materia. First Fed. Savs. v. Asoc. de Condómines, 114 D.P.R. 426 (1983).

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

La jurisdicción exclusiva de D.A.C.O. en acciones para impugnar acuerdos de Consejos de Titulares cuando un apartamiento del inmueble se dedica a vivienda, no se limita a la etapa de administración provisional, que cubre el proceso de administración inicial hasta que se traspasa al Consejo de Titulares, sino que se extiende a la etapa posterior de la administración por el Consejo de Titulares. First Fed. Savs. v. Asoc. de Condómines, 114 D.P.R. 426 (1983).

§ 1294a. Facultades del Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor

Se faculta al Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor para emitir reglamentación, conforme al procedimiento dispuesto en las secs. 2101 et seq. del Título 3, conocidas como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme", dirigida a:

(a) Requerir el registro de apartamientos en el Departamento de Asuntos del Consumidor antes de que los mismos se anuncien, se ofrezcan para la venta o se vendan.

(b) Garantizar que se brinde a los compradores potenciales de apartamientos toda aquella información necesaria para que pueda hacer una decisión de compra inteligente.

(c) Establecer criterios de publicidad y propaganda que aseguren una exposición de información precisa y completa que pueda ser fácilmente comprendida por los compradores.

(d) Establecer a favor del arrendatario que haya estado residiendo en un inmueble con anterioridad a la fecha en que el mismo se somete al régimen de la propiedad horizontal aquellos derechos necesarios para evitar que se le desahucie, se le aumente la renta o se le perturbe para obligarlo a desalojar, sin antes haberle ofrecido una oportunidad real de comprar el apartamiento [en] que reside o un término razonable para que lo desaloje.

(e) Establecer un término razonable dentro del cual el vendedor original de un apartamiento que haya estado ocupado con anterioridad a la fecha en que el inmueble se somete al régimen de la propiedad horizontal, responderá por los vicios o defectos de dicho apartamiento.

(f) Proteger los intereses de los adquirentes de apartamientos durante el período de la administración del titular que somete el inmueble al régimen de la propiedad horizontal, conforme a la sec. 1293-1 de este título.

Esta reglamentación será aplicable a las ventas de apartamientos destinados a vivienda que formen parte de un plan común de promoción y venta de por lo menos diez apartamientos, excepto la que se emita de conformidad con los incisos (c) y (d) de esta sección, la cual será aplicable a toda venta de apartamientos destinados a vivienda. Dicha reglamentación no será aplicable a ventas de conformidad con una orden judicial o en las ventas efectuadas por algún gobierno o agencia de éste.

History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, adicionado como art. 49 en Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 484, sec. 11; Abril 5, 2003, Núm. 103, art. 39, ef. 90 días después de Abril 5, 2003.

HISTORIAL

Propósito.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Enmiendas

—2003.

La ley de 2003 sustituyó la referencia interna en el párrafo introductorio de la sec. 341g del Título 3 con la referencia a las secs. 2101 et seq. del mismo, "puedan" con "pueda" en el inciso (b), y "compleja" con "completa" en el inciso (c).

Vigencia.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Exposición de motivos.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Véase Leyes de Puerto Rico de:
Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 485.
Abril 5, 2003, Núm. 103.
Contrarreferencias.
Procedimiento para la reglamentación, Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, véanse las secs. 2101 et seq. del Título 3.

§ 1294b. Petición de registro de apartamientos, derechos

Toda petición de registro de apartamientos en el Departamento de Asuntos del Consumidor vendrá acompañada de un cheque a nombre del Secretario de Hacienda por la cantidad de veinticinco dólares ($25) por cada apartamiento cuyo registro se solicite. No obstante, dicha cantidad nunca será menor de quinientos dólares ($500) ni mayor de dos mil dólares ($2,000). Por cada solicitud de enmienda a una petición de registro se pagarán treinta y cinco dólares ($35).
History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, adicionado como art. 50 en Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 484, sec. 11; Abril 5, 2003, Núm. 103, art. 40, ef. 90 días después de Abril 5, 2003.
HISTORIAL
Propósito.
Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.
Enmiendas
—2003.
La ley de 2003 aumentó el cargo de una petición de $15 a $25, el mínimo de $200 a $500, el máximo de $1,000 a $2,000, y por cada solicitud de enmienda de $25 a $35.
Vigencia.
Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.
Exposición de motivos.
Véase Leyes de Puerto Rico de:
Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 485.
Abril 5, 2003, Núm. 103.

§ 1294c. Adjudicación de controversias; multas administrativas; revisión judicial

El Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor podrá utilizar todos los poderes que le confieren las secs. 341 et seq. del Título 3, conocidas como "Ley Orgánica del Departamento de Asuntos del Consumidor", tanto al adjudicar las controversias que surjan bajo esta capítulo como para evitar que cualquier persona viole los reglamentos u órdenes emitidas bajo el mismo incluyendo la imposición de multas administrativas hasta un máximo de diez mil dólares ($10,000) por cada infracción. Todo reglamento, orden o resolución que emita el Secretario al amparo de este capítulo podrá ser reconsiderado y revisado judicialmente de conformidad con lo dispuesto en las secs. 2101 et seq. del Título 3, conocidas como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme".
History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, adicionado como art. 51 en Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 484, sec. 11; Abril 5, 2003, Núm. 103, art. 41, ef. 90 días después de Abril 5, 2003.
HISTORIAL
Propósito.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Enmiendas

—2003.

La ley de 2003 aumentó la multa de $5,000 a $10,000, sustituyó la referencia interna en la segunda oración de las secs. 341o y p del Título 3 con la referencia a las secs. 2101 et seq. del mismo, e introdujo cambios menores de redacción.

Vigencia.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 485.

Abril 5, 2003, Núm. 103.

ANOTACIONES

1. En general.

D.A.C.O. tuvo jurisdicción sobre el asunto de una proprietaria quien se quejaba que otra titular había alterado la fachada del edificio ilegalmente, aunque no se presentó la querella ante la Junta de Directores Condominio. Amill v. J. Dir. Cond. Pumarada, 156 D.P.R. 495 (2002).

§ 1294d. Fondo Especial, creación

Por la presente se crea en el Tesoro de Puerto Rico un Fondo Especial, en el que ingresará todo el dinero que se recaude a tenor con las secs. 1294b y 1294c de este título que estará a disposición del Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor para los fines de la ejecución de los poderes que le confiere este capítulo.

History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, adicionado como art. 52 en Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 484, sec. 11.

HISTORIAL

Vigencia.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Junio 4, 1976, Núm. 157, p. 485.

§ 1294e. Plan de desastre y emergencia

Los condominios sometidos al régimen de este capítulo, deberán aprobar y mantener un plan de desastre y emergencia, que deberá actualizarse por lo menos cada tres (3) años. Dicha revisión deberá realizarse en consulta con las entidades gubernamentales, municipales y federales que sean pertinentes para la protección de la vida y la propiedad. Además, deberán tomarse las medidas que sean necesarias para que el referido plan se comunique a todos los titulares de la forma más eficaz posible y con el tiempo suficiente para ser estudiado y comprendido. Dicho plan deberá incluir las medidas que tomarán antes, durante y después de un desastre.

Durante el mes de enero de cada año, cada condominio notificará al Cuartel de la Policía de Puerto Rico, a la oficina Municipal de Manejo de Emergencia y Desastres y al Departamento de Bomberos de Puerto Rico correspondientes, el nombre y teléfono de los miembros de la

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Junta de Directores y del agente administrador, de forma que se mantenga un registro de las personas a contactarse en un momento de emergencia.
La Agencia Estatal para el Manejo de Emergencias y Administración de Desastres (AEMEAD), así como las oficinas Municipales de Manejo de Emergencias y Desastres estarán autorizadas a entrar a los condominios cobijados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal para repartir propaganda informativa sobre planes de emergencia y evacuación en caso de desastres naturales como, pero sin limitarse a los huracanes, terremotos, maremotos o tsunamis, incendios e inundaciones. Los condominios tendrán que brindar acceso y facilitar a las autoridades pertinentes la entrega de esta información a todos los titulares. Las autoridades estatales y municipales autorizadas para la entrega de material informativo le notificarán de la manera que entiendan más adecuada, ya sea por correo regular, correo electrónico o por teléfono al Administrador, al Presidente de la Junta de Directores del condominio y a los coordinadores primario y secundario, de no ser estos una de las figuras ya informadas, la fecha, hora y nombre de los funcionarios, sean municipales o estatales, que estarán visitando el condominio con no menos de setenta y dos (72) horas de anticipación a la visita. El Administrador y/o Presidente de la Junta de Directores del condominio tendrá a su vez la responsabilidad de notificar a todos los residentes la fecha en que se hará la entrega del material informativo por parte de los funcionarios autorizados. Mientras se realice la entrega del material informativo los funcionarios que estén visitando el condominio deberán tener visible en todo momento la identificación oficial de la agencia que representan.
Además, los condominios deberán aprobar un plan de racionamiento de agua y de energía eléctrica para ser implantado durante los períodos de desastre, o cuando se decrete un racionamiento por las agencias concernidas, con el fin de garantizar, equitativamente, un mínimo de uso de dichos recursos a todos los condóminos.
El Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor adoptará reglamentación que estime necesaria para pautar las normas que deberán observar, tanto los titulares individuales, como los Consejos de Titulares, en períodos de crisis de abastos de agua o de energía eléctrica.
No obstante, los Consejos de Titulares quedan facultados para, previa autorización del Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor, adoptar planes alternos de contingencia, cuando las características particulares del inmueble hagan onerosa o irrazonable la implementación del plan previsto en el reglamento promulgado por dicho Departamento.
History. —Junio 25, 1958, Núm. 104, p. 258, adicionado como art. 53 en Abril 5, 2003, Núm. 103, art. 42; Octubre 27, 2014, Núm. 179, sec. 1.

HISTORIAL

Propósito.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Enmiendas

—2014.

La ley de 2014 sustituyó "Defensa Civil Municipal" con "oficina Municipal de Manejo de Emergencia y Desastres" en el segundo párrafo, y añadió un nuevo tercer párrafo, redesignando los restantes párrafos.

Vigencia.

Véase la nota bajo la sec. 1291 de este título.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Abril 5, 2003, Núm. 103.
Octubre 27, 2014, Núm. 179.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Capítulo 151. Ley de Condohoteles de Puerto Rico

Capítulo 151. Ley de Condohoteles de Puerto Rico

§ 1295. Definiciones

Para los propósitos de este capítulo, los siguientes términos en letra mayúscula tendrán los significados que se expresan en esta sección:

(1) Administrador.— Significa todo desarrollador, su afiliada y/o sus respectivos sucesores que, sujeto a lo dispuesto en este capítulo, se dedican al negocio de proveer servicios de administración a un programa de arrendamiento, sea directamente, o mediante el otorgamiento de un contrato de administración a través de un agente.
Administrador.—

(2) Afiliada.— Significa cualquier persona que controla, es controlada por, o está bajo el control común con otra persona. Se presume que una persona "controla" a otra persona si:
Afiliada.—

(a) Es un socio, oficial o director de la otra persona;

(b) directa o indirectamente o actuando mediante uno o más intermediarios o actuando en común con una o más personas posee, controla o tiene el poder del voto (incluyendo por poder) de más del diez por ciento (10%) de cualquier clase de acciones con derecho al voto o beneficio económico en dicha persona;

(c) determina, de la manera que sea, la elección o nombramiento de la mayoría de los directores de dicha persona, o

(d) ha aportado más del diez por ciento (10%) del capital de dicha persona.

(3) Agente.— Significa toda persona que ejerza los derechos y obligaciones de un administrador dispuestos en un contrato de arrendamiento por vía de la delegación de dichos derechos y obligaciones mediante el otorgamiento de un contrato de administración.
Agente.—

(4) Alojamiento.— Significa cualquier unidad de aprovechamiento independiente en un inmueble sometido al régimen de condohotel con acceso directo o indirecto a una vía pública y la participación en los elementos comunes y la propiedad común que le es designada en la escritura matriz, diseñada y disponible para el uso y ocupación por una o más personas en calidad de huéspedes a cambio del pago de una tarifa y conforme a lo dispuesto en la "Ley de Hosteleros", secs. 711 et seq. del Título 10, y que es administrado por un administrador en un programa de arrendamiento bajo los términos de un contrato de arrendamiento a tenor con lo dispuesto en este capítulo. Cada alojamiento se dedicará únicamente al uso dispuesto para el mismo en la escritura matriz. El término no incluye ni unidades comerciales ni unidades residenciales.
Alojamiento.—

(5) ARPE.— Significa la Administración de Reglamentos y Permisos de Puerto Rico, o cualquier entidad que la sustituya.
ARPE.—

(6) Condohotel.— Significa un edificio o grupo de edificios construido para ser regido o que se convierta al régimen de condohotel a tenor con las disposiciones de este capítulo, el cual cumple con los requisitos de un hotel de turismo o comercial, que consista de

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

apartamientos o habitaciones que sus dueños se comprometan a incluirlas en un programa de arrendamiento, por al menos nueve (9) meses al año y bajo aquellos términos y condiciones que acuerden, para ser dedicados al alojamiento de personas transeúntes a cambio de una renta o tarifa diaria o por un período mayor definido. El edificio o grupo de edificios podrá contener áreas comerciales, de oficinas y otro aprovechamiento consistente con el uso principal del mismo, según aquí se define.
Condohotel.—

(7) Contrato de administración.— Significa el contrato que otorgan un administrador y un tercero mediante el cual dicho tercero lleva a cabo las obligaciones y ejerce los derechos de dicho administrador bajo los contratos de arrendamiento en calidad de agente.
Contrato de administración.—

(8) Contrato de arrendamiento.— Significa el contrato que pactan y otorgan el administrador y el titular de un alojamiento mediante el cual dicho titular de un alojamiento arrienda al administrador el alojamiento del cual es dueño para incorporarlo a un programa de arrendamiento.
Contrato de arrendamiento.—

(9) Cuota para gastos básicos.— Significa el monto de los gastos básicos del cual es responsable un titular del inmueble de conformidad con lo dispuesto en la escritura matriz.
Cuota para gastos básicos.—

(10) Aportación para gastos de administración del programa.— Significa el monto de los gastos de administración del programa del cual es responsable el titular de un alojamiento de conformidad con lo dispuesto en la sec. 1298 de este título y en el contrato de arrendamiento correspondiente.
Aportación para gastos de administración del programa.—

(11) Desarrollador.— Significa cualquier persona que se dedica al diseño, construcción y/o operación de condohoteles con fines de lucro.
Desarrollador.—

(12) Elemento común.— Significa, en un inmueble sometido al régimen de condohotel al amparo de este capítulo: toda aquella propiedad mueble o inmueble que fuere necesaria para el funcionamiento adecuado del programa de arrendamiento, los cuales podrían incluir el salón de conserjería, la recepción y las oficinas administrativas y todo equipo y materiales que se ubiquen de tiempo en tiempo dentro o fuera de los alojamientos para servir las necesidades de los huéspedes del condohotel según su categoría, según se disponga en el contrato de arrendamiento o en la escritura matriz. También podrán ser considerados elementos comunes, bienes inmuebles por destino, tales como camas, muebles, equipos electrónicos, minibares, computadoras, máquinas de facsímile, cortinas, sábanas, frisas, toallas, batas, ganchos y secadores de pelo, entre otros, y cualquier otra propiedad mueble o inmueble que el administrador de tiempo en tiempo determine que es necesaria para dichos propósitos en el sano ejercicio de su discreción.
Elemento común.—

(13) Escritura matriz.— Significa la escritura pública otorgada por el desarrollador en la cual este somete un inmueble al régimen de condohotel (y las estructuras construidas en dicho inmueble) y quedan establecidos los pactos y acuerdos que obligarán a todos los titulares del inmueble. Las cláusulas en dicha escritura matriz obligan a todos los titulares del inmueble, a no ser que violen alguna de las disposiciones relativas a la ley y el orden público.
Escritura matriz.—

(14) Gastos básicos.— Significa gastos básicos ordinarios y gastos básicos extraordinarios, todos los cuales deberán sufragar los titulares del inmueble, pro-rata, de acuerdo a su respectivo porcentaje de participación en la propiedad común, según sea establecido en la escritura matriz. Lo adeudado por un titular del inmueble por concepto de

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

gastos básicos constituirá un gravamen preferente sobre la propiedad de dicho titular y el monto adeudado por un titular del inmueble por este concepto será obligación de cualquier adquiriente de dicho titular del inmueble.
Gastos básicos.—

(15) Gastos básicos extraordinarios.— Significa cualquier gasto relacionado con la administración, reparación, mantenimiento y sustitución por obsolescencia de cualquier propiedad común no presupuestado pero incurrido o a incurrirse por el administrador de tiempo en tiempo en el sano ejercicio de su discreción porque son urgentes y necesarios para la administración y buen funcionamiento de la propiedad común, como por ejemplo, gastos relacionados a cambios en las disposiciones legales y reglamentarias, pérdidas materiales, reparaciones imprevistas o de emergencia, acciones legales para hacer valer las disposiciones de la escritura matriz o en general los derechos en la propiedad común de los titulares del inmueble. El término no incluirá gastos para la realización de mejoras de capital, a menos que así lo permita la escritura matriz.
Gastos básicos extraordinarios.—

(16) Gastos básicos ordinarios.— Significa cualquier gasto relacionado con la administración, reparación, mantenimiento y sustitución por obsolescencia de cualquier propiedad común presupuestado e incurrido o a incurrirse por el administrador de tiempo en tiempo en el sano ejercicio de su discreción para la administración y buen funcionamiento de la propiedad común. El término siempre incluirá todo gasto para llevar a cabo las obras de mantenimiento del inmueble y el pago de los impuestos sobre la propiedad mueble e inmueble aplicables a la propiedad común, los cuales deberán siempre figurar en el presupuesto para gastos básicos del administrador. El término no incluirá gastos para la realización de mejoras de capital, a menos que así lo permita la escritura matriz.
Gastos básicos ordinarios.—

(17) Gastos de administración del programa.— Significa gastos ordinarios del programa y los gastos extraordinarios del programa, todos los cuales deberán sufragar los titulares de alojamientos, según las disposiciones de los contratos de arrendamiento.
Gastos de administración del programa.—

(18) Gastos extraordinarios del programa.— Significa todos los gastos para la administración, funcionamiento y mercadeo de un condohotel según su diseño y categoría no presupuestados pero incurridos o a incurrirse por el administrador de tiempo en tiempo en el sano ejercicio de su discreción porque son urgentes y necesarios para la administración y buen funcionamiento de los alojamientos, elementos comunes o el programa de arrendamiento según su categoría, como por ejemplo, gastos relacionados a cumplir con cambios en las disposiciones legales y reglamentarias, pérdidas materiales, reparaciones imprevistas o de emergencia y acciones legales para hacer valer las disposiciones de la escritura matriz, el contrato de arrendamiento o en general los derechos de los titulares de alojamientos. El término no incluirá gastos para la realización de mejoras de capital, a menos que así lo permita la escritura matriz o el contrato de arrendamiento.
Gastos extraordinarios del programa.—

(19) Gastos ordinarios del programa.— Significa todos aquellos gastos para la administración, funcionamiento y mercadeo de un condohotel según su diseño y categoría presupuestados e incurridos o a incurrirse por el administrador de tiempo en tiempo en el sano ejercicio de su discreción para la operación o buen funcionamiento de los alojamientos, elementos comunes o el programa de arrendamiento según su categoría, incluyendo, sin que se entienda como una limitación, los siguientes gastos cuando son aplicables a los alojamientos y/o los elementos comunes: las contribuciones sobre propiedad mueble e inmueble, cargos por los servicios públicos, primas de seguros, honorarios de administración, gastos de auditoría, gastos relacionados con contratos de suministro de servicios y otros

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

otorgados de tiempo en tiempo por el administrador, costo de limpieza, el monto de cualquier reserva establecida o costo incurrido para el reemplazo de los equipos, materiales y muebles en los alojamientos y los elementos comunes o propiedad mueble que es elemento común y el pago de deudas incurridas en el curso ordinario de la operación del condohotel. El término siempre incluirá todo gasto para llevar a cabo las obras de mantenimiento del programa que les corresponda sufragar a los titulares de los titulares de los alojamientos, los cuales deben siempre figurar en el presupuesto del condohotel. El término no incluirá gastos para la realización de mejoras de capital, a menos que así lo permita la escritura matriz o el contrato de arrendamiento.

Gastos ordinarios del programa.—

(20) Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad.— Significa las secs. 2001 et seq. del Título 30 y cualquier reglamento emitido al amparo de las mismas.

Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad.—

(21) Ley de Hosteleros.— Significa las secs. 711 et seq. del Título 10 y cualquier reglamento emitido al amparo de las mismas.

Ley de Hosteleros.—

(22) Ley de Condominios.— Significa las secs. 1291 et seq. de este título y cualquier reglamento emitido al amparo de las mismas.

Ley de Condominios.—

(23) Lista de titulares.— Significa el registro confidencial de nombres, direcciones postales y de correo electrónico y teléfonos de los titulares del inmueble, y en el caso de entidades jurídicas, la identidad de sus representantes autorizados a recibir notificaciones, que es mantenido por el administrador del programa de arrendamiento con el propósito de poder llevar a cabo las notificaciones pertinentes requeridas bajo este capítulo.

Lista de titulares.—

(24) Mejoras de capital.— Significa cualquier gasto que, de acuerdo a principios de contabilidad generalmente aceptados en Puerto Rico conforme a las normas establecidas por la Junta de Normas de Contabilidad del Instituto Americano de Contadores Públicos Autorizados, según enmendadas de tiempo en tiempo, no debe ser deducido como gasto corriente en los libros del programa de arrendamiento y los libros relativos a la administración de la propiedad común, sino que deben ser capitalizados. En caso de que se contemple por la escritura matriz que deben efectuarse dichas mejoras de capital con el aval de los titulares de alojamientos o los titulares del inmueble, las mismas se llevarán a cabo con el voto afirmativo del cincuenta por ciento (50%) más uno (1) de los titulares de alojamientos o los titulares del inmueble, según les correspondan el derecho.

Mejoras de capital.—

(25) Obras de mantenimiento del inmueble.— Significa:

Obras de mantenimiento del inmueble.—

(a) Mantenimiento, reparación y sustitución por obsolescencia de toda la propiedad común.

(b) Selección de colores y pintura de la propiedad común.

(c) Tratamiento a paredes, techos o azoteas del inmueble sometido al régimen de condohotel para corregir o evitar filtraciones y/o grietas, reparación de daños causados por aves, y otros similares.

(d) Ubicación, remoción, siembra, regado, abono o reubicación de árboles, grama, arbustos o plantas y cualquier otro trabajo de jardinería conforme a las leyes y los reglamentos aplicables.

(e) Mantenimiento de sistemas de recolección de basura adecuados en su capacidad para el inmueble sometido al régimen de condohotel considerando su tamaño y las actividades que se llevan a cabo en él.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

(f) Mantenimiento de facilidades para servicios tales como teléfono, agua, electricidad, cable, satélite, internet o equipo de seguridad, y para la instalación y operación del equipo necesario para proveer tales servicios.

(g) Mantenimiento de equipos de seguridad comunal como el cierre de entradas o salidas del inmueble mediante portones, rejas o cerraduras.

(h) Obras de construcción, reparación o alteración permanente, necesaria o conveniente a la propiedad común para atemperarla a la reglamentación o ley aplicable.

(i) Cualquier otra obra que el administrador determine de tiempo en tiempo en el sano ejercicio de su discreción fuese necesaria para la existencia, conservación, seguridad, uso adecuado y funcionamiento de la propiedad común.

(26) Obras de mantenimiento del programa.— Significa:

Obras de mantenimiento del programa.—

(a) Mantenimiento, reparación y sustitución por obsolescencia de los elementos comunes y toda la propiedad mueble, incluyendo, pero sin limitarse a, equipos electrónicos (computadoras, fax, teléfonos, secadores de pelo, radios o televisores), muebles, equipo de refrigeración, tormenteras y alfombrado dentro de los alojamientos.

(b) Selección de colores y pintura del interior de los alojamientos y los elementos comunes.

(c) Limpieza en general de los alojamientos y de los elementos comunes.

(d) Obras de construcción, reparación o alteración permanente, necesaria o conveniente a los alojamientos o los elementos comunes para atemperarlos a la reglamentación o ley aplicable.

(e) Cualquier otra obra que racionalmente fuese necesaria para la existencia, conservación, seguridad, uso adecuado y funcionamiento de los alojamientos y de los elementos comunes (que no sean propiedad común).

(27) Participación en un condohotel.— Significa un derecho de propiedad en pleno dominio sobre un alojamiento y sobre un porcentaje de la propiedad de los elementos comunes, que se establece mediante escritura pública y es inscrito en el Registro de la Propiedad conforme a las disposiciones de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad y de este capítulo, estando dicho derecho de propiedad sujeto a las disposiciones de un contrato de arrendamiento mediante el cual se somete dicho alojamiento a un programa de arrendamiento.

Participación en un condohotel.—

(28) Persona.— Significa una persona natural, corporación, sociedad, fideicomiso, comunidad de bienes, gobierno, subdivisión o agencia gubernamental, cualquier otra forma de entidad legal, o cualquier combinación de éstas.

Persona.—

(29) Programa de arrendamiento.— Significa un programa mediante el cual los titulares de alojamientos arriendan dichas unidades a un administrador para que sean operadas, mercadeadas y alquiladas por el administrador o su agente, por al menos nueve (9) meses al año, a tenor con las disposiciones de los contratos de arrendamiento y de este capítulo.

Programa de arrendamiento.—

(30) Propiedad común.— Significa, en un inmueble sometido al régimen de condohotel al amparo de este capítulo, excluyendo cualquier elemento común:

Propiedad común.—

(a) El terreno donde enclava y el vuelo sobre el inmueble;

(b) los cimientos, paredes maestras y de carga, techos, galerías, sótanos, escaleras y vías de entrada y salida o de comunicación;

(c) las azoteas, ascensores, pasillos, áreas recreativas, salones de reunión y

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

actividades sociales y vestíbulos;

(d) los locales destinados a la administración, a la seguridad, almacenamiento de equipo, cajas de seguridad y los productos de uso común;

(e) las instalaciones de servicios centrales, tales como electricidad, agua, gas, teléfono, internet, ethernet, cable televisión, cable digital, satélite, refrigeración, aire acondicionado, abanicos, cisternas, generadores, tanques y bombas de agua, intercomunicación y otras similares;

(f) incineradores de residuos, áreas para depósitos de desperdicios y en general todos los artefactos o instalaciones para beneficio común;

(g) toda la vegetación que se encuentre en o se utilice para adornar la propiedad común descrita en las cláusulas (a), (b), (c) y (d) de este inciso y los equipos para el regadío y mantenimiento de los mismos, y

(h) todo lo demás que fuere racionalmente de uso o beneficio común en el inmueble o necesario para su existencia, conservación, seguridad y uso del inmueble según la escritura matriz.

(31) Titular de un alojamiento.— Significa cualquier persona que mediante el otorgamiento de los contratos y escrituras correspondientes adquiera un alojamiento. El término incluirá a un desarrollador, cuando éste retenga la titularidad de un alojamiento con el propósito de incorporarlo a un programa de arrendamiento. No incluirá al titular de una unidad comercial o de una unidad residencial.

Titular de un alojamiento.—

(32) Titulares del inmueble.— Significa los titulares de alojamientos, titulares de unidades comerciales y titulares de unidades residenciales.

Titulares del inmueble.—

(33) Unidades comerciales.— Significa aquellas unidades de aprovechamiento independiente en un inmueble sometido al régimen de condohotel y la participación en la propiedad común que le es designada en la escritura matriz, con acceso directo o indirecto a una vía pública, diseñadas y disponibles para uso comercial y no de vivienda, incluyendo, pero sin limitación, restaurantes, tiendas, spas o gimnasios.

Unidades comerciales.—

(34) Unidades residenciales.— Significa aquellas unidades de aprovechamiento independiente en un inmueble sometido al régimen de condohotel que serían consideradas "alojamientos" excepto por el hecho de que las mismas no participan en un programa de arrendamiento.

Unidades residenciales.—

History. —Agosto 12, 2008, Núm. 249, art. 3; Diciembre 16, 2009, Núm. 178, art. 1; Junio 24, 2010, Núm. 67, art. 1.

HISTORIAL

Enmiendas

—2010.

Inciso (6): La ley de 2010 añadió "por al menos nueve (9) meses al año y" en la primera oración.

Inciso (29): La ley de 2010 añadió "por al menos nueve (9) meses al año".

Inciso (33): La ley de 2010 sustituyó "gimnasios o casinos" con "o gimnasios" al final.

—2009.

Inciso (1): La ley de 2009 introdujo cambios de sintaxis y eliminó "y/o una afiliada" antes de "mediante".

Inciso (4): La ley de 2009 insertó "y la participación en los elementos comunes y la propiedad común que le es designada en la escritura matriz" después de "vía pública" y sustituyó "programa de alquiler" con "programa de arrendamiento".

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Inciso (6): La ley de 2009 enmendó este inciso en términos generales.
Inciso (7): La ley de 2009 sustituyó "un contrato" con "los contratos" después de "bajo".
Inciso (8): La ley de 2009 sustituyó "una participación" con "un alojamiento" después de "titular de", insertó "de un alojamiento" después de "dicho titular" y sustituyó "es titular" con "es dueño" y "programa de alquiler" con "programa de arrendamiento".
Inciso (10): La ley de 2009 sustituyó "Cuota" con "Aportación" en el rubro, "una participación" con "un alojamiento" y "este capítulo" con "la sec. 1298 de este título" después de "lo dispuesto en".
Inciso (12): La ley de 2009 eliminó "toda la propiedad común, más" después de "este capítulo", sustituyó "alquiler, incluyendo, sin que se entienda como una limitación" con "arrendamiento, los cuales podrían incluir" después de "programa de", eliminó "su categoría" después de "según", insertó "se disponga...en la escritura matriz" y dividió la única oración en dos, añadiendo "También...destino" al comienzo de la segundo oración.
Inciso (17): La ley de 2009 enmendó este inciso en términos generales.
Inciso (18): La ley de 2009, en la primera oración, sustituyó "programa de alquiler" con "programa de arrendamiento" y "de las participaciones en el condohotel" con "de alojamientos".
Inciso (19): La ley de 2009 sustituyó "programa de alquiler" con "programa de arrendamiento", eliminó "(que no sean propiedad común)" através del inciso e "y todos los gastos básicos ordinarios" después de "del programa" y sustituyó "de las participaciones" con "de los titulares de los alojamientos".
Inciso (23): La ley de 2009 sustituyó "alquiler" con "arrendamiento" después de "programa de".
Inciso (24): La ley de 2009 sustituyó "programa de alquiler" con "programa de arrendamiento", insertó "los titulares de alojamientos o" después de "más uno (1) de" y añadió "según les correspondan el derecho" al final.
Inciso (26): La ley de 2009 eliminó "(que no sean propiedad común)" através del inciso con la excepción de la cláusula (e).
Inciso (27): La ley de 2009 sustituyó "programa de alquiler" con "programa de arrendamiento" al final.
Inciso (29): La ley de 2009 sustituyó "las unidades de aprovechamiento independiente en un inmueble que no son utilizadas como unidades comerciales" con "alojamientos" después de "titulares de" y eliminó "como alojamientos" después de "agente".
Inciso (30): La ley de 2009 añadió "excluyendo cualquier elemento común" después de "este capítulo".
Inciso (31): La ley de 2009 sustituyó "una participación" con "un alojamiento" en el rubro y "una participación en un condohotel" con "un alojamiento" después de "adquiera".
Inciso (32): La ley de 2009 sustituyó "participaciones" con "alojamientos".
Inciso (33): La ley de 2009 añadió "y la participación...en la escritura matriz".

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Agosto 12, 2008, Núm. 249.
Diciembre 16, 2009, Núm. 178.
Junio 24, 2010, Núm. 67.

Título.

El art. 1 de la Ley de Agosto 12, 2008, Núm. 249, dispone:
"Esta Ley [este capítulo] se conocerá como ‘Ley de Condohoteles de Puerto Rico’."

Salvedad.

El art. 35 de la Ley de Junio 24, 2010, Núm. 67, dispone:
"En caso de que un tribunal competente declare cualquier disposición aquí expuesta inválida, nula e ineficaz por ser inconstitucional, seguirán rigiendo con toda su fuerza de ley el resto de las disposiciones de esta Ley [que enmendó este capítulo]."

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

La sec. 9.104 de la Ley de Agosto 12, 2008, Núm. 249, renumerada como art. 9.104 por las Leyes de Diciembre 16, 2009, Núm. 178 y de Junio 24, 2010, Núm. 67, dispone:
"Si algún artículo de la presente Ley [este capítulo] es declarado inconstitucional, total o parcialmente, ello no afectará la validez de las demás disposiciones de la misma."

Cláusula derogatoria.

El art. 33 de la Ley de Junio 24, 2010, Núm. 67, dispone:
"Se deroga la Ley Núm. 178 de 16 de diciembre de 2009 [que enmendó este capítulo]."

Aplicabilidad.

Los arts. 2 y 14 de la Ley de Agosto 12, 2008, Núm. 249, y enmendado el art. 14 por el art. 33 de la Ley de Diciembre 16, 2009, Núm. 178, y enmendado por el art. 32 de la Ley de Junio 24, 2010, Núm. 67, disponen:

"Artículo 2.— Esta Ley [este capítulo] aplica solamente a regímenes de Condohotel constituidos al amparo de sus disposiciones de esta Ley. Esta Ley no reglamenta la operación o desarrollo de inmuebles creados al amparo de la 'Ley de Condominios', Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada [secs. 1291 et seq. de este título], o cualquier otra ley que le dé discreción a los titulares de inmuebles de contratar o no una administración independiente para el alquiler de las unidades de aprovechamiento independiente en los mismos.

"Artículo 14.— Esta Ley [este capítulo] sólo podrá aplicarse a regímenes de Condohotel que se constituyan con posterioridad a la aprobación de esta Ley.
"Se autoriza a la Compañía de Turismo a aprobar un Reglamento que establezca requisitos adicionales que no sean contrarios al espíritu de esta Ley para la concesión de cualquier licencia, endoso, incentivo o beneficio gubernamental disponible para desarrollos de instalaciones turísticas a proyectos de condohotel que así lo soliciten."

Disposiciones especiales.

El art. 34 de la Ley de Junio 24, 2010, Núm. 67, dispone:
"Todo acuerdo, convenio, contrato u obligación, contraído en virtud a lo establecido por la Ley Núm. 178 de 16 de diciembre de 2009 durante el plazo transcurrido a partir de la fecha de su aprobación, hasta el comienzo de la vigencia de esta Ley [Junio 24, 2010] será nulo."

§ 1296. Constitución del régimen de condohotel

(a) El régimen de condohotel al amparo de este capítulo se constituirá mediante el otorgamiento de la escritura matriz, la cual deberá ser inscrita en el Registro de la Propiedad conforme a las disposiciones de este capítulo y de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad.
(b) El régimen de condohotel podrá establecerse sobre bienes inmuebles poseídos a título de arrendamiento debidamente inscrito, derecho de superficie a perpetuidad o de usufructo siempre que, mediante escritura pública al efecto, el arrendador, titular del derecho de superficie o nudo propietario preste su consentimiento expreso para ello y renuncie a toda acción o reclamación que pueda éste iniciar contra los titulares del inmueble en caso de incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, el titular del derecho de superficie o el usufructuario original.Una vez inscrito, el régimen de condohotel sólo podrá ser disuelto con el voto afirmativo del administrador más el voto afirmativo de titulares del inmueble en la forma, número o proporción que se disponga en la escritura matriz.
(c) La escritura matriz podrá ser enmendada, para propósitos de hacer cambios al programa de arrendamiento, con el voto afirmativo del administrador, excepto que aquellas enmiendas a la

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

escritura matriz que aumenten la responsabilidad de los titulares de alojamientos por gastos de administración del programa o que reduzcan sus participaciones en los beneficios económicos a los que tengan derecho según el programa de arrendamiento o que reduzcan sus derechos en los elementos comunes requerirán el consentimiento de los titulares de alojamientos en la forma, número o proporción que se disponga en la escritura matriz.
(d) Cualquier otra enmienda a la escritura matriz, requerirá el voto afirmativo del administrador y el voto afirmativo de los titulares del inmueble en la forma, número o proporción que se disponga en la escritura matriz.
(e) En caso de que el titular de una unidad residencial desee incorporar su unidad al programa de arrendamiento, el administrador podrá enmendar la escritura matriz, sin necesidad del consentimiento de ninguna persona, excepto dicho titular, con el propósito de cambiar la designación en la escritura matriz de dicha unidad residencial por la de "alojamiento" y cambiar los porcentajes de participaciones de los titulares de alojamientos en los elementos comunes para reflejar el ingreso de dicha unidad residencial al programa de arrendamiento.
(f) En caso de que el contrato de arrendamiento permita a un titular de un alojamiento retirar el mismo del programa de arrendamiento, el administrador podrá enmendar la escritura matriz, sin necesidad del consentimiento de ninguna persona, excepto dicho titular, con el propósito de cambiar la designación en la escritura matriz de dicho alojamiento por la de unidad residencial y cambiar los porcentajes de participaciones de los titulares de alojamientos en los elementos comunes para reflejar la baja de dicho alojamiento del programa de arrendamiento. Sin embargo, el administrador podrá enmendar la escritura matriz para cambiar la designación de un alojamiento por la de unidad residencial si el titular de dicha unidad incumple sus obligaciones según el contrato de arrendamiento, el administrador da por terminado el contrato de arrendamiento y remueve tal unidad del programa de arrendamiento. Lo dispuesto en este inciso no exime al titular de un alojamiento del cumplimiento de cualquier otra disposición legal que otorgue incentivos contributivos o de otra índole a cambio de que el alojamiento permanezca en un programa de arrendamiento durante un período determinado.
(g) No empece lo dispuesto en cualquier otra parte de ésta u otra ley, para propósitos de la constitución del régimen y su inscripción en el Registro de la Propiedad, el régimen de condohotel se podrá establecer sin que sea necesario designar en su escritura matriz un número mínimo, máximo o específico de alojamientos, unidades residenciales o unidades comerciales pudiendo el o los constituyentes de tal tipo de régimen designar todas las unidades como unidades residenciales o alojamientos o establecer cualquier combinación para la designación de dichas unidades como unidades residenciales, alojamientos o unidades comerciales. Nada de lo antes dispuesto afecta que, para propósitos de la concesión de incentivos contributivos y determinar el periodo de tiempo dentro del cual se tiene que cumplir con el mínimo de unidades dedicadas al alojamiento de personas transeúntes bajo un programa de arrendamiento integrado, la Compañía de Turismo establecerá los requisitos aplicables de acuerdo a sus normas, leyes y reglamentos o por lo dispuesto específicamente en cada concesión.
History. —Agosto 12, 2008, Núm. 249, art. 4.101; Diciembre 16, 2009, Núm. 178, art. 2; Junio 24, 2010, Núm. 67, art. 2; Diciembre 24, 2011, Núm. 278, sec. 1.

HISTORIAL

Enmiendas

—2011.

Inciso (g): La ley de 2011 añadió este inciso.

—2010.

La ley de 2010 hizo algunos cambios técnicos.

—2009.

La ley de 2009 suprimió el anterior inciso (e), redesignando los restantes incisos.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Inciso (b): La ley de 2009 sustituyó "de participaciones" con "del inmueble" después de "titulares" en el segundo párrafo.

Inciso (c): La ley de 2009 insertó "de alojamientos" después de "titulares" y sustituyó "de participaciones" con "de alojamientos".

Inciso (f): La ley de 2009 sustituyó "participaciones" con "alojamientos" en la primera oración y añadió las segunda y tercera oraciones.

Vigencia.

La sec. 2 de la Ley de Diciembre 24, 2011, Núm. 278, dispone: "Esta Ley [que enmendó esta sección] comenzará a regir inmediatamente a partir de su aprobación y será aplicable a cualquier régimen de condohotel constituido en virtud de la Ley 249-2008, según enmendada."

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Diciembre 16, 2009, Núm. 178.

Junio 24, 2010, Núm. 67.

Diciembre 24, 2011, Núm. 278.

Salvedad.

Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.

Cláusula derogatoria.

Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.

Disposiciones especiales.

Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.

§ 1296a. Efecto de la dedicación al régimen

Una vez la propiedad es sometida al régimen de condohotel, los alojamientos, las unidades comerciales y las unidades residenciales podrán individualmente transmitirse o gravarse y ser objeto de dominio o posesión, y de toda clase de actos jurídicos inter vivos o mortis causa, con independencia total del resto de los demás alojamientos, unidades comerciales y unidades residenciales del condohotel del cual forman parte, sujeto sin embargo a lo dispuesto por este capítulo. Los títulos correspondientes podrán ser inscritos en el Registro de la Propiedad de acuerdo con y sujeto a las disposiciones de este capítulo y de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad. Si el contrato de arrendamiento es inscrito, todo aquella persona que se convierta en titular de alojamiento tras adquirir un alojamiento estará obligada a los términos del contrato de arrendamiento previamente suscrito por el propietario anterior de dicho alojamiento.

History. —Agosto 12, 2008, Núm. 249, art. 4.102; Diciembre 16, 2009, Núm. 178, art. 3; Junio 24, 2010, Núm. 67, art. 3.

HISTORIAL

Enmiendas

—2010.

La ley de 2010 hizo algunos cambios técnicos.

—2009.

La ley de 2009 sustituyó "serán inscribibles" con "podrán ser inscritos" después de "correspondientes" en la segunda oración, y añadió la tercera oración.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Diciembre 16, 2009, Núm. 178.

Junio 24, 2010, Núm. 67.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Salvedad.
Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.
Cláusula derogatoria.
Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.
Disposiciones especiales.
Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.

§ 1296b. Créditos hipotecarios

(a) Los elementos comunes que sean propiedad mueble solamente podrán ser hipotecados o gravados con el consentimiento del administrador bajo aquellos términos y condiciones que el administrador en su sola discreción considere convenientes y el voto afirmativo de los titulares de alojamientos en la forma, número o proporción que se disponga en la escritura matriz. Nada de lo anterior se interpretará como que confiere a los titulares de alojamientos el derecho a proponer términos y condiciones para las acciones comprendidas en este inciso, aclarándose que este inciso solamente le concede el derecho a los titulares de alojamientos a votar en la afirmativa o en la negativa a cualquier propuesta que someta el administrador o el agente en cuanto a los asuntos aquí tratados.
(b) La propiedad común solamente podrá ser hipotecada o gravada con el consentimiento del administrador bajo aquellos términos y condiciones que el administrador en su sola discreción considere convenientes y el voto afirmativo de los titulares del inmueble en la forma, número o proporción que se disponga en la escritura matriz. Nada de lo anterior se interpretará como que confiere a dichos titulares del inmueble el derecho a proponer términos y condiciones para las acciones comprendidas en este inciso, aclarándose que este inciso solamente le concede el derecho a dichos titulares del inmueble a votar en la afirmativa o en la negativa a cualquier propuesta que someta el administrador o el agente en cuanto a los asuntos aquí tratados.
History. —Agosto 12, 2008, Núm. 249, art. 4.103; Diciembre 16, 2009, Núm. 178, art. 4; Junio 24, 2010, Núm. 67, art. 4.
HISTORIAL
Enmiendas
—2010.
La ley de 2010 hizo algunos cambios técnicos.
—2009.
La ley de 2009 sustituyó "de participaciones" con "de alojamientos" dos veces en el inciso (a) e insertó "de alojamientos" después de la segunda instancia de "titulares" en el inciso (b).
Exposición de motivos.
Véase Leyes de Puerto Rico de:
Diciembre 16, 2009, Núm. 178.
Junio 24, 2010, Núm. 67.
Salvedad.
Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.
Cláusula derogatoria.
Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.
Disposiciones especiales.
Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.

§ 1296c. División y agrupación

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

(a) Los derechos de propiedad sobre los alojamientos y unidades residenciales no podrán ser objeto de división mediante segregación para constituir otros derechos de propiedad, ni podrán ser agrupados o consolidados con otros, salvo que otra cosa se disponga en la escritura matriz. Los alojamientos y unidades residenciales no serán objeto de división material mediante segregación para formar otros alojamientos o unidades residenciales, ni podrán ser ampliados mediante la agrupación de alojamientos o unidades residenciales contiguos o porciones de los mismos, sin que primero se enmiende la escritura matriz con el voto afirmativo del administrador y el voto afirmativo de los titulares del inmueble en aquel número o proporción que se disponga en la escritura matriz. En todo caso de división o segregación de los alojamientos o unidades residenciales, se requerirá la autorización de la Administración de Reglamentos y Permisos. La nueva descripción de las unidades afectadas, así como los porcentajes correspondientes, deberán consignarse en la escritura pública de segregación o agrupación que se otorgue, la cual no surtirá efecto hasta tanto se inscriba en el Registro de la Propiedad unida a la escritura matriz. A cada una de dichas copias se unirá el plano que de modo gráfico indique claramente los particulares de las unidades según resulten modificadas. Cuando se trate de segregación, dicho plano deberá aparecer aprobado por la Administración de Reglamentos y Permisos.

(b) Los derechos de propiedad sobre las unidades comerciales no podrán ser objeto de división mediante segregación para constituir otros derechos de propiedad, ni podrán ser agrupadas o consolidadas con otras, salvo que otra cosa se disponga en la escritura matriz. Las unidades comerciales no serán objeto de división material mediante segregación para formar otras unidades comerciales, ni podrán ser ampliadas mediante la agrupación de unidades comerciales contiguas o porciones de las mismas, sin que primero se enmiende la escritura matriz con el voto afirmativo del administrador y el voto afirmativo de los titulares unidades comerciales en aquel número o proporción que se disponga en la escritura matriz. En todo caso de división o segregación de las unidades comerciales, se requerirá la autorización de la Administración de Reglamentos y Permisos. La nueva descripción de las unidades comerciales afectadas, así como los porcentajes correspondientes, deberán consignarse en la escritura pública de segregación o agrupación que se otorgue, la cual no surtirá efecto hasta tanto se inscriba en el Registro de la Propiedad unida a la escritura matriz. A cada una de dichas copias se unirá el plano que de modo gráfico indique claramente los particulares de las unidades comerciales según resulten modificadas. Cuando se trate de segregación, dicho plano deberá aparecer aprobado por la Administración de Reglamentos y Permisos.

(c) Los elementos comunes y la propiedad común se mantendrán en indivisión forzosa y no podrán ser objeto de la acción de división de la comunidad de bienes. Cualquier pacto en contrario será nulo.

History. —Agosto 12, 2008, Núm. 249, art. 4.104; Diciembre 16, 2009, Núm. 178, art. 5; Junio 24, 2010, Núm. 67, art. 5.

HISTORIAL

Enmiendas

—2010.

La ley de 2010 hizo algunos cambios técnicos.

—2009.

Inciso (a): La ley de 2009 eliminó toda referencia a "unidades comerciales" através del inciso.

Inciso (b): La ley de 2009 añadió este inciso, redesignando el anterior inciso (b) como (c).

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Diciembre 16, 2009, Núm. 178.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Junio 24, 2010, Núm. 67.
Salvedad.
Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.
Cláusula derogatoria.
Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.
Disposiciones especiales.
Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.

§ 1296d. Ocupación de los alojamientos por los titulares

El titular de un alojamiento tendrá derecho a ocupar su alojamiento (o un alojamiento equivalente en características) durante los periodos de ocupación que lo permitan, y sujeto a aquellas restricciones que se dispongan en la escritura matriz y el contrato de arrendamiento. Dicho derecho no exime al titular de un alojamiento y al administrador del cumplimiento con cualquier ley, reglamento o condición impuesta por la Compañía de Turismo para la concesión de licencias o beneficios contributivos.
History. —Agosto 12, 2008, Núm. 249, art. 4.105; Diciembre 16, 2009, Núm. 178, art. 6; Junio 24, 2010, Núm. 67, art. 6.
HISTORIAL
Enmiendas
—2010.
La ley de 2010 hizo algunos cambios técnicos.
—2009.
La ley de 2009, en la primera oración sustituyó "una participación" con "un alojamiento" después de "titular" y "en tamano a su alojamiento" con "en características" y enmendó la segunda oración en términos generales.
Exposición de motivos.
Véase Leyes de Puerto Rico de:
Diciembre 16, 2009, Núm. 178.
Junio 24, 2010, Núm. 67.
Salvedad.
Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.
Cláusula derogatoria.
Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.
Disposiciones especiales.
Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.

§ 1296e. Uso de las unidades residenciales, unidades comerciales

Las personas que adquieran unidades residenciales o unidades comerciales podrán usar dichas unidades sin restricción o límite alguno en cuanto a tiempo, pero estarán sujetos a las disposiciones de este capítulo, la escritura matriz y cualquier otra condición restrictiva que grave el inmueble en cuanto a dicho uso, incluyendo, pero sin limitarse a, las siguientes:
(a) Ningún ocupante de una unidad residencial o unidad comercial producirá ruidos o molestias ni ejecutará actos que perturben la tranquilidad de los huéspedes del condohotel y demás ocupantes de las unidades residenciales y unidades comerciales.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

(b) Las unidades residenciales y unidades comerciales no se usarán para fines contrarios a la ley, a la moral, a las buenas costumbres y el orden público.

(c) Todo titular de una unidad residencial o unidad comercial observará la diligencia debida en el uso de la propiedad y en sus relaciones con los demás titulares de dichas unidades y los titulares de alojamientos, y responderá ante éstos y ante el administrador y el agente por las violaciones cometidas por sus familiares, visitantes o empleados, y, en general, por cualquier persona que por su aval ocupe dicha unidad residencial o unidad comercial de que se trate, por cualquier título, sin perjuicio de las acciones directas que procedan contra dichas personas.

(d) Todo ocupante de una unidad residencial o unidad comercial deberá cumplir estrictamente con las disposiciones aplicables de la escritura matriz.

History. —Agosto 12, 2008, Núm. 249, art. 4.106; Diciembre 16, 2009, Núm. 178, art. 7; Junio 24, 2010, Núm. 67, art. 7.

HISTORIAL

Enmiendas

—2010.

La ley de 2010 hizo algunos cambios técnicos.

—2009.

Rubro: La ley de 2009 eliminó "elementos comunes" al final.

Primer párrafo: La ley de 2009 insertó "la escritura...el inmueble" después de "capítulo".

Inciso (c): La ley de 2009 sustituyó "participaciones" con "alojamientos" después de "titulares de" y "de vivienda permanente" con "residencial" después de "dicha unidad".

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Diciembre 16, 2009, Núm. 178.

Junio 24, 2010, Núm. 67.

Salvedad.

Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.

Cláusula derogatoria.

Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.

Disposiciones especiales.

Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.

§ 1296f. Contenido mínimo de la escritura matriz

La escritura matriz expresará como mínimo el nombre del condohotel y los siguientes particulares:

(a) Descripción del terreno y descripción general de lo allí construido, con expresión de sus áreas respectivas y materiales de construcción.

(b) Descripción de cada alojamiento, unidad comercial y unidad residencial y número de cada uno, con expresión de sus medidas, ubicación, habitaciones, dependencias, puerta principal de entrada y demás datos necesarios para su identificación.

(c) Descripción de la propiedad común.

(d) Descripción de los elementos comunes del programa de arrendamiento y de los poderes y obligaciones del administrador con respecto al condohotel.

(e) Superficie de la totalidad de los alojamientos, las unidades comerciales y las unidades residenciales en el inmueble y superficie de cada alojamiento, unidad comercial y unidad residencial.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

(f) El por ciento de participación que tengan los titulares del inmueble en la propiedad común y en los elementos comunes.

(g) Los derechos y forma de votación atribuibles a cada uno de los titulares del inmueble.

(h) El método mediante el cual se impondrá y cobrará la cuota para gastos básicos y cuotas para gastos de administración del programa a cada uno de los titulares del inmueble y si alguna distinción con respecto a la suma de dicha cuota y el método de cobrar la misma por el administrador o su agente va a ser establecida, una descripción del fundamento para dicha distinción, y el método para [implantar] el mismo.

(i) Los métodos por medio de los cuales un régimen de condohotel, un programa de arrendamiento o contrato de arrendamiento podrá o deberá ser terminado con anterioridad a la fecha de su vencimiento de ocurrir una expropiación y daño sustancial a o destrucción del condohotel y las consecuencias de dicha terminación, incluyendo pero sin limitarse a, la manera en que las propiedades o el ingreso que se obtenga del programa de arrendamiento, será aplicado, poseído por o distribuido entre los diversos titulares de alojamientos y la designación de una entidad específica para representar a los varios titulares del inmueble en el convenio y/o ajuste de las reclamaciones de cada uno de ellos.

(j) Descripción de los poderes y obligaciones del administrador con respecto al condohotel.

(k) Los procedimientos a seguirse para enmendar, modificar o suplementar las disposiciones de la escritura matriz.

History. —Agosto 12, 2008, Núm. 249, art. 4.107; Diciembre 16, 2009, Núm. 178, art. 8; Junio 24, 2010, Núm. 67, art. 8.

HISTORIAL

Enmiendas

—2010.

La ley de 2010 hizo algunos cambios técnicos.

—2009.

Inciso (h): La ley de 2009 hizo cambios menores de redacción en este inciso.

Inciso (i): La ley de 2009 sustituyó "participaciones" con "alojamientos" después de "titulares de" y "dichas reclamaciones" con "las reclamaciones de cada uno de ellos" al final.

Inciso (j): La ley de 2009 añadió este inciso, redesignando el anterior inciso (j) como (k).

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Diciembre 16, 2009, Núm. 178.

Junio 24, 2010, Núm. 67.

Salvedad.

Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.

Cláusula derogatoria.

Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.

Disposiciones especiales.

Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.

§ 1296g. Contenido mínimo de la escritura de individualización de un alojamiento, unidad comercial o unidad residencial

La escritura para individualizar cada alojamiento, unidad comercial o unidad residencial expresará las circunstancias previstas en la sec. 1296f de este título relativas al alojamiento,

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

unidad comercial o unidad residencial de que se trate y además, el porcentaje que corresponda a dicho alojamiento, unidad comercial o unidad residencial en la propiedad común y en los elementos comunes. Si el terreno en que enclava el condohotel fuese poseído a título de arrendamiento o de usufructo, la escritura de individualización así lo expresará especificando la fecha en que expira el término del arrendamiento o del usufructo.

History. —Agosto 12, 2008, Núm. 249, art. 4.108; Diciembre 16, 2009, Núm. 178, art. 9; Junio 24, 2010, Núm. 67, art. 9.

HISTORIAL

Enmiendas

—2010.

La ley de 2010 hizo algunos cambios técnicos.

—2009.

La ley de 2009 insertó "y en los elementos comunes" después de "común" en la primera oración, y "de individualización" después de "escritura" en la segunda oración.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Diciembre 16, 2009, Núm. 178.

Junio 24, 2010, Núm. 67.

Salvedad.

Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.

Cláusula derogatoria.

Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.

Disposiciones especiales.

Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.

§ 1296h. Copias de los planos a adherirse o formar parte de la escritura y la escritura de individualización; autenticación

(a) La copia certificada de la escritura matriz y la copia certificada de la escritura de individualización del alojamiento, unidad comercial o unidad residencial, según sea el caso, que se radique para su inscripción en el Registro de la Propiedad, deberán acompañarse con copias fieles de los planos de dicho inmueble o de los planos del alojamiento, unidad comercial o unidad residencial de que se trate, según los casos, como documentos complementarios para que queden archivados en el Registro de la Propiedad. Dichos planos serán certificados, sin pago de derechos, por el Administrador de ARPE e indicarán de modo gráfico los particulares del inmueble o del alojamiento, unidad comercial o unidad residencial, según sea el caso.

(b) Cuando se desee someter al régimen de condohotel un inmueble existente cuyos planos no obren en los archivos de ARPE, así se acreditará mediante certificación expedida al efecto por el Administrador de dicha agencia. En tal caso, se acompañará a la copia certificada de la escritura matriz, y a la copia certificada de la escritura de individualización del alojamiento, unidad comercial o unidad residencial y un juego de planos certificados por un ingeniero o arquitecto, autorizado para la práctica de su profesión en Puerto Rico, que de modo gráfico indiquen claramente los particulares del inmueble o del alojamiento, unidad comercial o unidad residencial, según sea el caso.

(c) La copia certificada de la escritura matriz que origine la primera inscripción del condohotel para su inscripción en el Registro de la Propiedad deberá tener agregada además una tasación de dicho inmueble certificada por un tasador autorizado para la práctica de su profesión en

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Puerto Rico. Los derechos de inscripción a pagarse en el Registro de la Propiedad se determinarán de acuerdo a la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad.
History. —Agosto 12, 2008, Núm. 249, art. 4.109; Diciembre 16, 2009, Núm. 178, art. 10; Junio 24, 2010, Núm. 67, art. 10.

HISTORIAL

Enmiendas

—2010.

La ley de 2010 hizo algunos cambios técnicos.

—2009.

Rubro: La ley de 2009 añadió "y la escritura de individualización".

Inciso (a): La ley de 2009, en la primera oración suprimió "La copia certificada de la escritura que origine la primera inscripción del condohotel y" al comienzo, insertó "que se radique" después de "el caso", y enmendó esta oración en términos generales.

Inciso (b): La ley de 2009, en la segunda oración sustituyó "se agregará" con "se acompañará" después de "tal caso", y "que, bajo dicho régimen origine la primera inscripción del condohotel" con "matriz" después de "escritura".

Inciso (c): La ley de 2009 enmendó la segunda oración en términos generales.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Diciembre 16, 2009, Núm. 178.

Junio 24, 2010, Núm. 67.

Salvedad.

Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.

Cláusula derogatoria.

Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.

Disposiciones especiales.

Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.

§ 1296i. Método de inscripción—En general

El régimen de condohotel queda organizado en el Registro de la Propiedad por un sistema de fincas enlazadas entre sí por notas marginales de mutua referencia. La inscripción de lo construido en el terreno se llevará a efecto en la finca en que aparezca inscrito el terreno y se denominará finca matriz, salvo que lo edificado esté sobre suelo ajeno, en cuyo caso la finca matriz será aquella donde esté inscrito el edificio. Cada alojamiento, unidad comercial o unidad residencial se inscribirá como finca aparte, en registro particular filial de la finca matriz. Todas estas inscripciones irán precedidas de las palabras "Propiedad en Condohotel".
History. —Agosto 12, 2008, Núm. 249, art. 4.110, ef. 30 días después de Agosto 12, 2008.

§ 1296j. Método de inscripción—Circunstancias específicas en relación con la inscripción del condohotel en la finca matriz

(a) Al inscribirse la escritura matriz, figurarán como circunstancias del asiento, aquellas que aparecen relacionadas en la sec. 2308 del Título 30, parte de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, en concordancia con las del Reglamento establecido para su ejecución, y con la sec. 1296f de este título excepto que en cuanto a la descripción de cada alojamiento, unidad

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

comercial o unidad residencial contenido en el condohotel, en el asiento de la finca matriz bastará que se exprese el número de alojamientos, unidades comerciales y unidades residenciales de que consta el condohotel, número y tipo de alojamientos, unidades comerciales y unidades residenciales en cada piso, con expresión del número de cada uno, el área y porcentaje de participación que le corresponde en los elementos comunes y en la propiedad común, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la sec. 1296k de este título para la inscripción de la escritura de individualización del alojamiento, unidad comercial o unidad residencial, según sea el caso. Además, se expresarán las obras que estuvieren en proyecto, las comenzadas y las realizadas, según el caso.
(b) En dicho asiento quedarán también inscritos los elementos comunes y la propiedad común a favor del o de los que resulten ser titulares del inmueble, sin expresar sus nombres y apellidos y en la proporción correspondiente.
History. —Agosto 12, 2008, Núm. 249, art. 4.111, ef. 30 días después de Agosto 12, 2008.

§ 1296k. Método de inscripción—Circunstancias específicas en relación con la inscripción de alojamientos, unidades comerciales y unidades residenciales en las fincas filiales

(a) Al inscribir los alojamientos, unidades comerciales y unidades residenciales en las fincas filiales, se expresarán como circunstancias del asiento las que resulten de la sec. 2308 del Título 30, parte de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad en concordancia con las del reglamento dictado para su ejecución y con la sec. 1296g de este título, excepto las referidas en el inciso (a) de la sec. 1296f de este título.
(b) Mientras las obras no estén comenzadas para la construcción del respectivo alojamiento, unidad comercial o unidad residencial, no podrá inscribirse éste como finca filial o independiente. Cuando las obras están comenzadas, pero no concluidas en el alojamiento, unidad comercial o unidad residencial deberán señalarse las que ya están realizadas y las que se encuentren pendientes de construcción.
History. —Agosto 12, 2008, Núm. 249, art. 4.112, ef. 30 días después de Agosto 12, 2008.

HISTORIAL

Codificación.

Tal como fue aprobada, esta sección solo tiene un inciso. El segundo párrafo ha sido designado como inciso (b) para mayor claridad y al tenor con el estilo de L.P.R.A.

§ 1296l. Declaración en escritura pública de terminación de obras; inscripción

Las obras en proyecto o comenzadas, que hayan sido objeto de inscripción conforme a la sec. 1296i de este título o las obras ya comenzadas a tenor con lo dispuesto en la sec. 1296j de este título, deberán declararse a su terminación, en escritura pública. Tal declaración se hará por los interesados y será inscrita en el registro particular de la finca respectiva. Podrá inscribirse la descripción definitiva de cada alojamiento, unidad comercial y unidad residencial construido, aunque sólo aparezcan registradas las obras en proyecto o en vías de construcción, debiendo ponerse nota marginal de referencia en la finca matriz.
History. —Agosto 12, 2008, Núm. 249, art. 4.113, ef. 30 días después de Agosto 12, 2008.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

§ 1296m. Tracto sucesivo; inscripción de parte proporcional en elementos comunes y propiedad común, innecesaria

El tracto sucesivo se llevará a efecto en los registros filiales de respectivos alojamientos, unidades comerciales y unidades residenciales. La parte proporcional o porcentaje en los elementos comunes y propiedad común que corresponde a los titulares del inmueble se entenderá transmitida o gravada conjuntamente con éste, sin necesidad de inscribir dicha transmisión o gravamen de la parte proporcional de dichos elementos comunes y propiedad común en la finca matriz.
History. —Agosto 12, 2008, Núm. 249, art. 4.114, ef. 30 días después de Agosto 12, 2008.

§ 1297. El contrato de arrendamiento

(a) Toda persona que adquiera un alojamiento otorgará un contrato del arrendamiento con el administrador dentro de diez (10) días después de la fecha del otorgamiento de los contratos y escrituras mediante los cuales adquiere su alojamiento. El contrato de arrendamiento facultará al administrador para administrar dicho alojamiento en conjunto con los demás alojamientos en el programa de arrendamiento. En el caso que un desarrollador vaya a retener la propiedad de uno (1) o más alojamientos, éste mantendrá dichos alojamientos dentro del programa de arrendamiento mientras esté el mismo en vigor o sea éste el titular de dichos alojamientos.
(b) Ningún titular de un alojamiento tendrá derecho a participar en las decisiones sobre la administración del condohotel o a impugnar las acciones que pueda tomar el administrador en su gestión como tal, excepto en tanto y en cuanto no se provea otra cosa en la escritura matriz, el contrato de arrendamiento o este capítulo. El administrador tendrá derecho a presupuestar y efectuar cualquier gasto de administración del programa sin el previo consentimiento de los titulares de alojamientos, sean estos gastos ordinarios del programa o gastos extraordinarios del programa. Se podrán llevar a cabo mejoras de capital sin el aval de los titulares de alojamientos si así lo disponen específicamente los contratos de arrendamiento o la escritura matriz.
(c) Cada titular de un alojamiento tendrá derecho a recibir un canon de arrendamiento pagadero de tiempo en tiempo, según sea dispuesto en el contrato de arrendamiento correspondiente.
(d) Todo contrato de arrendamiento contendrá las siguientes disposiciones mínimas:

(1) La identidad de cualquier agente en el cual el administrador delegará el cumplimiento de sus obligaciones y el ejercicio de sus derechos y como anejo, copia del contrato de administración correspondiente.

(2) Disposiciones a los efectos de que el titular de un alojamiento no tendrá derecho a resolver el contrato de arrendamiento durante su término o sustituir al administrador durante su vigencia, excepto según lo permita la escritura matriz o el contrato de arrendamiento.

(3) El método mediante el cual se impondrá y cobrará la aportación para gastos de administración del programa al titular de un alojamiento.

(e) Un contrato de arrendamiento no podrá ser resuelto ni el administrador relevado de sus funciones por el titular de un alojamiento que por dicho contrato de arrendamiento queda obligado, excepto en la medida que lo permite la sec. 1297c de este título o el contrato de arrendamiento.
(f) A partir del otorgamiento del primer contrato de arrendamiento, el administrador mantendrá una lista de titulares de alojamientos debidamente actualizada en su oficina principal.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

History. —Agosto 12, 2008, Núm. 249, art. 5.101; Diciembre 16, 2009, Núm. 178, art. 11; Junio 24, 2010, Núm. 67, art. 11.

HISTORIAL

Enmiendas

—2010.

La ley de 2010 hizo algunos cambios técnicos.

—2009.

Inciso (a): La ley de 2009, en la primera oración sustituyó "una participación en un condohotel" con "un alojamiento" después de "adquiera", "en la fecha" con "dentro de diez (10) días después de la fecha" después de "administrador" y su participación en el condohotel" con "su alojamiento" después de "adquiere"; eliminó la anterior tercera oración; e hizo cambios menores de redacción en la actual tercera oración.

Inciso (b): La ley de 2009 sustituyó "participaciones" con "alojamientos" y sus variaciones através del inciso.

Inciso (c): La ley de 2009 sustituyó "una participación" con "un alojamiento" después de "titular de".

Inciso (d): La ley de 2009 eliminó el anterior inciso (d), redesignando los anteriores incisos (e), (f) y (g) como (d), (e) y (f), respectivamente, y enmendó este inciso en términos generales.

Inciso (e): La ley de 2009 insertó "de un alojamiento" después de "titular".

Inciso (f): La ley de 2009 insertó "de alojamientos" después de "titulares".

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Diciembre 16, 2009, Núm. 178.

Junio 24, 2010, Núm. 67.

Salvedad.

Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.

Cláusula derogatoria.

Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.

Disposiciones especiales.

Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.

§ 1297a. El contrato de administración

(a) El administrador podrá delegar en un agente, mediante el otorgamiento del contrato de administración correspondiente, el ejercicio de sus derechos y obligaciones bajo los contratos de arrendamiento. Dicha persona podrá ser una afiliada del administrador dedicada, exclusivamente o en conjunto con otras actividades, al negocio de la administración de propiedades hoteleras o una entidad no afiliada pero dedicada, exclusivamente o en conjunto con otras actividades, al negocio de la administración de propiedades hoteleras. Durante la vigencia del contrato de administración, dicho agente tendrá todos los poderes y facultades que por dicho contrato de administración y mediante este capítulo se le confieran.

(b) Los derechos y obligaciones del agente relativas al ejercicio de sus funciones deberán hacerse constar en el contrato de administración, el cual no podrá contener disposiciones contrarias o inconsistentes con lo dispuesto en los contratos de arrendamiento, la escritura matriz y este capítulo. El contrato de administración quedará resuelto, independientemente de su término, en la eventualidad de que el administrador sea relevado de sus funciones conforme a las disposiciones de este capítulo. No obstante lo anterior, el administrador entrante podrá retener los servicios del agente del administrador saliente si ambas partes así lo

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

desean. El administrador no quedará relevado frente a los titulares de alojamientos de sus obligaciones bajo los contratos de arrendamiento por el hecho de haber delegado sus responsabilidades bajo el mismo a un agente, salvo pacto en contrario entre el administrador y los titulares de alojamientos.
(c) El administrador tendrá derecho a retirar, relevar o sustituir al agente, según se disponga en el contrato de administración. Los titulares de alojamientos no tendrán derecho alguno a requerir el relevo del agente, siendo esta acción prerrogativa exclusiva del administrador, pero sí a exigir del administrador que obligue a un agente moroso a cumplir con las obligaciones bajo el contrato de arrendamiento que le fueron delegadas al agente.
History. —Agosto 12, 2008, Núm. 249, art. 5.102; Diciembre 16, 2009, Núm. 178, art. 12; Junio 24, 2010, Núm. 67, art. 12.

HISTORIAL

Enmiendas

—2010.

La ley de 2010 hizo algunos cambios técnicos.

—2009.

Inciso (b): La ley de 2009 suprimió "no podrá tener un término mayor al de los contratos de arrendamiento y" después de "administración" en la segunda oración, y sustituyó "las participaciones" con "alojamientos" después de "titulares de" en la cuarta oración.

Inciso (c): La ley de 2009 insertó "de alojamientos" después de "titulares" en la segunda oración.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Diciembre 16, 2009, Núm. 178.

Junio 24, 2010, Núm. 67.

Salvedad.

Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.

Cláusula derogatoria.

Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.

Disposiciones especiales.

Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.

§ 1297b. Deberes del administrador y el agente

El administrador y el agente tendrán el deber de actuar como fiduciarios de cada titular de un alojamiento con respecto a la operación y administración del programa de arrendamiento y fiduciarios de todos los titulares del inmueble en cuanto a la administración de la propiedad común, inclusive al incurrir en los gastos y obligaciones y en la contratación o subcontratación de servicios y materiales.
History. —Agosto 12, 2008, Núm. 249, art. 5.103; Diciembre 16, 2009, Núm. 178, art. 13; Junio 24, 2010, Núm. 67, art. 13.

HISTORIAL

Enmiendas

—2010.

La ley de 2010 hizo algunos cambios técnicos.

—2009.

La ley de 2009 sustituyó "una participación" con "un alojamiento" después de "titular de".

Exposición de motivos.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Véase Leyes de Puerto Rico de:
Diciembre 16, 2009, Núm. 178.
Junio 24, 2010, Núm. 67.
Salvedad.
Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.
Cláusula derogatoria.
Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.
Disposiciones especiales.
Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.

§ 1297c. Relevo del administrador

(a) Los titulares de alojamientos sólo podrán dar por terminado todos los contratos de arrendamientos, según disponga su contenido. A falta de disposiciones al respecto en los contratos de arrendamiento solamente podrán darse por terminado por "causa justificada". Para propósitos de esta sección, el término "causa justificada" significará:

(1) Una violación crasa por el administrador de sus obligaciones fundamentales dispuestas en los contratos de arrendamiento;

(2) una violación crasa por el administrador de su deber de actuar como fiduciario de los titulares de alojamientos, y

(3) la quiebra o insolvencia, o la radicación de un pleito para que se declare en quiebra o insolvente al administrador.

(b) La acción para dar por terminado todos los contratos de arrendamiento no podrá efectuarse en ningún caso a título individual.

(c) Todos los costos y gastos incurridos con relación al proceso de remoción y sustitución del administrador correrán por cuenta de los titulares de alojamientos, y serán considerados como gastos de administración del programa, a no ser que la escritura matriz disponga lo contrario.

(d) Al relevarse el administrador conforme a las disposiciones de esta sección, los titulares de alojamientos (incluyendo al desarrollador y sus afiliadas, de ser alguno de éstos titulares de alojamientos), en aquel número o proporción que se disponga en la escritura matriz, elegirán un nuevo administrador. Una vez seleccionado, se otorgarán las correspondientes cesiones de los contratos de arrendamiento, las cuales serán inscritas en el Registro de la Propiedad, según los procedimientos dispuestos por la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad. En caso de que no se elija a un nuevo administrador por cualquier causa dentro del término y bajo las condiciones que se dispongan en la escritura matriz, el régimen se dará por disuelto y serán de aplicación las disposiciones de la sec. 1296(e) de este título.

(e) Lo aquí dispuesto no se interpretará como limitando el derecho de un titular de un alojamiento a incoar las acciones que procedan contra un administrador por causa de la violación por éste de los términos de un contrato de arrendamiento.

History. —Agosto 12, 2008, Núm. 249, art. 5.104; Diciembre 16, 2009, Núm. 178, art. 14; Junio 24, 2010, Núm. 67, art. 14.

HISTORIAL

Enmiendas

—2010.

La ley de 2010 hizo algunos cambios técnicos.

—2009.

Inciso (a): La ley de 2009 enmendó el párrafo introductorio en términos generales, y sustituyó "participaciones" con "alojamientos" en la cláusula (2).

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Inciso (b): La ley de 2009 sustituyó "obligar al administrador a ceder sus derechos y obligaciones en" con "dar por terminado todos".
Inciso (c): La ley de 2009 insertó "remoción y" después de "proceso de" y "de alojamientos" después de "titulares".
Inciso (d): La ley de 2009, en la primera oración sustituyó "titulares de participaciones" con "titulares de alojamientos" e insertó "de alojamientos" después de "éstos titulares".
Inciso (e): La ley de 2009 insertó "de un alojamiento" después de "un titular".

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Diciembre 16, 2009, Núm. 178.

Junio 24, 2010, Núm. 67.

Salvedad.

Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.

Cláusula derogatoria.

Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.

Disposiciones especiales.

Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.

§ 1298. Cobro de aportación para gastos de administración del programa

En caso de que los ingresos generados por un programa de arrendamiento no sean suficientes para sufragar los gastos de administración del programa, el administrador podrá requerir a los titulares de los alojamientos, si así lo permite el contrato de arrendamiento, que efectúen el pago de la porción de dichos gastos de las que sean responsables según esta responsabilidad sea establecida en el contrato de arrendamiento mediante notificación escrita. Cada titular de un alojamiento en cuestión vendrá obligado a efectuar dicho pago en su totalidad dentro del período que se establezca en el contrato de arrendamiento. El administrador podrá también a incoar todas las acciones legales necesarias o convenientes, incluyendo el embargo del alojamiento de cualquier titular de alojamiento moroso en cuestión para asegurar la satisfacción de la cuota para gastos de administración del programa que habiendo sido debidamente notificada no haya sido satisfecha según lo aquí dispuesto. Los gastos incurridos en relación con dichas acciones legales serán sufragados por el titular de alojamiento moroso. Mientras no se satisfaga la obligación de pago aquí dispuesta, el administrador también tendrá facultad para negar al titular de alojamiento moroso el derecho de uso y ocupación de su alojamiento y los elementos comunes. El administrador podrá también alquilar dicho alojamiento a huéspedes del condohotel durante los períodos en los cuales el titular de alojamiento moroso tendría dicho derecho excepto por el hecho de ser un titular de alojamiento moroso y utilizar el canon de arrendamiento de otro modo pagadero a dicho titular de un alojamiento según el programa de arrendamiento con el propósito de satisfacer la deuda del titular de alojamiento moroso.
History. —Agosto 12, 2008, Núm. 249, art. 6; Diciembre 16, 2009, Núm. 178, art. 15; Junio 24, 2010, Núm. 67, art. 15.

HISTORIAL

Enmiendas

—2010.

La ley de 2010 hizo algunos cambios técnicos.

—2009.

La ley de 2009 sustituyó "cuotas" con "aportación" en el rubro; en la primera oración sustituyó

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

"las participaciones" con "[los] alojamientos" después de "titulares" y "contrato de administración" con "contrato de arrendamiento" antes de "mediante notificación"; sustituyó "tendrá derecho a incoar" con "podrá también a incoar" después de "administrador" en la tercera oración; e insertó "de alojamiento" después de "titular" através de la sección.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Diciembre 16, 2009, Núm. 178.

Junio 24, 2010, Núm. 67.

Salvedad.

Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.

Cláusula derogatoria.

Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.

Disposiciones especiales.

Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.

§ 1299. Unidades comerciales—Designación

(a) El desarrollador podrá designar como unidad comercial cualesquiera unidades de aprovechamiento independiente en el inmueble que no vayan a ser designadas como alojamientos o unidades residenciales, ya sea para venderlas en pleno dominio o alquilarlas a terceros o para su uso propio con fines comerciales.

(b) Las unidades comerciales no participarán del programa de arrendamiento, ni estarán sujetas al pago de gastos de administración del programa. No obstante lo anterior, los titulares de dichas unidades podrán, a su discreción, y según los términos que pacten individualmente y de tiempo en tiempo, alquilar sus unidades para uso comercial y contratar con el administrador o agente para que éstas actúen como administradores de las mismas. Los ingresos devengados y gastos incurridos por el administrador o su agente como consecuencia de dichos contratos no formarán parte de los ingresos del programa de arrendamiento, gastos de administración del programa o gastos básicos. Los gastos o ingresos producto de dichas actividades de administración se contabilizarán en todo momento separadamente de los ingresos del programa de arrendamiento, gastos de administración del programa y los gastos básicos. Los fondos que manejen el administrador o su agente en relación con dichos contratos se depositarán en cuentas separadas de las cuentas del programa de arrendamiento o relacionadas a la administración de la propiedad común. Se prohíbe la utilización de fondos del programa de arrendamiento o fondos relacionados a la administración de la propiedad común en relación con dichos contratos.

History. —Agosto 12, 2008, Núm. 249, sec. 7.101, renumerada como art. 7.101 y enmendada en Diciembre 16, 2009, Núm. 178, art. 16; Junio 24, 2010, Núm. 67, art. 16.

HISTORIAL

Enmiendas

—2010.

La ley de 2010 hizo algunos cambios técnicos.

—2009.

Inciso (b): La ley de 2009 insertó "de administración" después de "gastos" en la cuarta oración.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Diciembre 16, 2009, Núm. 178.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Junio 24, 2010, Núm. 67.

Salvedad.

Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.

Cláusula derogatoria.

Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.

Disposiciones especiales.

Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.

§ 1299a. Unidades comerciales—Pago de gastos básicos

(a) La persona que adquiera una unidad comercial será responsable ante el administrador o su agente por los gastos básicos, los cuales serán pagaderos mensualmente, a menos que se disponga otra cosa en la escritura matriz. El administrador o su agente tendrá derecho a presupuestar y efectuar cualquier gasto básico sin el consentimiento de los titulares de las unidades comerciales.

(b) Cada titular de una unidad comercial vendrá obligado a efectuar el pago de los gastos básicos atribuibles a su unidad según lo dispuesto en la escritura matriz dentro del término de tiempo y en la forma que se disponga en la escritura matriz. El administrador o su agente tendrá derecho a incoar todas las acciones legales necesarias o convenientes, incluyendo el embargo de la unidad comercial de cualquier titular moroso en cuestión para asegurar la satisfacción de la cuota de gastos básicos.

History. —Agosto 12, 2008, Núm. 249, sec. 7.102, renumerada como art. 7.102 en Diciembre 16, 2009, Núm. 178, art. 17 y en Junio 24, 2010, Núm. 67, art. 17.

§ 1299b. Unidades comerciales—Participación en decisiones

Ningún titular de una unidad comercial tendrá derecho a participar en las decisiones sobre la administración del condohotel o a impugnar las acciones que pueda tomar el administrador en su gestión como tal, excepto en tanto y en cuanto no se provea otra cosa en la escritura matriz o este capítulo. No obstante lo anterior, solamente se podrán llevar a cabo mejoras de capital sin el aval de los titulares de las unidades comerciales si así lo dispone específicamente la escritura matriz.

History. —Agosto 12, 2008, Núm. 249, sec. 7.103, renumerada como art. 7.103 en Diciembre 16, 2009, Núm. 178, art. 18 y en Junio 24, 2010, Núm. 67, art. 18.

§ 1299c. Unidades comerciales—Servicios del condohotel; capacidad de contratar

El titular de una unidad comercial podrá contratar directamente con el administrador o su agente con el propósito de recibir servicios del condohotel. Los ingresos devengados y gastos incurridos por el administrador o su agente como consecuencia de dichos contratos no formarán parte de los ingresos del programa de arrendamiento, gastos de administración del programa o gastos básicos. Los gastos o ingresos producto de dichas actividades de administración se contabilizarán en todo momento separadamente de los ingresos del programa de arrendamiento, gastos del programa y los gastos básicos. Los fondos que

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

manejen el administrador o su agente en relación con dichos contratos se depositarán en cuentas separadas de las cuentas del programa de arrendamiento o relacionadas a la administración de la propiedad común. Se prohíbe la utilización de fondos del programa de arrendamiento o fondos relacionados a la administración de la propiedad común en relación con dichas actividades.
History. —Agosto 12, 2008, Núm. 249, sec. 7.104, renumerada como art. 7.104 en Diciembre 16, 2009, Núm. 178, art. 19 y en Junio 24, 2010, Núm. 67, art. 19.

§ 1299d. Unidades comerciales—Uso

El titular de una unidad comercial podrá utilizar dicha unidad y la propiedad común sujeto a aquellas restricciones razonables que se dispongan en la escritura matriz y [de acuerdo] con las disposiciones de la sec. 1296e de este título. Los titulares de unidades comerciales deberán cumplir con todas aquellas restricciones que imponga la ley aplicable para la operación de dichas unidades comerciales y el administrador podrá requerir a dichos titulares que obtengan pólizas de seguro de responsabilidad pública con límites de responsabilidad suficientes para proteger a los titulares del inmueble y al administrador o su agente, y huéspedes y visitantes al condohotel contra los riesgos que pueda representar el uso que se le pretenda dar a dicha unidad comercial.
History. —Agosto 12, 2008, Núm. 249, sec. 7.105, renumerada como art. 7.105 en Diciembre 16, 2009, Núm. 178, art. 20 y en Junio 24, 2010, Núm. 67, art. 20.

§ 1300. Unidades residenciales—Designación

(a) El desarrollador podrá designar como unidad residencial hasta el máximo que se disponga en la escritura matriz las unidades de aprovechamiento independiente en el inmueble que no vayan a ser designadas como unidades comerciales, ya sea para venderlas en pleno dominio o alquilarlas a terceros como vivienda o para su uso propio con fines residenciales.
(b) Las unidades residenciales no participarán del programa de arrendamiento, ni estarán sujetas al pago de gastos de administración del programa. No obstante lo anterior, los titulares de dichas unidades podrán, a su discreción, y según los términos que pacten individualmente y de tiempo en tiempo, alquilar sus unidades para su uso como vivienda y contratar con el administrador o agente para que éstas actúen como administradores de las mismas. Los ingresos devengados y gastos incurridos por el administrador o su agente como consecuencia de dichos contratos no formarán parte de los ingresos del programa de arrendamiento, gastos de administración del programa o gastos básicos. Los gastos e ingresos producto de dichas actividades de administración se contabilizarán en todo momento separadamente de los ingresos del programa de arrendamiento, los gastos de administración del programa y los gastos básicos. Los fondos que manejen el administrador o su agente en relación con dichos contratos se depositarán en cuentas separadas de las cuentas del programa de arrendamiento o relacionadas a la administración de la propiedad común. Se prohíbe la utilización de fondos del programa de arrendamiento o fondos relacionados a la administración de la propiedad común en relación a dichos contratos.
History. —Agosto 12, 2008, Núm. 249, sec. 8.101, renumerada como art. 8.101 en Diciembre 16, 2009, Núm. 178, art. 21 y en Junio 24, 2010, Núm. 67, art. 21.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

§ 1300a. Unidades residenciales—Pago de gastos básicos

(a) La persona que adquiera una unidad residencial será responsable ante el administrador o su agente por los gastos básicos, los cuales serán pagaderos mensualmente, a menos que se disponga otra cosa en la escritura matriz. El administrador tendrá derecho a presupuestar y efectuar cualquier gasto básico sin el consentimiento de los titulares de las unidades residenciales.
(b) Cada titular de una unidad residencial vendrá obligado a efectuar el pago de los gastos básicos atribuibles a su unidad según lo dispuesto en la escritura matriz dentro del término de tiempo y en la forma que se disponga en la escritura matriz. El administrador tendrá derecho a incoar todas las acciones legales necesarias o convenientes, incluyendo el embargo de la unidad residencial de cualquier titular moroso en cuestión para asegurar la satisfacción de la cuota de gastos básicos.
History. —Agosto 12, 2008, Núm. 249, sec. 8.102, renumerada como art. 8.102 en Diciembre 16, 2009, Núm. 178, art. 22 y en Junio 24, 2010, Núm. 67, art. 22.

§ 1300b. Unidades residenciales—Participación en decisiones

Ningún titular de una unidad residencial tendrá derecho a participar en las decisiones sobre la administración del condohotel o a impugnar las acciones que pueda tomar el administrador en su gestión como tal, excepto en tanto y en cuanto no se provea otra cosa en la escritura matriz o este capítulo. No obstante lo anterior, solamente se podrán llevar a cabo mejoras de capital sin el aval de los titulares de las unidades residenciales si así lo dispone específicamente la escritura matriz.
History. —Agosto 12, 2008, Núm. 249, sec. 8.103, renumerada como art. 8.103 en Diciembre 16, 2009, Núm. 178, art. 23 y en Junio 24, 2010, Núm. 67, art. 23.

§ 1300c. Unidades residenciales—Servicios del condohotel; capacidad de contratar

El titular de una unidad residencial podrá contratar directamente con el administrador o su agente con el propósito de recibir servicios del condohotel. Los ingresos devengados y gastos incurridos por el administrador o su agente como consecuencia de dichos contratos no formarán parte de los ingresos del programa de arrendamiento, gastos de administración del programa o gastos básicos. Los gastos e ingresos producto de dichas actividades de administración se contabilizarán en todo momento separadamente de los ingresos del programa de arrendamiento, los gastos de administración del programa y los gastos básicos. Los fondos que manejen el administrador o su agente en relación con dichos contratos se depositarán en cuentas separadas de las cuentas del programa de arrendamiento o relacionadas a la administración de la propiedad común. Se prohíbe la utilización de fondos del programa de arrendamiento o fondos relacionados a la administración de la propiedad común en relación a dichos contratos.
History. —Agosto 12, 2008, Núm. 249, sec. 8.104, renumerada como art. 8.104 en Diciembre 16, 2009, Núm. 178, art. 24 y en Junio 24, 2010, Núm. 67, art. 24.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

§ 1300d. Unidades residenciales—Uso

El titular de una unidad residencial podrá utilizar dicha unidad y la propiedad común sujeto a aquellas restricciones razonables que se dispongan en la escritura matriz [y] en las disposiciones de la sec. 1296e de este título.
History. —Agosto 12, 2008, Núm. 249, sec. 8.105, renumerada como art. 8.105 en Diciembre 16, 2009, Núm. 178, art. 25 y en Junio 24, 2010, Núm. 67, art. 25.

§ 1301. Prescripción de remedios

Toda acción o procedimiento que alguna de las personas reglamentadas por este capítulo desee llevar a cabo para hacer cumplir cualquier disposición de este capítulo deberá iniciarse dentro de los tres (3) años siguientes a la fecha en que dicha persona adquirió o debió haber adquirido conocimiento del surgimiento de los hechos que dan pie a la causa de acción que sirve de base para dicha acción o procedimiento.
History. —Agosto 12, 2008, Núm. 249, sec. 9.101, renumerada como art. 9.101 y enmendada en Diciembre 16, 2009, Núm. 178, art. 26; renumerada otra vez como art. 9.101 y enmendada en Junio 24, 2010, Núm. 67, art. 26.

HISTORIAL

Enmiendas

—2010.

La ley de 2010 hizo algunos cambios técnicos.

—2009.

La ley de 2009 insertó "los hechos que dan pie a" después de "surgimiento de" e hizo un cambio menor de redacción.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Diciembre 16, 2009, Núm. 178.

Junio 24, 2010, Núm. 67.

Salvedad.

Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.

Cláusula derogatoria.

Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.

Disposiciones especiales.

Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.

§ 1301a. Ingresos operacionales brutos y cuotas; restricciones a reclamaciones contra el administrador o el agente

(a) No obstante lo dispuesto en cualquier otra ley, se prohíbe que, como parte de procedimientos administrativos o judiciales (incluyendo, pero sin limitarse a, acciones por vicios de construcción) en los que sea parte el administrador o el agente, o como consecuencia de cualquier procedimiento administrativo o judicial en que sea parte dicho administrador o su agente, se embarguen, se graven o se utilice para satisfacer cualquier sentencia, orden o

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

resolución dictada contra dicho administrador o su agente:

(1) El ingreso bruto que genere o pueda generar el alquiler de los alojamientos o de la utilización, venta o alquiler de elementos comunes como consecuencia del programa de arrendamiento, o de la utilización, alquiler o venta de propiedad común; o

(2) los pagos que reciba o tenga derecho a recibir de cualquier persona el administrador o el agente para satisfacer gastos básicos, gastos de administración del programa o mejoras de capital, o

(3) el ingreso recibido o devengado mediante la inversión de los fondos a los cuales se hace referencia en las cláusulas (1) y (2) de este inciso.

(b) Solamente podrán embargarse o gravarse o utilizarse para satisfacer cualquier sentencia, orden o resolución dictada contra dicho administrador o su agente para los propósitos descritos en el inciso (a) de esta sección y para cualquier otro propósito permitido por ley:

(1) Los ingresos que el administrador o el agente reciba o tenga derecho a recibir como titular de uno o más alojamientos, a consecuencia de haber incluido dichos alojamientos de los que es titular en el programa de arrendamiento; o

(2) los ingresos que el administrador o el agente reciba o tenga derecho a recibir como honorarios en virtud de su desempeño como administrador o agente, según dispuesto en el contrato de arrendamiento compulsorio y el contrato de administración, o como administrador o dueño de una unidad comercial o de una unidad residencial, o

(3) el ingreso recibido o devengado mediante la inversión de los fondos a los cuales se hace referencia en las cláusulas (1) y (2) de este inciso.

History. —Agosto 12, 2008, Núm. 249, sec. 9.102, renumerada como art. 9.102 y enmendada en Diciembre 16, 2009, Núm. 178, art. 27; renumerada otra vez como art. 9.102 y enmendada en Junio 24, 2010, Núm. 67, art. 27.

HISTORIAL

Enmiendas

—2010.

La ley de 2010 hizo algunos cambios técnicos.

—2009.

La ley de 2009 introdujo cambios menores de redacción en el rubro y sustituyó "de una o más participaciones" con "de uno o más alojamientos" después de "titular" en el inciso (b)(1).

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Diciembre 16, 2009, Núm. 178.

Junio 24, 2010, Núm. 67.

Salvedad.

Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.

Cláusula derogatoria.

Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.

Disposiciones especiales.

Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.

§ 1301b. Conflictos

Las disposiciones de la sec. 1279 de este título relacionadas con la división de la cosa común y las disposiciones de la sec. 1283 de este título relacionadas con la venta forzosa de una cosa poseída en común no serán aplicables a condohoteles reglamentados por este capítulo. Además, no existirá derecho alguno de retracto en caso de la venta u otra enajenación de un

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

derecho reglamentado por este capítulo. En la eventualidad que surja algún conflicto entre las disposiciones de este capítulo y las de cualquier otra ley o reglamento, las disposiciones de este capítulo prevalecerán con relación a todos los asuntos tratados en lo mismo. No obstante lo anterior, se dispone que un condohotel se considerará incluido en el término "hotel" para fines de la aplicación de la Ley de Hosteleros.
History. —Agosto 12, 2008, Núm. 249, sec. 9.103, renumerada como art. 9.103 en Diciembre 16, 2009, Núm. 178, art. 28 y en Junio 24, 2010, Núm. 67, art. 28.

§ 1302. Antigua legislación de condohoteles

Todo programa de condohotel existente antes de la fecha de vigencia de la presente ley podrá continuar existiendo y operando conforme a las disposiciones de las secs. 681 a 685 del Título 23, a menos que dichos condohoteles decidan acogerse al nuevo régimen de condohoteles establecido en este capítulo, para lo cual se seguirán los procedimientos para efectuar tal acción establecidos en este capítulo. Del mismo modo este capítulo no impide que puedan constituirse nuevos programas de condohoteles bajo la Ley de Condominios. Las propiedades cobijadas bajo un régimen de propiedad horizontal destinado a viviendas cuyos titulares consientan establecer un condohotel podrán así hacerlo, ya sea bajo la Ley de Condominios como por este capítulo, siguiendo los procedimientos establecidos por dichos estatutos para cambios de usos o de régimen.
History. —Agosto 12, 2008, Núm. 249, art. 10; Diciembre 16, 2009, Núm. 178, art. 30; Junio 24, 2010, Núm. 67, art. 30.

HISTORIAL

Referencias en el texto.

Las referencias a "la presente ley" y "esta ley" son a la Ley de Agosto 12, 2008, Núm. 249, que constituye este capítulo.

Enmiendas

—2010.

La ley de 2010 hizo algunos cambios técnicos.

—2009.

La ley de 2009, en la primera oración eliminó "régimen o" después de "Todo" y sustituyó "a las disposiciones de este capítulo" con "al nuevo régimen...este capítulo" después de "acogerse", eliminó la anterior segunda oración y añadió las segunda y tercera oraciones.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Diciembre 16, 2009, Núm. 178.

Junio 24, 2010, Núm. 67.

Salvedad.

Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.

Cláusula derogatoria.

Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.

Disposiciones especiales.

Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.

§ 1303. Resumen de experiencia

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

La Compañía requerirá del proponente y/o de sus afiliados de un proyecto de condohotel para el cual se solicite cualquier licencia, endoso, incentivo o beneficio gubernamental, un resumen de su experiencia en la administración de proyectos y evidencia de su cantidad técnica y financiera que garantice la viabilidad del proyecto previo a la concesión o autorización de cualquier licencia, endoso, incentivo o beneficio gubernamental disponible para desarrollos de instalaciones turísticas.

History. —Agosto 12, 2008, Núm. 249, art. 12; Diciembre 16, 2009, Núm. 178, art. 31; Junio 24, 1010, Núm. 67, art. 31.

HISTORIAL

Enmiendas

—2010.

La ley de 2010 hizo algunos cambios técnicos.

—2009.

La ley de 2009 enmendó esta sección en términos generales.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Diciembre 16, 2009, Núm. 178.

Junio 24, 2010, Núm. 67.

Salvedad.

Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.

Cláusula derogatoria.

Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.

Disposiciones especiales.

Véase la nota bajo la sec. 1295 de este título.

Parte IV. Aguas

Parte IV. Aguas

Capítulo 153. Dominio de las Aguas

Capítulo 153. Dominio de las Aguas

§ 1311. Aguas de dominio público

Son de dominio público:

(1) Los ríos y sus cauces naturales.

(2) Las aguas continuas o discontinuas de manantiales o arroyos que corran por sus cauces naturales y estos mismos cauces.

(3) Las aguas que nazcan continua o discontinuamente en terrenos del mismo dominio

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

público.

(4) Los lagos y lagunas formados por la naturaleza en terrenos públicos y sus álveos.

(5) Las aguas pluviales que discurran por barrancos o ramblas, cuyo cauce sea también del dominio público.

(6) Las aguas subterráneas que existan en terrenos públicos.

(7) Las aguas halladas en la zona de trabajos de obras públicas, aunque se ejecuten por concesionario.

(8) Las aguas que nazcan continua o discontinuamente en predios particulares, del Pueblo de los Estados Unidos, del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, o de los municipios, desde que salgan de dichos predios.

(9) Los sobrantes de las fuentes, cloacas y establecimientos públicos.

History. —Código Civil, 1930, art. 341.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 414; Código Civil Español, art. 407.

Codificación.

"Pueblo" fue sustituido por "Estado Libre Asociado", a tenor con la Constitución.

Contrarreferencias.

Aguas puestas bajo el control del Gobierno de Puerto Rico, véase la Ley de Relaciones Federales, arts. 7 y 8, prec. Título 1.

Ley para la Conservación, Desarrollo y Uso de los Recursos de Agua, véanse las secs. 1501 et seq. del Título 12.

ANOTACIONES

1. En general.

En una acción donde el demandante pretende negar la existencia de una servidumbre de acueducto y la parte demandada afirma su existencia y su derecho a la misma, el tribunal tiene que corroborar, primero, si el demandante posee la titularidad o el derecho (franquicia o concesión) de utilizar el agua. De no acreditarse lo anterior, les corresponde a las partes ventilar esta controversia ante el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, agencia a la cual el Estado le delegó la implantación de una política pública vigorosa en protección del recurso del agua. Paoli Mendez v. Rodriguez, 138 D.P.R. 449, 1995 PR Sup. LEXIS 250 (P.R. 1995).

2. Lagunas.

El Estado Libre Asociado de Puerto Rico sólo puede tener derecho de propiedad sobre la Laguna Cartagena si tiene título específico a su favor, si ninguna persona particular tiene buen título a su favor, si la laguna estaba en terrenos públicos durante la soberanía española o si está en terrenos públicos al presente. Op. Sec. Just. Núm. 10 de 1958.

§ 1312. Aguas de dominio privado

Son de dominio privado:

(1) a (4) [Derogados. Ley de Junio 3, 1976, Núm. 136, p. 411, art. 25, ef. Junio 3, 1976.]

(5) Los cauces de aguas corrientes, continuas o discontinuas, formados por aguas pluviales, y los de los arroyos que atraviesan fincas que no sean de dominio público.

En toda acequia o acueducto, el agua, el cauce, los cajeros y los márgenes serán considerados como parte integrante de la heredad o edificio a que vayan destinadas las aguas. Los dueños de los predios por los cuales o por cuyos linderos pase el acueducto, no podrán

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

alegar dominio sobre él, ni derecho al aprovechamiento de su cauce o márgenes, a no fundarse en títulos de propiedad expresivos del derecho o dominio que reclamen.
History. —Código Civil, 1930, art. 342; Junio 3, 1976, Núm. 136, p. 411, art. 25.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 415; Código Civil Español, art. 408.
Enmiendas
—1976.
Incisos (1) a (4): La ley de 1976 derogó estos incisos que se referían a las aguas que nacieran en y discurrieran por predios privados, lagos y lagunas y sus álveos de origen natural así como las aguas subterráneas en dichos predios y las aguas pluviales mientras se encontrasen dentro de sus linderos.

Capítulo 155. Aprovechamiento de las Aguas Publicas

Capítulo 155. Aprovechamiento de las Aguas Publicas

§§ 1331 y 1332. Derogadas. Ley de Junio 3, 1976, Núm. 136, p. 411, art. 25, ef. Junio 3, 1976.

HISTORIAL
Derogación.
Estas secciones, que procedían respectivamente de los arts. 343 y 344 del Código Civil de 1930, establecían cómo se adquiría y concedía el aprovechamiento de las aguas y disponían sobre la reserva de derechos a terceros.
Anotaciones bajo la anterior sec. 1332
1. En general.
La Ley de Servicio Público de Puerto Rico no confiere autorización a la Comisión de Servicio Público para conceder franquicias a un gobierno extraño y solamente mediante expresa autorización legislativa puede hacer una concesión de aprovechamiento de aguas públicas. Op. Sec. Just. Núm. 25 de 1965.

§ 1333. Cuándo se extingue el derecho

El derecho de aprovechamiento de aguas públicas se extingue por la caducidad de la concesión y por el no uso durante veinte (20) años.
History. —Código Civil, 1930, art. 345.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 418; Código Civil Español, art. 411.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Capítulo 157. Aprovechamiento de las Aguas de Dominio Privado

Capítulo 157. Aprovechamiento de las Aguas de Dominio Privado

§ 1351. Derogada. Ley de Junio 3, 1976, Núm. 136, p. 411, art. 25, ef. Junio 3, 1976.

HISTORIAL

Derogación.

Esta sección, que procedía del art. 346 del Código Civil de 1930, regulaba el aprovechamiento de arroyos o manantiales por dueños de las heredades donde naciesen dichos arroyos o manantiales.

§ 1352. Obras que varían el curso de las aguas pluviales

El dominio privado de los álveos de aguas pluviales no autoriza para hacer labores u obras que varíen su curso en perjuicio de tercero, ni tampoco aquellas cuya destrucción por la fuerza de las avenidas, pueda causarlo.

History. —Código Civil, 1930, art. 347.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 420; Código Civil Español, art. 413.

§§ 1353 y 1354. Derogadas. Ley de Junio 3, 1976, Núm. 136, p. 411, art. 25, ef. Junio 3, 1976.

HISTORIAL

Derogación.

Estas secciones, que procedían respectivamente de los arts. 348 y 349 del Código Civil de 1930, prohibían la entrada en propiedad privada para buscar aguas sin consentimiento del propietario, y reservaba los derechos de los dueños de predios inferiores.

§ 1355. Depósitos para conservar aguas pluviales

Todo dueño de un predio tiene la facultad de construir dentro de su propiedad depósitos para conservar las aguas pluviales, con tal de que no cause perjuicio al público ni a tercero.

History. —Código Civil, 1930, art. 350.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 423; Código Civil Español, art. 416.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Capítulo 159. Aguas Subterráneas

Capítulo 159. Aguas Subterráneas

§§ 1371 a 1373. Derogadas. Ley de Junio 3, 1976, Núm. 136, p. 411, art. 25, ef. Junio 3, 1976.

HISTORIAL

Derogación.

Estas secciones, que procedían respectivamente de los arts. 351 a 353 del Código Civil de 1930, regulaban la búsqueda, el alumbramiento y abandono de aguas subterráneas.

Capítulo 161. Disposiciones Generales

Capítulo 161. Disposiciones Generales

§ 1391. Obras defensivas para contener el agua

El dueño de un predio en que existan obras defensivas para contener el agua, o en que por la variación de su curso sea necesario construirlas de nuevo, está obligado, a su elección, a hacer los reparos o construcciones necesarias, o a tolerar que, sin perjuicio suyo, las hagan los dueños de los predios que experimenten o estén manifiestamente expuestos a experimentar daños.

History. —Código Civil, 1930, art. 354.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 427; Código Civil Español, art. 420.

§ 1392. Remoción de materias que impidan el curso de las aguas

Lo dispuesto en la sección anterior es aplicable al caso en que sea necesario desembarazar algún predio de las materias cuya acumulación o caída impida el curso de las aguas con daño o peligro de tercero.

History. —Código Civil, 1930, art. 355.

HISTORIAL

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 428; Código Civil Español, art. 421.

§ 1393. Pago de gastos

Todos los propietarios que participen del beneficio proveniente de las obras de que tratan las dos secciones anteriores, están obligados a contribuir a los gastos de su ejecución en proporción a su interés. Los que por su culpa hubiesen ocasionado el daño serán responsables de los gastos.
History. —Código Civil, 1930, art. 356.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 429; Código Civil Español, art. 422.
Codificación.
La edición de 1930 del Código Civil insertó la palabra two antes de la frase preceding sections en el texto en inglés de esta sección a fin de ajustarlo al texto en español.

§ 1394. Expropiación forzosa

La propiedad y uso de las aguas pertenecientes a corporaciones o particulares están sujetos a la Ley de Expropiación, secs. 2901 a 2913 del Título 32 por causa de utilidad pública.
History. —Código Civil, 1930, art. 357.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 430; Código Civil Español, art. 423.
Contrarreferencias.
Procedimiento de expropiación forzosa, véanse las Reglas 58.1 a 58.9 de Procedimiento Civil de 1979, Ap. V del Título 32.

§ 1395. Derogada. Ley de Junio 3, 1976, Núm. 136, p. 411, art. 25, ef. Junio 3, 1976.

HISTORIAL
Derogación.
Esta sección, que procedía del art. 358 del Código Civil de 1930, establecía la protección a los derechos adquiridos previa la aprobación de la ley habilitadora.

§ 1396. Aplicación de la Ley de Aguas

En todo lo que no esté expresamente prevenido por las disposiciones de las secs. 1391 a 1396 de este título se estará a lo mandado en la Ley especial de Aguas.
History. —Código Civil, 1930, art. 359.
HISTORIAL

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 432; Código Civil Español, art. 425.

Referencias en el texto.

La Ley especial de Aguas mencionada en el texto de esta sección, anteriores secs. 501 et seq. del Título 12, fue derogada por la Ley de Junio 3, 1976, Núm. 136, p. 411, art. 25.

Disposiciones similares vigentes, véanse las secs. 1501 a 1523 del Título 12.

Parte IV-A. Propiedad Intelectual

Parte IV-A. Propiedad Intelectual

Capítulo 163. Propiedad Intelectual

Capítulo 163. Propiedad Intelectual

§§ 1401 a 1401h. Titular del derecho de autor.—Ley de Marzo 9, 2012, Núm. 55, art. 26, ef. Marzo 9, 2012.

HISTORIAL

Derogación.

Estas secciones, que procedían de los arts. 359a a 359h del Código Civil, adicionados por la Ley de Julio 15, 1988, Núm. 96, disponían sobre la propiedad intelectual.

Antes de su derogación, las secs. 1401 y 1401a habían sido enmendadas por la Ley de Junio 24, 1996, Núm. 56, sec. 1. Disposiciones similares vigentes, véanse las secs. 1401j a 1401ff de este título.

ANOTACIONES BAJO LA ANTERIOR SEC. 1401

1. En general.

La moción de los consultores del demandante de enmendar su demanda, a tenor con Fed. R. Civ. P. 15(a), para agregar un reclamo de daños morales bajo la sec. 1401 de este título, se concedió porque los alegados infractores no habrían sufrido ningún perjuicio de ser admitida la enmienda. Feliciano Caceres v. Landfill Techs. Corp., 239 F.R.D. 46, 2006 U.S. Dist. LEXIS 95598 (D.P.R. 2006).

Cuando una nueva ley federal protege ciertos derechos, el campo no queda ocupado y, por lo tanto, permite que los estados, como es el caso de Puerto Rico, puedan legislar a favor de esos derechos. Cotto Morales v. Ríos, 140 D.P.R. 604, 1996 PR Sup. LEXIS 250 (P.R. 1996).

La Federal Copyright Act ocupa el campo en esta jurisdicción únicamente cuando se trata de aspectos de los derechos patrimoniales de autor. Cotto Morales v. Ríos, 140 D.P.R. 604, 1996 PR Sup. LEXIS 250 (P.R. 1996).

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

La propiedad intelectual se define como el conjunto de derechos que la ley reconoce al autor sobre las obras que ha producido con su inteligencia, en especial los de que su paternidad le sea reconocida y respetada, así como que se le permita difundir la obra, autorizando o negando, en su caso, la reproducción. Op. Sec. Just. Núm. 28 de 1988.

Todo asunto relacionado con los derechos de autor, o la llamada propiedad intelectual, puede resolverse de acuerdo con las disposiciones de la ley federal de copyright o a la legislación puertorriqueña de origen civilista español, siempre que esta última no conflija con la de los Estados Unidos. Op. Sec. Just. Núm. 28 de 1988.

El propósito de las secs. 1401 et seq. de este título es promover la protección de los derechos de la comunidad intelectual del país, fortaleciendo la legislación puertorriqueña con la actualización de las disposiciones contenidas en la Ley de Propiedad Intelectual española de 10 de enero de 1879. Op. Sec. Just. Núm. 28 de 1988.

La sec. 4271a del Título 33 tipifica como delito la copia, reproducción y venta no autorizada por el autor de su producción o creación artística, científica o literaria, y la persona que así actuare será acusada por el delito de apropiación ilegal de propiedad intelectual y será sancionada con pena de reclusión o pena de multa o ambas penas. Op. Sec. Just. Núm. 28 de 1988.

La legislación norteamericana se ha concentrado históricamente en la protección del aspecto económico de la propiedad intelectual. Pancorbo v. Wometco de P.R., 115 D.P.R. 495, 1984 PR Sup. LEXIS 130 (P.R. 1984).

En lo que respecta a los derechos patrimoniales de propiedad intelectual equivalentes a los derechos protegidos por la ley federal, el campo está claramente ocupado. Pancorbo v. Wometco de P.R., 115 D.P.R. 495, 1984 PR Sup. LEXIS 130 (P.R. 1984).

Aunque la Ley federal sobre Propiedad Intelectual que entró en vigor el 1 de enero de 1978, 17 USCS §§ 101 et seq., efectúa cambios significativos en el ámbito de protección de los derechos de autor y amplía considerablemente la protección de tales derechos, no ocupó por completo el campo ni excluyó toda acción estatal. Pancorbo v. Wometco de P.R., 115 D.P.R. 495, 1984 PR Sup. LEXIS 130 (P.R. 1984).

La ley federal gobierna exclusivamente los derechos legales o en equidad equivalentes a cualquiera de los derechos exclusivos dentro del ámbito del derecho de autor especificados en su Art. 106. Pancorbo v. Wometco de P.R., 115 D.P.R. 495, 1984 PR Sup. LEXIS 130 (P.R. 1984).

Bajo la nueva Ley federal sobre Propiedad Intelectual, 17 USCS §§ 101 et seq., las acciones estatales no quedan excluidas si su prueba requiere elementos adicionales o distintos a los constitutivos de los actos que enumera el Art. 106. Algunos ejemplos de acciones estatales reconocidamente no afectadas por la nueva ley federal son las fundadas en la violación de un contrato o de una relación fiduciaria, la invasión de la intimidad, la difamación, las prácticas comerciales engañosas y las violaciones al derecho moral de autor. Pancorbo v. Wometco de P.R., 115 D.P.R. 495, 1984 PR Sup. LEXIS 130 (P.R. 1984).

La nueva Ley federal sobre Propiedad Intelectual, 17 USCS §§ 101 et seq., no desplaza la acción estatal si el interés que se desea proteger localmente es distinto a aquellos que el estatuo federal protege. Si la acción estatal intenta proteger derechos que radican fuera del ámbito de la política federal y si tales derechos tienen por fuente intereses locales de honda raíz, la acción local persiste. Pancorbo v. Wometco de P.R., 115 D.P.R. 495, 1984 PR Sup. LEXIS 130 (P.R. 1984).

Desígnase como "propiedad intelectual" un haz de derechos distintos, agrupables en dos categorías: los derechos pecuniarios o patrimoniales que atañen la enajenación de una obra y los derechos personales o extrapatrimoniales que defienden su integridad y el nombre y honra de su autor, facultades que dan pie a la denominada doctrina del derecho moral de los autores, creadores y artistas. Ossorio Ruiz v. Grau, 106 D.P.R. 49, 1977 PR Sup. LEXIS 2502

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

(P.R. 1977).

Comprende el derecho de propiedad intelectual las obras científicas, literarias y artísticas que pueden darse a la luz por cualquier medio. Ossorio Ruiz v. Grau, 106 D.P.R. 49, 1977 PR Sup. LEXIS 2502 (P.R. 1977).

La protección de la propiedad intelectual en Puerto Rico está garantizada tanto por la legislación federal como por la legislación puertorriqueña. Reynal v. Tribunal Superior de P.R., 102 D.P.R. 260, 1974 PR Sup. LEXIS 246 (P.R. 1974).

El historial sobre la defensa de los derechos de autor (copyright) antes y después de la Guerra Hispanoamericana se relaciona en la opinión. Reynal v. Tribunal Superior de P.R., 102 D.P.R. 260, 1974 PR Sup. LEXIS 246 (P.R. 1974).

Invadido en Puerto Rico los derechos de autor de un ciudadano, éste tiene la opción de acogerse a los beneficios de la ley federal sobre derechos de autor—la cual es de clara aplicación en esta jurisdicción—o ampararse en la legislación local en aquellos casos en que ambas no choquen. En este último caso, el derecho ejercitado es más limitado. Reynal v. Tribunal Superior de P.R., 102 D.P.R. 260, 1974 PR Sup. LEXIS 246 (P.R. 1974).

2. Ley de prescripciones.

El período de prescripciones aplicable para un reclamo de derecho moral bajo la Ley de Propiedad Intelectual es de un año bajo la sec. 5298 de este título. Torres-Negron v. Rivera, 413 F. Supp. 2d 84, 2006 U.S. Dist. LEXIS 4652 (D.P.R. 2006).

ANOTACIONES BAJO LA ANTERIOR SEC. 1401a

1. En general.

Una reclamación de derechos morales, a diferencia de una reclamación de derechos económicos, no requiere inscripción bajo las leyes de Puerto Rico; por tanto, la moción de los infractores para una sentencia parcial sobre los alegatos fue denegada. Feliciano Caceres v. Landfill Techs. Corp., 239 F.R.D. 46, 2006 U.S. Dist. LEXIS 95598 (D.P.R. 2006).

Una mutilación llevada a cabo en una obra reproducida que ha sido publicada sin autorización viola el derecho moral del autor como si la mutilación se hubiese cometido en la obra original propiamente. Cotto Morales v. Ríos, 140 D.P.R. 604, 1996 PR Sup. LEXIS 250 (P.R. 1996).

El derecho moral del creador de una obra está protegido en esta jurisdicción a través de las secs. 1401 et seq. de este título, por lo que la compensación económica por daños y perjuicios no contraviene la legislación federal, y es permisible. Cotto Morales v. Ríos, 140 D.P.R. 604, 1996 PR Sup. LEXIS 250 (P.R. 1996).

El aspecto patrimonial o de índole económica de la propiedad intelectual permite al autor recibir unos beneficios producto de la publicación y venta de su obra; el aspecto personal, llamado también derecho moral de los autores, creadores y artistas protege el vínculo personal entre el autor y su obra, y este derecho personal existe aunque la obra se encuentre inédita. Op. Sec. Just. Núm. 28 de 1988.

La propiedad intelectual comprende los derechos de índole económica y los derechos extrapatrimoniales, incluyendo el derecho moral del autor. Op. Sec. Just. Núm. 28 de 1988.

El concepto de propiedad intelectual comprende dos categorías de derechos: los de índole económica o patrimonial y los extrapatrimoniales, vinculados a la personalidad del autor. La doctrina del derecho moral atañe a estos últimos. Pancorbo v. Wometco de P.R., 115 D.P.R. 495, 1984 PR Sup. LEXIS 130 (P.R. 1984).

La doctrina del derecho moral de autores, creadores y artistas está basada en el concepto de propiedad intelectual. Ossorio Ruiz v. Grau, 106 D.P.R. 49, 1977 PR Sup. LEXIS 2502 (P.R. 1977).

Un atentado contra la obra de un autor, creador o artista constituye una lesión a la personalidad y dignidad de su creador. Ossorio Ruiz v. Grau, 106 D.P.R. 49, 1977 PR Sup. LEXIS 2502 (P.R. 1977).

Aplícase específicamente la doctrina del derecho moral de los autores, creadores y artistas

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

para evitar la modificación de murales. Ossorio Ruiz v. Grau, 106 D.P.R. 49, 1977 PR Sup. LEXIS 2502 (P.R. 1977).

El derecho moral de un autor, creador o artista a su obra, no puede concebirse como un derecho absoluto. El artista no puede ejercerlo de un modo abusivo, estando sujeto dicho derecho a la doctrina del abuso de derecho. Cada caso deberá examinarse a la luz de sus propios hechos. Ossorio Ruiz v. Grau, 106 D.P.R. 49, 1977 PR Sup. LEXIS 2502 (P.R. 1977).

La doctrina del derecho moral de un artista sobre su obra se ha diseñado para proteger intereses extrapatrimoniales y no puramente económicos. Un artista no puede hacer demandas irrazonables. Ossorio Ruiz v. Grau, 106 D.P.R. 49, 1977 PR Sup. LEXIS 2502 (P.R. 1977).

Bajo las disposiciones del derecho civil, en esta jurisdicción se reconoce el derecho moral de un artista a que se respete el producto de su actividad creadora. Ossorio Ruiz v. Grau, 106 D.P.R. 49, 1977 PR Sup. LEXIS 2502 (P.R. 1977).

La doctrina del derecho moral de los autores, creadores y artistas comprende en su ámbito, entre otras facultades, el derecho de defensas de la integridad de la obra, que en su aspecto positivo le autoriza para modificarla, y en el negativo para impedir que sea alterada o deformada por los demás. Ossorio Ruiz v. Grau, 106 D.P.R. 49, 1977 PR Sup. LEXIS 2502 (P.R. 1977).

El derecho moral de los autores, creadores y artistas nace con la obra misma y subsiste, aun después de su cesión, aun en ausencia total de legislación. Ossorio Ruiz v. Grau, 106 D.P.R. 49, 1977 PR Sup. LEXIS 2502 (P.R. 1977).

ANOTACIONES BAJO LA ANTERIOR SEC. 1401f

1. En general.

El autor que se vea afectado por la violación de su derecho moral tiene la prerrogativa de solicitar interdictos temporeros o permanentes, y la ley provee la restitución, confiscación, destrucción de obras y el resarcimiento en daños, según sea el caso. Op. Sec. Just. Núm. 28 de 1988.

Un autor, creador o artista tiene derecho a que un tribunal expida un injunction para evitar la deformación de su obra. Ossorio Ruiz v. Grau, 106 D.P.R. 49, 1977 PR Sup. LEXIS 2502 (P.R. 1977).

§ 1401a. Derecho moral del autor

§ 1401b. Derecho moral del autor—Protección

§ 1401c. Derecho moral del autor—Extensión

§ 1401d. Derecho moral del autor—Obra creada por empleado público

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

§ 1401e. Derecho moral del autor—Excepción a la protección

§ 1401f. Derecho moral del autor—Remedios

§ 1401g. Derogada.

§ 1401h. Derogada.

§ 1401i. Título y derecho moral de eventos musicales

(a) Se dispone que en toda producción, grabación, espectáculo, evento musical-artístico, o de otra índole, se especifique y mencione, además del nombre completo del artista o exponente, el nombre completo del compositor de la obra musical o canción correspondiente.
(b) La infracción a lo dispuesto en el inciso (a) de esta sección conllevará los remedios y acciones establecidos en las secs. 1401f, 1401g, y 1401h de este título, sin excluir cualquier otra acción administrativa o judicial que corresponda.
History. —Agosto 29, 2000, Núm. 214, arts. 1 y 2.
HISTORIAL
Codificación.
Esta sección no forma parte de la Ley de Propiedad Intelectual de Julio 15, 1988, Núm. 96.
Exposición de motivos.
Véase Leyes de Puerto Rico de:
Agosto 29, 2000, Núm. 214.

§ 1401j. Definiciones

(a) Autor.— Persona natural que genera una obra.
Autor.—
(b) Derechos morales.— Son derechos exclusivos de un autor sobre su obra que existen por virtud de la relación personalísima entre el autor y su obra. Surgen al momento en que el autor fija la obra original en un medio tangible de expresión. Incluyen los siguientes derechos:

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Derechos morales.—

(1) De atribución.— Al reconocimiento de su condición de autor, cuando lo sea, así como evitar que se le atribuyan obras de las que no sea autor. Incluye el derecho a determinar si la divulgación ha de hacerse con su nombre, bajo seudónimo o signo, o anónimamente.

De atribución.—

(2) De retracto.— Renunciar a la autoría cuando ya la obra no coincida con sus convicciones intelectuales o morales.

De retracto.—

(3) De integridad.—

De integridad.—

(A) Impedir la mutilación, deformación, o alteración de la misma, de modo que resulte en menoscabo de sus legítimos intereses o su reputación;

(B) impedir la presentación pública o distribución de una obra mutilada, deformada, o alterada, de modo que resulte en menoscabo de sus legítimos intereses o su reputación, e

(C) impedir la destrucción culposa o negligente de un original o de un ejemplar único de la obra.

(4) De acceso.— Exigir el acceso razonable a la obra original o al ejemplar único, cuando se halle en poder de otro, a fin de poder ejercer cualquiera de sus derechos de autor. Este derecho no conlleva el desplazamiento de la obra y el acceso será de la manera tal que cause menos incomodidad al poseedor, al que se le indemnizará en su caso por los gastos ocasionados en el ejercicio de este derecho.

De acceso.—

(c) Firma electrónica.— Es la totalidad de datos en forma electrónica consignados en un mensaje, documento o transacción electrónica, o adjuntados o lógicamente asociados a dicho mensaje, documento o transacción, que puedan ser utilizados para identificar al signatario e indicar que éste aprueba la información recogida en el mensaje, documento o transacción.

Firma electrónica.—

(d) Obra.— Creación original literaria, musical, visual (plástica o gráfica), dramática o de las artes interpretativas, artística, o de cualquier otro tipo de las que se producen con la inteligencia y que sea creativa, expresada en un medio, tangible actualmente conocido o que se invente en el futuro.

Obra.—

(e) Obra en conjunto.— Aquella obra preparada por dos o más autores con la intención de que sus aportaciones se fusionen en partes inseparables o interdependientes de una obra.

Obra en conjunto.—

(f) Obra hecha por encargo que incluye:

(1) Una obra preparada por un empleado como parte de lo que abarcan sus funciones de trabajo, o

(2) Una obra encargada o asignada en especial para usarse como:

(A) Una contribución a una obra colectiva
(B) parte de una película cinematográfica o de otra obra audiovisual
(C) una traducción
(D) una obra suplementaria
(E) una compilación
(F) un texto educativo
(G) un examen
(H) material de respuesta para un examen
(I) un atlassi las partes acuerdan expresamente en documento escrito firmado

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

por ellos que la obra se considerará como una obra hecha por encargo.
(g) Persona.— Cualquier persona natural.
Persona.—
History. —Marzo 9, 2012, Núm. 55, art. 2.

HISTORIAL

Codificación.

Las cláusulas y los párrafos de los incisos (b) y (f) han sido redesignados a tenor con el estilo de L.P.R.A.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Marzo 9, 2012, Núm. 55.

Título corto.

El art. 1 de la Ley de Marzo 9, 2012, Núm. 55, dispone: "Esta Ley [secs. 1401j a 1401ff de este título] se conocerá como 'Ley de Derechos Morales de Autor de Puerto Rico'."

Salvedad.

El art. 27 de la Ley de Marzo 9, 2012, Núm. 55, dispone: "Si cualquier cláusula, párrafo, artículo, sección, inciso o parte de esta Ley [secs. 1401j a 1401ff de este título] fuere declarada inconstitucional por un tribunal competente, la sentencia a tal efecto dictada no afectará, perjudicará ni invalidará el resto de la misma. El efecto de dicha sentencia quedará limitado a la cláusula, párrafo, artículo, sección, inciso o parte de la misma que así hubiere sido declarada inconstitucional."

Cláusula derogatoria.

El art. 26 de la Ley de Marzo 9, 2012, Núm. 55, dispone: "Se deroga la Ley Núm. 96 de 15 de julio de 1988, según enmendada [secs. 1401 a 1401h y 1402 a 1402m, todas de este título]."

Disposiciones transitorias.

El art. 25 de la Ley de Marzo 9, 2012, Núm. 55, dispone: "El Registrador de la Propiedad Intelectual nombrado bajo la Ley Núm. 96 de 15 de julio de 1988, según enmendada, continuará ocupando su cargo hasta el vencimiento de los términos originales de su nombramiento."

§ 1401k. Presunción de autoría

Se presumirá autor, salvo prueba en contrario, a quien aparezca como tal en la obra, mediante su nombre, firma o signo que lo identifique. Cuando la obra se divulgue en forma anónima o bajo seudónimo, el ejercicio de los derechos aquí concedidos corresponderá a la persona que la saque a la luz pública, mientras el autor no revele su identidad, siempre y cuando la persona haya tenido el consentimiento del autor.
History. —Marzo 9, 2012, Núm. 55, art. 3.

§ 1401l. Coautoría

En casos en que una obra en conjunto tenga dos o más autores, los derechos sobre una obra corresponden a todos ellos. Esto no se refiere a aquella contribución individual hecha a una publicación periódica u obra colectiva.
History. —Marzo 9, 2012, Núm. 55, art. 4.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

§ 1401m. Duración

Los derechos morales durarán la vida del autor y setenta (70) años después de su muerte o hasta que la obra entre en el dominio público, lo que ocurra primero.
History. —Marzo 9, 2012, Núm. 55, art. 5.

§ 1401n. Legitimación por causa de muerte

Al fallecimiento del autor, el ejercicio de los derechos morales corresponderá a la persona que el autor haya señalado expresamente por escrito. En su defecto, el ejercicio de estos derechos corresponderá a los herederos del autor.
El derecho de retracto sólo podrá ejercerse después de su muerte si el propio autor ha manifestado expresamente por escrito que así se haga.
Los derechos morales no podrán ejercerse en relación a obras que hayan entrado al dominio público.
History. —Marzo 9, 2012, Núm. 55, art. 6.

§ 1401o. Creación de un empleado o contratista independiente

La obra creada como un "trabajo hecho por encargo" no genera derechos morales, excepto que así se disponga mediante acuerdo escrito y firmado. Esto incluye aquella obra creada por el empleado en el curso regular de sus deberes, así como aquélla creada por un contratista independiente bajo la figura de "trabajo hecho por encargo", según definida en las secs. 1401j a 1401ff de este título.
History. —Marzo 9, 2012, Núm. 55, art. 7.

§ 1401p. Transferibilidad

Los derechos morales no son transferibles, excepto por lo dispuesto en las secs. 1401j a 1401ff de este título.
History. —Marzo 9, 2012, Núm. 55, art. 8.

§ 1401q. Renunciabilidad

En general, los derechos morales no son renunciables. Sin embargo, el autor o su derechohabiente pueden, mediante documento escrito y firmado, renunciar en todo o en parte al derecho de integridad. La renuncia podrá hacerse utilizando una firma electrónica.
La renuncia descrita en esta seccíon podrá otorgarse en cualquier momento y será válida en una obra, aun si la misma fue creada antes de la vigencia de esta ley. En el caso de una obra en conjunto que tenga dos o más autores, la renuncia de uno de ellos será suficiente, salvo

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

pacto en contrario.
History. —Marzo 9, 2012, Núm. 55, art. 9.

HISTORIAL

Referencias en el texto.

La referencia a "esta ley" es a la Ley de Marzo 9, 2012, Núm. 55, que constituye este capítulo.

§ 1401r. Excepción a la protección

El autor o el derechohabiente no podrá invocar derechos morales cuando la obra sea utilizada legítimamente para propósitos de crítica, parodia o comentario, noticiosos, educativos o investigativos. Para determinar si el uso está cobijado por esta excepción se tomarán en cuenta la totalidad de las circunstancias, incluyendo, pero sin limitarse a:

(a) El propósito del uso;

(b) la naturaleza de la obra, y

(c) el tamaño y la sustancia de la porción utilizada en relación a la obra como un todo.

History. —Marzo 9, 2012, Núm. 55, art. 10.

§ 1401s. Remedios

La violación de los derechos morales faculta al autor o a sus derechohabientes a solicitar interdictos temporales o permanentes para vindicar sus derechos, al resarcimiento de los daños y a obtener una indemnización económica.

En el caso de una obra registrada, y que la violación al derecho moral esté dirigida principalmente a generar un beneficio mercantil o económico, el autor o su derechohabiente podrán optar por solicitarle al tribunal una compensación de daños estatutarios, en lugar de la compensación de los daños reales. Los daños estatutarios podrán fijarse en una cuantía no menor de $750 ni mayor de $20,000 por violación por obra registrada, a discreción del tribunal. La compensación será a base del número de obras registradas, independiente del número de copias que se hagan de la obra en cuestión en un momento dado.

Si el caso se resuelve a favor del autor de una obra registrada o su derechohabiente, el tribunal siempre fijará la cuantía de las costas, honorarios y gastos del pleito a favor de éste.

History. —Marzo 9, 2012, Núm. 55, art. 11.

§ 1401t. Prescripción

Toda acción o procedimiento que se lleve a cabo para hacer cumplir cualquier disposición de las secs. 1401j a 1401ff de este título, deberá iniciarse no más tarde de tres (3) años a partir de la fecha en que la persona afectada sabía o debió haber sabido del surgimiento de los hechos que dan base a la causa de acción.

History. —Marzo 9, 2012, Núm. 55, art. 12.

§ 1401u. Publicidad

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Los derechos morales existen independientemente de su registro. El autor de una obra podrá inscribir voluntariamente la misma en el Registro de Propiedad Intelectual. La publicidad será exclusivamente con fines declarativos y no será requisito el registro de una obra para poder ejercer y hacer valer los derechos morales. El registro de la obra constituirá evidencia prima facie de la validez de los derechos morales del autor y de las circunstancias descritas en el certificado del registro en cualquier litigio en el que los referidos derechos sean objeto de controversia. El registro de la obra permitirá la opción de reclamar los daños estatutarios en caso de una violación a los derechos morales.
History. —Marzo 9, 2012, Núm. 55, art. 13.

§ 1401v. Registro de la Propiedad Intelectual

Se mantiene el Registro de la Propiedad Intelectual adscrito al Departamento de Estado, conforme fuese creado en virtud de la Ley Núm. 96 de 15 de julio de 1988, según enmendada.
History. —Marzo 9, 2012, Núm. 55, art. 14.

§ 1401w. Registrador

El Registro de la Propiedad Intelectual será dirigido por un Registrador de la Propiedad Intelectual, quien será nombrado por el Gobernador de Puerto Rico, con el consejo y consentimiento del Senado; deberá ser mayor de edad, abogado con un mínimo de siete (7) años de haber sido admitido a la práctica de la profesión, y con conocimientos en el campo de la propiedad intelectual y de la actividad intelectual puertorriqueña; tendrá la misma jerarquía, sueldo y término de duración que un Juez Superior del Tribunal de Primera Instancia y tendrá la condición de funcionario público, conforme las secs. 761 et seq. del Título 3, conocidas como "Ley de Retiro de los Empleados del Gobierno".
History. —Marzo 9, 2012, Núm. 55, art. 15.

§ 1401x. Adquisición de equipo; reglamentos; cobro de derechos

El Registrador de la Propiedad Intelectual podrá adquirir equipo y servicios, conforme a la realidad fiscal del Registro. Además, podrá adoptar los reglamentos relativos a la inscripción, el depósito, la reproducción y los derechos a cobrarse por los actos que se requieran. Disponiéndose, que se cobre un arancel por la presentación de la obra intelectual que se someta para su inscripción y un arancel adicional por la inscripción de la misma, los cuales se establecerán mediante reglamentación establecida por el Registro de la Propiedad Intelectual.
Adoptará, además, la reglamentación relativa a la adquisición y control del equipo y otra propiedad que adquiera y sobre la contabilidad de los fondos, con sujeción a lo dispuesto en las secs. 283 a 283p del Título 3, conocidas como "Ley de Contabilidad del Gobierno de Puerto Rico", y de las secs. 101 et seq. del Título 23, conocidas como "Ley Orgánica de la Oficina de Gerencia y Presupuesto".

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

History. —Marzo 9, 2012, Núm. 55, art. 16.

§ 1401y. Constancias del Registro

El Registrador de la Propiedad Intelectual mantendrá un registro de las obras intelectuales que se publiquen en Puerto Rico y que sean creación de autores puertorriqueños, o personas extranjeras domiciliadas en Puerto Rico, y de las obras puertorriqueñas que se impriman en el extranjero para ser vendidas, distribuidas o reproducidas en Puerto Rico o cualquier otro uso que implique su publicación a solicitud de su autor o de sus derechohabientes. Una obra original no publicada podrá registrarse a solicitud del autor. El Registrador de la Propiedad Intelectual expedirá una certificación que contendrá toda la información que contiene el registro sobre la obra.
History. —Marzo 9, 2012, Núm. 55, art. 17.

§ 1401z. Obras inscribibles

Podrán, a solicitud de su autor o sus derechohabientes, registrarse en el Registro de la Propiedad Intelectual cualquier obra, según definida en las secs. 1401j a 1401ff de este título, en que tenga cualquier interés de autoría o propiedad una o más personas naturales o jurídicas.
A solicitud de una de las partes o sus derechohabientes serán también inscribibles en el Registro de la Propiedad Intelectual los contratos privados y públicos otorgados respecto de las obras registradas. Las inscripciones que autoriza las secs. 1401j a 1401ff de este título tendrán el efecto de reservar a favor del autor de la obra inscrita o de sus derechohabientes, el correspondiente derecho.
History. —Marzo 9, 2012, Núm. 55, art. 18.

§ 1401aa. Marca acreditativa

El Registrador de la Propiedad Intelectual adoptará una marca que consistirá de un triángulo con la letra (R) en su centro, cuyo tamaño y color se determinará por reglamento. Dicha marca se imprimirá en toda obra que se inscriba y en las reproducciones que de la misma se hagan, acreditando que los derechos de autor están protegidos por el registro.
History. —Marzo 9, 2012, Núm. 55, art. 19.

§ 1401bb. Depósito de obras

El Registrador de la Propiedad Intelectual dispondrá por reglamento los medios de inscripción y el depósito de las obras, que resulten más eficientes y menos onerosos, a tenor con los desarrollos tecnológicos recientes más confiables. Será requisito indispensable para la inscripción del derecho de propiedad intelectual el depósito de dos (2) ejemplares o reproducciones.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

History. —Marzo 9, 2012, Núm. 55, art. 20.

§ 1401cc. Denegación de inscripción; notificación

En caso de que el Registrador de la Propiedad Intelectual decida que determinada inscripción no puede hacerse conforme a las secs. 1401j a 1401ff de este título o al reglamento que se apruebe al amparo del mismo, denegará la inscripción solicitada y notificará dicha denegación al solicitante dentro de los quince (15) días siguientes al recibo de la misma. La parte interesada en la inscripción tendrá treinta (30) días a partir de la notificación para acudir al Tribunal de Primera Instancia de la Sala Superior del Centro Judicial en donde ubique la obra, y solicitar la revisión de la decisión del registrador. El registrador notificará las razones de la denegación y le advertirá al solicitante que tendrá treinta (30) días a partir de la notificación para acudir en alzada al Tribunal de Primera Instancia de la Sala Superior del Centro Judicial en donde ubique la obra, mediante el correspondiente procedimiento de revisión.
History. —Marzo 9, 2012, Núm. 55, art. 21.

§ 1401dd. Certificación; expedición

A solicitud de cualquier persona, el Registrador de la Propiedad Intelectual expedirá, previo el pago de los derechos correspondientes, certificaciones de las constancias que obren en su oficina respecto de las obras registradas, sus autores, propietarios y demás datos pertinentes, las cuales, así autenticadas, serán documentos públicos admisibles en todo proceso judicial o administrativo.
History. —Marzo 9, 2012, Núm. 55, art. 22.

§ 1401ee. Inspecciones y copias

Los pliegos informativos y demás documentos que obren en los archivos del Registro de la Propiedad Intelectual podrán inspeccionarse y copiarse por personas interesadas, previo el pago de los derechos correspondientes, pero tales copias no constituirán prueba de las constancias registrales, a menos que el registrador las certifique.
History. —Marzo 9, 2012, Núm. 55, art. 23.

§ 1401ff. Asesoramiento

El Registrador de la Propiedad Intelectual organizará los medios de proveer a los escritores, diseñadores, cineastas, pintores, grabadores, arquitectos y cualquier otro creador de objetos de labor artística, literaria o científica, suficiente asesoramiento y auxilio para que puedan ellos utilizar los mecanismos y demás recursos que proveen las leyes.
History. —Marzo 9, 2012, Núm. 55, art. 24.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Capítulo 165. Registro de la Propiedad Intelectual

Capítulo 165. Registro de la Propiedad Intelectual

§§ 1402 a 1402m. Derogadas. Ley de Marzo 9, 2012, Núm. 55, art. 26, ef. Marzo 9, 2012. —Ley de Marzo 9, 2012, Núm. 55, art. 26, ef. Marzo 9, 2012.

Historial

Derogación.

Estas secciones, que procedían de los arts. 359i a 359u del Código Civil, adicionadas por la Ley de Julio 15, 1988, Núm. 96, disponían sobre la propiedad intelectual.

Antes de su derogación, la sec. 1402a había sido enmendada por las Leyes de Junio 24, 1996, Núm. 56, sec. 2 y Septiembre 22, 2004, Núm. 430, art. 1; y las secs. 1402b, 1402d y 1402h por la Ley de Junio 24, 1996, Núm. 56, sec. 2. Disposiciones similares vigentes, véanse las secs. 1401j a 1401ff de este título.

ANOTACIONES BAJO LA ANTERIOR SEC. 1402d

1. En general.

La inscripción en el Registro de la Propiedad Intelectual es un acto voluntario, pero necesario para poder instar una acción judicial procurando remediar la transgresión de los derechos morales. Mayra v. Roberto Vera Monroig Y Jane Doe, Sociedad Ganancial Compuesta Por Ambos, Compañía De Impresos Xyz, Compañía De Rotulaciones Xyz Demandados Desconocidos, Recurridos, 182 D.P.R. 218, 2011 PR Sup. LEXIS 98 (P.R. 2011).

Parte V. Posesion

Parte V. Posesion

Capítulo 167. Posesión y sus Especies

Capítulo 167. Posesión y sus Especies

§ 1421. Posesión natural y posesión civil, definición de

Posesión natural es la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho por una persona.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Posesión civil es esa misma tenencia o disfrute, unidos a la intención de haber la cosa o derecho como suyos.
History. —Código Civil, 1930, art. 360.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 433; Código Civil Español, art. 430.
ANOTACIONES
1. En general.
La posesión legal en la ley que establece el derecho de hogar seguro no equivale a la posesión civil según se define en esta sección, y por consiguiente, dicho primer término no excluye el estado de posesión natural como en el caso de los arrendamientos, el usufructo, la ocupación en precario o por licencia o tolerancia del dueño del terreno. García v. Tribunal Superior, 89 D.P.R. 130, 1963 PR Sup. LEXIS 420 (P.R. 1963).

§ 1422. Ejercicio de la posesión

La posesión se ejerce en las cosas o en los derechos por la misma persona que los tiene y los disfruta, o por otra en su nombre.
History. —Código Civil, 1930, art. 361.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 434; Código Civil Español, art. 431.
ANOTACIONES
1. Arrendatario.
Un arrendatario posee para el propietario en concepto de poseedor natural. Lluberas v. Mario Mercado e Hijos, 75 D.P.R. 7 (1953).

§ 1423. Aspectos en que puede tenerse la posesión

La posesión en los bienes y derechos puede tenerse en uno de dos aspectos: o en el de dueño, o en el de tenedor de las cosas o derechos para conservarlos o disfrutarlos, perteneciendo el dominio a otra persona.
History. —Código Civil, 1930, art. 362.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 435; Código Civil Español, art. 432.
ANOTACIONES
1. En general.
En oposición al concepto de dueño expresado en esta sección, como antítesis de ese concepto existe el de tenencia de la cosa para conservarla o disfrutarla perteneciendo a otro el dominio; de la cual antítesis, si ha de sostenerse, tiene que deducirse que el poseedor en concepto de dueño no es el que conserva o disfruta la cosa perteneciendo el dominio a otra persona, sino el que la conserva y disfruta por sí y para sí, ejerciendo sobre ella actos que le dan la consideración jurídica de señor de ella. Sucesores de Lampón v. Sucesores de Rivera, 16 D.P.R. 339 (1910).
Poseedor a título de dueño es el que conserva y disfruta de la cosa por sí y para sí, ejerciendo

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

sobre la misma actos de señorío. Sucesores de Lampón v. Sucesores de Rivera, 16 D.P.R. 339 (1910).

§ 1424. Poseedor de buena fe; poseedor de mala fe

Se reputa poseedor de buena fe al que ignora que en su título o modo de adquirir exista vicio que lo invalide.
Se reputa poseedor de mala fe al que se halla en el caso contrario.
History. —Código Civil, 1930, art. 363.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 436; Código Civil Español, art. 433.

ANOTACIONES

1. En general.

La sucesión, la cual había adquirido dos locales del condominio, no era poseedora de buena fe porque se le pude imputar el conocimiento del vicio del título, que era que en la escritura matriz, los dos locales fueron identificados como areas de servicios comunales, mientras que en el plano se identificaron como areas recreativas Consejo v. Villa Edamorga, 161 D.P.R. 785 (2004).

La posesión de buena fe es una especie de la posesión civil, caracterizada por la concurrencia de los siguientes requisitos: (1) título o acto jurídico que aparente una legítima adquisición; (2) vicios en dicho título o modo; e (3) ignorancia de tales vicios por el poseedor. Consejo v. Villa Edamorga, 161 D.P.R. 785 (2004).

La posesión de buena fe exige el desconocimiento del vicio en el título, que debe estar fundamentado en una ignorancia de tipo sicológico que se ajuste al principio general de que todas las personas deben obrar sin ocasionar daños a otras; además, esa ignorancia no puede estar fundamentada en un error inexcusable. Consejo v. Villa Edamorga, 161 D.P.R. 785 (2004).

Conociendo tanto el arrendatario como el subarrendatario la existencia de los vicios de nulidad del contrato original de arrendamiento tienen ambos el concepto de poseedores de mala fe a tenor con las leyes de Puerto Rico; por tanto, responden conjunta y solidariamente frente al propietario del inmueble por el valor de las rentas del subarrendamiento con deducción de las cantidades gastadas en la limpieza del inmueble por el arrendatario y de cualesquiera sumas de dinero que dicho arrendatario hubiese abonado al arrendador. United States v. Marin, 651 F.2d 24, 1981 U.S. App. LEXIS 12967 (1st Cir. P.R. 1981).

Es un poseedor de mala fe aquel arrendatario de una finca rústica quien toma posesión de la finca teniendo conocimiento del vicio en su título de arrendamiento consistente en la ausencia de la aprobación judicial del contrato de arrendamiento requerida por ser menores de edad los dueños de la mayor parte de la finca que supuestamente se le arrendó. Santos Green v. Cruz, 100 D.P.R. 9, 1971 PR Sup. LEXIS 148 (P.R. 1971).

El adjudicatario en un procedimiento de apremio que tenga conocimiento de que los verdaderos dueños de la propiedad no fueron notificados del embargo en el mismo no es un poseedor de buena fe, ya que tiene conocimiento de la nulidad del procedimiento y, por ende, no ignora que su título está viciado de nulidad. Pérez Cruz v. Cancel, 76 D.P.R. 667, 1954 PR Sup. LEXIS 303 (P.R. 1954).

La persona que habiendo entrado en la posesión natural de unas fincas en calidad de arrendataria de las mismas siga en posesión, luego de expirado el arrendamiento, a sabiendas de que las fincas no son suyas, no puede alegar que es poseedora de buena fe, ni ampararse

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

en esta sección para alegar que continúa disfrutando la posesión de buena fe. Lluberas v. Mario Mercado e Hijos, 75 D.P.R. 7 (1953).

Hipotecadas unas propiedades a favor de la arrendataria de las mismas, dándosele una opción de compra, de constituir esta última título para ella permanecer en posesión luego de expirado el término del arrendamiento, tal posesión no resultaría de buena fe de aparecer que ella cedió la opción al ceder su hipoteca antes del vencimiento del arrendamiento. Lluberas v. Mario Mercado e Hijos, 75 D.P.R. 7 (1953).

Declarado sin lugar un desahucio por sentencia que meramente resolvió que la eficacia del título de los demandantes fue impugnada seriamente y que el desahucio no era el procedimiento adecuado para resolver las cuestiones en él suscitadas, tal sentencia no puede ser invocada para sostener que la posesión a virtud de la cual se venían disfrutando las propiedades objeto del desahucio se convirtió, por razón de tal sentencia, en posesión de buena fe. Lluberas v. Mario Mercado e Hijos, 75 D.P.R. 7 (1953).

La existencia de conocimiento de los vicios del título o modo de adquirir que establece la condición de poseedor de mala fe es una de casuística y de hecho, por lo que el dueño por compra de condominios en una propiedad vendida luego para pago de contribuciones que no habiendo sido notificado del embargo por contribuciones permita, estando él presente en la subasta y siendo postor en ella, que otra persona subaste la totalidad de la finca cuando uno solo de los condueños fue notificado del embargo en cuestión, tiene conocimiento de los vicios que invalida el título tanto del comprador en subasta como del adquirente posterior del cual él a su vez adquiera la propiedad, no siendo por tanto poseedor de buena fe a los efectos de la prescripción adquisitiva del dominio que provee la sec. 5278 de este título, aceptando que el título adquirido en la subasta pueda conceptuarse como justo. González v. Sucn. de Díaz Román, 69 D.P.R. 643, 1949 PR Sup. LEXIS 224 (P.R. 1949).

Uno que habiendo adquirido condominios montantes a 3/8 partes de una finca por precio de más de $3,000 permita que la totalidad de la finca sea vendida luego en pública subasta para pago de contribuciones atrasadas montantes a $102 tan sólo por precio de $415, sabiendo que todos menos uno de los condueños no fueron notificados del embargo por contribuciones y luego adquiera dicha finca de un hermano suyo que a su vez la adquirió del comprador en la subasta pública por contribuciones, no es un poseedor de buena fe ni un tercero protegido por el art. 34 de la Ley Hipotecaria. González v. Sucn. de Díaz Román, 69 D.P.R. 643, 1949 PR Sup. LEXIS 224 (P.R. 1949).

El que sin título alguno a ellas posea fincas inscritas a favor de otros, se reputa poseedor de mala fe, con mayor razón cuando éstos gestionan que les sean devueltas por ser de su propiedad y no obtienen su devolución. Capó v. A. Hartman & Cia., 57 D.P.R. 196, 1940 PR Sup. LEXIS 549 (P.R. 1940).

Un poseedor de buena fe se convierte en poseedor de mala fe desde el momento en que conoce lo indebido de su posesión; el poseedor vencido en juicio se considera que lo fue de mala fe desde la primera citación judicial; las reglas sobre posesión de buena fe se aplican hasta el momento en que la buena fe se pierde; a partir de ese momento rigen las referentes al poseedor de mala fe. Díaz v. Delgado, 41 D.P.R. 835, 1931 PR Sup. LEXIS 325 (P.R. 1931).

En ausencia de prueba de que uno que compró una finca tuviera al tiempo de la compra conocimiento de negociaciones habidas entre un supuesto apoderado y un demandante que alega su carácter de dueño a virtud de compra héchale a aquél, si del registro de la propiedad nada aparece que impidiera al dueño según el registro vender dicha propiedad—inscrita a su nombre a título de compra—la compra hecha debe estimarse de buena fe y con justo título y el comprador con derecho a que se le deje a su libre disposición. Matos Bernier v. Coronas, 38 D.P.R. 465, 1928 PR Sup. LEXIS 265 (P.R. 1928).

Un comprador inocente en venta judicial no tiene que preocuparse ni inquirir sobre los meros errores de procedimiento, pero es su deber investigar la capacidad o poder en virtud del o de la

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

cual el alguacil ejerce su autoridad, y cerciorarse de su facultad jurisdiccional para verificar una venta. Solá v. Castro, 32 D.P.R. 804, 1924 PR Sup. LEXIS 39 (P.R. 1924).

2. Remedios.

La sec. 1470 de este tíitulo impone al poseedor de mala fe la obligación de abonar "los frutos percibidos y los que el poseedor legítimo hubiere podido percibir"; además, el poseedor de mala fe podrá ser indemnizado por los gastos necesarios hechos para la conservación del bien. Consejo v. Villa Edamorga, 161 D.P.R. 785 (2004).

§ 1425. Presunción de buena fe

La buena fe se presume siempre, y al que afirma la mala fe de un poseedor corresponde la prueba.

History. —Código Civil, 1930, art. 364.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 437; Código Civil Español, art. 434.

ANOTACIONES

1. En general.

El principio de buena fe es exigencia general de nuestro derecho. H.U.C.E. de Am. v. V. & E. Engineering Constr. Co., Inc., 115 D.P.R. 711, 1984 PR Sup. LEXIS 163 (P.R. 1984).

La buena fe se presume siempre y el que afirma la mala fe de un poseedor debe presentar prueba suficiente para controvertir esa presunción. CALDERON v. SOCIEDAD de AUXILIO MUTUO, 42 D.P.R. 414, 1931 PR Sup. LEXIS 94 (P.R. 1931).

No consituye mala fe por parte del comprador el que teniendo motivos para creer que su vendedora siendo dueña de la propiedad, le asiste la defensa en una acción reivindicatoria entablada que afecta a la propiedad comprada, retenga parte del precio de la venta y lo deposite ínterin se terminase definitivamente ese pleito. CALDERON v. SOCIEDAD de AUXILIO MUTUO, 42 D.P.R. 414, 1931 PR Sup. LEXIS 94 (P.R. 1931).

La buena fe se presume y al que afirma la mala fe de un poseedor corresponde la prueba. González v. Collazo, 22 D.P.R. 619, 1915 PR Sup. LEXIS 464 (P.R. 1915).

Corresponde al poseedor de una finca probar que tiene la posesión de la misma con justo título, y la ausencia de éste demuestra su mala fe. Morales v. Landráu, 15 D.P.R. 782 (1909).

La posesión lleva consigo la presunción de que la trasmisión al que posee se hizo en debida forma. Falero v. Falero, 15 D.P.R. 118, 1909 PR Sup. LEXIS 22 (P.R. 1909).

2. Título, efecto del.

Habiéndose justificado que el vendedor transfirió al adquirente una finca por escritura pública en el año 1868, sin que se haya acreditado que dicho comprador se haya desprendido del dominio de ella se presume que esa finca sigue siendo suya o de su causahabientes hasta que se demuestre que ha pasado a extrañas manos por título de adquisición; y nada importa que él ni sus sucesores no hayan figurado en los repartos de la contribución territorial durante determinado número de años, ni que varios testigos declararan que no conocieron propiedad alguna al referido adquirente. Morales v. Landráu, 15 D.P.R. 782 (1909).

§ 1426. Presunción de que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Se presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, mientras no se pruebe lo contrario.
History. —Código Civil, 1930, art. 365.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 438; Código Civil Español, art. 436.
ANOTACIONES
1. En general.
En esta jurisdicción rige la doctrina civilista de inversión o interversión de título. (Vélez Cordero v. Medina, 1970, 99 D.P.R. 113 seguido.) Sánchez González v. Registrador de la Propiedad de Barranquitas, 106 D.P.R. 361, 1977 PR Sup. LEXIS 3093 (P.R. 1977).
La inversión de título sobre una propiedad no se presume. Sánchez González v. Registrador de la Propiedad de Barranquitas, 106 D.P.R. 361, 1977 PR Sup. LEXIS 3093 (P.R. 1977).
No se transforma el estado de precariedad del detentador de una propiedad por la simple voluntad de éste. Sánchez González v. Registrador de la Propiedad de Barranquitas, 106 D.P.R. 361, 1977 PR Sup. LEXIS 3093 (P.R. 1977).
Disuelto el vínculo matrimonial, la posesión de la ex esposa que continúa viviendo en una finca privativa de su ex esposo es de carácter precario, no pudiendo transformarse dicho estado de precariedad por la simple voluntad de la ex esposa detentadora del inmueble, precariedad que por su propia naturaleza y, en principio, subsiste indefinidamente. Vélez Cordero v. Medina, 99 D.P.R. 113, 1970 PR Sup. LEXIS 147 (P.R. 1970).
Un poseedor en precario de un inmueble puede, mediante la inversión de su título—también conocida como la interversión de título—convertir su posesión en una en concepto de dueño. Vélez Cordero v. Medina, 99 D.P.R. 113, 1970 PR Sup. LEXIS 147 (P.R. 1970).
La prescripción extraordinaria de un inmueble a favor de un precarista no opera en ausencia de prueba que establezca la inversión del título de dicha posesión a una posesión en concepto de dueño de dicho inmueble. Vélez Cordero v. Medina, 99 D.P.R. 113, 1970 PR Sup. LEXIS 147 (P.R. 1970).

§ 1427. Cosas y derechos objeto de posesión

Sólo pueden ser objeto de posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación.
History. —Código Civil, 1930, art. 366.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 439; Código Civil Español, art. 437.

Capítulo 169. Adquisición de la Posesión

Capítulo 169. Adquisición de la Posesión

§ 1441. Modo de adquirirla

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

La posesión se adquiere por la ocupación material de la cosa o derecho poseído, o por el hecho de quedar éstos sujetos a la acción de nuestra voluntad, o por los actos propios y formalidades legales establecidas para adquirir tal derecho.
History. —Código Civil, 1930, art. 367.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 440; Código Civil Español, art. 438.

§ 1442. Quién puede adquirir la posesión

Puede adquirirse la posesión por la misma persona que va a disfrutarla, por su representante legal, por su mandatario y por un tercero sin mandato alguno; pero en este último caso no se entenderá adquirida la posesión hasta que la persona en cuyo nombre se haya verificado el acto posesorio, lo ratifique.
History. —Código Civil, 1930, art. 368.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 441; Código Civil Español, art. 439.

§ 1443. Trasmisión de la posesión de bienes hereditarios

La posesión de los bienes hereditarios se entiende trasmitida al heredero sin interrupción y desde el momento de la muerte del causante, en el caso de que llegue a adirse la herencia.
El que válidamente repudia una herencia se entiende que no la ha poseído en ningún momento.
History. —Código Civil, 1930, art. 369.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 442; Código Civil Español, art. 440.

§ 1444. Posesión adquirida violentamente

En ningún caso puede adquirirse violentamente la posesión mientras exista un poseedor que se oponga a ello. El que se crea con acción o derecho para privar a otro de la tenencia de una cosa, siempre que el tenedor resista la entrega, deberá solicitar el auxilio de la autoridad competente.
History. —Código Civil, 1930, art. 370.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 443; Código Civil Español, art. 441.
ANOTACIONES
1. En general.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Un interdicto posesorio tiene por objeto mantener en la posesión al que la tiene y es perturbado en ella, sin que en él puedan resolverse cuestiones de título. Segarra Boerman v. Vilariño, 92 D.P.R. 314, 1965 PR Sup. LEXIS 203 (P.R. 1965).

Los hechos posteriores a una usurpación de un terreno en controversia no convalidan la misma, pues de hacerlo quedaría derrotado el propósito de los interdictos posesorios, que es mantener la paz social y evitar que las partes se tomen la justicia por su mano. Segarra Boerman v. Vilariño, 92 D.P.R. 314, 1965 PR Sup. LEXIS 203 (P.R. 1965).

Es claro que las disposiciones de esta sección y de la 1461 de este título están basadas en razones de orden público y propenden a mantener la paz y proscriben el uso de la fuerza y la violencia como medios de resolver conflictos de posesión. Segarra Boerman v. Vilariño, 92 D.P.R. 314, 1965 PR Sup. LEXIS 203 (P.R. 1965).

El espíritu y objeto de esta sección es desalentar toda conducta tendente a provocar una violación de la paz, para dar a las partes en posesión su día ante la corte, obligando a los que no están en posesión a acudir a las cortes para establecer sus derechos. Cividanes v. Oben y Vázquez, 34 D.P.R. 802, 1925 PR Sup. LEXIS 333 (P.R. 1925).

El hecho de que una persona nombrada administrador judicial prive, sin orden o autorización de la corte, y valiéndose de la certificación expedídale de su nombramiento, de la posesión de una finca a una persona extraña a la herencia constituye un acto ilegal, pues obra con extralimitación de sus facultades de administrador. Alemany v. García, 26 D.P.R. 219, 1918 PR Sup. LEXIS 36 (P.R. 1918).

Los interdictos provistos bajo la antigua Ley de Enjuiciamiento Civil (véase el art. 1649) para retener o recobrar la posesión, estaban basados en razones y principios de orden público, de tal modo que si el que se creyere con mejor derecho a la posesión de una cosa entra en ella de su propia autoridad, y despojare o pertubare al poseedor, el interdicto procede; mas si en vez de hacerlo así, acude al tribunal solicitando su entrega, y éste se la acuerda, y le confiere la posesión, no hay cuestión de orden público, y por consiguiente el interdicto no procede; y las secs. 1444 y 1461 de este título deben ser interpretadas de acuerdo con la doctrina antes expuesta, o sea, que el interdicto procede o no, según el demandado hubiere procedido de su propia autoridad, o en el ejercicio de un derecho legítimo amparado por la autoridad judicial. Teissonnier v. Barnes, 8 D.P.R. 204, 1905 PR Sup. LEXIS 32 (P.R. 1905).

2. Acciones.

La destrucción física, sin autorización judicial, de las casas de unos precaristas que habían establecido una comunidad en parte de una finca propiedad del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, por funcionarios y empleados del Estado Libre Asociado, constituye una violación de los derechos constitucionales de los precaristas a la vida privada. Amezquita v. Colon, 378 F. Supp. 737, 1974 U.S. Dist. LEXIS 7512 (D.P.R. 1974), rev'd, 518 F.2d 8, 1975 U.S. App. LEXIS 5616 (1st Cir. P.R. 1975); 96 S. Ct. 1117; 47 L. Ed. 2d 321 (1976).

Si una persona se cree dueña de una finca de la cual otra está en posesión no puede entrar en ella y apoderarse de la misma sin ejercitar antes la acción judicial correspondiente para que su derecho sea declarado y prive de ella al poseedor ilegal, pues de acuerdo con la sec. 1461 de este título todo poseedor tiene derecho a que se le respete en su posesión. Iturrino v. De Jesús, 31 D.P.R. 75, 1922 PR Sup. LEXIS 832 (P.R. 1922).

No pudiendo un administrador judicial ocupar una finca que esté poseyendo persona extraña a la herencia, si los herederos tienen algún derecho dominical sobre esa finca por haber pertenecido a su causante pueden, conforme a esta sección ejercitarlo en forma correspondiente impetrando el amparo de los tribunales de justicia. Alemany v. García, 26 D.P.R. 219, 1918 PR Sup. LEXIS 36 (P.R. 1918).

§ 1445. Posesión viciosa del causante

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

El que suceda por título hereditario no sufrirá las consecuencias de una posesión viciosa de su causante, si no se demuestra que tenía conocimiento de los vicios que la afectaban; pero los efectos de la posesión de buena fe no le aprovecharán sino desde la fecha de la muerte del causante.

History. —Código Civil, 1930, art. 371.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 444; Código Civil Español, art. 442.

ANOTACIONES

1. En general.

Un heredero con conocimiento de que su causante retiene el título a una propiedad para un objeto y fin determinados como agente o mandatario de otros para transferirla al ocurrir o no cierto acontecimiento, no es un tercero, ni adquiere tal propiedad a título oneroso de su causante. Fernández v. Laloma, 56 D.P.R. 367, 1940 PR Sup. LEXIS 370 (P.R. 1940).

La partición de bienes de la madre del demandado en la cual se adjudica a éste la finca objeto de la reivindicación no prueba el título a favor del demandado, cuando no hay evidencia de que el causante de los demandantes transmitiera la propiedad de la finca a la madre del demandado. Francavilla v. Orlando, 33 D.P.R. 959, 1925 PR Sup. LEXIS 20 (P.R. 1925).

2. Cuestiones de hechos.

Cuando una persona hace suyos bienes en que interesan menores sin autorización judicial, la mala fe del poseedor se presume a no ser que posea a título hereditario, caso en el cual la mala fe en relación con la devolución de frutos es más bien de hecho y es preciso probar, como se probó en el presente caso, que el heredero tenía conocimiento de los vicios que invalidan su título. Francavilla v. Orlando, 33 D.P.R. 959, 1925 PR Sup. LEXIS 20 (P.R. 1925).

§ 1446. Menores e incapacitados

Los menores y los incapacitados pueden adquirir la posesión de las cosas; pero necesitan la asistencia de sus representantes legítimos para usar de los derechos que de la posesión nazcan a su favor.

History. —Código Civil, 1930, art. 372.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 445; Código Civil Español, art. 443.

§ 1447. Actos clandestinos o tolerados

Los actos meramente tolerados y los ejecutados clandestinamente y sin conocimiento del poseedor de una cosa, o con violencia, no afectan a la posesión.

History. —Código Civil, 1930, art. 373.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 446; Código Civil Español, art. 444.

ANOTACIONES

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

1. En general.

El mero acto de tolerar el dueño de una finca colindante en la que existe un camino privado que otro colindante pase por él, no es suficiente para crear un derecho de servidumbre de paso. Pabón v. Ayala, 71 D.P.R. 938 (1950).

Los actos ejecutados clandestinamente y sin conocimiento del poseedor de una cosa, o con violencia, no afectan la posesión, y apareciendo en el caso que por más de un año el demandado había cerrado el camino al público y disfrutaba de su posesión, el hecho de que unos vecinos cortaran los alambres que impedían el paso por dicho camino en nada puede afectar la resolución del caso, si la cerca fue restablecida inmediatamente por el demandado en cuestión. El Municipio de Aguas Buenas v. de la Fuente, 57 D.P.R. 910, 1941 PR Sup. LEXIS 48 (P.R. 1941).

La adquisición gratuita—sin compensación alguna—de paso de vía por una finca, no crea derecho de servidumbre a favor del concesionario ni puede perjudicar a terceros adquirentes de esa finca; es un mero permiso o tolerancia que no afecta a la posesión según esta sección y es revocable. Martínez v. Central Cambalache, 48 D.P.R. 216, 1935 PR Sup. LEXIS 288 (P.R. 1935), aff'd, Central Cambalache, Inc. v. Martinez, 82 F.2d 37, 1936 U.S. App. LEXIS 2891 (1st Cir. P.R. 1936).

Una posesión civil anterior y coexistente, o un derecho posesorio en ley o equidad, no es ninguna defensa contra un procedimiento para recobrar la posesión material una vez perdida ésta como consecuencia de procedimientos violentos o clandestinos empleados por un demandado. Cividanes v. Oben y Vázquez, 34 D.P.R. 802, 1925 PR Sup. LEXIS 333 (P.R. 1925).

Un caso de desahucio en precario en el que el demandante alegó y probó un título de adquisición inscrito en el registro, y el demandado alegó una donación, sin expresar la forma en que se hizo, alegó además la posesión bajo ella con los requisitos de la prescripción ordinaria y no presentó prueba, y el demandante probó que la alegada donación era una mera tolerancia por parte del administrador de la finca, tal posesión es una mera tolerancia o un acto clandestino sin conocimiento del poseedor que no puede aprovechar al demandado, y, por consiguiente, no existe conflicto de títulos que haya de ventilarse en una acción independiente al efecto. Ortiz v. Dávila, 31 D.P.R. 220, 1922 PR Sup. LEXIS 863 (P.R. 1922).

Aunque el arrendatario, autorizado por los términos del arrendamiento, hubiera autorizado a la demandante para pasar sus trenes por la finca arrendada, el dueño, terminado el arrendamiento, no puede ser obligado a soportar la servidumbre, pues no habiéndose obligado a tolerarla, su derecho a levantar las vías está protegido por esta sección, sobre todo no habiendo demostrado la demandante la existencia de algún daño actual o futuro. Loíza Sugar Co. v. Calderón, 30 D.P.R. 307, 1922 PR Sup. LEXIS 545 (P.R. 1922).

Cuando en una acción para que se declare que no existe una servidumbre de paso y para que se abstenga la demandada, una corporación privada, de transitar sus trenes y para que levante las vías colocadas sobre el terreno, sólo aparece que el demandante prestó su consentimiento para ello, el caso quizás deba regularse por esta sección. Torres et al. v. Plazuela Sugar Co., 24 D.P.R. 479, 1916 PR Sup. LEXIS 702 (P.R. 1916), aff'd, Plazuela Sugar Co. v. Pastoriza, 245 F. 115, 1917 U.S. App. LEXIS 1472 (1st Cir. P.R. 1917).

De acuerdo con esta sección, el poseedor por actos meramente tolerados no puede utilizar los interdictos de retener o de recobrar, a menos que transcurra el tiempo necesario de posesión. Trucharte v. Figueroa, 24 D.P.R. 310, 1916 PR Sup. LEXIS 664 (P.R. 1916).

2. Violencia.

No puede alegarse derecho alguno a la posesión, ni invocarse la Ley de Injunctions, secs. 3561 et seq. del Título 32, para recobrarla contra el verdadero dueño de una finca por actos recientes de posesión a menos que transcurra el tiempo necesario; ni puede un administrador o mayordomo basar su derecho en el de su principal, cuando la prueba acredita que éste no

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

tenía tal derecho sino únicamente el haber entrado violentamente en la finca dicho administrador o mayordomo por varios días y haber sembrado el terreno con ayuda de peones. Trucharte v. Figueroa, 24 D.P.R. 310, 1916 PR Sup. LEXIS 664 (P.R. 1916).

§ 1448. Posesión no se reconoce en distintas personalidades

La posesión como hecho, no puede reconocerse en dos personalidades distintas, fuera de los casos de indivisión. Si surgiere contienda sobre el hecho de la posesión, será preferido el poseedor actual; si resultaren dos poseedores, el más antiguo; si las fechas de las posesiones fueren las mismas, el que presente título; si todas estas condiciones fuesen iguales, se constituirá en depósito o guarda judicial la cosa, mientras se decida sobre su posesión o propiedad por los trámites correspondientes.

History. —Código Civil, 1930, art. 374.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 447; Código Civil Español, art. 445.

ANOTACIONES

1. En general.

Los demandantes, quienes alegaron que unos titulares, de forma ilegal y temeraria, habían colocado muros de concreto sobre una franja de terreno que los demandantes usaban como camino para motivos recreativos, tenían derecho a la protección que proveyó el interdicto posesorio y debía ser respetada en el uso del camino. Miranda Cruz y otros v. S.L.G. Ritch, 176 D.P.R. 951 (2009).

Cuando dos compañías, una de Georgia y otra de Puerto Rico, tenían nombres idénticos pero eran dos entidades separadas; y en documento de venta otorgado por la compañía de Georgia a favor del banco para saldar una deuda, así como en factura adjunta al mismo, aparecía que los camiones supuestamente vendidos al banco por dicha compañía, eran en realidad propiedad de la compañía de Puerto Rico; y el título de venta que amparaba una grúa instalada en un camión resultó estar otorgado por una persona desconocida, a la cual, ni a su firma pudo un testigo del banco identificar: el banco no pudo adquirir título alguno ya que la compañía de Georgia como vendedora no tenía título alguno que trasmitir, y el acreedor-embargante de dichos bienes de la compañía de Puerto Rico tuvo prioridad al crédito del banco, pues la evidencia fue insuficiente para vencer la presunción de que la compañía de Puerto Rico tenía título de propiedad sobre los bienes, presunción inferida del hecho de estar dichos bienes en posesión de la misma al tiempo del embargo. Savannah Bank & Trust Co. v. Jerome Constr. Co., 189 F. Supp. 222, 1960 U.S. Dist. LEXIS 4700 (D.P.R. 1960).

Esta sección, al exigir exclusividad en la posesión, se refiere al derecho a la posesión como hecho y como base para que quede luego consolidado el dominio, mas no se extiende al hecho real de la posesión, objeto del interdicto posesorio, protegiendo éste la posesión aunque no sea exclusiva y aunque esté compartida por otras personas. Janer v. Alvarez, 75 D.P.R. 37 (1953).

Cuando sobre el hecho de la posesión material de cierta propiedad inmueble ha habido conflicto de prueba, y ese conflicto ha sido decidido por el juez a favor del demandante al ordenar que el demandado se abstenga por sí o por medio de sus agentes o empleados de penetrar en la finca y de perturbar al demandante en el quieto y pacífico disfrute de la misma, esa conclusión se sostendrá en apelación mientras no se demuestre que hubo pasión, prejuicio o parcialidad o manifiesto error de derecho. González v. Collazo, 22 D.P.R. 619, 1915 PR Sup. LEXIS 464 (P.R. 1915).

Cuando los actos ejecutados por el demandado reconocen por causa un conflicto sobre

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

propiedad y posesión, ese conflicto puede dirimirse, no en un procedimiento de injunction, sino mediante el ejercicio de la acción correspondiente para obtener aplicación de esta sección y de la sec. 3822 de este título. González v. Collazo, 14 D.P.R. 855, 1908 PR Sup. LEXIS 155 (P.R. 1908).

2. Cuestiones de hecho.

Excepto en caso de indivisión, el ordenamiento civil no permite la posesión de hecho en dos personas distintas al mismo tiempo. Texaco P.R., Inc. v. González Rodríguez, 96 D.P.R. 305, 1968 PR Sup. LEXIS 155 (P.R. 1968).

Esta sección no excluye la existencia de la posesión como cuestión de hecho en dos personas distintas; lo que dispone es que ante la ley, tal posesión no puede reconocerse en más de una persona, excepto en los casos de indivisión, dictando reglas para determinar cuál de las posesiones es la válida, la que la ley reconoce. Gomez v. López, 55 D.P.R. 813, 1940 PR Sup. LEXIS 257 (P.R. 1940).

Cuando se alega en la solicitud que el peticionario después de haber sido posesionado de una finca que le fue vendida por el alguacil municipal de Lares, se dio posesión de ella a otra persona por el alguacil del Distrito de Aguadilla, a virtud de remate de la misma, no obstante lo cual afirma que ha estado y continúa en posesión de dicha finca. No alega el peticionario si la posesión a que se refiere es natural o civil ni alega hechos de los cuales pueda colegirse cuál sea esa posesión. El tribunal resolvió que la solicitud es defectuosa por no alegar tales hechos. González v. Collazo, 14 D.P.R. 855, 1908 PR Sup. LEXIS 155 (P.R. 1908).

Capítulo 171. Efectos de la Posesión

Capítulo 171. Efectos de la Posesión

§ 1461. Derechos del poseedor

Todo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión; si fuere inquietado en ella, deberá ser amparado o restituido en dicha posesión por los medios que las leyes de procedimientos establecen.

History. —Código Civil, 1930, art. 375.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 448; Código Civil Español, art. 446.

Contrarreferencias.

Acción para reivindicar la propiedad, véase la sec. 1111 de este título.

Injunctions para retener o recobrar la posesión, véanse las secs. 3561 et seq. del Título 32.

ANOTACIONES

1. En general.
2. Actos contrarios a la posesión.
3. Identificación del bien.
4. Injunction.
5. Reclamaciones permitidas.

1. En general.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Los demandantes, quienes alegaron que unos titulares, de forma ilegal y temeraria, habían colocado muros de concreto sobre una franja de terreno que los demandantes usaban como camino para motivos recreativos, tenían derecho a la protección que proveyó el interdicto posesorio y debía ser respetada en el uso del camino. Miranda Cruz y otros v. S.L.G. Ritch, 176 D.P.R. 951 (2009).

Todo poseedor tiene derecho a ejercitar la acción interdictal para recobrar o retener la posesión. Texaco P.R., Inc. v. González Rodríguez, 96 D.P.R. 305, 1968 PR Sup. LEXIS 155 (P.R. 1968).

En acción para reivindicar la posesión de una finca en la que se alega que El Pueblo de Puerto Rico y un arrendatario de dicha entidad se apoderaron de la porción de la finca que es objeto del pleito, debe ser parte El Pueblo de Puerto Rico, previo su consentimiento para ser demandado. Hermanos v. Los Herederos, Sucesores y Cesionarios desconocidos de Wesceslao Borda, 39 D.P.R. 354, 1929 PR Sup. LEXIS 71 (P.R. 1929).

Para que prospere una acción para recobrar la propiedad sólo se exigen como requisitos indispensables la posesión real de la propiedad por parte del demandante y la privación de la posesión por algún acto ilegal del demandado. Alemany v. García, 26 D.P.R. 219, 1918 PR Sup. LEXIS 36 (P.R. 1918).

De conformidad con esta sección y con la sec. 1463 de este título, el poseedor de una cosa tiene el derecho a ser respetado en su posesión. Quintero et al. v. Sosa, 18 D.P.R. 243, 1912 PR Sup. LEXIS 48 (P.R. 1912).

El que no posee con buena fe y justo título, necesita 30 años de posesión para adquirir el dominio. Morales v. Landráu, 15 D.P.R. 782 (1909).

El poseedor debe ser respetado en su posesión, y aquel que la impugne, no sólo debe probar la legalidad del título en que funde su reclamación, sino mostrar un título mejor. Mollfulleda v. Ramos, 10 D.P.R. 314, 1906 PR Sup. LEXIS 197 (P.R. 1906).

Todo poseedor debe ser amparado en su posesión, mientras no se presenten títulos más eficaces que invaliden aquellos que él posea. Manrique de Lara v. Morales, 9 D.P.R. 123 (1905).

Todo poseedor que ilegalmente fuere privado de su posesión, o perturbado en ella, tiene derecho a que se le restituya o se le ampare en tal posesión. Esteves v. del Rio et al., 7 D.P.R. 280, 1904 PR Sup. LEXIS 262 (P.R. 1904).

Nadie puede ser despojado de la tenencia o posesión de una cosa, sin haber sido antes oído y vencido en juicio, debiendo, todo poseedor, ser respetado en su posesión, y restituido en ella, cuando haya sido inquietado o perturbado en la misma, o despojado de ella completamente. Cintrón v. Cruz, 7 D.P.R. 118, 1904 PR Sup. LEXIS 239 (P.R. 1904).

2. Actos contrarios a la posesión.

Comete un allanamiento de propiedad ajena la persona que entra en terreno ajeno sin permiso y con perjuicio de su dueño; y así se ha dicho que "una persona que entra en terreno ajeno sin permiso para sacar su extraviado caballo y que rompe un tallo de yerba al entrar comete un allanamiento de propiedad ajena." García v. Rodríguez, 27 D.P.R. 305, 1919 PR Sup. LEXIS 426 (P.R. 1919).

Cuando una persona es privada de la posesión de su propiedad contra su voluntad, esto constituye un acto violento, y el cual puede llevarse a cabo por medio de fuerza, intimidación, amenaza o cualquier otro medio que afecte a la libertad del poseedor; y cuando se priva a una persona de su posesión sin su consentimiento, entonces existe un acto fraudulento que puede llevarse a cabo por medio de fraude o engaño propiamente dicho, o por cualquier otro medio equivalente al engaño v.g., procediendo por sorpresa u obrando ocultamente o a espaldas del poseedor. Mattei v. Badillo, 21 D.P.R. 171, 1914 PR Sup. LEXIS 458 (P.R. 1914).

Una persona es privada de su posesión por actos violentos o fraudulentos cuando se prueba que el demandado amenazó de cárcel al que entrara en el terreno en litigio, lo cual envuelve un

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

elemento de fuerza, y además cercó el terreno, poniendo una estaca con un letrero en el que prohibía la entrada, con sorpresa y a espaldas del legítimo poseedor, lo cual revela artificio para el despojo que puede calificarse de medio fraudulento. Mattei v. Badillo, 21 D.P.R. 171, 1914 PR Sup. LEXIS 458 (P.R. 1914).

3. Identificación del bien.

Es nula una orden judicial mandando dar posesión de cierta finca al demandante, cuando la orden se dicta en un pleito sobre cobro de dinero y se refiere a una finca que radica en otro distrito judicial y pertenece y está en posesión de una persona que no fue parte en el pleito. Preston v. Maldonado, 42 D.P.R. 488, 1931 PR Sup. LEXIS 111 (P.R. 1931).

Si la acción ejercitada fuere la de recobrar la posesión, la sentencia será ineficaz si, como ocurre en el caso de autos, no se describieren en ella los bienes cuya posesión se mande restituir al demandante, no habiendo base para proceder a la ejecución de la sentencia. Rivera v. El Pueblo, 16 D.P.R. 768, 1910 PR Sup. LEXIS 443 (P.R. 1910).

En una acción para recobrar la posesión, el demandante debe establecer con toda claridad la identidad de la finca de que ha sido despojado por el demandado, así como los actos de violencia imputados al segundo para privar al primero de su posesión. Rivera v. El Pueblo, 16 D.P.R. 768, 1910 PR Sup. LEXIS 443 (P.R. 1910).

4. Injunction.

El injunction posesorio es la acción interdictal provista en el Código de Enjuiciamiento Civil para dar efectividad a la tutela posesoria que declara esta sección. Texaco P.R., Inc. v. González Rodríguez, 96 D.P.R. 305, 1968 PR Sup. LEXIS 155 (P.R. 1968).

En los interdictos de retener la posesión, no cabe reponer al demandante en posesión alguna, de que no ha sido privado, siendo suficiente para dar cumplimiento a la sentencia que en los mismos se dicte, notificarla a las partes interesadas. Giménez v. Las R. R. M. M. Carmelitas., 9 D.P.R. 136, 1905 PR Sup. LEXIS 141 (P.R. 1905).

Para los casos referentes a injunctions para recobrar la posesión, o para proteger la posesión, de bienes, véanse las anotaciones bajo las secs. 3561 et seq. del Título 32; y véase también la Regla 57 de Procedimiento Civil de 1979, Ap. III del Título 32, sobre disposiciones aplicables a los injunctions.

5. Reclamaciones permitidas.

La acción para recobra la posesión de bienes muebles puede iniciarse contra una persona que originalmente estuviera en posesión de los bienes y pueden éstos ser recobrados en poder de un cesionario fraudulento bastando mencionar en la demanda la persona que originalmente estaba en posesión. Central Pasto Viejo v. A. Pérez & Hno., 44 D.P.R. 904, 1933 PR Sup. LEXIS 340 (P.R. 1933).

Desestimada una acción por no haberse elegido el procedimiento adecuado, el derecho que en el fondo pueda asistir al demandante a las tierras en controversia no es bastante por sí solo para revocar la condena en costas, máxime cuando no se hizo señalamiento de error en cuanto a tal condena, y cuando el demandante tiene aún la oportunidad de suscitar la cuestión de temeridad ante la corte sentenciadora a los efectos de graduar la cuantía de los honorarios incluidos en las costas. Rivera v. Vargas, 43 D.P.R. 151, 1932 PR Sup. LEXIS 384 (P.R. 1932).

Una escalera que sobresale constituye un perjuicio para el terreno invadido por ella y el dueño del terreno tiene derecho a que sea removida por cualquier acción que otorgue el remedio. Cruz Gerena v. Gomez Valencia, 39 D.P.R. 777, 1929 PR Sup. LEXIS 166 (P.R. 1929).

En una acción por daños causados a la finca del demandante por la entrada ilegal de un tercero, el demandante no está obligado a probar su título cuando la controversia la promueve el demandado y presenta éste su título, pues aunque exista conflicto, entre las partes en cuanto al derecho a la propiedad donde los daños se causaron, lo esencial es que el demandante esté en posesión al momento de la entrada ilegal, pues el eje de la controversia

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

es el daño al derecho de posesión, siendo la acción para recobrarlo y no para decidir el título. Iturrino v. De Jesús, 31 D.P.R. 75, 1922 PR Sup. LEXIS 832 (P.R. 1922).

No es absoluta la regla de que los daños causados en propiedad ajena han de consistir en la pérdida del valor que tenga la finca, y cuando se reclaman daños por corte de un árbol y destrozos en siembras, como en este caso, puede reclamarse el valor de éstos. Iturrino v. De Jesús, 31 D.P.R. 75, 1922 PR Sup. LEXIS 832 (P.R. 1922).

El hecho de que los demás condueños de la finca tuvieran conocimiento de que uno de ellos la había hipotecado en su totalidad y de que se había seguido procedimiento por el acreedor para el cobro del crédito asegurado sin que hubieran instado el procedimiento de tercería de dominio, no les priva de su derecho a reivindicar la finca pues el juicio de tercería es un remedio que la ley concede al dueño de una cosa para prevenir perjuicios de momento, y el dejar de ejercitar tal remedio no le priva de la acción que pueda tener para defender luego lo que es suyo y de que indebidamente ha sido expropiado. Polo v. Fernández, 27 D.P.R. 979, 1919 PR Sup. LEXIS 594 (P.R. 1919).

Cuando un demandante alega en su demanda que el antiguo dueño de cierta finca la donó a su causante y que éste primero y él después la han poseído en concepto de dueños quieta y pacíficamente y por un período mayor de diez años, en cuya posesión se encuentra el demandante en la actualidad, y que el demandado, valiéndose para ello de una declaratoria de herederos falsa y fraudulenta, hizo inscribir el dominio de dicha finca a su favor en el registro de la propiedad, tal demanda aduce hechos suficientes para determinar una causa de acción. Arroyo v. Bruno, 23 D.P.R. 814, 1916 PR Sup. LEXIS 489 (P.R. 1916), overruled, Couverthie v. Santiago, 62 D.P.R. 782, 1944 PR Sup. LEXIS 11 (P.R. 1944).

El poseedor que fuere despojado ilegalmente de su posesión, además de serle restituida la misma, debe ser, además, indemnizado de los daños y perjuicios que hubiere sufrido por virtud de tal despojo. Manrique de Lara v. Morales, 9 D.P.R. 123 (1905).

§ 1462. Posesión necesaria para adquirir el dominio

Sólo la posesión que se adquiere y se disfruta en concepto de dueño puede servir de título para adquirir el dominio.

History. —Código Civil, 1930, art. 376.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 449; Código Civil Español, art 447.

ANOTACIONES

1. En general.

Para que un poseedor pueda invocar con éxito la prescripción adquisitiva extraordinaria tiene que poseer la propiedad en concepto de dueño y en modo ininterrumpido, público y pacífico. Sánchez González v. Registrador de la Propiedad de Barranquitas, 106 D.P.R. 361, 1977 PR Sup. LEXIS 3093 (P.R. 1977).

Un fiduciario de bienes inmuebles no puede adquirirlos por prescripción adquisitiva. Sánchez González v. Registrador de la Propiedad de Barranquitas, 106 D.P.R. 361, 1977 PR Sup. LEXIS 3093 (P.R. 1977).

Posee un inmueble en concepto de dueño aquel a quien la opinión general o creencia pública, por los actos que realiza con relación a la propiedad, considera el verdadero dueño del inmueble, independientemente de la creencia que sobre el particular pueda tener el propio poseedor. Vélez Cordero v. Medina, 99 D.P.R. 113, 1970 PR Sup. LEXIS 147 (P.R. 1970).

La posesión que es susceptible de producir el dominio por prescripción extraordinaria es la

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

posesión en concepto de dueño y no la posesión material de la cosa. Dávila v. Córdova, 77 D.P.R. 136 (1954).

Se considera como posesión en concepto de dueño a los efectos de la prescripción extraordinaria, la que se deriva de la tolerancia del dueño, mas no así la que se derive de la mera tolerancia o de la autorización, permiso o licencia que él conceda. Dávila v. Córdova, 77 D.P.R. 136 (1954).

Se considera posesión en concepto de dueño a los efectos de la prescripción extraordinaria, la posesión atribuida al poseedor por la creencia pública y general, en el sentido que el poseedor es dueño de la cosa poseída, independientemente de la creencia que sobre el particular pueda tener el propio poseedor. Dávila v. Córdova, 77 D.P.R. 136 (1954).

2. Arrendatario.

El arrendatario que hubiere contratado con el arrendador, y reconocido el carácter de este último, no puede después volver sobre sus propios actos e impugnar el título del arrendador. Mollfulleda v. Ramos, 10 D.P.R. 314, 1906 PR Sup. LEXIS 197 (P.R. 1906).

§ 1463. Presunción de justo título

El poseedor en concepto de dueño tiene a su favor la presunción legal de que posee con justo título, y no se le puede obligar a exhibirlo.

History. —Código Civil, 1930, art. 377.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 450; Código Civil Español, art. 448.

ANOTACIONES

1. En general.

La presunción de justo título admite prueba en contrario. Así, cuando dos compañías entidades separadas, una de Georgia y otra de Puerto Rico, tenían nombres idénticos, y en el documento de venta otorgado por la compañía de Georgia a favor del banco para saldar una deuda, y la correspondiente factura, aparecían que los camiones alegadamente vendidos al banco por dicha compañía eran en realidad propiedad de la compañía de Puerto Rico; y el título de venta que amparaba una grúa instalada en un camión resultó estar otorgado por una persona desconocida, a la cual, ni a su firma pudo un testigo del banco identificar: el banco no pudo adquirir título alguno ya que la compañía de Georgia como vendedora no tenía título alguno que trasmitir, y el acreedor embargante de dichos bienes de la compañía de Puerto Rico tuvo prioridad al crédito del banco. Savannah Bank & Trust Co. v. Jerome Constr. Co., 189 F. Supp. 222, 1960 U.S. Dist. LEXIS 4700 (D.P.R. 1960).

Vendidas varias fincas en subasta en procedimiento sumario hipotecario juntas con otras 2 no afectas al gravamen ejecutado, la presunción de título que, respecto a dichas 2 fincas, surgen de la posesión y la continuación de ésta a favor de uno que adquiere del comprador en subasta, está destruida por el propio registro y, no obstante su buena fe en la posesión de ellas, ningún justo título puede surgir a su favor. Sucn. Mandes v. Sucn. Aguero, 42 D.P.R. 684, 1931 PR Sup. LEXIS 151 (P.R. 1931).

De acuerdo con esta sección el poseedor en concepto de dueño tiene a su favor la presunción legal de que posee con justo título y no se le puede obligar a exhibirlo. Vega v. Rodríguez, 21 D.P.R. 334 (1914).

Se presume que todo poseedor en concepto de dueño posee con título válido y legal, mientras no se pruebe lo contrario. Mollfulleda v. Ramos, 10 D.P.R. 314, 1906 PR Sup. LEXIS 197 (P.R. 1906).

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Si de la prueba practicada en un juicio apareciere acreditada la posesión civil, como resultante del dominio de una finca, a favor de una parte, y la posesión material, consecuencia de la tenencia de la misma, a favor de otra, faltan los requisitos esenciales, según las reglas de la doctrina precedente, para establecer las presunciones legales que se derivan del dominio o posesión civil, o sea, las que se refieren a la entrega de una cosa vendida por escritura pública, y al derecho de accesión respecto al producto de lo bienes, siendo de presumir, por el contrario, que aquel que tiene la posesión material ha utilizado y gozado de tales productos. Acevedo v. Sucesión Caballero, 9 D.P.R. 424, 1905 PR Sup. LEXIS 192 (P.R. 1905).

§ 1464. Muebles y objetos

La posesión de una cosa raíz supone la de los muebles y objetos que se hallen dentro de ella, mientras no conste o se acredite que deben ser excluidos.

History. —Código Civil, 1930, art. 378.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 451; Código Civil Español, art. 449.

ANOTACIONES

1. En general.

Las casas, ranchos y demás edificaciones enclavadas en una finca adjudicada han de considerarse también con la misma finca y puesto en posesión el adjudicatario de los expresados bienes, deberá ser amparado en ella mientras no se presente un título superior para acreditar que debe ser privado de ella. Aquilúe v. Abreu et al., 5 D.P.R. 36, 1903 PR Sup. LEXIS 41 (P.R. 1903).

La posesión de una finca presupone la posesión de todos los bienes muebles enclavados en la misma, a menos que se pruebe que deben excluirse. Aquilúe v. Abreu et al., 5 D.P.R. 36, 1903 PR Sup. LEXIS 41 (P.R. 1903).

2. Frutos.

La obligación de devolver una finca indebidamente embargada lleva consigo la de devolver también los frutos percibidos y los que se hubieren podido percibir como productos de dicha finca. Aquilúe v. Abreu et al., 5 D.P.R. 36, 1903 PR Sup. LEXIS 41 (P.R. 1903).

§ 1465. Posesión en común

Cada uno de los partícipes de una cosa que se posee en común, se entenderá que ha poseído la parte que al dividirse le cupiere durante todo el tiempo que duró la indivisión. La interrupción del todo o parte de una cosa poseída en común, perjudicará por igual a todos.

History. —Código Civil, 1930, art. 379.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 452; Código Civil Español, art. 450.

ANOTACIONES

1. En general.

Cada uno de los condueños de la cosa poseída en común se entenderá que ha poseído la parte que al dividirse le cupiere durante todo el tiempo que duró la indivisión. Díaz v. Registrador de la Propiedad de Ponce, 107 D.P.R. 233, 1978 PR Sup. LEXIS 544 (P.R. 1978).

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

§ 1466. Propiedad de los frutos percibidos

El poseedor de buena fe hace suyos los frutos percibidos mientras no sea interrumpida la posesión.
Se entienden percibidos los frutos naturales o industriales desde que se alzan o separan.
Los frutos civiles se consideran producidos por días, y pertenecen al poseedor de buena fe en esa proporción.
History. —Código Civil, 1930, art. 380.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 453; Código Civil Español, art. 451.

ANOTACIONES

1. En general.

La venta judicial del bien fue inexistente pero el comprador adquirió con buena fe, por lo que no debe reintegrar los frutos percibidos. Solá v. Castro, 32 D.P.R. 804, 1924 PR Sup. LEXIS 39 (P.R. 1924).

Negándose en la sentencia la restitución de frutos, rentas, y cosechas producidos hasta entonces, si desde esa fecha los demandantes creen tener algún derecho sobre tales frutos, rentas y cosechas, como la sentencia no hizo declaratoria alguna sobre tales particulares, es evidente que no procede dictar medida alguna para asegurar semejante derecho, aun en el supuesto de que lo tengan los demandantes. Franceschi et al. v. Trujillo y Mercado, 26 D.P.R. 562, 1918 PR Sup. LEXIS 136 (P.R. 1918).

2. Coherederos.

Cuando unos coherederos han estado en posesión del inmueble que constituye la herencia, por haber sido su vivienda antes y después de la muerte del causante, tienen su posesión exclusiva y no tienen que restituir frutos o rentas a los otros coherederos. Cintrón Vélez v. Cintrón De Jesús, 120 D.P.R. 39, 1987 PR Sup. LEXIS 197 (P.R. 1987).

§ 1467. Frutos pendientes cuando cesa la buena fe

Si al tiempo en que cesare la buena fe se hallaren pendientes algunos frutos naturales o industriales, tendrá el poseedor derecho a los gastos que hubiese hecho para su producción, y además a la parte del producto líquido de la cosecha proporcional al tiempo de su posesión.
Las cargas se prorratearán del mismo modo entre los dos poseedores.
El propietario de la cosa puede, si quiere, conceder al poseedor de buena fe la facultad de concluir el cultivo y la recolección de los frutos pendientes como indemnización de la parte de gastos de cultivo y del producto líquido que le pertenece; el poseedor de buena fe que por cualquier motivo no quisiere aceptar esta concesión, perderá el derecho de ser indemnizado de otro modo.
History. —Código Civil, 1930, art. 381.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 454; Código Civil Español, art. 452.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

§ 1468. Abono de gastos necesarios y útiles

Los gastos necesarios se abonan a todo poseedor; pero sólo el de buena fe podrá retener la cosa hasta que se los satisfagan.
Los gastos útiles se abonan al poseedor de buena fe con el mismo derecho de retención, pudiendo optar el que le hubiese vencido en su posesión, por satisfacer el importe de los gastos o por abonar el aumento de valor que por ellos haya adquirido la cosa.
History. —Código Civil, 1930, art. 382.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 455; Código Civil Español, art. 453.

ANOTACIONES

1. En general.
2. Ejecución de la opción.
3. Enriquecimiento injusto.
4. Tercero hipotecario.

1. En general.

Un arrendatario que con el expreso consentimiento del arrendador lleva a cabo reparaciones necesarias en la propiedad objeto del arrendamiento, ostenta el rango de edificante de buena fe con derecho a retener la cosa arrendada hasta tanto se le compense por las obras realizadas. Marín v. Montijo, 109 D.P.R. 268, 1979 PR Sup. LEXIS 147 (P.R. 1979).

El derecho de indemnización del que edifica en suelo ajeno con el consentimiento del dueño del suelo no es un bien mueble y sí un bien inmueble. Berrocal Ferrer v. Tribunal de Distrito de P.R., 76 D.P.R. 38, 1954 PR Sup. LEXIS 229 (P.R. 1954).

El arrendatario de un edificio dedicado a panadería que debido a las malas condiciones del único horno existente y al estado insanitario del piso y las paredes del local y para evitar su clausura por la sanidad con el conocimiento y consentimiento de sus arrendadoras realice en él obras consistentes en un horno nuevo, un piso de cemento, empañetado de las paredes y un fogón de hornilla efectúa obras que son de carácter necesario e indispensable a los fines a que se dedica el local arrendado y tiene derecho a que se le indemnice de los gastos incurridos, de acuerdo con la sec. 1164 de este título en relación con esta sección. Freyre v. Blasini, 68 D.P.R. 211, 1948 PR Sup. LEXIS 271 (P.R. 1948).

El poseedor de unas propiedades urbanas, ya lo sea de buena o mala fe, tiene derecho a que se le reembolsen los gastos y desembolsos útiles y necesarios por él hechos para conservarlas y mantenerlas en condiciones sanitarias y de seguridad para que pudiesen ser alquiladas y produjeran cánones de arrendamiento, tales como las contribuciones, cargos por consumo de luz y agua, comisiones por cobros de esos cánones y los demás que también lo sean. Concepción v. Latoni, 62 D.P.R. 104, 1943 PR Sup. LEXIS 13 (P.R. 1943), aff'd, Casanova v. Latoni, 147 F.2d 648, 1945 U.S. App. LEXIS 2185 (1st Cir. P.R. 1945).

Una parte que reclame frutos percibidos o dejados de percibir por un poseedor y deje de presentar prueba de que éste pudo haber cobrado sumas mayores que las que cobró y que si no lo hizo fue por descuido o negligencia de su parte, no puede quejarse de que la corte sentenciadora no le concediera suma alguna por lo que el poseedor pudo percibir y no percibió por su culpa, abandono o negligencia. Concepción v. Latoni, 62 D.P.R. 104, 1943 PR Sup. LEXIS 13 (P.R. 1943), aff'd, Casanova v. Latoni, 147 F.2d 648, 1945 U.S. App. LEXIS 2185 (1st Cir. P.R. 1945).

2. Ejecución de la opción.

El que construya en terreno ajeno de buena fe a virtud de permiso que le concedió un anterior dueño, tiene derecho a que como condición previa a la entrega del terreno se le pague el

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

importe de los materiales invertidos en la construcción así como el montante de la mano de obra. Ramos Mimoso v. Pueblo, 70 D.P.R. 619, 1949 PR Sup. LEXIS 414 (P.R. 1949).

Cuando, durante el término de la buena fe de su posesión, una persona efectúa mejoras y gastos útiles en una propiedad, aquel que la venza en juicio viene obligado a satisfacer su importe, en ausencia de prueba alguna sobre el aumento de valor que por ello haya adquirido la finca para poder elegir entre satisfacer los gastos o abonar el aumento del valor de la cosa. Román Benítez v. Rivera, 43 D.P.R. 535, 1932 PR Sup. LEXIS 464 (P.R. 1932).

3. Enriquecimiento injusto.

Cuando en pleito de reivindicación se concluye que la finca que se reivindica es de los demandados, éstos no pueden recobrar por via de contrademanda contribuciones sobre la propiedad por ellos pagadas así como el importe de lo invertido por ellos en cercas y otras mejoras a la propiedad. Guadalupe Guadalupe v. Rodríguez, 70 D.P.R. 958, 1950 PR Sup. LEXIS 193 (P.R. 1950).

La doctrina del enriquecimiento sin causa se aplica siempre que haya existido un injusto enriquecimiento; no está basada en la existencia de un contrato, y por tanto la persona que se ha enriquecido injustamente a expensas de otra debe hacer restitución a ésta al requerirla para ello. Freyre v. Blasini, 68 D.P.R. 211, 1948 PR Sup. LEXIS 271 (P.R. 1948).

4. Tercero hipotecario.

Aun cuando uno que fuere con respecto a una finca, un poseedor o tercero de buena fe, no tendrá derecho a retener dicha finca—hasta que se le abonen los gastos útiles hechos en ella—contra uno que tiene el carácter de tercero por haber adquirido con las condiciones de la Ley Hipotecaria. Matos Bernier v. Coronas, 38 D.P.R. 465, 1928 PR Sup. LEXIS 265 (P.R. 1928).

Las disposiciones de esta sección no tienen aplicación a aquellos que tuvieren el carácter de terceros hipotecarios. Huyke v. Arrese, 12 D.P.R. 394, 1907 PR Sup. LEXIS 315 (P.R. 1907).

Cuando en pleito seguido por A contra B, se adjudicaron al primero bienes de B, sobre los que se había anotado ya un embargo a favor de C; adjudicados los mismos bienes a C, y cancelada la adjudicación que de ellos se hiciera a A, éste reclamó de C las mejoras hechas en las fincas, fundando su reclamación en esta sección (abono de gastos necesarios y útiles) y las secs. 1164 (muebles y objetos), 2992 (obligaciones) y 5091 (cuasicontratos) de este título. C es tercero que adquirió con las condiciones de la Ley Hipotecaria, y no viene obligado al pago de esa mejoras, y aunque A poseyó de buena fe, y tiene derecho a ser reintegrado de los gastos necesarios y útiles hechos en las fincas, carece, no obstante, de acción contra C. Huyke v. Arrese, 12 D.P.R. 394, 1907 PR Sup. LEXIS 315 (P.R. 1907).

§ 1469. Gastos de lujo o recreo

Los gastos de puro lujo o mero recreo no son abonables al poseedor de buena fe; pero podrá llevarse los adornos con que hubiese embellecido la cosa principal si no sufriere deterioro, y si el sucesor en la posesión no prefiriese abonar el importe de lo gastado.

History. —Código Civil, 1930, art. 383.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 456; Código Civil Español, art. 454.

§ 1470. Frutos y gastos en caso de poseedor de mala fe

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

El poseedor de mala fe abonará los frutos percibidos y los que el poseedor legítimo hubiere podido percibir, y sólo tendrá derecho a ser reintegrado de los gastos necesarios hechos para la conservación de la cosa. Los gastos hechos en mejoras de lujo y recreo no se abonarán al poseedor de mala fe; pero podrá éste llevarse los objetos en que esos gastos se hayan invertido, siempre que la cosa no sufra deterioro, y el poseedor legítimo no prefiera quedarse con ellos, abonando el valor que tengan en el momento de entrar en la posesión.

History. —Código Civil, 1930, art. 384.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 457; Código Civil Español, art. 455.

ANOTACIONES

1. En general.
2. Alegaciones y prueba.
3. Consecuencias de la mala fe.

1. En general.

Los derechos de un poseedor de mala fe de una finca rústica en relación con las mejoras que hubiere hecho en la finca y en cuanto a los frutos están definidos por esta sección. Santos Green v. Cruz, 100 D.P.R. 9, 1971 PR Sup. LEXIS 148 (P.R. 1971).

El arrendatario de propiedades que al vencimiento del contrato de arrendamiento no las entregue y continúe disfrutándolas, es un poseedor de mala fe, y siéndolo viene obligado a abonar los frutos percibidos y los que legítimamente hubiese podido percibir durante todo el tiempo de ese disfrute. Lluberas v. Mario Mercado e Hijos, 75 D.P.R. 7 (1953).

Cuando la corte a quo erróneamente niega el reintegro de frutos y rentas reclamados en el pleito y la parte perjudicada por esa conclusión no la apela, la sentencia, en cuanto a ese extremo se refiere, debe subsistir. Rivera v. Meléndez, 72 D.P.R. 432 (1951).

Un poseedor de mala fe no tiene derecho a comisión alguna como administrador de bienes que, así poseídos, se niega a restituir a su legítimo dueño o a compartirlos con un condueño. García v. Aguayo, 45 D.P.R. 845, 1933 PR Sup. LEXIS 162 (P.R. 1933).

Un poseedor de buena fe se convierte en poseedor de mala fe desde el momento que conoce lo indebido de su posesión; el poseedor de una propiedad que, desconociendo la posesión viciosa de su causante que la ejecutó sumariamente, sea vencido en juicio, se considera que lo fue de buena fe desde la muerte de su causante hasta el momento en que es notificado de la acción para anular el procedimiento y recobrar la propiedad, y, por tanto, no puede condenársele a satisfacer frutos civiles producidos por la propiedad durante dicho término. Román Benítez v. Rivera, 43 D.P.R. 535, 1932 PR Sup. LEXIS 464 (P.R. 1932).

2. Alegaciones y prueba.

Los adquirentes de una propiedad a virtud de un contrato de compraventa nulo por no haber mediado causa, aun cuando sean poseedores de mala fe, no vienen obligados a devolver frutos y rentas de dicha propiedad si en los autos del caso no hay prueba satisfactoria y convincente en cuanto a ellos y por tal motivo es imposible precisar su cuantía. Esteban García v. García Torrondell, 70 D.P.R. 949, 1950 PR Sup. LEXIS 192 (P.R. 1950), overruled, Trigo Hermanos, Inc. v. Sobrino de Izquierdo, Inc., 72 D.P.R. 449, 1951 PR Sup. LEXIS 186 (P.R. 1951), overruled, Echegaray vda. de Viera v. Tribunal de Distrito, 72 D.P.R. 445, 1951 PR Sup. LEXIS 185 (P.R. 1951).

No procede la reclamación de gastos alegado en un pleito sobre nulidad de un ejecutivo sumario hipotecario cuando la parte demandada no demuestra con claridad y en detalle exactamente cómo invirtió, y por qué fue necesario o aconsejable invertir lo reclamado como gastado en la conservación de la finca. Nogueras v. Muñoz, 67 D.P.R. 441, 1947 PR Sup. LEXIS 81 (P.R. 1947).

Los frutos percibidos por un poseedor de mala fe y los que el poseedor legítimo hubiera

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

podido percibir a ser abonados por aquél, deben ser probados por quien los reclama, y cuando éste sólo presenta prueba de los percibidos entre determinada fecha mas no así de los percibidos o podidos percibir con anterioridad y posterioridad a esas fechas, la corte procede correctamente al conceder sólo los que fueron probados. Costas v. G. Llinás & Co., 66 D.P.R. 730, 1946 PR Sup. LEXIS 196 (P.R. 1946), dismissed, G. Llinas & Cia, S. En C. v. Costas, 164 F.2d 492, 1947 U.S. App. LEXIS 1939 (1st Cir. P.R. 1947).

En acción reivindicatoria en que la buena o mala fe de la parte demandada no esté en controversia, ningún pronunciamiento a ese efecto puede hacerse; consiguientemente, la ausencia en el caso de tal pronunciamiento no crea inferencia o presunción a favor de la buena fe de esa parte. Capó v. A. Hartman & Cia., 57 D.P.R. 196, 1940 PR Sup. LEXIS 549 (P.R. 1940).

Los frutos que el poseedor de mala fe debe devolver no son sólo los realmente percibidos por él, sino también aquellos que el poseedor legítimo hubiera podido percibir, deducida la cantidad invertida para producirlos; y demostrando concluyentemente la evidencia que, además de los cánones de arrendamiento por ellas pagados, las fincas de que se trata produjeron al arrendatario mientras las cultivó más de $17,000, tal cantidad representa el valor de los frutos que el poseedor legítimo hubiera podido percibir, por lo que la corte a quo no erró al adoptar como medida de los frutos a devolver los que las fincas realmente produjeron a su arrendatario, atendida la producción de azúcar habida y el precio promedio de esa azúcar en el mercado de Nueva York, después de deducidos los gastos de siembra y cultivo, incluyendo acarreo, y los de envases, flete y seguro. Capó v. A. Hartman & Cia., 57 D.P.R. 196, 1940 PR Sup. LEXIS 549 (P.R. 1940).

No existe precepto legal alguno que justifique la concesión de daños reclamados que son demasiado remotos, especulativos o irrazonables. Rodríguez v. Municipio de San Juan, 53 D.P.R. 49, 1938 PR Sup. LEXIS 311 (P.R. 1938).

Reconocido el título del demandante como dueño de unos terrenos y concedídale una indemnización por los frutos y beneficios que dejó de percibir durante el tiempo que otra persona detentó esos terrenos, no cabe condenar al detentador a pagar contribuciones que dicho demandante como tal dueño pagó sobre la propiedad. Rodríguez v. Municipio de San Juan, 53 D.P.R. 49, 1938 PR Sup. LEXIS 311 (P.R. 1938).

Para probar el montante de los frutos en acción para que se anule un procedimiento hipotecario y se restituya la finca con sus frutos, el demandante no puede descansar ni en el certificado de diligenciamiento del alguacil al requerir él el importe de las rentas a los inquilinos que vivían en las propiedades a ejecutarse a la fecha en que se embargaron las rentas, ni en las manifestaciones del alguacil a ese efecto, a espaldas de los demandados; y tales actos no pueden constituir prueba contra éstos del importe de dichas rentas, especialmente cuando el aguacil no comparece a declarar. Román Benítez v. Rivera, 43 D.P.R. 535, 1932 PR Sup. LEXIS 464 (P.R. 1932).

No habiendo sido impugnado por el apelante la manifestación hecha por el apelado de que en una acción establecida anteriormente los únicos frutos y productos que se trató de obtener fueron los originados hasta la fecha de la radicación de la primer demanda, de ello parece inferirse que la sentencia dictada en dicha apelación anterior no constituye cosa juzgada, ya en lo que respecta a la buena fe, o a la responsabilidad por los frutos y productos obtenidos después de iniciada la primitiva acción. Pirazzi v. Vives, 30 D.P.R. 571, 1922 PR Sup. LEXIS 606 (P.R. 1922).

Cuando en un pleito en reclamación o reconocimiento de condominios no aparece que los demandados hayan poseído de mala fe, es improcedente conceder frutos, rentas, beneficios y utilidades, así como daños y perjuicios. González v. Pirazzi, 23 D.P.R. 399, 1916 PR Sup. LEXIS 410 (P.R. 1916), overruled, Pérez Cruz v. Cancel, 76 D.P.R. 667, 1954 PR Sup. LEXIS 303 (P.R. 1954).

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

3. Consecuencias de la mala fe.

La sucesión, declarada posedora de mala fe, debe compensar al Condominio por los frutos que el Condominio hubiera podido percibir de los locales como areas comerciales.Consejo v. Villa Edamorga, 161 D.P.R. 785 (2004).

Cuando considerando erróneamente a los demandados en reivindicación como adquirentes de buena fe, sin serlo, la corte a quo concluye que no deben reintegrar frutos percibidos y reclamados en el pleito, de tener tales demandados derecho al reintegro de los gastos necesarios hechos para la conservación de la finca, están ellos impedidos de obtenerlos ya que no pueden en justicia asumir la posesión contradictoria de ser poseedores de buena fe para retener los frutos y poseedores de mala fe para reclamar los gastos mencionados. Rivera v. Meléndez, 72 D.P.R. 432 (1951).

Las sumas que el poseedor de mala fe le pague a su apoderado como sueldo y para gastos de la oficina de éste no constituyen un gasto necesario, para la conservación del inmueble así poseído, del cual dicho poseedor tenga derecho a reintegrarse en ley. F. Rodríguez Hnos. & Co. v. Aboy, 66 D.P.R. 722, 1946 PR Sup. LEXIS 193 (P.R. 1946).

En la acción de daños y perjuicios fundada en el párrafo final del art. 38 de la Ley Hipotecaria, la indemnización comprende no sólo el valor de la pérdida sufrida sino también el de la ganancia dejada de obtener por el acreedor; y reputándose la parte demandada en dicha acción como una poseedora de mala fe, viene obligada a abonar los frutos percibidos o los que el poseedor legítimo hubiera podido percibir después de deducidos los gastos necesarios para la conservación de la cosa, mas no puede condenársele a pagar rentas o frutos que no percibió ni se produjeron. F. Rodríguez Hnos. & Co. v. Aboy, 66 D.P.R. 525, 1946 PR Sup. LEXIS 171 (P.R.), modified, 66 D.P.R. 722, 1946 PR Sup. LEXIS 193 (P.R. 1946).

Resuelto un pleito de reivindicación una acción en reclamación de frutos presentada dentro del año, no está prescrita. Capó v. A. Hartman & Cia., 57 D.P.R. 196, 1940 PR Sup. LEXIS 549 (P.R. 1940).

Cuando una persona sin buena fe en la posesión de unos bienes vende un condominio en ellos, cualquier pago que, con cargo a las rentas y frutos por ella recibidos, haga dicha persona al comprador, no la relevaría de responsabilidad para con otra persona con derecho a esos bienes por tales rentas y frutos así recibidos y desembolsados; y así, en acción entre coherederos para la rendición de cuentas en que se sometieron éstas a la consideración de árbitros, la reclamación de un heredero contra los otros por rentas y frutos que éstos recibieron y que pueden cargarse al reclamante como anticipo de herencia no necesita establecerse al tiempo de la partición de los bienes o por medio de una acción independiente, pudiendo la corte resolverla al aprobar el laudo arbitral que se rinda en dicha acción. García v. Aguayo, 45 D.P.R. 845, 1933 PR Sup. LEXIS 162 (P.R. 1933).

Instada acción para anular un procedimiento sumario hipotecario contra el heredero de aquel que ejecutó sumariamente y se adjudicó la propiedad, se contrademandó al deudor hipotecario para que pagara los intereses a que venía obligado por el contrato de hipoteca y unas cantidades pagadas por el demandado por agua consumida en la finca y por concepto de primas por las pólizas sobre incendio sobre los edificios que existían en la propiedad hipotecada. Se resolvió, que el demandante y contrademandado venía obligado a pagar intereses sólo durante el término de la mala fe en la posesión del demandado; en cuanto al gasto de agua, que venía obligado a pagarlo por el término de la mala fe en esa posesión; y en cuanto a lo pagado por primas de seguros, que habiéndose obligado el deudor demandante por el contrato de hipoteca a mantener asegurados los edificios de la finca y beneficiándolo eso a él exclusivamente, venía obligado también a pagar su importe, especialmente en vista de que no objetó este pronunciamiento de la corte inferior. Román Benítez v. Rivera, 43 D.P.R. 535, 1932 PR Sup. LEXIS 464 (P.R. 1932).

Entablada acción contra los herederos de un causante, por una hija del primer matrimonio de

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

éste para que se declare la condición de hija legítima de dicho causante así como sus consecuencias legales en cuanto a los bienes hereditarios y en cuanto a la percepción de frutos, cuando los demandados no ignoraban la posibilidad de los derechos de la demandante y la prueba entre ella la de las propias demandantes, así lo demuestra, no cabe sostener que poseyeran los bienes hereditarios con buena fe a los efectos de la condena al pago de frutos. García Fernández v. Aguayo, 39 D.P.R. 91, 1929 PR Sup. LEXIS 20 (P.R. 1929), aff'd, Casals v. Fernandez, 40 F.2d 831, 1930 U.S. App. LEXIS 3262 (1st Cir. P.R. 1930); 51 S. Ct. 36; 75 L. Ed. 763 (1930).

No demostrándose que los demandados en este caso ni sus causantes ocuparan con mala fe la finca objeto de la doble venta, no procede la condena de daños y perjuicios contra ellos. King v. Fernández, 30 D.P.R. 592, 1922 PR Sup. LEXIS 612 (P.R. 1922).

§ 1471. Mejoras hechas por la naturaleza o el tiempo

Las mejoras provenientes de la naturaleza o del tiempo ceden siempre en beneficio del que haya vencido en la posesión.

History. —Código Civil, 1930, art. 385.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 458; Código Civil Español, art. 456.

§ 1472. Deterioro o pérdida

El poseedor de buena fe no responde del deterioro o pérdida de la cosa poseída, fuera de los casos en que se justifique haber procedido con dolo. El poseedor de mala fe responde del deterioro o pérdida en todo caso, y aún de los ocasionados por fuerza mayor cuando maliciosamente haya retrasado la entrega de la cosa a su poseedor legítimo.

History. —Código Civil, 1930, art. 386.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 459; Código Civil Español, art. 457.

§ 1473. Mejoras que han dejado de existir

El que obtenga la posesión no está obligado a abonar mejoras que hayan dejado de existir al adquirir la cosa.

History. —Código Civil, 1930, art. 387.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 460; Código Civil Español, art. 458.

§ 1474. Presunción de que la posesión ha continuado

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

El poseedor actual que demuestre su posesión en época anterior, se presume que ha poseído también durante el intermedio, mientras no se pruebe lo contrario.
History. —Código Civil, 1930, art. 388.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 461; Código Civil Español, art. 459.
ANOTACIONES
1. En general.
La presunción de continuidad que establece esta sección y la anterior sec. 1887 del Título 32, nada tiene que ver con las alegaciones de una demanda. Central Pasto Viejo v. A. Pérez & Hno., 44 D.P.R. 904, 1933 PR Sup. LEXIS 340 (P.R. 1933).

§ 1475. Pérdida de la posesión

El poseedor puede perder su posesión:
(1) Por abandono de la cosa.
(2) Por cesión hecha a otro por título oneroso o gratuito.
(3) Por destrucción o pérdida total de la cosa, o por quedar ésta fuera del comercio.
(4) Por la posesión de otro, aun contra la voluntad del antiguo poseedor, si la nueva posesión hubiese durado más de un año.
History. —Código Civil, 1930, art. 389.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 462; Código Civil Español, art. 460.
ANOTACIONES
1. Prescripción.
Atendidas las secs. 1475 y 5298 de este título, se resolvió que habiendo transcurrido más de un año desde que la posesión que se trata de recobrar fue perdida hasta la presentación de la demanda, la causa de acción ejercitada contra los demandados no existía. Hermanos v. Los Herederos, Sucesores y Cesionarios desconocidos de Wesceslao Borda, 39 D.P.R. 354, 1929 PR Sup. LEXIS 71 (P.R. 1929).
La prescripción de un año no se aplica a la acción reclamando el derecho a poseer, sino solamente a la reclamación del hecho posesorio mediante injunction.Hermanos v. Los Herederos, Sucesores y Cesionarios desconocidos de Wesceslao Borda, 39 D.P.R. 354, 1929 PR Sup. LEXIS 71 (P.R. 1929); Pagan v. Franco, 27 D.P.R. 548, 1919 PR Sup. LEXIS 483 (P.R. 1919).
No tienen aplicación a este caso los preceptos de esta sección y de la sec. 5298 de este título que fija en un año el término para recobrar la posesión de propiedad inmueble, porque no se trata de decidir aquí si el demandante tenía o no derecho a ser reintegrado en la posesión, sino de resolver si tenía o no derecho a ejercitar para obtener tal reintegro el procedimiento especial de injunction creado por la Ley Núm. 43 de 1913, p. 85, 32 L.P.R.A. secs. 3561 et seq. Pagan v. Franco, 27 D.P.R. 548, 1919 PR Sup. LEXIS 483 (P.R. 1919).

§ 1476. Pérdida de la posesión de cosa mueble

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

La posesión de la cosa mueble no se entiende perdida mientras se halle bajo el poder del poseedor, aunque éste ignore accidentalmente su paradero.
History. —Código Civil, 1930, art. 390.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 463; Código Civil Español, art. 461.

§ 1477. Pérdida de la posesión de cosas inmuebles

La posesión de las cosas inmuebles y de los derechos reales no se entiende perdida, ni trasmitida, para los efectos de la prescripción, en perjuicio de tercero, sino con sujeción a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria.
History. —Código Civil, 1930, art. 391.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 464; Código Civil Español, art. 462.
Referencias en el texto.
La Ley Hipotecaria mencionada en el texto de esta sección es la Ley de 1893, anteriores secs. 1 et seq. del Título 30, que fue derogada en su totalidad por la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de 1979.
Disposiciones similares vigentes, véase la sec. 2001 et seq. del Título 30.

§ 1478. Efecto de actos relativos a la posesión

Los actos relativos a la posesión, ejecutados o consentidos por el que posee una cosa ajena como mero tenedor para disfrutarla o retenerla en cualquier concepto, no obligan ni perjudican al dueño, a no ser que éste hubiese otorgado a aquél facultades expresas para ejecutarlos o los ratificare con posterioridad.
History. —Código Civil, 1930, art. 392.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 465; Código Civil Español, art. 463.
ANOTACIONES
1. En general.
Los actos relativos a la posesión, ejecutados o consentidos por el que posee una cosa ajena como mero tenedor para disfrutarla o retenerla en cualquier concepto, no obligan ni perjudican al dueño, a no ser que éste hubiere otorgado a aquél facultades expresas para ejecutarlos o los ratificare con posterioridad. Esteves v. del Rio et al., 7 D.P.R. 280, 1904 PR Sup. LEXIS 262 (P.R. 1904).

§ 1479. Cuándo la posesión de bienes muebles es equivalente al título

La posesión de los bienes muebles adquiridos de buena fe equivale al título. Sin embargo, el que hubiese perdido una cosa mueble o hubiese sido privado de ella ilegalmente, podrá

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

reivindicarla de quien la posea.
Si el poseedor de la cosa mueble perdida o sustraída la hubiese adquirido de buena fe en venta pública, no podrá el propietario obtener la restitución sin reembolsar el precio dado por ella.
En cuanto a las cosas adquiridas en la bolsa, feria o mercado, o de un comerciante legalmente establecido y dedicado habitualmente al tráfico de objetos análogos, se estará a lo que dispone el Código de Comercio, Título 10.
History. —Código Civil, 1930, art. 393.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 466; Código Civil Español, art. 464.

ANOTACIONES

1. En general.
2. Título.
3. Prescripción.

1. En general.

De acuerdo con las disposiciones de esta sección el propietario de un bien mueble perdido o sustraído tiene derecho a recobrar la cosa perdida o sustraída sin que sea necesario considerar la buena o mala fe del adquirente. Fuentes v. De Tal, 84 D.P.R. 506, 1962 PR Sup. LEXIS 194 (P.R. 1962), overruled, González v. Cooperativa de Ahorro, 122 D.P.R. 1, 1988 PR Sup. LEXIS 233 (P.R. 1988).

Aun cuando un tercer adquirente logre la posesión de buena fe de un bien mueble perdido o sustraído, el verdadero dueño no está impedido de ejercitar la acción reivindicatoria correspondiente. Fuentes v. De Tal, 84 D.P.R. 506, 1962 PR Sup. LEXIS 194 (P.R. 1962), overruled, González v. Cooperativa de Ahorro, 122 D.P.R. 1, 1988 PR Sup. LEXIS 233 (P.R. 1988).

Apareciendo de la prueba del demandante que el artículo que reclama fue ocupado como hurtado y aunque el demandado hiciera una negación general solamente de los hechos de la demanda, la prueba de éste respecto a la sustracción y a la identificación del artículo no puede considerarse como prueba afirmativa de hechos no alegados por el demandado. Sosa v. Cardoná, 30 D.P.R. 274, 1922 PR Sup. LEXIS 536 (P.R. 1922).

2. Título.

Un ciudadano que compra billetes de la lotería a una persona que reviste la apariencia externa de vendedor habitual, en un lugar donde se acostumbra celebrar ese tipo de venta, puede confiar que está adquiriendo legalmente ese bien mueble aun cuando el vendedor no tenga a la vista la identificación oficial expedida por el Negociado de la Lotería y aun cuando no tuviere tal licencia o autorización. Como corolario, el vendedor de billetes a quien se le extravían o hurtan unos billetes no puede reivindicarlos de unos jugadores quienes los adquirieron posteriormente de otras personas que lucían como billeteros y que desconocían el hurto o pérdida de los billetes que compraron. González v. Cooperativa de Ahorro, 122 D.P.R. 1, 1988 PR Sup. LEXIS 233 (P.R. 1988).

A los efectos de esta sección el vocablo título quiere decir título a los fines de la prescripción y no título para la propiedad de un bien mueble. Fuentes v. De Tal, 84 D.P.R. 506, 1962 PR Sup. LEXIS 194 (P.R. 1962), overruled, González v. Cooperativa de Ahorro, 122 D.P.R. 1, 1988 PR Sup. LEXIS 233 (P.R. 1988).

3. Prescripción.

Quien compra billetes a una persona que tiene toda la apariencia de un vendedor de billetes es un adquirente de buena fe que tiene el beneficio de la prescripción instantánea, igual que quien adquiere en mercaderías o ventas abiertas al público. González v. Cooperativa de Ahorro, 122 D.P.R. 1, 1988 PR Sup. LEXIS 233 (P.R. 1988).

Un poseedor de buena fe no se convierte en propietario hasta transcurridos 3 años de haber

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

adquirido la posesión de la cosa mueble. Fuentes v. De Tal, 84 D.P.R. 506, 1962 PR Sup. LEXIS 194 (P.R. 1962), overruled, González v. Cooperativa de Ahorro, 122 D.P.R. 1, 1988 PR Sup. LEXIS 233 (P.R. 1988).

§ 1480. Animales

Los animales fieros sólo se poseen mientras se hallen en nuestro poder; los domesticados o amansados se asimilan a los mansos o domésticos, si conservan la costumbre de volver a la casa del poseedor.

History. —Código Civil, 1930, art. 394.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 467; Código Civil Español, art. 465.

§ 1481. Recuperación de posesión indebidamente perdida

El que recupera conforme a derecho, la posesión indebidamente perdida, se entiende para todos los efectos que puedan redundar en su beneficio que la ha disfrutado sin interrupción.

History. —Código Civil, 1930, art. 395.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 468; Código Civil Español, art. 466.

ANOTACIONES

1. En general.

De acuerdo con esta sección, el hecho de que el tercero que compró de buena fe de persona que aparecía como dueña según el registro fuera desposeído temporalmente de la finca por quien alega ser dueño verdadero no destruye el derecho de propiedad de dicho tercero. Calvet v. Martín, 29 D.P.R. 644, 1921 PR Sup. LEXIS 401 (P.R. 1921).

Parte VI. Usufructo, Uso y Habitacion

Parte VI. Usufructo, Uso y Habitacion

Capítulo 175. Usufructo

Capítulo 175. Usufructo

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Subcapítulo I. Usufructo en General

Subcapítulo I. Usufructo en General

§ 1501. Definición

Usufructo es el derecho de disfrutar de una cosa cuya propiedad es ajena, percibiendo todos los productos, utilidades y ventajas que aquélla produzca, con la obligación de conservar su forma y sustancia, a no ser que el título de su constitución o la ley autoricen otra cosa.
History. —Código Civil, 1930, art. 396.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 469; Código Civil Español, art. 467; Código Civil de Luisiana, art. 533.

ANOTACIONES

1. En general.

El derecho del concesionario del uso de un solar municipal a permanecer en el uso del mismo mientras mantenga en él una edificación en buenas condiciones se rige por las disposiciones de las Leyes Municipales Núm. 40 de 1912, p. 76 y Núm. 53 de 1928, p. 335 (ahora las secs. 1101 et seq. del Título 21), y en defecto de ellas, por los preceptos de este título relativos al usufructo y no por los relativos a la accesión. Jiménez v. Alvarez, 69 D.P.R. 323 (1948).

§ 1502. Cómo se constituye

El usufructo se constituye por la ley, por la voluntad de las partes manifestada en actos entre vivos o en última voluntad y por prescripción.
History. —Código Civil, 1930, art. 397.

HISTORIAL

Procedencia.

Esta sección fue añadida como art. 469a, Código Civil, 1902, por la Ley de Abril 28, 1930, Núm. 48, p. 369, art. 7. Procedía del Código Civil Español, art. 468.

ANOTACIONES

1. En general.

Una persona a quien se ha concedido por su dueño el usufructo de un solar tiene un título adverso eficaz contra un tercero que reclama el dominio de dicho solar, y también lo tiene si ha ejercitado su derecho de usufructo por más de treinta años aunque la concesión por sí sola no constituyere un título perfecto. Vieta v. Álvarez, 54 D.P.R. 470, 1939 PR Sup. LEXIS 674 (P.R. 1939).

§ 1503. Formas de usufructo

Podrá constituirse el usufructo, en todo o parte de los frutos de la cosa, a favor de una o varias

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

personas, simultánea o sucesivamente, y en todo caso desde o hasta cierto día, puramente o bajo condición. También puede constituirse sobre un derecho, siempre que no sea personalísimo o intransmisible.
History. —Código Civil, 1930, art. 398.
HISTORIAL
Procedencia.
Esta sección fue añadida como art. 469b, Código Civil, 1902, por la Ley de Abril 28, 1930, Núm. 48, p. 369, art. 7. Procedía del Código Civil Español, art. 469.
ANOTACIONES
1. En general.
Establecido un usufructo cuyo disfrute es simultáneo—aprovecharse varios individuos a un mismo tiempo de las utilidades de una sola cosa, estableciéndose una especie de cousufructo —a falta de contrato o disposiciones especiales, las reglas aplicables para las relaciones entre los copartícipes, son las aplicables en una comunidad de bienes. Rovira Tomás v. Secreatario de Hacienda, 88 D.P.R. 173, 1963 PR Sup. LEXIS 322 (P.R. 1963).

§ 1504. Derechos y obligaciones del usufructuario

Los derechos y las obligaciones del usufructuario serán los que determinen el título constitutivo del usufructo; en su defecto o por insuficiencia de éste, se observarán las disposiciones contenidas en los dos subcapítulos siguientes.
History. —Código Civil, 1930, art. 399.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 470; Código Civil Español, art. 470.

Subcapítulo II. Derechos del Usufructuario

Subcapítulo II. Derechos del Usufructuario

§ 1511. Frutos; tesoros

El usufructuario tendrá derecho a percibir todos los frutos naturales, industriales y civiles de los bienes usufructuados. Respecto de los tesoros que se hallaren en la finca, será considerado como extraño.
History. —Código Civil, 1930, art. 400.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 471; Código Civil Español, art. 471.

§ 1512. Frutos pendientes; gastos

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Los frutos naturales o industriales pendientes al tiempo de comenzar el usufructo, pertenecen al usufructuario.
Los pendientes al tiempo de extinguirse el usufructo, pertenecen al propietario.
En los precedentes casos el usufructuario, al comenzar el usufructo, no tiene obligación de abonar al propietario ninguno de los gastos hechos; pero el propietario está obligado a abonar al fin del usufructo, con el producto de los frutos pendientes, los gastos ordinarios de cultivo, simientes y otros semejantes, hechos por el usufructuario.
Lo dispuesto en esta sección no perjudica los derechos de tercero, adquiridos al comenzar o terminar el usufructo.
History. —Código Civil, 1930, art. 401.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 472; Código Civil Español, art. 472.

§ 1513. Renta a pagarse por el arrendatario

Si el usufructuario hubiere arrendado las tierras o heredades dadas en usufructo, y acabare éste antes de terminar el arriendo, sólo percibirán él o sus herederos y sucesores la parte proporcional de la renta que debiere pagar el arrendatario.
History. —Código Civil, 1930, art. 402.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 473; Código Civil Español, art. 473.

§ 1514. Frutos civiles

Los frutos civiles se entienden percibidos día por día, y pertenecen al usufructuario en proporción al tiempo que dure el usufructo.
History. —Código Civil, 1930, art. 403.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 474; Código Civil Español, art. 474.

§ 1515. Derecho a percibir renta, pensión, intereses o beneficios

Si el usufructo se constituye sobre el derecho a percibir una renta o una pensión periódica, bien consista en metálico, bien en frutos, o los intereses de obligaciones o títulos al portador, se considerará cada vencimiento como productos o frutos de aquel derecho.
Si consistiere en el goce de los beneficios que diese una participación en una explotación industrial o mercantil cuyo reparto no tuviese vencimiento fijo, tendrán aquéllos la misma consideración.
En uno y otro caso se repartirán como frutos civiles, y se aplicarán en la forma que previene la

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

sección anterior.
History. —Código Civil, 1930, art. 404.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 475; Código Civil Español, art. 475.
ANOTACIONES
1. En general.
[Para uso futuro.]
2. Obligaciones.
En el caso de que la nuda propiedad de una finca corresponda a una persona y el usufructo a otra, es el usufructuario el que debe pagar las contribuciones anuales que se impongan sobre dicha finca. Buitrago v. Gilot, 27 D.P.R. 354, 1919 PR Sup. LEXIS 440 (P.R. 1919).

§ 1516. Productos de minas y canteras

No corresponden al usufructuario de los predios en que existan minas los productos de las minas, a no ser que expresamente se le concedan en el título constitutivo del usufructo, o que sea universal.
Podrá, sin embargo, el usufructuario extraer piedras, cal y yeso de las canteras para reparaciones u obras que estuviere obligado a hacer, o que fueren necesarias, en la finca usufructuada.
History. —Código Civil, 1930, art. 405.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 476; Código Civil Español, art. 476.
Enmiendas
—Enmiendas anteriores.
Esta sección fue enmendada como art. 476, Código Civil, 1902, por la Ley de Abril 28, 1930, Núm. 48, p. 369, art. 1.

§ 1517. Productos de minas en usufructos legales

Sin embargo de lo dispuesto en la sección anterior, en el usufructo legal podrá el usufructuario explotar las minas existentes en los predios, haciendo suyas la mitad de las utilidades que resulten, después de rebajar los gastos, que satisfará por mitad con el propietario. Exceptúase el caso de que, en el usufructo del cónyuge viudo, se descubran yacimientos mineros en un predio, después que haya sido asignado para satisfacer la cuota usufructuaria. Cuando eso suceda, los herederos podrán proceder a una nueva asignación de bienes, a fin de que la cuota usufructuaria sea satisfecha en la proporción legal.
History. —Código Civil, 1930, art. 406.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 477; Código Civil Español, art. 477.
Enmiendas
—Enmiendas anteriores.
Esta sección fue enmendada como art. 477, Código Civil, 1902, por la Ley de Abril 28, 1930,

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Núm. 48, p. 369, art. 1.
ANOTACIONES
1. En general.
El esquema integrado por las secs. 611 y 612 de este título y esta sección autoriza al padre en determinadas circunstancias a enajenar, sin previa autorización judicial, la participación de sus hijos menores de edad bajo su patria potestad y custodia, en minas y canteras. Zayas v. Rexach Const. Co., Inc., 103 D.P.R. 190 (1974).

§ 1518. Propiedad de minerales

La calidad de usufructuario no priva al dueño del terreno del derecho de propiedad que le corresponda en los minerales de todo género que existan en el subsuelo.
History. —Código Civil, 1930, art. 407.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 478.

§ 1519. Derecho por accesión, por servidumbres y por beneficios

El usufructuario tendrá derecho de disfrutar del aumento que reciba por accesión la cosa usufructuada, de las servidumbres que tenga a su favor, y en general de todos los beneficios inherentes a la misma.
History. —Código Civil, 1930, art. 408.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 479; Código Civil Español, art. 479.

§ 1520. Arrendamiento o enajenación de usufructo

Podrá el usufructuario aprovechar por sí mismo la cosa usufructuada, arrendarla a otro, y enajenar su derecho de usufructo aunque sea a título gratuito; pero todos los contratos que celebre como tal usufructuario se resolverán al fin del usufructo, salvo el arrendamiento de las fincas rústicas, el cual se considerará subsistente durante el año agrícola.
History. —Código Civil, 1930, art. 409.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 480; Código Civil Español, art. 480.
Contrarreferencias.
Usufructo legal no hipotecable, véase el inciso (2) de la sec. 2555 del Título 30.
ANOTACIONES
1. En general.
Siendo el usufructo uno de los derechos reales susceptibles de ser trasmitidos, tanto ínter vivos como mortis causa, el heredero de un usufructuario de un solar municipal edificado—del cual conserva la nuda propiedad el municipio—puede válidamente vender la edificación

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

enclavada en el solar usufructuado, a menos que la ordenanza que concediera el usufructo contuviera disposiciones en contrario. Op. Sec. Just. Núm. 18 de 1976.

Arrendado un solar por la usufructuaria del mismo, al ésta fallecer el contrato de arrendamiento queda extinguido. Pérez v. Rodríguez, 71 D.P.R. 783 (1950).

2. Aplicación de otras leyes.

El art. 12 de la Ley de Alquileres Razonables, enmendado por la Ley Núm. 201 de 1948, p. 575, sec. 192 del Título 17, en cuanto a la prórroga de contratos de arrendamiento se refiere, no se aplica a contratos de arrendamiento efectuados por un usufructuario que murió antes de regir la enmienda en cuestión. Pérez v. Rodríguez, 71 D.P.R. 783 (1950).

§ 1521. Responsabilidad por deterioro

Si el usufructo comprendiera cosas que sin consumirse se deteriorasen poco a poco por el uso, el usufructuario tendrá derecho a servirse de ellas empleándolas según su destino, y no estará obligado a restituirlas al concluir el usufructo sino en el estado en que se encuentren, pero con la obligación de indemnizar al propietario del deterioro que hubiesen sufrido por su dolo o negligencia.

History. —Código Civil, 1930, art. 410.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 481; Código Civil Español, art. 481.

§ 1522. Uso de cosas consumibles

Si el usufructo comprendiera cosas que no se puedan usar sin consumirlas, el usufructuario tendrá derecho a servirse de ellas con la obligación de pagar el importe de su avalúo al terminar el usufructo, si se hubiesen dado estimadas. Cuando no se hubiesen estimado, tendrá el derecho de restituirlas en igual cantidad y calidad, o pagar su precio corriente al tiempo de cesar el usufructo.

History. —Código Civil, 1930, art. 411.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 482; Código Civil Español, art. 482.

§ 1523. Aprovechamiento de pies muertos en plantaciones

El usufructuario de cañaverales, cafetales u otros árboles o arbustos, podrá aprovecharse de los pies muertos, y aun de los tronchados o arrancados por accidente, con la obligación de reemplazarlos por otros.

History. —Código Civil, 1930, art. 412.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 483; Código Civil Español, art. 483.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

§ 1524. Arboles o arbustos destruidos por huracán, y otros

Si a consecuencia de un huracán, inundación, siniestro o caso extraordinario, los cañaverales, cafetales u otros árboles o arbustos, hubieren desaparecido en número tan considerable que no fuese posible o resultase demasiado gravosa la reposición, el usufructuario podrá dejar los pies muertos, caídos o tronchados, a disposición del propietario, y exigir que éste los retire y deje el suelo expedito.

History. —Código Civil, 1930, art. 413.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 484; Código Civil Español, art. 484.

§ 1525. Montes; viveros

El usufructuario de un monte disfrutará de todos los aprovechamientos que pueda éste producir según su naturaleza.

Siendo el monte tallar o de maderas de construcción, podrá el usufructuario hacer en él las talas o las cortas ordinarias que solía hacer el dueño, y en su defecto las hará acomodándose en el modo, porción y época, a la costumbre del lugar.

En todo caso, hará las talas o las cortas de modo que no perjudiquen a la conservación de la finca.

En los viveros de árboles, podrá el usufructuario hacer la entresaca necesaria para que los que queden puedan desarrollarse convenientemente.

Fuera de lo establecido en los párrafos anteriores, el usufructuario no podrá cortar árboles por el pie como no sea para reponer o mejorar alguna de las cosas usufructuadas, y en este caso ha de saber previamente el propietario la necesidad de la obra.

History. —Código Civil, 1930, art. 414.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 485; Código Civil Español, art. 485.

§ 1526. Usufructuario de acción para reclamar bienes

El usufructuario de una acción para reclamar un predio o derecho real, o un bien mueble, tiene derecho a ejercitarla y obligar al propietario de la acción a que le ceda para este fin su representación y le facilite los elementos de prueba de que disponga. Si por consecuencia del ejercicio de la acción adquiriese la cosa reclamada, el usufructo se limitará a sólo los frutos, quedando el dominio para el propietario.

History. —Código Civil, 1930, art. 415.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 486; Código Civil Español, art. 486.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

§ 1527. Mejoras

El usufructuario podrá hacer en los bienes objeto del usufructo las mejoras útiles o de recreo que tuviere por conveniente, con tal que no altere su forma o substancia, pero no tendrá por ello derecho a indemnización. Podrá no obstante, retirar dichas mejoras, si fuere posible hacerlo sin detrimento de los bienes.

History. —Código Civil, 1930, art. 416.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 487; Código Civil Español, art. 487.

Contrarreferencias.

Aplicación de estos preceptos a los arrendatarios, véase la sec. 4070 de este título.

ANOTACIONES

1. En general.

Esta sección es de aplicación en la adquisición de terrenos y edificaciones para proyectos de eliminación de arrabales, véase Op. Sec. Just. Núm. 9 de 1957.

La reserva en franquicia otorgada para la construcción de un muelle relativa a la toma, compra o adquisición del mismo por El Pueblo de Puerto Rico niega la existencia de intención alguna por parte de los contratantes de que, al ser construido, el muelle se convierta inmediatamente en propiedad del Pueblo, criterio que lo refuerza el pacto en cuanto a las mejoras construidas por el cesionario sobre los terrenos sumergidos pertenecientes a El Pueblo al expirar la franquicia. Pier 3, Inc. v. Sancho Bonet, Tesorero, 51 D.P.R. 684, 1937 PR Sup. LEXIS 454 (P.R. 1937).

Tratándose de plantaciones de cañas en un predio arrendado, terminado el arrendamiento, el derecho concedido al arrendatario por la sec. 4070 de este título debe considerarse en relación con esta sección y con la sec. 1528 de este título. Santiago v. Berlingeri, 38 D.P.R. 577, 1928 PR Sup. LEXIS 292 (P.R. 1928).

2. Inaplicabilidad.

No teniendo las plantaciones de cañas el carácter de mejoras del predio arrendado, y desahuciado el demandado, una cláusula al efecto de que las mejoras introducidas en la finca arrendada quedarían a beneficio del arrendador al terminarse el arriendo, no impide al arrendatario el reclamar el importe de las mismas. Santiago v. Berlingeri, 38 D.P.R. 577, 1928 PR Sup. LEXIS 292 (P.R. 1928).

Edificaciones permanentes excluidas de las disposiciones de esta sección, véanse las anotaciones bajo la sec. 1164 de este título.

§ 1528. Desperfectos compensados con mejoras; enajenación de bienes sujetos a usufructo

El usufructuario podrá compensar los desperfectos de los bienes con las mejoras que en ellos hubiese hecho.

El propietario de bienes en que otro tenga el usufructo podrá enajenarlos, pero no alterar su forma ni sustancia, ni hacer en ellos nada que perjudique al usufructuario.

History. —Código Civil, 1930, art. 417.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 488; Código Civil Español, arts. 488, 489.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Contrarreferencias.

Aplicación de estos preceptos a los arrendatarios, véase la sec. 4070 de este título.

ANOTACIONES

1. En general.

De ordinario, no se requiere el consentimiento del usufructuario para que el nudo propietario pueda segregar su finca. La única condición que se requiere es que al efectuarse la segregación no se perjudique al usufructuario. Colón Gutiérrez v. Registrador, 114 D.P.R. 850, 1983 PR Sup. LEXIS 165 (P.R. 1983).

Tratándose de plantaciones de cañas en un predio arrendado, terminado el arrendamiento, el derecho concedido al arrendatario por la sec. 4070 de este título debe considerarse en relación con esta sección y con la sec. 1527 de este título. Santiago v. Berlingeri, 38 D.P.R. 577, 1928 PR Sup. LEXIS 292 (P.R. 1928).

El nudo propietario de una finca rústica que segrega mediante adecuada descripción y enajena por escritura pública una parte de la misma dejando a salvo los derechos del usufructuario, ni infrinje los preceptos de esta sección por el cual se prohíbe al nudo propietario alterar la forma o sustancia de la finca principal así como hacer en la misma nada que pueda perjudicar al usufructuario. Rodríguez González v. El Reg. de Arecibo, 26 D.P.R. 787, 1918 PR Sup. LEXIS 191 (P.R. 1918).

§ 1529. Usufructuario de parte de una cosa poseída en común

El usufructuario de parte de una cosa poseída en común ejercerá todos los derechos que correspondan al propietario de ella referentes a la administración y a la percepción de frutos e intereses. Si cesare la comunidad por dividirse la cosa poseída en común, corresponderá al usufructuario el usufructo de la parte que se adjudicare al propietario o condueño.

History. —Código Civil, 1930, art. 418.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art 489; Código Civil Español, art. 490.

Subcapítulo III. Obligaciones del Usufructuario

Subcapítulo III. Obligaciones del Usufructuario

§ 1541. Inventario y fianza

El usufructuario, antes de entrar en el goce de los bienes, está obligado:

(1) A formar, con citación del propietario o de su legítimo representante, inventario de todos ellos, haciendo tasar los muebles y describiendo el estado de los inmuebles.

(2) A prestar fianza, comprometiéndose a cumplir las obligaciones que le correspondan con arreglo a este subcapítulo.

History. —Código Civil, 1930, art. 419.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 490; Código Civil Español, art. 491.

§ 1542. Exenciones a la prestación de fianza

La disposición contenida en el número 2 de la precedente sección, no es aplicable al vendedor o donante que se hubiese reservado el usufructo de los bienes vendidos o donados, ni tampoco a los padres usufructuarios de los bienes de sus hijos, ni al cónyuge sobreviviente respecto a la cuota hereditaria que le corresponde en la herencia del otro cónyuge, cuando sean los nudo-propietarios sus mismos descendientes, salvo el caso de que los padres o el cónyuge contrajeren segundo matrimonio.

History. —Código Civil, 1930, art. 420.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 491; Código Civil Español, art. 492.

Enmiendas

—Enmiendas anteriores.

Esta sección fue enmendada como art. 491, Código Civil, 1902, por la Ley de Abril 28, 1930, Núm. 48, p. 369, art. 1.

§ 1543. Exención de la obligación de inventario y de fianza

El usufructuario, cualquiera que sea el título del usufructo, podrá ser dispensado de la obligación de hacer inventario o de prestar fianza, cuando de ello no resultare perjuicio a nadie.

History. —Código Civil, 1930, art. 421.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 492; Código Civil Español, art. 493.

§ 1544. Procedimiento cuando no se presta fianza

No prestando el usufructuario la fianza en los casos en que debe darla, podrá el propietario exigir que los inmuebles se pongan en administración, que los muebles se vendan, que los efectos públicos, títulos de crédito nominativos o al portador se conviertan en inscripciones o se depositen en un banco o establecimiento público, y que los capitales o sumas en metálico y el precio de la enajenación de los bienes muebles se inviertan en valores seguros.

El interés del precio de las cosas muebles y de los efectos públicos y valores, y los productos de los bienes puestos en administración pertenecen al usufructuario.

También podrá el propietario, si lo prefiere, mientras el usufructario no preste fianza o quede dispensado de ella, retener en su poder los bienes del usufructo en calidad de administrador, y con la obligación de entregar al usufructuario su producto líquido, deducida la suma que por dicha administración se convenga o judicialmente se le señale.

History. —Código Civil, 1930, art. 422.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 493; Código Civil Español, art. 494.

ANOTACIONES

1. En general.

El usufructuario que no presta fianza debe al nudo-propietario gastos de administración contra el valor de los frutos consumidos, por lo que el tribunal a quo erró al concluir que el demandado no estaba obligado a pagar nada a la demandante por los frutos de la finca que ha estado poseyendo cuando éste no había prestado la fianza que requiere la sec. 1541 de este título. Soto v. Vélez, 19 D.P.R. 612, 1913 PR Sup. LEXIS 116 (P.R. 1913).

§ 1545. Entrega de muebles bajo caución juratoria

Si el usufructuario que no haya prestado fianza, reclamare bajo caución juratoria, la entrega de los muebles necesarios para su uso, y que se le asigne habitación para él y su familia en una casa comprendida en el usufructo, podrá el Tribunal de Primera Instancia acceder a esta petición, consultadas las circunstancias del caso.

Lo mismo se entenderá respecto de los instrumentos, herramientas y demás bienes muebles necesarios para la industria a que se dedique.

Si no quiere el propietario que se vendan algunos muebles por su mérito artístico o porque tengan un precio de afección, podrá exigir que se le entreguen afianzando el abono del interés legal del valor en tasación.

History. —Código Civil, 1930, art. 423.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 494; Código Civil Español, art. 495.

Codificación.

En el primer párrafo de esta sección, la edición de 1930 del Código Civil insertó las palabras "para su uso, y que se le asigne habitación" que aparecían en el Código Civil Español y que habían sido omitidas en el Código Civil de 1902.

"Tribunal Superior" fue sustituido con "Tribunal de Primera Instancia" a tenor con la Ley de Agosto 22, 2003, Núm. 201, conocida como "Ley de la Judicatura de 2003", secs. 24 a 25r del Título 4.

§ 1546. Derecho a los productos después de prestada la fianza

Prestada la fianza por el usufructuario, tendrá derecho a todos los productos desde el día en que, conforme al título constitutivo del usufructo, debió comenzar a percibirlos.

History. —Código Civil, 1930, art. 424.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 495; Código Civil Español, art. 496.

§ 1547. Cuidado de los bienes

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

El usufructuario deberá cuidar las cosas dadas en usufructo como un buen padre de familia.
History. —Código Civil, 1930, art. 425.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 496; Código Civil Español, art. 497.

§ 1548. Responsabilidad por daños cuando se enajena o arrienda

El usufructuario que enajenare o diere en arrendamiento su derecho de usufructo, será responsable del menoscabo que sufran las cosas usufructuadas por culpa o negligencia de la persona que le sustituya.
History. —Código Civil, 1930, art. 426.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 497; Código Civil Español, art. 498.

§ 1549. Usufructo sobre ganado

Si el usufructo se constituyere sobre ganados, el usufructuario estará obligado a reemplazar con las crías las cabezas que mueran anual y ordinariamente, o falten por la rapacidad de animales dañinos.
Si el ganado en que se constituyere el usufructo pereciese del todo, sin culpa del usufructuario, por efecto de un contagio u otro acontecimiento no común, el usufructuario cumplirá con entregar al dueño los despojos que se hubiesen salvado de esta desgracia.
Si el ganado pereciere en parte, también por un accidente, y sin culpa del usufructuario, continuará el usufructo en la parte que se conserve.
Si el usufructo fuere de ganado estéril, se considerará en cuanto a sus efectos como si se hubiese constituido sobre cosa fungible.
History. —Código Civil, 1930, art. 427.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 498; Código Civil Español, art. 499.
Enmiendas
—Enmiendas anteriores.
Esta sección fue enmendada como art. 498, Código Civil, 1902, por la Ley de Abril 28, 1930, Núm. 48, p. 369, art. 1.

§ 1550. Reparaciones ordinarias

El usufructuario estará obligado a hacer las reparaciones ordinarias que necesiten las cosas dadas en usufructo.
Se considerarán ordinarias las que exijan los deterioros o desperfectos que procedan del uso natural de las cosas, y sean indispensables para su conservación. Si no las hiciere después de

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

requerido por el propietario, podrá éste hacerlas por sí mismo a costa del usufructuario.
History. —Código Civil, 1930, art. 428.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 499; Código Civil Español, art. 500.

ANOTACIONES

1. En general.

Reparaciones a bienes que se hagan necesarias debido a un huracán no son reparaciones ordinarias, debiendo considerarse como extraordinarias a los efectos de esta sección y las secs. 1551 y 1552 de este título. Boerman v. Herederos de Boerman, 52 D.P.R. 611, 1938 PR Sup. LEXIS 185 (P.R. 1938).

§ 1551. Reparaciones extraordinarias

Las reparaciones extraordinarias serán de cuenta del propietario.
El usufructuario está obligado a darle aviso cuando fuere urgente la necesidad de hacerlas.
History. —Código Civil, 1930, art. 429.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 500; Código Civil Español, art. 501.

ANOTACIONES

1. En general.

Los copartícipes en el dominio de unos bienes son responsables del pago de los gastos por reparaciones de naturaleza extraordinaria—debido a un huracán—hechas en los mismos por la usufructuaria y administrador de ellos. Boerman v. Herederos de Boerman, 52 D.P.R. 611, 1938 PR Sup. LEXIS 185 (P.R. 1938).

§ 1552. Reparaciones extraordinarias hechas por el dueño; por el usufructuario

Si el propietario hiciere las reparaciones extraordinarias, tendrá derecho a exigir al usufructuario el interés legal de la cantidad invertida en ellas mientras dure el usufructo.
Si no las hiciere cuando fuesen indispensables para la subsistencia de la cosa, podrá hacerlas el usufructuario, pero tendrá derecho a exigir del propietario, al concluir el usufructo, el aumento del valor que tuviese la finca por efecto de las mismas obras.
Si el propietario se negare a satisfacer su importe, tendrá el usufructuario el derecho a retener la cosa hasta reintegrarse con sus productos.
History. —Código Civil, 1930, art. 430.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 501; Código Civil Español, art. 502.

§ 1553. Obras y mejoras hechas por el propietario

El propietario podrá hacer las obras y mejoras de que sea susceptible la finca usufructuada, o

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

nuevas plantaciones en ella si fuere rústica, siempre que por tales actos no resulte disminuido el valor del usufructo, ni se perjudique el derecho del usufructuario.
History. —Código Civil, 1930, art. 431.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 502; Código Civil Español, art. 503.
Codificación.
En el texto en inglés de esta sección, la edición de 1930 insertó la frase "or new plantings, if the property is a farm", a fin de ajustarlo al texto en español.

§ 1554. Cargas y contribuciones de cuenta del usufructuario

Salvo lo dispuesto en la sección siguiente, el pago de las cargas y contribuciones anuales y el de las que se consideren gravámenes de los frutos, serán de cuenta del usufructuario todo el tiempo que el usufructo dure.
History. —Código Civil, 1930, art. 432.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 503; Código Civil Español, art. 504.
Enmiendas
—Enmiendas anteriores.
Esta sección fue enmendada como art. 503, Código Civil, 1902, por la Ley de Abril 28, 1930, Núm. 48, p. 369, art. 1.
ANOTACIONES
1. En general.
Las contribuciones a que hace referencia esta sección son las territoriales y no las de herencia. Blanco v. Tribunal de Contribuciones, 72 D.P.R. 855 (1951); Buitrago v. Gilot, 27 D.P.R. 354, 1919 PR Sup. LEXIS 440 (P.R. 1919).

§ 1555. Contribuciones que pagará el propietario

Las contribuciones que durante el usufructo se impongan directamente sobre el capital, serán de cargo del propietario.
Si éste las hubiese satisfecho, deberá el usufructuario abonarle los intereses correspondientes a las sumas que en dicho concepto hubiese pagado, y si las anticipare el usufructuario, deberá recibir su importe al fin del usufructo.
History. —Código Civil, 1930, art. 433.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1920, art 504; Código Civil Español, art. 505.
ANOTACIONES
1. En general.
Las contribuciones de herencia no pueden conceptuarse como las impuestas al capital a que se refiere esta sección. Blanco v. Tribunal de Contribuciones, 72 D.P.R. 855 (1951).
Las contribuciones sobre herencia son de cuenta y cargo del nudo-propietario. Blanco v. Tribunal de Contribuciones, 72 D.P.R. 855 (1951).

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

§ 1556. Deudas del propietario

Si se constituyere el usufructo sobre la totalidad de un patrimonio y al constituirse tuviera deudas el propietario, se entenderá que el usufructuario sólo estará obligado a pagar las contraídas antes, o cuando el usufructo se haya constituido en fraude de los acreedores.
Esta misma disposición es aplicable al caso en que el propietario viniese obligado, al constituirse el usufructo, al pago de prestaciones periódicas aunque no tuvieran capital conocido.
History. —Código Civil, 1930, art. 434.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 505; Código Civil Español, art. 506.

§ 1557. Créditos que formen parte del usufructo; inversión de capital

El usufructuario podrá reclamar por sí los créditos vencidos que formen parte del usufructo, si tuviese dada o diere la fianza correspondiente. Si estuviere dispensado de prestar fianza o no hubiere podido constituirla, o la constituida no fuese suficiente, necesitará autorización del propietario, o del Tribunal de Primera Instancia en su defecto, para recobrar dichos créditos.
El usufructuario con fianza podrá dar al capital que realice, el destino que estime conveniente.
El usufructuario sin fianza deberá poner a interés dicho capital de acuerdo con el propietario; a falta de acuerdo entre ambos, con autorización judicial; y en todo caso con las garantías suficientes para mantener la integridad del capital usufructuado.
History. —Código Civil, 1930, art. 435.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 506; Código Civil Español, art. 507.
Codificación.
"Tribunal Superior" fue sustituido con "Tribunal de Primera Instancia" a tenor con la Ley de Agosto 22, 2003, Núm. 201, conocida como "Ley de la Judicatura de 2003", secs. 24 a 25r del Título 4.

§ 1558. Pago de legados

El usufructuario universal deberá pagar por entero el legado de renta vitalicia o pensión de alimentos.
El usufructuario de una parte alícuota de la herencia lo pagará en proporción a su cuota.
En ninguno de los dos casos quedará obligado el propietario al reembolso.
El usufructuario de una o más cosas particulares sólo pagará el legado cuando la renta o pensión estuviese constituida determinadamente sobre ellas.
History. —Código Civil, 1930, art. 436.
HISTORIAL
Procedencia.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Código Civil, 1902, art. 507; Código Civil Español, art. 508.

§ 1559. Deudas de finca hipotecada

El usufructuario de una finca hipotecada no estará obligado a pagar las deudas por cuya seguridad se estableció la hipoteca.
Si la finca se embargare o vendiere judicialmente para el pago de la deuda, el propietario responderá al usufructuario de lo que pierda por este motivo.
History. —Código Civil, 1930, art. 437.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 508; Código Civil Español, art. 509.

§ 1560. Deudas hereditarias

Si el usufructo fuere de la totalidad o la parte alícuota de una herencia, el usufructuario podrá anticipar las sumas que para el pago de las deudas hereditarias correspondan a los bienes usufructuados, y tendrá derecho a exigir del propietario su restitución, sin interés, al extinguirse el usufructo.
Negándose el usufructuario a hacer esta anticipación, podrá el propietario pedir que se venda la parte de los bienes usufructuados que sea necesaria para pagar dichas sumas, o satisfacerlas de su dinero, con derecho en este último caso a exigir del usufructuario los intereses correspondientes.
History. —Código Civil, 1930, art. 438.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 509; Código Civil Español, art. 510.

§ 1561. Actos de tercero perjudiciales a los derechos de propiedad

El usufructuario está obligado a poner en conocimiento del propietario cualquier acto de un tercero de que tenga noticia, que sea capaz de lesionar los derechos de propiedad, y responderá, si no lo hiciere, de los daños y perjuicios, como si hubieren sido ocasionados por su culpa.
History. —Código Civil, 1930, art. 439.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 510; Código Civil Español, art. 511.

§ 1562. Pleitos sobre el usufructo

Serán de cuenta del usufructuario los gastos, costas y condenas de los pleitos sostenidos

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

sobre el usufructo.
History. —Código Civil, 1930, art. 440.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 511; Código Civil Español, art. 512.

Subcapítulo IV. Modos de Extinguirse el Usufructo

Subcapítulo IV. Modos de Extinguirse el Usufructo

§ 1571. Cómo se extingue el usufructo

El usufructo se extingue:
(1) Por muerte del usufructuario.
(2) Por expirar el plazo por que se constituyó, o cumplirse la condición resolutoria consignada en el título constitutivo.
(3) Por la reunión del usufructo y propiedad en una misma persona.
(4) Por la renuncia del usufructuario.
(5) Por la pérdida total de la cosa objeto del usufructo.
(6) Por la resolución del derecho del constituyente.
(7) Por prescripción.
History. —Código Civil, 1930, art. 441.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 512; Código Civil Español, art. 513.
ANOTACIONES
1. En general.
El nuevo matrimonio del cónyuge supérstite cinco años después de la muerte de la intestada no extinguió el derecho de usufructo viudal. Clavelo Pérez v. Hernández García, 177 D.P.R. 822 (2010).
Vendida una finca con pacto de retro, y concedido al vendedor el usufructo de la misma por el tiempo que dure el retro, vencido el plazo de éste, queda extinguido el título de usufructuario del vendedor, e inscrita dicha finca en el registro de la propiedad a favor del comprador, en nada puede dicho título de usufructuario perjudicar el derecho del comprador para ejercitar la acción de desahucio sobre la misma finca, pues el dominio y posesión civil que de ella tiene, le dan la personalidad que requiere la ley para poder ejercitar dicha acción. Cobián v. Rivera, 4 D.P.R. 42, 1903 PR Sup. LEXIS 121 (P.R. 1903).
2. Extinción por muerte.
Como no existe disposición alguna que específicamente determine si es heredable o no el usufructo sobre las parcelas del Título V de la Ley de Tierras, debe recurrirse a las disposiciones pertinentes del Código Civil que dispone que el derecho de usufructo es de carácter vitalicio, extinguiéndose por la muerte del usufructuario. Op. Sec. Just. Núm. 3 de 1970.
Al morir el usufructuario, el nudo-propietario no adquiere el disfrute de la cosa por

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

transferencia sino por extinción del gravamen que pesaba sobre ésta. Op. Sec. Just. Núm. 13 de 1962.

§ 1572. Pérdida parcial

Si la cosa dada en usufructo se perdiera sólo en parte, continuará este derecho en la parte restante.
History. —Código Civil, 1930, art. 442.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 513; Código Civil Español, art. 514.

§ 1573. Usufructo a favor de pueblo o corporación

No podrá constituirse el usufructo a favor de un pueblo o corporación o sociedad, por más de treinta años. Si se hubiese constituido y antes de este tiempo el pueblo quedara yermo, o la corporación o la sociedad se disolviera, se extinguirá por este hecho el usufructo.
History. —Código Civil, 1930, art. 443.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 514; Código Civil Español, art. 515.

§ 1574. Usufructo concedido hasta que un tercero llegue a cierta edad

El usufructo concedido por el tiempo que tarde un tercero en llegar a cierta edad, subsistirá el número de años prefijados aunque el tercero muera antes, salvo si dicho usufructo hubiese sido expresamente concedido sólo en atención a la existencia de dicha persona.
History. —Código Civil, 1930, art. 444.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 515; Código Civil Español, art. 516.

§ 1575. Edificio destruido

Si el usufructo estuviere constituido sobre una finca de que forme parte un edificio y éste llegare a perecer, de cualquier modo que sea, el usufructuario tendrá derecho a disfrutar del suelo y de los materiales.
Lo mismo sucederá cuando el usufructo estuviere constituido solamente sobre un edificio y éste pereciere. Pero en tal caso, si el propietario quisiere construir otro edificio, tendrá derecho a ocupar el suelo y a servirse de los materiales, quedando obligado a pagar al usufructuario, mientras dure el usufructo, los intereses de las sumas correspondientes al valor del suelo y de los materiales.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

History. —Código Civil, 1930, art. 445.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 516; Código Civil Español, art. 517.

§ 1576. Derecho al seguro

Si el usufructuario concurriere con el propietario al seguro de un predio dado en usufructo, continuará aquél en caso de siniestro, en el goce del nuevo edificio, si se construyere, o percibirá los intereses del precio del seguro si la reedificación no conviniere al propietario.

Si el propietario se hubiere negado a contribuir al seguro del predio, constituyéndolo por sí solo el usufructuario, adquirirá éste el derecho de recibir por entero, en caso de siniestro, el precio del seguro, pero con la obligación de invertirlo en la reedificación de la finca.

Si el usufructuario se hubiere negado a contribuir al seguro, constituyéndolo por sí solo el propietario, percibirá éste íntegro el precio del seguro en caso de siniestro, salvo siempre el derecho concedido al usufructuario en la sección anterior.

History. —Código Civil, 1930, art. 446.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 517; Código Civil Español, art. 518.

ANOTACIONES

1. En general.

Ni el dueño ni el usufructuario de un edificio tienen el deber legal de asegurarlo, a menos que en un caso excepcional recaiga sobre el usufructuario tal deber, y el presente no se desprende que sea tal caso excepcional. Boerman v. Herederos de Boerman, 52 D.P.R. 611, 1938 PR Sup. LEXIS 185 (P.R. 1938).

2. Derrama.

La administradora judicial de un edificio en que otros son copartícipes en el dominio y ella es usufructuaria, de ordinario no puede cargar a dichos copartícipes el importe del seguro sobre el edificio; y las obligaciones de la usufructuaria de conformidad con su posición judicial probablemente exigían que asegurara el edificio para proteger a su principal, así como las secs. 5101 et seq. de este título, por lo que los gastos de seguro debían ser distribuidos igualmente entre dicha usufructuaria y los copartícipes mencionados. Boerman v. Herederos de Boerman, 52 D.P.R. 611, 1938 PR Sup. LEXIS 185 (P.R. 1938).

§ 1577. Expropiación forzosa

Si la cosa usufructuada fuere expropiada por causa de utilidad pública, el propietario estará obligado, o bien a subrogarla con otra de igual valor y en análogas condiciones, o bien a abonar al usufructuario el interés legal del importe de la indemnización por todo el tiempo que deba durar el usufructo. Si el propietario optare por lo último, deberá afianzar el pago de los réditos.

History. —Código Civil, 1930, art. 447.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902; art. 518; Código Civil Español, art. 519.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

§ 1578. Usufructo no se extingue por mal uso

El usufructo no se extingue por el mal uso de la cosa usufructuada; pero si el abuso infiriese considerable perjuicio al propietario, podrá éste pedir que se le entregue la cosa, obligándose a pagar anualmente al usufructuario el producto líquido de la misma, después de deducir los gastos y el premio que se le asignare por su administración.
History. —Código Civil, 1930, art. 448.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 519; Código Civil Español, art. 520.

§ 1579. Usufructo en provecho de varias personas

El usufructo constituido en provecho de varias personas vivas al tiempo de su constitución, no se extinguirá hasta la muerte de la última que sobreviviere.
History. —Código Civil, 1930, art. 449.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 520; Código Civil Español, art. 521.

§ 1580. Entrega al propietario

Terminado el usufructo, se entregará al propietario la cosa usufructuada, salvo el derecho de retención que compete al usufructuario o a sus herederos por los desembolsos de que deban ser reintegrados. Verificada la entrega, se cancelará la fianza o hipoteca.
History. —Código Civil, 1930, art. 450.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 521; Código Civil Español, art. 522.
ANOTACIONES
1. En general.
Ninguno de los artículos del Código Civil referentes al usufructo dispone expresamente que el usufructuario incurrirá en mora si terminado el usufructo, aquél no entregare al propietario la cosa usufructuada. Ramos Vda. de Vázquez v. Vázquez Cintrón, 85 D.P.R. 279, 1962 PR Sup. LEXIS 240 (P.R. 1962).
2. Requerimiento.
Terminado el usufructo sobre una cantidad de dinero—suma perteneciente a un menor de edad en poder de su padre—el usufructuario no incurre en morosidad al no entregar al propietario la cosa usufructuada, pues para que comience la mora es necesario que haya mediado requerimiento previo—judicial o extrajudicial—por parte del propietario de la cosa usufructuada. Ramos Vda. de Vázquez v. Vázquez Cintrón, 85 D.P.R. 279, 1962 PR Sup. LEXIS 240 (P.R. 1962).

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Capítulo 177. Uso y Habitación

Capítulo 177. Uso y Habitación

§ 1591. Uso, definición de

Uso es el derecho concedido a una persona para disfrutar graciosamente de una cosa perteneciente a otra, o para percibir una porción de los frutos que ella produzca, en cuanto fuere bastante para las necesidades del usuario y de su familia.
History. —Código Civil, 1930, art. 451.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 522; Código Civil Español, art. 524; Código Civil de Luisiana, art. 626.
ANOTACIONES
1. En general.
El derecho de uso, con arreglo a la legislación anterior al Código Civil Español, y con arreglo a este título, constituye una carga real, una servidumbre impuesta sobre una cosa ajena, en beneficio de una persona, para que se sirviera de ella o percibiera sus frutos, en cuanto bastaran para sus necesidades y las de su familia, constituyendo una limitación del libre ejercicio del derecho de dominio sobre la cosa gravada, y extinguiéndose con la vida del usuario. Iglesia Católica v. Pueblo, 11 D.P.R. 470 (1906).

§ 1592. Derecho de habitación, definición de

Derecho de habitación es el derecho de ocupar graciosamente una casa de la propiedad de otra persona.
History. —Código Civil, 1930, art. 452.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 523; Código Civil Español, art. 524; Código Civil de Luisiana, art. 627.

§ 1593. Establecimiento de los derechos de uso y habitación

Los derechos de uso y habitación se establecen de la misma manera que el usufructo.
History. —Código Civil, 1930, art. 453.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 524; Código Civil de Luisiana, art. 628.
Enmiendas
—Enmiendas anteriores.
Esta sección fue enmendada como art. 524, Código Civil, 1902, por la Ley de Abril 28, 1930,

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Núm. 48, p. 369, art. 1.

§ 1594. Distinción entre uso y usufructo

El usufructo de una propiedad se distingue del uso de la misma en que el disfrute de la cosa por parte del usufructuario no está limitado a lo necesario para su sustento y el de su familia, sino que él puede percibir todos los frutos y disponer de ellos libremente.
El usuario sólo tiene derecho a percibir los frutos necesarios para su personal sustento y el de su familia.
El usuario puede también percibir los frutos necesarios para el sostenimiento de su mujer e hijos, aun cuando hubiese contraído matrimonio después de habérsele concedido el uso.
History. —Código Civil 1930, art. 454.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 525; Código Civil de Luisiana, art. 633.

§ 1595. Facultades y obligaciones de personas que tienen derecho de uso o habitación

Las facultades y obligaciones del usuario y del que tiene derecho de habitación se regularán por el título constitutivo de estos derechos, y en su defecto por las disposiciones siguientes.
History. —Código Civil, 1930, art. 455.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 526; Código Civil Español, art. 523.

ANOTACIONES

1. En general.

Las facultades y obligaciones del usuario deben regularse en primer término por las que se establecieren en el título constitutivo de dicho derecho, y en su defecto, por las disposiciones de esta sección y de las secs. 1596 et seq. de este título. Iglesia Católica v. Pueblo, 11 D.P.R. 470 (1906).

2. Dominio pleno o absoluto.

Aunque la servidumbre personal de uso se entiende siempre sin perjuicio de los derechos de propiedad, posesión y usufructo, esto, no obstante, no es posible aceptar que tal servidumbre sea compatible con el dominio pleno o absoluto del dueño, pues significando éste el poder que uno tiene para enajenar una cosa con independencia de otro, percibir todos sus frutos y excluir de su uso a los demás, ninguno de estos derechos puede ejercitarlos el dueño de una cosa gravada con la servidumbre de uso, ya sea éste temporal o absoluto, pues mientras subsista, el propietario no puede venderla, ni servirse de ella libremente. Iglesia Católica v. Pueblo, 11 D.P.R. 470 (1906).

La concesión a perpetuidad del uso de una capilla para fines del culto católico hecha por una autoridad pública, no constituye una servidumbre perpetua de uso, sino una concesión revocable en cualquier tiempo, a voluntad de dicha autoridad. Iglesia Católica v. Pueblo, 11 D.P.R. 470 (1906).

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

§ 1596. Arriendo o traspaso, prohibidos

Los derechos de uso y habitación no se pueden arrendar ni traspasar a otro por ninguna clase de título.
History. —Código Civil, 1930, art. 456.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 527; Código Civil Español, art. 525.
ANOTACIONES
1. En general.
No obstante la prohibición establecida por esta sección, el uso y ocupación de solares urbanos concedidos por el municipio con el objeto de que se construyan en los mismos edificios permanentes de conformidad con los planos y especificaciones previamente aprobados por dichos municipios pasa del vendedor al comprador a virtud de escrituras sucesivas de enajenación. Rodríguez v. Cortés, 51 D.P.R. 605, 1937 PR Sup. LEXIS 439 (P.R. 1937).

§ 1597. Uso de ganado

El que tuviere el uso de un ganado, podrá aprovecharse de las crías, leche y lana, en cuanto basten para su consumo y el de su familia, así como también del estiércol necesario para el abono de las tierras que cultive.
History. —Código Civil, 1930, art. 457.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 528; Código Civil Español, art. 526.

§ 1598. Pago de gastos

Si el usuario consumiere todos los frutos de la cosa ajena, o el que tuviere derecho de habitación ocupare toda la casa, será obligado a los gastos de cultivo, a los reparos ordinarios de conservación y al pago de las contribuciones, del mismo modo que el usufructuario.
Si sólo percibiere parte de los frutos o habitare parte de la casa, no deberá contribuir con nada, siempre que quede al propietario una parte de frutos o aprovechamientos bastantes para cubrir los gastos y las cargas. Si no fueren bastantes, suplirá aquél lo que falte.
History. —Código Civil, 1930, art. 458.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 529; Código Civil Español, art. 527.
Enmiendas
—Enmiendas anteriores.
Esta sección fue enmendada como art. 529, Código Civil, 1902, por la Ley de Abril 28, 1930, Núm. 48, p. 369, art. 1.

§ 1599. Derecho de uso durante la vida del usuario

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

El derecho de uso puede tener lugar por la vida del usuario en el caso de que el título que lo concede no fijase el tiempo de su duración.
History. —Código Civil, 1930, art. 459.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 530; Código Civil de Luisiana, art. 639.

§ 1600. Cómo afecta el matrimonio al derecho de habitación

El que tiene el derecho de habitación en la casa, puede residir en ella con su familia aunque no hubiese sido casado al tiempo de habérsele concedido el derecho.
History. —Código Civil, 1930, art. 460.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 531; Código Civil de Luisiana, art. 640.

§ 1601. Derecho de recibir amigos y huéspedes

Aun cuando el derecho de habitación concede solamente al usuario el derecho de ocupar la casa en cuanto fuere necesario para sí y su familia, podrá, no obstante, usarla para recibir en toda ella, o en la parte que le hubiese sido concedida, a sus amigos y huéspedes que vivan en su compañía.
History. —Código Civil, 1930, art. 461.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 532; Código Civil de Luisiana, art. 641.

§ 1602. Cuidado y atención requeridos

La persona a quien se hubiere concedido el uso o el derecho de habitación está obligada a disfrutar de la cosa en la cual recayere, con el cuidado y diligencia de un buen padre de familia, y a devolverla a su dueño al concluir el término del uso o de la habitación en el mismo estado en que la hubiere recibido, y será responsable de los perjuicios que aquélla recibiere por su negligencia o fraude.
History. —Código Civil, 1930, art. 462.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 533; Código Civil de Luisiana, art. 644.

§ 1603. Disposiciones para el usufructo, aplicables

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Las disposiciones establecidas para el usufructo son aplicables a los derechos de uso y habitación, en cuanto no se opongan a lo ordenado en el presente Capítulo.
History. —Código Civil, 1930, art. 463.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 534; Código Civil Español, art. 528.

§ 1604. Extinción de derechos

Los derechos de uso y habitación se extinguen por las mismas causas que el usufructo y además por abusos graves de la cosa y de la habitación.
History. —Código Civil, 1930, art. 464.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 535; Código Civil Español, art. 529.

Parte VII. Servidumbres

Parte VII. Servidumbres

Capítulo 181. Servidumbres en General

Capítulo 181. Servidumbres en General

Subcapítulo I. Clases de Servidumbres

Subcapítulo I. Clases de Servidumbres

§ 1631. Servidumbre, definición de; predios dominante y sirviente

La servidumbre es un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro perteneciente a distinto dueño.
El inmueble a cuyo favor está constituida la servidumbre se llama predio dominante; el que la

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

sufre, predio sirviente.
History. —Código Civil, 1930, art. 465.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 536; Código Civil Español, art. 530.
ANOTACIONES
1. En general.
2. Constitución.
3. Servidumbres en equidad.
1. En general.
Esta sección es de aplicación a las servidumbres típicas mientras que la sec. 1632 de este título se refiere a servidumbres atípicas. Borges v. Registrador de la Propiedad de Guayama, 91 D.P.R. 112, 1964 PR Sup. LEXIS 352 (P.R. 1964).
Los términos aparentemente absolutos de esta sección—que define una servidumbre—no son absolutos. Borges v. Registrador de la Propiedad de Guayama, 91 D.P.R. 112, 1964 PR Sup. LEXIS 352 (P.R. 1964).
Inscrita una servidumbre sólo en relación con el predio sirviente, el hecho de que la escritura de su constitución no describa el predio dominante no invalida la servidumbre en lo que a un comprador subsiguiente de este predio se refiere, menos aun si con anterioridad ese comprador acepta la existencia del predio dominante. Guzman v. Central San José, Inc., 60 D.P.R. 386, 1942 PR Sup. LEXIS 132 (P.R. 1942).
La inscripción de servidumbre contiene todos los elementos que integran un derecho real de servidumbre, no estando comprendida en los casos de nulidad a que se refiere el art. 30 de la Ley Hipotecaria. G. Martínez y Compañía v. Roig, 23 D.P.R. 461 (1916).
La palabra "enajenación" tomada en una significación más extensa, comprende la constitución de una servidumbre sobre un fundo; síguese de aquí que el que no puede enajenar una cosa no le puede imponer una servidumbre. García v. Garzot, 18 D.P.R. 866, 1912 PR Sup. LEXIS 153 (P.R. 1912).
2. Constitución.
La constitución de una servidumbre de paso mediante signo aparente constituye una excepción, tanto a la norma general de que para que una servidumbre surta efecto contra un tercer poseedor es preciso que conste inscrita en el registro de la propiedad el título constitutivo de aquélla, como a los términos de la sec. 1653 de este título. Ibáñez v. Tribunal Superior de P.R., 102 D.P.R. 615, 1974 PR Sup. LEXIS 321 (P.R. 1974).
Una servidumbre de paso—la que se reputa discontinua—puede constituirse mediante signo aparente. Ibáñez v. Tribunal Superior de P.R., 102 D.P.R. 615, 1974 PR Sup. LEXIS 321 (P.R. 1974).
En acción negatoria de servidumbre, prueba documental relacionada directamente con la servidumbre alegada por la parte demandada es admisible en evidencia. Colón v. Plazuela Sugar Co., 47 D.P.R. 871, 1935 PR Sup. LEXIS 558 (P.R. 1935).
La escritura en este caso no envuelve obligación personal o promesa por parte del vendedor a favor del comprador de constituir servidumbre de paso, sino la constitución de un derecho real de servidumbre, derecho sujeto a inscripción con arreglo al inciso 2 del art. 2 de la Ley Hipotecaria. G. Martínez y Compañía v. Roig, 23 D.P.R. 461 (1916).
De acuerdo con el art. 13 de la Ley Hipotecaria, para que pueda inscribirse una escritura de constitución de servidumbre real es necesario describir no sólo el predio sirviente sino también el predio dominante. Monroig v. El Registrador, 19 D.P.R. 823, 1913 PR Sup. LEXIS 150 (P.R. 1913).
Los dueños del predio sirviente son partes necesarias en el otorgamiento de un acta aclaratoria que comprende la descripción del predio dominante para prestar su aquiescencia a

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

la exactitud de la descripción, sobre todo cuando el predio dominante ha tenido alteraciones desde la fecha en que se constituyó la servidumbre. Monroig v. El Registrador, 19 D.P.R. 823, 1913 PR Sup. LEXIS 150 (P.R. 1913).

No es necesaria la intervención de la esposa de la parte contratante que compareció en un documento de constitución de servidumbre real a favor de una central, para otorgar otro documento que sólo tiene el alcance de describir el predio dominante. Monroig v. El Registrador, 19 D.P.R. 823, 1913 PR Sup. LEXIS 150 (P.R. 1913).

3. Servidumbres en equidad.

La existencia de una servidumbre en equidad no puede declararse en un procedimiento sumario sobre injunction.Luan Investment Corp. v. Román, 125 D.P.R. 533 (1990).

Las servidumbres en equidad contienen unas condiciones restrictivas constituidas unilateralmente por el urbanizador, que limitan las facultades de los futuros adquirentes al imponer unas limitaciones en cuanto al uso y las edificaciones permisibles con el propósito de preservar la belleza, comodidad y seguridad del reparto residencial. Su existencia ha sido motivo de conflictos entre el derecho del propietario de ejercer pleno dominio sobre el bien inmueble y el de los vecinos de limitar el uso y las edificaciones en las fincas gravadas. Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica, 117 D.P.R. 346 (1986).

Para la validez y eficacia de las servidumbres en equidad se requiere que las limitaciones sean razonables, se establezcan como parte de un plan general de mejoras, consten de forma específica en el título y se inscriban en el registro de la propiedad. Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica, 117 D.P.R. 346 (1986).

Una vez que las servidumbres en equidad son inscritas en el registro de la propiedad, se considera que las restricciones constituyen derechos reales oponibles erga omnes, lo que crea entre los predios afectados una relación de servidumbres recíprocas, pues cada lote o solar es predio dominante, a la vez que sirviente, con relación a los demás lotes o solares de la urbanización. Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica, 117 D.P.R. 346 (1986).

Aunque en ocasiones las servidumbres en equidad son compatibles con la zonificación del Estado, su propósito, creación, implantación y administración dependerá de que los dueños de los solares las hagan valer. Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica, 117 D.P.R. 346 (1986).

El hecho de que se obtenga un permiso de construcción de la Administración de Reglamentos y Permisos (A.R.P.E.) no tiene el efecto ni el alcance de anular restricciones privadas que resultan inconsistentes con el permiso. Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica, 117 D.P.R. 346 (1986).

Para hacer efectivos sus derechos e impedir las violaciones a las restricciones que surgen de las servidumbres en equidad, los dueños de predios sujetos a dichas servidumbres tienen disponible el recurso de injunction. Contra tal recurso un demandado puede oponer todas las defensas que le otorgan los principios en equidad, tales como: (1) consentimiento (acquiescence); (2) conciencia impura (unclean hands); (3) incuria (laches), y (4) impedimento (estoppel). Estas defensas son de carácter personal, solamente oponibles a aquellos que han incurrido en dicha conducta. Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica, 117 D.P.R. 346 (1986).

En las servidumbres en equidad constituidas al inscribirse en el registro de la propiedad restricciones que limitan el uso al que pueden dedicarse unos solares y las edificaciones que en ellos se construyan, cada uno de los solares son predios sirvientes y dominantes recíprocamente. Carrillo Norat v. Camejo, 107 D.P.R. 132, 1978 PR Sup. LEXIS 538 (P.R. 1978).

Establecidas unas restricciones privadas que limitan el uso al que pueden dedicarse unos solares en una urbanización y las edificaciones que en ellos se construyan mediante escritura pública debidamente inscrita en el registro de la propiedad, escritura que contiene una estipulación a favor de un tercero—en el caso de autos la Autoridad Federal de Hogares—un tribunal, en un pleito instado para evitar la violación de dichas restricciones privadas, carece de

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

facultad para afectar los derechos de dicho tercero en cuanto a tales restricciones, cuando éste no fue parte en dicho litigio. Carrillo Norat v. Camejo, 107 D.P.R. 132, 1978 PR Sup. LEXIS 538 (P.R. 1978).

Analizado el texto de unas restricciones privadas impuestas a solares en una urbanización y leídos en conjunto los varios términos de la escritura, el Tribunal Supremo interpreta que la palabra "antes" usada en el mismo, quiere decir "después" cuando de no ser así, ello resultaría contrario a la intención de las partes. Carrillo Norat v. Camejo, 107 D.P.R. 132, 1978 PR Sup. LEXIS 538 (P.R. 1978).

Constituyen derechos reales aquellas servidumbres en equidad consistentes en restricciones inscritas en el registro de la propiedad que limitan el uso al que pueden dedicarse unos solares y las edificaciones que en ellos se construyan, derechos que no pueden ser cancelados en dicho registro en virtud de una mera petición ex parte, mas, sí pueden ser modificadas o canceladas conforme los términos de la escritura pública que las establece. Carrillo Norat v. Camejo, 107 D.P.R. 132, 1978 PR Sup. LEXIS 538 (P.R. 1978).

Limitaciones de dominio y restricciones de edificación y uso sobre solares en una urbanización debidamente inscritas en el registro de la propiedad—impuestas por el dueño de la finca principal de donde dichos solares fueron segregados—tienen el carácter y los efectos de un derecho real, derecho que no pueda ser cancelado en el registro a virtud de una petición ex parte del titular de uno de dichos solares. Castro Lund v. Registrador de la Propiedad de Ponce, 102 D.P.R. 295, 1974 PR Sup. LEXIS 252 (P.R. 1974).

§ 1632. Servidumbres en provecho de personas o de la comunidad

También pueden establecerse servidumbres en provecho de una o más personas, o de una comunidad, a quienes no pertenezca la finca gravada.

History. —Código Civil, 1930, art. 466.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 537; Código Civil Español, art. 531.

ANOTACIONES

1. En general.

La naturaleza de una servidumbre personal excluye necesariamente la posibilidad de que se constituya como servidumbre de signo aparente debido a que la sección 1655 de este título especifica que el signo debe ser establecido entre dos fincas, denotando su naturaleza real del gravamen impuesto sobre una fina a favor de la otra, por lo que la constitución de servidumbre por signo aparente se refiere con exclusividad a las prediales y no a las personales, que no exigen fundo dominante. Soc. de Gananciales Salas v. Mun. de Aguada, 144 D.P.R. 114 (1997).

Bajo las disposiciones de esta sección pueden establecerse servidumbres en provecho de una o más personas. Borges v. Registrador de la Propiedad de Guayama, 91 D.P.R. 112, 1964 PR Sup. LEXIS 352 (P.R. 1964).

§ 1633. Clases de servidumbres—Personales; reales o prediales

Todas las servidumbres que afectan a las tierras pueden ser divididas en dos clases: personales y reales.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Las servidumbres personales son aquéllas inseparablemente unidas a la persona para cuyo beneficio han sido establecidas y que terminan con su vida. Estas servidumbres son de tres clases: usufructo, uso y habitación.
Servidumbres reales, que son también llamadas servidumbres prediales, son aquellas que disfruta el propietario de una finca, constituidas sobre otra propiedad vecina para beneficio de aquélla.
Se llaman servidumbres prediales, porque estableciéndose para beneficio de una propiedad, las obligaciones que la constituyen se prestan respecto de dicha propiedad y no respecto de la persona que sea su dueño.
History. —Código Civil, 1930, art. 467.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 538; Código Civil de Luisiana, art. 646.

ANOTACIONES

1. En general.

La servidumbre real o predial en el derecho civil nunca se produce si el fundo sirviente pertenece al dueño del fundo dominante; la que admite el Código Civil sólo se concibe como un derecho real limitado en una cosa ajena, no estando permitidas aquellas que exijan una obligación de hacer, excepto en forma accesoria. Colón v. San Patricio Corp., 81 D.P.R. 242 (1959).

Las restricciones al derecho de propiedad sobre terrenos a ser urbanizados no se consideran aquí servidumbres prediales de las reguladas por el Código Civil y sí servidumbres reguladas por los principios de equidad del derecho angloamericano no en conflicto con nuestras leyes vigentes. Colón v. San Patricio Corp., 81 D.P.R. 242 (1959).

§ 1634. Clases de servidumbres—Continuas; discontinuas; aparentes; no aparentes

Las servidumbres pueden ser continuas o discontinuas, aparentes o no aparentes.
Continuas son aquellas cuyo uso es o puede ser incesante sin la intervención de ningún hecho del hombre.
Discontinuas son las que se usan a intervalos más o menos largos y dependen de actos del hombre.
Aparentes, las que se anuncian y están continuamente a la vista por signos exteriores que revelan el uso y aprovechamiento de las mismas.
No aparentes, las que no presentan indicio alguno exterior de su existencia.
History. —Código Civil, 1930, art. 468.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 539; Código Civil Español, art. 532.

ANOTACIONES

1. En general.

Toda vez que una servidumbre es continua cuando el aprovechamiento es incesante en el sentido de que no necesita la intervención dela actividad humana, el uso diario de una carretera no la convierteen una servidumbre continua, sino discontinua. La Sociedad Legal de Gananciales compuesta por Pablo Salas Mangual v. Municipio de Aguada, 144 D.P.R. 114, 1997 PR Sup. LEXIS 444 (P.R. 1997).

El paso inexorable del tiempo ha convertido a la prescripción de servidumbres discontinuas por posesión desde tiempo inmemorial en una figura jurídica virtualmente anacrónica y relegada a

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

los anales de la Historia del Derecho. Soc. de Gananciales Salas v. Mun. de Aguada, 144 D.P.R. 114 (1997).

Toda vez que el uso diario de una carretera no la convierte en servidumbre continua, son inaplicables las doctrinas de servidumbre por signo aparente y de prescripción adquisitiva de servidumbre, al no cumplirse con los requisitos estatutarios para ambos supuestos. Soc. de Gananciales Salas v. Mun. de Aguada, 144 D.P.R. 114 (1997).

Las servidumbres de paso son generalmente aparentes y discontinuas. Ibáñez v. Tribunal Superior de P.R., 102 D.P.R. 615, 1974 PR Sup. LEXIS 321 (P.R. 1974).

Las servidumbres de luces y vistas pueden ser, y usualmente son, aparentes. Iglesia Católica, Etc. v. Combate Tobacco Corp., 42 D.P.R. 376, 1931 PR Sup. LEXIS 86 (P.R. 1931).

§ 1635. Clases de servidumbres—Positivas; negativas

Las servidumbres son además positivas o negativas.

Se llama positiva la servidumbre que impone al dueño del predio sirviente la obligación de dejar hacer alguna cosa o de hacerla por sí mismo, y negativa la que prohíbe al dueño del predio sirviente hacer algo que le sería lícito sin la servidumbre.

History. —Código Civil, 1930, art. 469.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 540; Código Civil Español, art. 533.

ANOTACIONES

1. En general.
2. Incuria.
3. Injunction.

1. En general.

La restricción que obliga recíprocamente a los dueños de solar por razón de ser propietarios, de sólo fabricar una casa en cada solar, participa en su esencia por la prohibición de un uso específico de la cosa ajena, de aquellas servidumbres negativas a que se refiere esta sección. Lawton v. Rodríguez Rivera, 35 D.P.R. 487, 1926 PR Sup. LEXIS 119 (P.R. 1926).

Limitado el dominio al uso de una finca, la restricción entre las partes debe hacerse constar en convenio expreso, pues de otro modo, la presunción es en favor del libre uso de la propiedad. Lawton v. Rodríguez Rivera, 35 D.P.R. 487, 1926 PR Sup. LEXIS 119 (P.R. 1926).

Para que la restricción que limita al uso de una finca surta efecto contra tercero, es indispensable que la restricción entre las partes contratantes se inscriba en el registro. Lawton v. Rodríguez Rivera, 35 D.P.R. 487, 1926 PR Sup. LEXIS 119 (P.R. 1926).

Cuando existe un plan general de mejoras, exclusivo y privado para uso de futuros compradores y se impone a los compradores de solares entre otras restricciones la de edificar una sola casa en cada solar si tal restricción se inscribe en el Registro, ella obliga a futuros compradores entre sí, o sus sucesores o causahabientes. Lawton v. Rodríguez Rivera, 35 D.P.R. 487, 1926 PR Sup. LEXIS 119 (P.R. 1926).

2. Incuria.

No procede una acción para hacer efectivas restricciones limitando el dominio al uso de unos solares cuando aparece que el demandante, con conocimiento de la violación de la condición restrictiva, no solicitó el remedio con prontitud ni desplegó activa diligencia para evitar se continuara violando la restricción. Fiol v. López La Rosa, 46 D.P.R. 749, 1934 PR Sup. LEXIS 362 (P.R. 1934).

La temeridad de un demandante que, teniendo conocimiento de la violación de una restricción

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

limitando el dominio al uso de una propiedad, insta pleito para hacer efectiva tal restricción cuando se demuestra que ha sido pasiva en el ejercicio de su derecho y que ha consentido por años su violación, justifica la imposición de costas. Flol v. Lópeze De La Rosa, 46 D.P.R. 749, 1934 PR Sup. LEXIS 362 (P.R. 1934).

3. Injunction.

Inscrita en el registro restricción que, obedeciendo a un plan general de urbanización, limita el dominio al uso de los solares en cuanto a sólo fabricar una casa en cada solar, si subdividido un solar se fabrica una casa en la parte segregada, la fabricación de otra en la parte del solar restante viola la cláusula restrictiva, y el dueño del solar contiguo puede hacerla efectiva mediante injunction. Lawton v. Rodríguez Rivera, 35 D.P.R. 487, 1926 PR Sup. LEXIS 119 (P.R. 1926).

Cuando se interviene por injunction para ser efectivas cláusulas restrictivas en escrituras que limitan el dominio al uso de una finca, el remedio (injunction), se concede por el incumplimiento de dichas cláusulas restrictivas y no es contestación al mismo el alegar que el acto del cual el demandante se queja no le inflige ningún daño o no le reporta beneficio alguno. Lawton v. Rodríguez Rivera, 35 D.P.R. 487, 1926 PR Sup. LEXIS 119 (P.R. 1926).

§ 1636. Inseparables de la finca

Las servidumbres son inseparables de la finca a que activa o pasivamente pertenecen.

History. —Código Civil, 1930, art. 470.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 541; Código Civil Español, art. 534.

ANOTACIONES

1. En general.

La venta de una propiedad para el pago de contribuciones no extingue las servidumbres que pesen sobre la misma. Félix del Llano & Cia. v. Plazuela Sugar Co., Inc., 55 D.P.R. 583, 1939 PR Sup. LEXIS 514 (P.R. 1939); Colón v. Plazuela Sugar Co., 47 D.P.R. 871, 1935 PR Sup. LEXIS 558 (P.R. 1935).

§ 1637. Servidumbres son indivisibles

Las servidumbres son indivisibles. Si el predio sirviente se divide entre dos o más, la servidumbre no se modifica y cada uno de ellos tiene que tolerarla en la parte que le corresponda.

Si es el predio dominante el que se divide entre dos o más, cada porcionero puede usar por entero de la servidumbre, no alterando el lugar de su uso, ni gravándola de otra manera.

History. —Código Civil, 1930, art. 471.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 542; Código Civil Español, art. 535.

ANOTACIONES

1. En general.

[Para uso futuro.]

2. Derechos de paso.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

El dueño del predio dominante tiene derecho a inscribir su servidumbre sobre la parte de la finca afectada que se adjudicó a uno de los herederos del propietario del predio sirviente. G. Martínez y Compañía v. Roig, 23 D.P.R. 461 (1916).

§ 1638. Servidumbres legales y voluntarias

Las servidumbres se establecen por la ley o por la voluntad de los propietarios. Aquéllas se llaman legales y éstas voluntarias.
History. —Código Civil, 1930, art. 472.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 543; Código Civil Español, art. 536.
ANOTACIONES
1. En general.
Cuando el demandado—en acción negatoria de servidumbre—no tiene derecho a la servidumbre a que se contrae la acción, tampoco tiene derecho a cobrar, por vía de reconvención, los gastos y perjuicios causádosle por el establecimiento de dicha acción. Cordero Carrete v. Lastra Chárriez, 39 D.P.R. 617, 1929 PR Sup. LEXIS 130 (P.R. 1929).
Las disposiciones de la Ley Hipotecaria no pueden ser invocadas para determinar los efectos de un contrato, estableciendo una servidumbre de paso, si el título no hubiere sido inscrito en el Registro de la Propiedad. Cividanes v. Amoros Hermanos, 8 D.P.R. 589, 1905 PR Sup. LEXIS 100 (P.R. 1905), overruled, Stella v. Blasini, 61 D.P.R. 372, 1943 PR Sup. LEXIS 145 (P.R. 1943).
2. Tolerancias.
Cualquier supuesta tolerancia de una escalera que sobresale o proyecta en terrenos de otro o cualquier convenio relativo a ella no es obligatorio para el dueño del terreno en que dicha escalera proyecta. Cruz Gerena v. Gomez Valencia, 39 D.P.R. 777, 1929 PR Sup. LEXIS 166 (P.R. 1929).

Subcapítulo II. Modos de Adquirir las Servidumbres

Subcapítulo II. Modos de Adquirir las Servidumbres

§ 1651. Adquisición por título o por prescripción

Las servidumbres continuas y aparentes se adquieren en virtud de título, o por la prescripción de veinte (20) años.
History. —Código Civil, 1930, art. 473.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 544; Código Civil Español, art. 537.
ANOTACIONES

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

1. En general.
2. Acciones.
3. Acueducto.
4. Luces y vistas.

1. En general.

Un mero permiso revocable a voluntad del dueño que lo otorgó, constante en documento privado, no puede perjudicar a aquel que le suceda en el dominio, especialmente cuando no se prueba preponderantemente que la actual dueña compró conociendo la existencia de la servidumbre. Cordero Carrete v. Lastra Chárriez, 39 D.P.R. 617, 1929 PR Sup. LEXIS 130 (P.R. 1929).

2. Acciones.

Una vez que los contrademandantes en acción negatoria de servidumbre ofrecen prueba tendiente a demostrar que adquirieron su propiedad libre de gravámenes, a la parte contrademandada incumbe ofrecer prueba de su derecho a la servidumbre en cuestión. Balzac Faría v. Torres Longoria, 68 D.P.R. 983, 1948 PR Sup. LEXIS 390 (P.R. 1948).

En acción negatoria de una servidumbre de paso, el demandado puede alegar en su defensa la existencia de la servidumbre y su adquisición por uno o más de los modos reconocidos por la ley. Stella v. Blasini, 61 D.P.R. 372, 1943 PR Sup. LEXIS 145 (P.R. 1943).

Examinado el contrato constante en la escritura presentada por la demandada, se consideró título bastante para la constitución de la servidumbre negada por la demandante dueña actual de la finca que soporta el gravamen. Félix del Llano & Cia. v. Plazuela Sugar Co., Inc., 55 D.P.R. 583, 1939 PR Sup. LEXIS 514 (P.R. 1939).

3. Acueducto.

La servidumbre de acueducto se adquiere a virtud de título o por prescripción de 20 años. Álvarez v. Municipio, 43 D.P.R. 521, 1932 PR Sup. LEXIS 462 (P.R. 1932).

Es título suficiente para adquirir la servidumbre de acueducto, un contrato mediante el cual el dueño de la finca permite su construcción a cambio de agua gratis para su casa que el dueño del acueducto se obliga a proporcionarle. Álvarez v. Municipio, 43 D.P.R. 521, 1932 PR Sup. LEXIS 462 (P.R. 1932).

Aunque el título por virtud del cual se adquiera la servidumbre de acueducto no se haga constar en escritura pública ni se inscriba en el registro, el nuevo adquirente de la finca está obligado a respetar el gravamen porque su existencia, revelada mediante signos ostensibles e indubitados, no puede serle desconocida. Álvarez v. Municipio, 43 D.P.R. 521, 1932 PR Sup. LEXIS 462 (P.R. 1932).

4. Luces y vistas.

La servidumbre de luces y vistas es continua y aparente, por lo que bien puede adquirirse por título o por prescripción de 20 años. Delgado Cruz v. Girau Bernal, 115 D.P.R. 61, 1984 PR Sup. LEXIS 71 (P.R. 1984).

La servidumbre de luces y vistas no se adquiere por el hecho de abrirse las ventanas de una pared de cierta estructura, de modo que invadan el espacio y se proyecten hacia el terreno de otra finca, mas por el transcurso del término prescriptivo. Tal invasión al terreno no constituye el acto obstativo requerido por ley, sino un acto de mera tolerancia. Delgado Cruz v. Girau Bernal, 115 D.P.R. 61, 1984 PR Sup. LEXIS 71 (P.R. 1984).

Por ser negativa la servidumbre de luces y vistas, el término prescriptivo comienza a partir del acto obstativo; es decir, cuando el dueño del predio dominante prohíbe al del predio sirviente, por un acto formal, la ejecución de un hecho que sería lícito sin la servidumbre. Delgado Cruz v. Girau Bernal, 115 D.P.R. 61, 1984 PR Sup. LEXIS 71 (P.R. 1984).

Las servidumbres de luces y vistas, siendo continuas y aparentes, pueden adquirirse bien por título, ya por la prescripción de 20 años. Ríos v. Mercado, 73 D.P.R. 840, 1952 PR Sup. LEXIS 243 (P.R. 1952).

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Pudiendo ser, y usualmente siendo, aparentes las servidumbres de luces y vistas éstas pueden adquirirse por prescripción. Iglesia Católica, Etc. v. Combate Tobacco Corp., 42 D.P.R. 376, 1931 PR Sup. LEXIS 86 (P.R. 1931).

Es indudable que bajo las leyes que rigieron en Puerto Rico con anterioridad al Código Civil Español, bajo el Código Civil Español, y bajo el Código Civil de 1902 (este título), la prescripción y el contrato eran y son medios propios para adquirir una servidumbre de luces y vistas. Díaz v. Guerra, 18 D.P.R. 819, 1912 PR Sup. LEXIS 138 (P.R. 1912).

§ 1652. Cómputo del tiempo para la prescripción

Para adquirir por prescripción las servidumbres a que se refiere la sección anterior, el tiempo de la posesión se contará: en las positivas, desde el día en que el dueño del predio dominante, o el que haya aprovechado la servidumbre, hubiere empezado a ejercerla sobre el predio sirviente; y en las negativas, desde el día en que el dueño del predio dominante hubiere prohibido por un acto formal al del predio sirviente la ejecución del hecho que sería lícito sin la servidumbre.

History. —Código Civil, 1930, art. 474.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 545; Código Civil Español, art. 538.

ANOTACIONES

1. En general.

La existencia de una servidumbre no se presume, siendo necesario probar su constitución. Ibáñez v. Tribunal Superior de P.R., 102 D.P.R. 615, 1974 PR Sup. LEXIS 321 (P.R. 1974).

Toda propiedad se supone libre mientras no se pruebe la existencia de un gravamen. González v. Hawayek, 71 D.P.R. 528, 1950 PR Sup. LEXIS 301 (P.R. 1950); Delgado v. Rodríguez Quiñones, 71 D.P.R. 445, 1950 PR Sup. LEXIS 289 (P.R. 1950).

El que compra una propiedad con pleno conocimiento de la existencia de una servidumbre aparente de luces y vistas—ventanas en pared de la propiedad vecina—no puede alegar que es un tercero adquirente de buena fe. Balzac Faría v. Torres Longoria, 68 D.P.R. 983, 1948 PR Sup. LEXIS 390 (P.R. 1948).

La prueba testifical de la parte actora demuestra no sólo la existencia del acto obstativo necesario para la adquisición de la servidumbre de luces y vistas de que se trata si que también el transcurso del período de 20 años a partir de ese acto para adquirir dicha servidumbre por prescripción. Balzac Faría v. Torres Longoria, 68 D.P.R. 983, 1948 PR Sup. LEXIS 390 (P.R. 1948).

Presumiéndose toda propiedad libre de cargas, una vez que el demandante en la acción negatoria de servidumbre establece su título sobre la propiedad, al demandado incumbe probar la existencia de la servidumbre. Ramos v. Viejo, 66 D.P.R. 642, 1946 PR Sup. LEXIS 179 (P.R. 1946).

En las servidumbres negativas continuas y aparentes, como es la que pretende tener el demandante, el tiempo de posesión como base para adquirir la servidumbre, por prescripción, se cuenta desde el día en que el dueño del predio dominante hubiere prohibido por un acto formal al del predio sirviente la ejecución del hecho que sería lícito sin la servidumbre. Díaz v. Guerra, 18 D.P.R. 819, 1912 PR Sup. LEXIS 138 (P.R. 1912).

2. Luces y vistas.

El requerimiento que el dueño de una casa haga al de otra contigua—ambas en solares de un municipio—para que cierre huecos y ventanas abiertos en violación de la ley no constituye acto

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

obstativo alguno que inicie la prescripción de la servidumbre ya que en el caso de servidumbres negativas, como son las de luces y vistas, el acto obstativo que inicia la prescripción es el que lleva a cabo el dueño del predio dominante y consiste en su oposición formal a que el propietario del predio sirviente haga alguna obra o edificación en su predio que pueda impedir el disfrute de tal servidumbre. Ríos v. Mercado, 73 D.P.R. 840, 1952 PR Sup. LEXIS 243 (P.R. 1952).

No obstante el tiempo transcurrido desde que se abrieron las ventanas de que se trata hasta que se radicó la demanda sobre negatoria de servidumbre—Febrero 12 de 1948—el demandado no pudo adquirir servidumbre de luces y vistas por prescripción habiendo ocurrido el acto obstativo a que se refiere esta sección. Delgado v. Rodríguez Quiñones, 71 D.P.R. 445, 1950 PR Sup. LEXIS 289 (P.R. 1950).

El término prescriptivo para la adquisición de una servidumbre de luces y vistas rectas—mediante puertas y ventanas que abren y se proyectan hacia terreno ajeno—empieza a correr desde el acto obstativo del dueño del predio dominante; pero cuando ese acto obstativo nunca ha tenido lugar, no puede decirse que esa servidumbre fue adquirida por prescripción. Figueroa v. Guerra Mondragon, 69 D.P.R. 607, 1949 PR Sup. LEXIS 256 (P.R. 1949).

En la servidumbre de luces y vistas, que es una continua y aparente y puede adquirirse por prescripción de 20 años, el período prescriptivo empieza con el acto obstativo, es decir, a partir del día en que el dueño del predio dominante prohíbe por un acto formal al del predio sirviente la ejecución del hecho que sería lícito sin la servidumbre. Balzac Faría v. Torres Longoria, 68 D.P.R. 983, 1948 PR Sup. LEXIS 390 (P.R. 1948).

La prescripción de una servidumbre de luces y vistas empieza a correr desde que tiene lugar el acto formal u obstativo que requiere la ley. Ramos v. Viejo, 66 D.P.R. 642, 1946 PR Sup. LEXIS 179 (P.R. 1946).

La acción negatoria de servidumbre puede interponerse dentro de los 20 años siguientes al acto formal u obstativo que para poder adquirir la servidumbre de luces y vistas requiere la ley, y mientras no exista ese acto, la acción puede instarse en cualquier tiempo no importa cuál fuere el transcurrido desde que por tolerancia del demandante el demandado hubiese abierto huecos o ventanas en pared propia contigua a la propiedad del actor. Ramos v. Viejo, 66 D.P.R. 642, 1946 PR Sup. LEXIS 179 (P.R. 1946).

El abrir huecos en pared propia contigua a propiedad ajena no establece servidumbre alguna a favor del que los abre o de sus sucesores en título, pues para adquirir la servidumbre es necesario ganarla por prescripción a partir ésta no desde que se abren sino desde que tiene lugar el acto formal u obstativo que exige la ley, y habiendo concluido la corte a quo sobre prueba contradictoria que en el caso no existió acto obstativo alguno, el demandado no pudo adquirir la servidumbre por prescripción. Ramos v. Viejo, 66 D.P.R. 642, 1946 PR Sup. LEXIS 179 (P.R. 1946).

Siendo las servidumbres de luces y vistas negativas y de ordinario tanto aparentes como continuas, pueden adquirirse por prescripción; la prueba del acto obstativo en el caso de autos—la destrucción de la pared erigida por los demandantes en el caso—se concluye no da base para concluir la existencia de una servidumbre por prescripción o en alguna otra forma. Polanco v. Ruiz, 55 D.P.R. 785, 1939 PR Sup. LEXIS 547 (P.R. 1939).

Un decreto de la Real Audiencia de Puerto Rico prohibiendo una construcción—un segundo piso—en solar contiguo a otro que alegaba tener una servidumbre de luces y vistas, sirve para fijar la fecha desde la cual podía empezarse a contar el tiempo necesario para adquirir un título por prescripción. Iglesia Católica, Etc. v. Combate Tobacco Corp., 42 D.P.R. 376, 1931 PR Sup. LEXIS 86 (P.R. 1931).

Las puertas y ventanas abiertas en pared propia que comuniquen con suelo y cielo ajenos, deben considerarse como de mera tolerancia salvo pacto en contrario, y no pueden ganarse por prescripción sino computando ésta desde la ejecución de algún acto obstativo, consentido

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

por el dueño de la finca, que tienda a privar a éste de la facultad de edificar en ella. García v. García, 25 D.P.R. 128, 1917 PR Sup. LEXIS 429 (P.R. 1917).

§ 1653. Servidumbres que sólo se adquieren por título

Las servidumbres continuas no aparentes y las discontinuas, sean o no aparentes, sólo podrán adquirirse en virtud de título.

History. —Código Civil, 1930, art. 475.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 546; Código Español, art. 539.

ANOTACIONES

1. En general.
2. Consagración.
3. Servidumbres de paso.

1. En general.

Un dueño de un apartamento arguyó que existía controversia respecto a si el uso exclusivo de unos estacionamientos es un bien susceptible de ser usucapido; el foro de instancia erró al determinar que el asunto podía ser resuelto por una sentencia sumaria porque debía tener una vista evidenciaria sobre la intención de las partes al redactar la escritura matriz original. Michael G. Nissen Holland v. Frederick K. Genthaller, 172 D.P.R. 503, 2007 PR Sup. LEXIS 185 (P.R. 2007).

El mero permiso concedido por un propietario para pasar por su finca o su tolerancia del paso, no son bastante para dejar establecida una servidumbre de paso que sólo puede adquirirse en virtud de título. Goenaga v. O'Neill de Milán, 85 D.P.R. 170 (1962).

La existencia de una servidumbre de paso sólo puede probarse mediante la existencia de título que la acredite, y de no existir éste, puede el alcalde hacer uso de sus prerrogativas como ejecutivo de la corporación municipal y ejercer el poder de expropiación forzosa para fines públicos que le confiere la Ley Municipal vigente. Op. Sec. Just. Núm. 67 de 1962.

Las servidumbres de paso aparentes pero discontinuas tan sólo pueden adquirirse en virtud de título. Martín v. Correa, 76 D.P.R. 12 (1954).

Una servidumbre de paso, por ser discontinua y aparente, sólo puede adquirirse en virtud de título, y un mero permiso verbal para usar un camino no basta para dejar establecida tal servidumbre. Pabón v. Ayala, 71 D.P.R. 938 (1950).

A partir de la vigencia del Código Civil en 1889, la servidumbre de paso sólo puede adquirirse mediante título y no por prescripción. Figueroa v. Guerra Mondragon, 69 D.P.R. 607, 1949 PR Sup. LEXIS 256 (P.R. 1949).

Con anterioridad a la vigencia del Código Civil de 1889, la servidumbre de paso podía adquirirse mediante el uso desde tiempo inmemorial bajo la Partida III, Título 31, Ley 15, y de haber empezado el uso antes de 1889, podía ser así adquirida aun cuando al empezar a regir dicho Código la misma no se hubiera consolidado por prescripción inmemorial. Figueroa v. Guerra Mondragon, 69 D.P.R. 607, 1949 PR Sup. LEXIS 256 (P.R. 1949).

Para adquirir por prescripción inmemorial una servidumbre de paso cuyo uso comenzó antes de la vigencia del Código Civil de 1889, no basta con probar dicho uso durante muchos años, pues la prueba debe demostrar no sólo el uso antiguo, sino que nadie recuerde cuándo empezó dicho uso, esto es, durante tanto tiempo que "non se puedan acordar los homes". Figueroa v. Guerra Mondragon, 69 D.P.R. 607, 1949 PR Sup. LEXIS 256 (P.R. 1949).

A partir de la vigencia del Código Civil, las servidumbres de paso sólo pueden adquirirse a

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

virtud de título. Benet v. Registrador, 65 D.P.R. 489, 1945 PR Sup. LEXIS 77 (P.R. 1945).

Una servidumbre de paso o un camino—este último como servidumbre discontinua que es—no puede adquirirse por prescripción. Polanco v. Ruiz, 55 D.P.R. 785, 1939 PR Sup. LEXIS 547 (P.R. 1939).

La existencia de un camino privado por dentro de un finca y el mero acto de tolerar al dueño de otra finca colindante que pase por él, no son suficientes para crear un derecho de servidumbre de paso a favor de la finca colindante. Miner v. Irizarry, 52 D.P.R. 206, 1937 PR Sup. LEXIS 617 (P.R. 1937).

Antes de comenzar a regir el Código Civil Español hecho extensivo a Puerto Rico por Real Decreto de Julio 31, 1889, la prescripción o sea el uso por tiempo inmemorial constituía uno de los medios de adquisición de la servidumbre de paso, pero después de la vigencia de dicho Código dicha servidumbre sólo puede adquirirse en virtud de título. Miner v. Irizarry, 52 D.P.R. 206, 1937 PR Sup. LEXIS 617 (P.R. 1937).

La constitución de una servidumbre es un acto de dominio que sólo puede realizarse válidamente por el dueño o por su apoderado debidamente autorizado. González v. Calderón, 51 D.P.R. 152, 1937 PR Sup. LEXIS 360 (P.R. 1937).

La mera tolerancia, por varios años, de un zanjón conduciendo aguas artificiales de solares superiores procedentes de una fábrica de hielo, garaje y establo en ellos construidos, no es título bastante para la constitución de una servidumbre de tal naturaleza. González v. Calderón, 51 D.P.R. 152, 1937 PR Sup. LEXIS 360 (P.R. 1937).

Las personas que hallándose en la posesión de terrenos no sean dueñas ni tengan el derecho exclusivo de posesión, carecen de facultad para conceder una servidumbre de paso o para ratificar cualquier concesión implícita anterior. González v. Fernández, 49 D.P.R. 29 (1935).

La mera tolerancia del uso de un camino sobre un terreno respecto al cual tiene título una persona, no tiene el alcance de limitar el dominio de esta persona sobre el terreno mencionado; en otras palabras, la mera tolerancia no priva al dueño del terreno de sus derechos sobre el mismo. Trujillo v. López, 45 D.P.R. 815, 1933 PR Sup. LEXIS 155 (P.R. 1933).

No bastando por sí solo el uso de un alegado camino por tiempo inmemorial para culminar en servidumbre de paso ni creando la tolerancia en el uso derecho alguno, el elemento tiempo del uso carece de importancia y puede la persona que ha tolerado tal uso, en cualquier época, tomar otra actitud y obtener el pleno reconocimiento de sus derechos. Trujillo v. López, 45 D.P.R. 815, 1933 PR Sup. LEXIS 155 (P.R. 1933).

Cuando el uso de la servidumbre de paso data de tiempo inmemorial el dueño del predio dominante tiene derecho a exigir el reconocimiento de la servidumbre a título de prescripción. Cayey-Caguas Tobacco Co. v. Ramírez, 27 D.P.R. 663, 1919 PR Sup. LEXIS 508 (P.R. 1919).

2. Consagración.

La doctrina de la consagración implícita de terreno para uso público basada en estoppel in pais debe aplicarse con cautela en esta jurisdicción, donde los derechos privados de paso, con ciertas excepciones, pueden crearse bajo el Código Civil tan sólo mediante escritura. Goenaga v. O'Neill de Milán, 85 D.P.R. 170 (1962); Figueroa v. Guerra Mondragon, 69 D.P.R. 607, 1949 PR Sup. LEXIS 256 (P.R. 1949).

La doctrina a los efectos de que trazado un plano de urbanización sobre un terreno dividido en manzanas, calles y solares, el urbanizador está impedido de negar el uso de las calles trazadas y construidas a los compradores de solares, y que éstos adquieran el derecho de usar las calles trazadas y construidas no sólo contra el urbanizador, sino también contra cualquier otra persona que limite y perturbe el uso y disfrute de tales calles, está predicada en el supuesto de que existe una urbanización real y verdadera. Goenaga v. O'Neill de Milán, 85 D.P.R. 170 (1962).

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Si la doctrina de impedimento a causa de promesa debe prevalecer a favor de uno que niega tener un derecho de paso por la finca de otro para salir de la suya por haber él comprado su finca confiado en la promesa del otro darle paso por la de él, es cuestión que no hay que resolverla cuando la corte inferior no ha dado crédito a la prueba en el caso de que él adquirió debido a tal promesa. Pabón v. Ayala, 71 D.P.R. 938 (1950).

Para que exista la consagración implícita de un callejón para uso público basada en estoppel in pais, debe aparecer inequívocamente que hubo la intención específica por parte del dueño del terreno a consagrarlo al uso público; una mera tolerancia en cuanto a tal uso no es suficiente. Figueroa v. Guerra Mondragon, 69 D.P.R. 607, 1949 PR Sup. LEXIS 256 (P.R. 1949).

3. Servidumbres de paso.

Ni la aprobación por la Junta de Planificación de la segregación de un solar vendido a una persona, ni la aprobación de posteriores segregaciones del mismo terreno, pueden considerarse título alguno de servidumbre de paso o de cualquier otra naturaleza. Goenaga v. O'Neill de Milán, 85 D.P.R. 170 (1962).

Un informe aprobado por la Junta de Planificación autorizando unas lotificaciones en el que conste que un Plano Regulador de Vías Públicas por ella adoptado incluye una vía que se proyecta pasar por la sección en que radican los solares objeto de esas lotificaciones—no constituye título alguno de servidumbre de paso ni tiene el efecto de crear un derecho de servidumbre que pueda ser objeto de mención alguna en el registro al inscribirse las lotificaciones en cuestión. Benet v. Registrador, 65 D.P.R. 489, 1945 PR Sup. LEXIS 77 (P.R. 1945).

La posesión inmemorial queda justificada mediante testigos cuyos testimonios demuestren que el uso de la servidumbre excede de la memoria de los hombres más ancianos y que no hay ninguno que tenga conocimiento de su origen, y la pruebe en el caso—los testimonios de dos testigos de 73 y 81 años de edad al efecto de que no saben cuándo fue que empezó a usarse el camino de que se trata pero sí se acuerdan de haberlo visto durante todas sus vidas abierto al público—es suficiente para dejar justificado el uso del camino desde tiempo inmemorial. Stella v. Blasini, 61 D.P.R. 372, 1943 PR Sup. LEXIS 145 (P.R. 1943).

En tanto en cuanto los casos Cividanes v. Amorós Hermanos, 8 D.P.R. 589 (1905) y Nido & Cía. v. Alicea, 27 D.P.R. 34 (1919), puedan conllevar la idea de que la servidumbre discontinua de paso puede ser adquirida por el uso del camino por un término mayor de 40 años, quedan, en cuanto a ese extremo, revocadas por la presente. Stella v. Blasini, 61 D.P.R. 372, 1943 PR Sup. LEXIS 145 (P.R. 1943).

La servidumbre de paso (vía férrea particular en este caso), es discontinua y sólo puede adquirirse mediante título. Picón v. Central Cambalache, Inc., 48 D.P.R. 510, 1935 PR Sup. LEXIS 343 (P.R.), modified, 48 D.P.R. 856, 1935 PR Sup. LEXIS 406 (P.R. 1935).

Aun cuando la existencia de una vía férrea en unos terrenos demuestre la existencia de una servidumbre aparente de paso, no por ello puede adquirirse esa servidumbre por prescripción ya que, siendo discontinua, tiene que constituirse necesariamente por título según precepto de esta sección. Martínez v. Central Cambalache, 48 D.P.R. 216, 1935 PR Sup. LEXIS 288 (P.R. 1935), aff'd, Central Cambalache, Inc. v. Martinez, 82 F.2d 37, 1936 U.S. App. LEXIS 2891 (1st Cir. P.R. 1936).

Teniendo la servidumbre de paso de vía, por su uso, el carácter de discontinua siempre y requiriéndose título escrito para su adquisición, en ausencia de prueba de título válido alguno a favor de la demandada, la acción negatoria de servidumbre debe prosperar. Martínez v. Central Cambalache, 48 D.P.R. 216, 1935 PR Sup. LEXIS 288 (P.R. 1935), aff'd, Central Cambalache, Inc. v. Martinez, 82 F.2d 37, 1936 U.S. App. LEXIS 2891 (1st Cir. P.R. 1936).

Procede la acción negatoria de servidumbre de paso de vía cuando el demandado no demuestra que la faja de terreno que compró y por la que pasa la vía férrea en cuestión, está

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

comprendida dentro de los terrenos sobre los cuales el demandante alega que el demandado no tiene servidumbre alguna a su favor. Martínez v. Central Cambalache, 48 D.P.R. 216, 1935 PR Sup. LEXIS 288 (P.R. 1935), aff'd, Central Cambalache, Inc. v. Martinez, 82 F.2d 37, 1936 U.S. App. LEXIS 2891 (1st Cir. P.R. 1936).

Los actos de constitución de servidumbre de paso de vía deben ser otorgados por medio de convenio escrito entre las partes para que tengan validez en ley y puedan ser objeto de consideración por los tribunales. González v. Plazuela Sugar Co., 42 D.P.R. 701, 1931 PR Sup. LEXIS 156 (P.R. 1931).

Una servidumbre discontinua de paso de vía no puede adquirirse más que en virtud de título que, además de ser un documento público y fehaciente, sea constitutivo de la servidumbre; una servidumbre de esa naturaleza no puede adquirirse por prescripción. González v. Plazuela Sugar Co., 42 D.P.R. 701, 1931 PR Sup. LEXIS 156 (P.R. 1931).

Quien haga otorgar una escritura traspasándosele unos terrenos para pasar por ellos su vía no puede luego protestar de que una corte declare la adquisición de la servidumbre de paso de vía, de haberla, por título de constitución y no por prescripción. González v. Plazuela Sugar Co., 42 D.P.R. 701, 1931 PR Sup. LEXIS 156 (P.R. 1931).

Un mero permiso verbal otorgado por el dueño de una finca a los representantes de una central azucarera para que ésta tienda sobre las tierras de la finca las vías de un ferrocarril privado destinado a la conducción de cañas dulces, sin que mediara precio, ni se fijara tiempo, ni se establecieran condiciones, no es bastante para concluir que quedó constituida a favor de la central una servidumbre permanente de vía sobre la finca en cuestión. Colón v. Plazuela Sugar Company, 31 D.P.R. 314, 1922 PR Sup. LEXIS 891 (P.R. 1922), aff'd, Plazuela Sugar Co. v. Alvarez, 295 F. 511, 1924 U.S. App. LEXIS 3200 (1st Cir. P.R. 1924).

De acuerdo con esta sección y la sec. 1654 de este título, el derecho de una servidumbre de paso no aparente y discontinua sólo puede ser adquirido mediante título escrito, pero si debido a la colocación de vías de un ferrocarril sobre el terreno la servidumbre se convierte en aparente, es dudoso si sería necesario el documento escrito; pero en ambos casos siempre debe probarse título de alguna clase. Torres et al. v. Plazuela Sugar Co., 24 D.P.R. 479, 1916 PR Sup. LEXIS 702 (P.R. 1916), aff'd, Plazuela Sugar Co. v. Pastoriza, 245 F. 115, 1917 U.S. App. LEXIS 1472 (1st Cir. P.R. 1917).

§ 1654. Modo de suplir la falta de título

La falta de título constitutivo de las servidumbres que no pueden adquirirse por prescripción, únicamente se pueden suplir por la escritura de reconocimiento del dueño del predio sirviente, o por una sentencia firme.

History. —Código Civil, 1930, art. 476.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 547; Código Civil Español, art. 540.

ANOTACIONES

I. EN GENERAL

1. Escritura pública.
2. Causa o consideración.
3. Injunction.

II. ACCION CONFESORIA O NEGATORIA DE SERVIDUMBRE

31. Jurisdicción.
32. Partes.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

33. Alegaciones.
34. Defensas.
35. Impedimento.
36. Peso de la prueba.
37. Evidencia.
38. Daños y perjuicios.
39. Revisión.

ANOTACIONES

I. EN GENERAL

1. Escritura pública.

Los actos de constitución de servidumbre de paso deben ser otorgados por medio de convenio escrito entre las partes, para que tengan validez en ley y puedan ser objeto de consideración por los tribunales. Albarrán v. Paz et al., 18 D.P.R. 970, 1912 PR Sup. LEXIS 171 (P.R. 1912).

2. Causa o consideración.

Cuando no ha habido causa legal o consideración para la existencia de una servidumbre de paso, ni el dueño del predio sirviente ha obtenido beneficio alguno, aun cuando haya prestado su consentimiento para ello, tal consentimiento no significa que haya renunciado para siempre su completo dominio. Torres et al. v. Plazuela Sugar Co., 24 D.P.R. 479, 1916 PR Sup. LEXIS 702 (P.R. 1916), aff'd, Plazuela Sugar Co. v. Pastoriza, 245 F. 115, 1917 U.S. App. LEXIS 1472 (1st Cir. P.R. 1917).

3. Injunction.

En una demanda de injunction para que se prohíba a los demandados el levantamiento de vías de la demandante, debe describirse suficientemente la finca objeto de la servidumbre; y no cumple con tal requisito la mera alegación de que los demandados son dueños de 180 cuerdas de terreno en un barrio de un municipio. Loíza Sugar Co. v. Calderón, 30 D.P.R. 307, 1922 PR Sup. LEXIS 545 (P.R. 1922).

No determina hechos bastantes para constituir causa de una acción sobre levantamiento de vías una demanda en la cual si bien se alega que los dueños consintieron la colocación de las vías férreas no se alega ningún hecho por el cual estuvieran éstos impedidos de retirar su consentimiento, y sea cual fuere el perjuicio que pueda causarse a una persona no puede ésta intervenir en el debido ejercicio de un derecho por parte de otro sin probar que ella misma tiene algún derecho. Loíza Sugar Co. v. Calderón, 30 D.P.R. 307, 1922 PR Sup. LEXIS 545 (P.R. 1922).

II. ACCION CONFESORIA O NEGATORIA DE SERVIDUMBRE

31. Jurisdicción.

La jurisdicción de la corte de distrito para conocer del litigio surge clara de los autos cuando se trata no sólo de una acción negatoria de servidumbre de luces y vistas, si que además se prueba que la finca de los demandados fue adquirida por quince mil dólares. Arabia de Goyco v. Armstrong, 37 D.P.R. 170, 1927 PR Sup. LEXIS 37 (P.R. 1927).

32. Partes.

El dueño de una casa construida sobre un solar del municipio, a quien no se ha hecho parte en el pleito, no tiene derecho a ejercitar la acción negatoria de servidumbre de vistas y luces. Díaz v. Guerra, 18 D.P.R. 819, 1912 PR Sup. LEXIS 138 (P.R. 1912).

33. Alegaciones.

En acción negatoria de servidumbre, la falta del demandante de alegar que no prestó su consentimiento para que se estableciera la servidumbre no arguye falta de causa de acción en la demanda; ésta se examina y se resuelve que, no obstante esa omisión, contiene hechos suficientes para determinar una causa de acción. Valls v. Rosado, 52 D.P.R. 329, 1937 PR Sup. LEXIS 641 (P.R. 1937).

El hecho de que el dueño de un solar fabrique a dos o más metros de distancia de sus lados y

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

abra en las paredes de su casa ventanas con vistas rectas hacia los solares contiguos, no es suficiente por sí solo para adquirir por prescripción servidumbre de luces y vistas sobre dichos solares contiguos, y una demanda en la cual se alegan esos hechos como fundamento de la acción confesoria de servidumbre, es insuficiente. Díaz v. Guerra, 18 D.P.R. 819, 1912 PR Sup. LEXIS 138 (P.R. 1912).

34. Defensas.

En acción negatoria de una servidumbre de paso, el demandado puede invocar la defensa de que su derecho a la servidumbre lo adquirió por su uso inmemorial con anterioridad a la promulgación del Código Civil Español de 1889, pues nuestra jurisprudencia no sólo no impide si que reconoce la doctrina de la prescripción, por posesión de tiempo inmemorial, comenzada antes de esa promulgación. Cabanillas v. Gelpí, 61 D.P.R. 298, 1943 PR Sup. LEXIS 132 (P.R. 1943).

Si los demandantes en acción negatoria de servidumbre prestaron su consentimiento a que se estableciera la servidumbre es cuestión de defensa para ser alegada y probada por el demandado. Valls v. Rosado, 52 D.P.R. 329, 1937 PR Sup. LEXIS 641 (P.R. 1937).

35. Impedimento.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico no cometió error al resolver que la demandante, dueña de los terrenos, no estaba impedida de hacer valer su título contra una corporación privada que tiene vías en dichos terrenos, porque de lo contrario una servidumbre o interés en los terrenos sería transferido sin que mediara escritura alguna, todo ello en contravención de las disposiciones de esta sección. Central Cambalache, Inc. v. Martinez, 82 F.2d 37, 1936 U.S. App. LEXIS 2891 (1st Cir. P.R. 1936).

El pacto por el cual meros poseedores en precario permitan a una persona reparar un paso abandonado en los terrenos que ocupan, no crea impedimento contra un adquirente del dueño de esos terrenos. González v. Fernández, 49 D.P.R. 29 (1935).

Demandantes que, en acción negatoria de servidumbre, propongan la propiedad del terreno sobre que versa la servidumbre como base de su acción, no pueden luego quejarse de que la corte entrara de lleno a considerar la cuestión de propiedad propuesta. González v. Plazuela Sugar Co., 42 D.P.R. 701, 1931 PR Sup. LEXIS 156 (P.R. 1931).

Cuando la demandada no era una corporación de servicio público sino privada, dedicada a la elaboración de azúcar de caña, que por espacio de algunos años estuvo utilizando unas fajas de terreno de los demandantes sobre los cuales estableció una vía de ferrocarril particular para transportar sus cañas en y de dicha factoría, y, en una acción de negatoria de servidumbre, habiéndose levantado la teoría del impedimento en equidad para justificar la existencia de un contrato que terminaba o empezaba, o los principios de negociaciones semejantes a las de la expropiación forzosa, no siendo la corporación demandada una de servicio público, y no habiendo mediado ninguna compensación, no era de aplicación la regla de equidad citada, sino los preceptos de este título. Torres et al. v. Plazuela Sugar Co., 24 D.P.R. 479, 1916 PR Sup. LEXIS 702 (P.R. 1916), aff'd, Plazuela Sugar Co. v. Pastoriza, 245 F. 115, 1917 U.S. App. LEXIS 1472 (1st Cir. P.R. 1917).

36. Peso de la prueba.

En acción sobre negatoria de servidumbre, cuando las escrituras inscritas de las dos propiedades contiguas envueltas demuestran que no hay servidumbre alguna en favor de ninguna de éstas, el peso de la prueba recae sobre el demandado para establecer la existencia de la servidumbre. Logia Caballeros del Sur v. Feliciano, 74 D.P.R. 444, 1953 PR Sup. LEXIS 145 (P.R. 1953).

En los casos sobre negatoria de servidumbre una vez que el dueño del predio sirviente ha probado su título, al demandado corresponde demostrar que existe la servidumbre. Nogueras, Nee Álvarez v. Fernández, 25 D.P.R. 116, 1917 PR Sup. LEXIS 425 (P.R. 1917).

La acción confesoria de servidumbre es la que compete al que tiene una servidumbre

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

constituida en su favor contra el que la impide; pertenece a la clase de las reales y exige que el actor pruebe la posesión en que apoya su derecho. Díaz v. Guerra, 18 D.P.R. 819, 1912 PR Sup. LEXIS 138 (P.R. 1912).

La acción negatoria de servidumbre únicamente puede ser ejercitada por el dueño de la finca cuya libertad se pretende o por el que posea esta finca como suya; dicha acción pertenece a la clase de las acciones reales e incumbe probar la servidumbre al demandado, porque toda propiedad se supone libre mientras no se pruebe la existencia del gravamen. Díaz v. Guerra, 18 D.P.R. 819, 1912 PR Sup. LEXIS 138 (P.R. 1912).

37. Evidencia.

Examinado el documento presentado por la demandada como título de adquisición de la servidumbre, se concluyó que no era suficiente. Picón v. Central Cambalache, Inc., 48 D.P.R. 510, 1935 PR Sup. LEXIS 343 (P.R.), modified, 48 D.P.R. 856, 1935 PR Sup. LEXIS 406 (P.R. 1935).

Propuesta la cuestión de propiedad de un terreno como base para la acción negatoria de una servidumbre de vía sobre dicho terreno, si los demandantes no demuestran que fueran tales dueños al otorgarse por otro el título a la alegada servidumbre, no puede quejarse de que la corte así no lo reconozca. González v. Plazuela Sugar Co., 42 D.P.R. 701, 1931 PR Sup. LEXIS 156 (P.R. 1931).

La servidumbre de paso que alega el demandante haber sido constituida en virtud de un convenio verbal celebrado entre los mandatarios verbales de ambas partes, no ha sido debidamente probada en el juicio. Albarrán v. Paz et al., 18 D.P.R. 970, 1912 PR Sup. LEXIS 171 (P.R. 1912).

El concepto de tiempo inmemorial aplicado al disfrute de una servidumbre, significa el uso de dicha servidumbre por un tiempo tan largo que está fuera del alcance de la memoria de los habitantes de más edad de dicha vecindad, o desde una época tal que la memoria del hombre no puede recordar; y en el caso de autos la prueba no sostiene la alegación hecha por el demandante de haber disfrutado de la servidumbre de paso en litigio desde tiempo inmemorial. Albarrán v. Paz et al., 18 D.P.R. 970, 1912 PR Sup. LEXIS 171 (P.R. 1912).

38. Daños y perjuicios.

No habiéndose probado en el caso de autos la existencia de la servidumbre de paso alegada por el demandante, y teniendo en cuenta que únicamente pueden ser objeto de indemnización de daños y perjuicios que se deriven inmediata y necesariamente de los actos de la parte que deba responder de ellos, es necesario concluir que es improcedente la indemnización de daños y perjuicios reclamada por la parte demandante en este caso. Albarrán v. Paz et al., 18 D.P.R. 970, 1912 PR Sup. LEXIS 171 (P.R. 1912).

39. Revisión.

Cuando en una acción sobre negatoria de servidumbre el apelante no somete a la consideración del Tribunal Supremo ningún análisis de la prueba con el fin de anular la conclusión hecha por la corte inferior de que la propiedad había tenido un solo dueño hasta la fecha en que se hizo la venta y, por tanto, que no podía surgir cuestión alguna de servidumbre y que dicha venta tuvo lugar unos cuarenta años antes del juicio, habiendo quedado demostrado positivamente este período de tiempo por los mismos testigos del demandado, debe confirmarse la sentencia dictada a favor del demandante. Nogueras, Nee Álvarez v. Fernández, 25 D.P.R. 116, 1917 PR Sup. LEXIS 425 (P.R. 1917).

§ 1655. Signo de servidumbre establecido por propietario de dos fincas

La existencia de un signo aparente de servidumbre entre dos fincas establecido por el

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

propietario de ambas, se considerará, si se enajenare una, como título para que la servidumbre continúe activa y pasivamente, a no ser que, al tiempo de separarse la propiedad de las dos fincas, se exprese lo contrario en el título de enajenación de cualquiera de ellas, o se haga desaparecer aquel signo antes del otorgamiento de la escritura.

History. —Código Civil, 1930, art. 477.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil. 1902, art. 548; Código Civil Español, art. 541.

ANOTACIONES

1. En general.
2. División de una sola finca.
3. Hipoteca sobre parte de la finca.
4. Linderos.
5. Luces y vistas.
6. Derecho de paso.

1. En general.

Cuando un camino discurre a lo largo de tres propiedades que del expediente surge que en ningún momento pertenecieron al mismo dueño, es imposible que nazca a la vida jurídica la servidumbre de paso por signo aparente debido a que nunca existió el hecho visible que revela una relación de servicios en un determinado aspecto entre dos fincas establecido por el dueño de ambas. Soc. de Gananciales Salas v. Mun. de Aguada, 144 D.P.R. 114 (1997).

La naturaleza de una servidumbre personal excluye necesariamente la posibilidad de que se constituya como servidumbre de signo aparente debido a que el signo debe ser establecido entre dos fincas, denotando su naturaleza real del gravamen impuesto sobre una fina a favor de la otra, por lo que la constitución de servidumbre por signo aparente se refiere con exclusividad a las prediales y no a las personales, que no exigen fundo dominante. Soc. de Gananciales Salas v. Mun. de Aguada, 144 D.P.R. 114 (1997).

La inacción de un propietario de eliminar o destruir un signo que evidencia una servidumbre previa a la enajenación de la finca, o la falta de una manifestación clara y específica en contrario a los efectos de negar la existencia de la servidumbre por signo aparente en la escritura de enajanación, tendrá la inevitable consecuencia de que nacerá o se constituirá la servidumbre por signo aparente. Díaz v. Con. Tit. Cond. El Monte N. Garden, 123 D.P.R. 452 (1993).

Bajo los hechos específicos de este caso, la construcción y conservación de aceras y caminos y la falta de negar su aparente servidumbre mediante escritura, tuvieron la inescapable consecuencia de crear una servidumbre de signo aparente. Díaz v. Con. Tit. Cond. El Monte N. Garden, 123 D.P.R. 452 (1993).

El signo aparente a que se refiere el Código Civil para el establecimiento de una servidumbre debe ser establecido por el propietario y debe ser permanente, no variable ni accidental. Goenaga v. O'Neill de Milán, 85 D.P.R. 170 (1962); González v. Fernández, 49 D.P.R. 29 (1935).

Para que exista una servidumbre bajo esta sección, la misma debe ser aparente, esto es, una que se anuncie y esté continuamente a la vista por signos físicos externos, permanentes—no variables ni accidentales—que revelen su uso y aprovechamiento. Logia Caballeros del Sur v. Feliciano, 74 D.P.R. 444, 1953 PR Sup. LEXIS 145 (P.R. 1953).

La existencia de un signo aparente de servidumbre establecido por el propietario de dos fincas, es título suficiente para que la servidumbre continúe si una de ellas se enajena, pero al acto del dueño, sin embargo, no puede atribuírsele mayor extensión que la que en realidad tenga. GARCÍA v. OLANÓ, 59 D.P.R. 45, 1941 PR Sup. LEXIS 72 (P.R. 1941).

Aun cuando esta sección se refiere al signo aparente de servidumbre entre dos fincas, sus

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

disposiciones son igualmente aplicables a una y a más de dos fincas cuando éstas son poseídas por un solo dueño o varios en común. McCormick v. Vallés, 55 D.P.R. 226, 1939 PR Sup. LEXIS 465 (P.R. 1939).

2. División de una sola finca.

Esta sección es aplicable a la división entre los comuneros de una sola finca poseída por ellos en común pro indiviso. Stella v. Blasini, 61 D.P.R. 372, 1943 PR Sup. LEXIS 145 (P.R. 1943).

Los preceptos de esta sección que reconocen y sancionan la bien establecida teoría del signo aparente como título para adquirir las servidumbres, son aplicables al caso de una sola finca dividida en dos o más porciones. Martínez v. American Railroad Company of P. R., 19 D.P.R. 974, 1913 PR Sup. LEXIS 171 (P.R. 1913).

3. Hipoteca sobre parte de la finca.

El dueño de una propiedad puede segregar e hipotecar dos predios y constituir una servidumbre sobre el resto de la propiedad a favor de las fincas así segregadas e hipotecadas. Baquero v. Registrador, 36 D.P.R. 610, 1927 PR Sup. LEXIS 391 (P.R. 1927).

4. Linderos.

El signo ostensible que exige esta sección, es el de la servidumbre y no los linderos que puedan o deban existir entre los predios en que la finca sea dividida. McCormick v. Vallés, 55 D.P.R. 226, 1939 PR Sup. LEXIS 465 (P.R. 1939).

5. Luces y vistas.

El signo aparente de servidumbre entre dos fincas, para que constituya título para la continuación de la servidumbre, tiene que haber sido establecido o conservado por el propietario de la finca original antes de la enajenación de cualquiera de ellas y ser permanente, no variable ni accidental. Delgado Cruz v. Girau Bernal, 115 D.P.R. 61, 1984 PR Sup. LEXIS 71 (P.R. 1984).

Las ventanas y huecos construidos por el mismo propietario en casas distintas en un mismo solar podrían constituir signo aparente de servidumbre cuando se segregue el solar para ubicar cada casa en una finca diferente. Delgado Cruz v. Girau Bernal, 115 D.P.R. 61, 1984 PR Sup. LEXIS 71 (P.R. 1984).

Cuando una finca, formada de lo que anteriormente fueron varias y en las cuales existieron signos aparentes de servidumbres de luces y vistas establecidos por propietarios anteriores, es adquirida por un nuevo dueño que conserva y mantiene tales signos y luego procede a segregar o a vender individualmente las fincas, la servidumbre continúa existiendo. Delgado Cruz v. Girau Bernal, 115 D.P.R. 61, 1984 PR Sup. LEXIS 71 (P.R. 1984).

El hecho de que el propietario de dos predios contiguos—A y B—permita a alguien construir su casa con ventanas en uno de los predios, por ejemplo en A, no implica que conviniera en imponer a su otro solar y casa (B), luego de una segregación, una servidumbre de luces y vistas en favor de aquél a quien se permitió la edificación. Delgado Cruz v. Girau Bernal, 115 D.P.R. 61, 1984 PR Sup. LEXIS 71 (P.R. 1984).

Cuando el dueño de dos propiedades urbanas que colindan entre sí hace desaparecer cualquier signo aparente de servidumbre que existía entre ambas propiedades, al vender posteriormente dicho dueño una de dichas propiedades, no se establece a favor del predio vendido una servidumbre de luces y vistas mediante signo aparente. Claudio v. Cruz Aguila, 84 D.P.R. 435, 1962 PR Sup. LEXIS 166 (P.R. 1962).

Cuando existen dos metros y varios centímetros de separación entre las ventanas abiertas en la pared de un edificio, y las ventanas abiertas en la pared del edificio contiguo, no existe una servidumbre en que una propiedad sea predio sirviente y la otra sea predio dominante. Claudio v. Cruz Aguila, 84 D.P.R. 435, 1962 PR Sup. LEXIS 166 (P.R. 1962).

Una servidumbre de luces y vistas—asumiendo que tal servidumbre exista—no puede extenderse a un mayor espacio que el declarado por la ley como máximo para el caso de edificios contiguos, a saber, dos metros. Claudio v. Cruz Aguila, 84 D.P.R. 435, 1962 PR Sup.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

LEXIS 166 (P.R. 1962).

Cuando se construye un garage improvisado hasta la colindancia de dos fincas contiguas, teniendo hendijas entre las alfajías de los lados que hacen posible el mirar desde allí hacia la propiedad contigua, las hendijas de las alfajías no pueden considerarse como signos propios de una servidumbre de luces y vistas, pues el signo de la servidumbre de luces y vistas, además, de ser permanente, debe también ser adecuado, propio, no equívoco o dudoso, no cumpliendo con este requisito las alfajías irregulares en cuestión. Logia Caballeros del Sur v. Feliciano, 74 D.P.R. 444, 1953 PR Sup. LEXIS 145 (P.R. 1953).

Ventanas abiertas en la línea divisoria de dos propiedades, luego del dueño de ambas haber vendido una de ellas, no pueden ser base para una servidumbre de luces y vistas bajo esta sección. Logia Caballeros del Sur v. Feliciano, 74 D.P.R. 444, 1953 PR Sup. LEXIS 145 (P.R. 1953).

Edificada una casa en un solar contiguo a otro del mismo dueño, si agrupados ambos solares, aquél se segrega y vende con menor cabida que la original y, por virtud de la reducción de cabida, la casa por un lado en que tiene ventanas queda a un metro de la colindancia de la finca de que se segrega, de ese hecho, sin más, el comprador tiene derecho a continuar con sus ventanas abiertas, pero no a impedir al dueño de la finca vecina que edifique a no menos de 3 metros de la colindancia. GARCÍA v. OLANÓ, 59 D.P.R. 45, 1941 PR Sup. LEXIS 72 (P.R. 1941).

Respecto a ventanas—signos aparentes de servidumbres de luces y vistas—establecidas o reconocidas por el dueño de propiedades colindantes, la servidumbre existe como un gravamen o derecho latente; y separada la propiedad de los predios, la servidumbre revive en beneficio de cada uno de ellos y en contra del otro, como obligaciones recíprocas de permitir vistas y dar luz a las edificaciones que pudieran existir sobre uno u otro predio. Illanas v. González, 51 D.P.R. 803, 1937 PR Sup. LEXIS 470 (P.R. 1937).

Establecida servidumbre de luces y vistas—ventanas—a favor de uno de dos predios contiguos por el acto voluntario del dueño de ambos al vender el predio dominante sin hacer reserva alguna en la escritura de traspaso u ordenar la clausura de las ventanas antes de vender, el comprador o sus sucesores en título adquieren el derecho de seguir disfrutando de la servidumbre así establecida por el dueño de los predios. Illanas v. González, 51 D.P.R. 803, 1937 PR Sup. LEXIS 470 (P.R. 1937).

Dados los hechos del caso de autos—construidas las ventanas y huecos de que se trata por el que fue propietario de ambas fincas cuando estaban enclavadas en un solo solar y constituyendo dichas ventanas y huecos signos aparentes—se resolvió que era de aplicación al mismo esta sección y la jurisprudencia aplicable al mismo. Muñoz v. Viejo, 35 D.P.R. 864, 1926 PR Sup. LEXIS 208 (P.R. 1926).

6. Derecho de paso.

La circunstancia de que una finca tenga acceso a camino público no impedirá la aplicación de esta sección. Si existe un signo aparente de la servidumbre de paso, ésta surgirá no empece a que el predio beneficiado ya tenga otro acceso a camino público, sea éste directo o en virtud de otra servidumbre. Díaz v. Con. Tit. Cond. El Monte N. Garden, 123 D.P.R. 452 (1993).

Una servidumbre de paso puede establecerse por la existencia de un signo aparente en un predio de terreno, no sólo cuando el propietario original de dos fincas establece una servidumbre de paso sobre una de ellas, sino también cuando sobre una finca poseída por un solo dueño éste establece el signo aparente el cual, al venderse parte de la finca, se convierte en servidumbre, quedando así un predio dominante y un predio sirviente. Ibáñez v. Tribunal Superior de P.R., 102 D.P.R. 615, 1974 PR Sup. LEXIS 321 (P.R. 1974).

No equivale a un signo aparente de servidumbre de paso—una de las formas de constituir dicho tipo de servidumbre—la mera existencia de veredas o trillos en un predio. Dicho tipo de servidumbre no puede quedar establecida por la mera tolerancia de dicho paso. Ibáñez v.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Tribunal Superior de P.R., 102 D.P.R. 615, 1974 PR Sup. LEXIS 321 (P.R. 1974).

No constituye signo aparente de servidumbre la mera existencia de una veredita, trillo o caminito irregular dejado sobre unos terrenos por el tránsito de los residentes de un arrabal. Goenaga v. O'Neill de Milán, 85 D.P.R. 170 (1962).

No existe una servidumbre de paso, a tenor con esta sección, sobre una faja de terreno de dos metros de ancho entre dos propiedades contiguas, una de las cuales fue vendida por el dueño de ambas, cuando la evidencia ampliamente demuestra que nunca existió un signo aparente—físico—de servidumbre de clase alguna entre ambas fincas establecido por dicho dueño. Logia Caballeros del Sur v. Feliciano, 74 D.P.R. 444, 1953 PR Sup. LEXIS 145 (P.R. 1953).

Un signo aparente de servidumbre—camino—establecido sobre una finca por el dueño de ella para beneficio de la misma se convierte en servidumbre al venderse parte de la finca mayor a un tercero, si al efectuarse la venta no se expresa lo contrario en el título de enajenación o no se hace desaparecer el servicio antes de otorgarse la escritura. Rodríguez v. Suárez López, 71 D.P.R. 728, 1950 PR Sup. LEXIS 333 (P.R. 1950).

Prueba de que el abuelo de la demandante fue dueño de una finca que luego pasó a su padre y más tarde, en parte, a ella misma y de que tanto su abuelo como su padre y ella han disfrutado de un camino que antes atravesaba de un extremo a otro la totalidad de la propiedad y que atraviesa ahora la finca de los demandados, que a su vez era parte de dicha propiedad, basta para demostrar que la acción interdictal de la demandante no se basa en el mero uso consentido y tolerado de pasar por el camino sino en lo provisto en esta sección. Rodríguez v. Suárez López, 71 D.P.R. 728, 1950 PR Sup. LEXIS 333 (P.R. 1950).

El hecho de que el dueño de una finca, al vender parte de ella por la cual pasa un camino que atraviesa la totalidad de la propiedad, haga constar en la escritura de enajenación que vende libre de gravámenes y sin reserva ni limitación alguna, no basta para impedir a la causahabiente del vendedor que siga disfrutando de la servidumbre de paso establecida por dicho dueño para beneficio de la finca si en dicha escritura no se expresó lo contrario de manera específica, o si no se hizo desaparecer el signo aparente de la servidumbre antes de otorgarse la misma. Rodríguez v. Suárez López, 71 D.P.R. 728, 1950 PR Sup. LEXIS 333 (P.R. 1950).

Un condueño de una finca poseída en común y pro indiviso que, como parte del público, ha adquirido el derecho a transitar por un camino abierto y usado para el servicio de la finca y por el público, no está impedido de alegar título a la servidumbre adquirido por prescripción e independientemente de una escritura de división de comunidad otorgada entre él y el otro condueño porque dicha escritura no mencione la existencia del derecho de servidumbre. Stella v. Blasini, 61 D.P.R. 372, 1943 PR Sup. LEXIS 145 (P.R. 1943).

La prueba en el caso demuestra que el camino de que se trata constituyó, desde su principio, la vía general para el servicio de las varias fincas que en comunidad y pro indiviso pertenecieron a los litigantes, y que así continuó abierto como signo aparente de servidumbre, siendo usado para el servicio de las fincas y por el público, hasta que los litigantes otorgaron escritura de división de la comunidad y se adjudicaron las fincas. Nada se expresó en la escritura en cuanto a que este signo aparente no se consideraría como título para que la servidumbre continuara, ni el mismo se hizo desaparecer con anterioridad al otorgamiento mencionado. Se resolvió que la existencia del signo aparente era título para que la servidumbre continuara activa y pasivamente a favor del demandado. Stella v. Blasini, 61 D.P.R. 372, 1943 PR Sup. LEXIS 145 (P.R. 1943).

Cuando los dueños de una finca la dividen en dos y se adjudican éstas sin convenir nada en cuanto a un camino existente que de la carretera conduce por una de ellas a la otra, los compradores posteriores de tales fincas tienen, según sea el caso, la obligación de seguir soportando, o el derecho de seguir disfrutando de la servidumbre establecida por los anteriores

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

dueños. McCormick v. Vallés, 55 D.P.R. 226, 1939 PR Sup. LEXIS 465 (P.R. 1939).

Un callejón de cañaveral que está sujeto a ser variado, una estrecha faja de terreno dejada sin cultivar a veces en un sitio y a veces en otro como algo indispensable para recolectar la cosecha, no es el signo aparente de la servidumbre o del derecho de paso permanente a que se refiere esta sección, pues el signo debe ser permanente, no variable ni accidental. González v. Fernández, 49 D.P.R. 29 (1935).

Habiendo formado las dos fincas que hoy pertenecen separadamente al demandante y a la demandada una sola perteneciente a un mismo dueño que para mejor llenar las necesidades del inmueble había establecido un camino que no hizo desaparecer antes de la venta ni se hizo constar en las escrituras de enajenación que no podría utilizarse como servidumbre, es preciso concluir que el demandante adquirió un derecho a servirse del camino preestablecido; y constituye un reconocimiento de la servidumbre por parte de la demandada el hecho de que antes de negarle el paso al demandante concurriera con éste en variar el camino que en cierta extensión quedó sustituido por otro de 6 metros de ancho con varias alcantarillas y plantaciones de coco, adquiriendo por tanto el demandante sobre el nuevo trazado el mismo derecho que tenía sobre al anterior. Pórtela v. Societé Anonyme des Sucreries de Saint Jean, 29 D.P.R. 927, 1921 PR Sup. LEXIS 452 (P.R. 1921).

La existencia de signo aparente de servidumbre, cuando el camino está claramente definido por razón de los hechos físicos y puede verse por cualquier persona que inspeccione los terrenos, constituye suficiente aviso para los terceros; pero la mera existencia de algunas veredas y ramificaciones y su uso más o menos intermitentemente, disfrutado por los causantes de los demandantes o sus representantes en el presente caso con permiso de los anteriores dueños de la finca que ahora pertenece a los demandados, no constituye para los terceros un aviso suficiente de la existencia de una servidumbre de paso. Compañía Azucarera Del Toa v. Galán et al., 28 D.P.R. 844, 1920 PR Sup. LEXIS 212 (P.R. 1920).

§ 1656. Derechos de uso inherentes a la servidumbre

Al establecerse una servidumbre se entienden concedidos todos los derechos necesarios para su uso.

History. —Código Civil, 1930, art. 478.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 549; Código Civil Español, art. 542.

ANOTACIONES

1. En general.

La pretensión de la Autoridad de los Puertos, en cuanto a que la Autoridad de las Fuentes Fluviales pague derecho de muellaje por recibir aceite combustible a través de una tubería que constituye una servidumbre de paso a favor de la última, es contraria a lo dispuesto por el Código Civil al respecto. Op. Sec. Just. Núm. 8 de 1966.

Cuando al transmitir el dominio de uno de dos predios colindantes suyos en que existen unas ventanas, signos aparentes de servidumbre, el dueño no limita tal servidumbre a la planta baja de cualquier edificación en dicho predio o el número de ventanas que el adquirente del predio tendría derecho a abrir para gozar debidamente de su propiedad, el comprador o sus sucesores en título tienen derecho a construir sobre el fundo desde el suelo hasta el cielo y a proveer a las edificaciones que en él levante de las ventanas razonablemente necesarias para el goce y disfrute de su propiedad. Illanas v. González, 51 D.P.R. 803, 1937 PR Sup. LEXIS 470 (P.R. 1937).

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Al construirse un desvío se establece una servidumbre voluntaria con la que se entienden concedidos todos los derechos necesarios a su uso, y la que, por razones de servicio público, se extiende a todas aquellas personas que necesiten hacer uso del mismo. South Porto Rico Sugar Co. v. Torruella Cortaga, 51 D.P.R. 427 (1937).

Subcapítulo III. Derechos y Obligaciones de Propietarios de Predios Dominante y Sirviente

Subcapítulo III. Derechos y Obligaciones de Propietarios de Predios Dominante y Sirviente

§ 1671. Obras para el uso y conservación de la servidumbre

El dueño del predio dominante podrá hacer a su costo en el predio sirviente las obras necesarias para el uso y conservación de la servidumbre, pero sin alterarla ni hacerla más gravosa.
Deberá elegir para ello el tiempo y la forma convenientes, a fin de ocasionar la menor incomodidad posible al dueño del predio sirviente.
History. —Código Civil, 1930, art. 479.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 550; Código Civil Español, art. 543.

ANOTACIONES

1. En general.

Esta sección se aplica sólo a servidumbres de carácter privado. Zayas v. Sucn. Daleccio, 80 D.P.R. 158 (1957).

§ 1672. Obras para el uso y conservación de la servidumbre—Gastos

Si fuesen varios los predios dominantes, los dueños de todos ellos estarán obligados a contribuir a los gastos de que trata la sección anterior, en proporción al beneficio que a cada cual reporta la obra. El que no quiera contribuir podrá eximirse renunciando a la servidumbre en provecho de los demás.
Si el dueño del predio sirviente se utilizare en algún modo de la servidumbre, estará obligado a contribuir a los gastos en la proporción antes expresada, salvo pacto en contrario.
History. —Código Civil, 1930, art. 480.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 551; Código Civil Español, art. 544.

§ 1673. Menoscabo del uso de servidumbre

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

El dueño del predio sirviente no podrá menoscabar de modo alguno el uso de la servidumbre constituida.
Sin embargo, si por razón del lugar asignado primitivamente, o de la forma establecida para el uso de la servidumbre, llegare ésta a ser muy incómoda al dueño del predio sirviente o le privase de hacer en él obras, reparos o mejoras importantes, podrá variarse a su costa, siempre que ofrezca otro lugar o forma igualmente cómodos, y de suerte que no resulte perjuicio alguno al dueño del predio dominante o a los que tengan derecho al uso de la servidumbre.
History. —Código Civil, 1930, art. 481.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 552; Código Civil Español, art. 545.

ANOTACIONES

1. En general.
2. Líneas de transmisión.
3. Demanda.

1. En general.

Cuando una parte adquiere una finca con el propósito de urbanizarla y ésta cumple con los requisitos esenciales para ser considerada una servidumbre en equidad, otra parte que adquiere el solar o terreno no puede establecer un negocio, ya que eliminaría la servidumbre en equidad existente. Sabater Correa v. Corporación de Desarrollo Económico del Pastillo, Inc., 140 D.P.R. 497, 1996 PR Sup. LEXIS 245 (P.R. 1996).

Constituye menoscabo del uso de servidumbre de paso la obstrucción o impedimento al paso. López Amaral v. Márquez Villafañe, 102 D.P.R. 239, 1974 PR Sup. LEXIS 242 (P.R. 1974).

No viene obligado el dueño de un predio sirviente grabado por una servidumbre de paso a tener la entrada o salida de su terreno completamente abierta siempre, privándolo de que pueda proteger su siembra y su propiedad por medio de un portón fácil de abrir. López Amaral v. Márquez Villafañe, 102 D.P.R. 239, 1974 PR Sup. LEXIS 242 (P.R. 1974).

El dueño de un predio sirviente gravado por una servidumbre de paso no puede prohibirle o impedirle al dueño del predio dominante que haga uso de dicha servidumbre o camino para llegar a su finca. López Amaral v. Márquez Villafañe, 102 D.P.R. 239, 1974 PR Sup. LEXIS 242 (P.R. 1974).

Una servidumbre de paso no puede ser modificada, cambiada o variada por el dueño del predio sirviente al amparo de las disposiciones de esta sección a menos que, entre otras cosas, ofrezca un lugar igualmente cómodo que el original, y siempre y cuando que dicho cambio no cause perjuicio al dueño del predio dominante. Don Quixote Hotel v. Tribunal Superior, Sala de San Juan, 100 D.P.R. 19, 1971 PR Sup. LEXIS 149 (P.R. 1971).

Ni el dueño del predio sirviente ni el del predio dominante pueden variar unilateralmente una servidumbre de paso, correspondiendo tal facultad a los dos de consuno, y de no existir acuerdo o conformidad entre ellos, a la autoridad judicial. Don Quixote Hotel v. Tribunal Superior, Sala de San Juan, 100 D.P.R. 19, 1971 PR Sup. LEXIS 149 (P.R. 1971).

Estos pleitos envuelven una servidumbre de paso de carretera. La escritura constituyéndola, no expresa su ancho mas hace referencia a un plano, que forma parte de ella, para determinar la faja de terreno afectada por la servidumbre. El demandado compró el predio sirviente luego de construida la carretera con un ancho de 30 pies el cual él redujo a 20 pies mediante cercas de alambre que puso a cada uno de sus lados y a todo su largo, y a través y en distintos sitios de la carretera cavó zanjas. El plano no se presentó en evidencia, mas un testigo del demandante declaró, sin objeción del demandado, que del plano aparecían las dimensiones de

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

la servidumbre como de 30 pies de ancho. Considerado ese elemento de prueba, el demandado obstaculizó el uso de la servidumbre con la cerca y menoscabó el derecho de servidumbre con las zanjas, por lo que la corte a quo no erró al declarar con lugar las demandas. San Patricio Corporation v. Colón, 65 D.P.R. 915, 1946 PR Sup. LEXIS 74 (P.R. 1946).

2. Líneas de transmisión.

La Autoridad de los Puertos no puede imponer derechos de muellaje a la Autoridad de las Fuentes Fluviales por un desembarque de aceite combustible que es esencial al ejercicio efectivo de la servidumbre voluntaria que le concedió la Autoridad de los Puertos a la Autoridad de las Fuentes Fluviales en 1953. Op. Sec. Just. Núm. 8 de 1966.

La parte que ha concedido una servidumbre de paso de línea de transmisión eléctrica por su propiedad y reservádose el derecho de exigir a la concesionaria el traslado de la torre de transmisión del sitio en donde va a ser enclavada y se enclava a otro dentro del mismo rumbo que el que ocupe, no puede ejercitar su derecho arbitrariamente ni en forma tal que menoscabe el de servidumbre concedido por el contrato, sino con sujeción a lo dispuesto en esta sección, y su ejercicio, en la forma que aquí se pretende, equivale prácticamente a suprimir la torre en controversia y a destruir el derecho de servidumbre concedido. Sucn. del Moral v. Mayagüez Lt., P. & Ice Co., 54 D.P.R. 150, 1939 PR Sup. LEXIS 624 (P.R. 1939).

3. Demanda.

Una demanda que alegue la constitución de una servidumbre a favor de un predio que describe y la realización de actos que menoscaban el uso de dicha servidumbre y solicite que se declare la existencia de la servidumbre y se ordene la remoción o destrucción de los obstáculos que impiden su uso, aduce causa de acción. San Patricio Corporation v. Colón, 65 D.P.R. 915, 1946 PR Sup. LEXIS 74 (P.R. 1946).

Cuando la demanda alega hechos constitutivos de la acción confesoria de una servidumbre cuyo uso ha sido menoscabado por obstáculos levantados en dicha servidumbre, el hecho de que el nombre de la acción no se exprese en la demanda no es óbice a que la corte pueda ordenar la remoción de tales obstáculos y tomar medidas para impedir la repetición de cualquier menoscabo al derecho de servidumbre. San Patricio Corporation v. Colón, 65 D.P.R. 915, 1946 PR Sup. LEXIS 74 (P.R. 1946).

Subcapítulo IV. Extinción de las Servidumbres

Subcapítulo IV. Extinción de las Servidumbres

§ 1681. Modo de extinguirse

Las servidumbres se extinguen:

(1) Por reunirse en una misma persona la propiedad del predio dominante y la del sirviente.

(2) Por el no uso durante veinte (20) años.Este término principiará a contarse desde el día en que hubiera dejado de usarse la servidumbre respecto a las discontinuas; y desde el día en que haya tenido lugar un acto contrario a la servidumbre respecto a las continuas.

(3) Cuando los predios vengan a tal estado que no pueda usarse de la servidumbre;

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

pero ésta revivirá si después el estado de los predios permitiera usar de ella, a no ser que cuando sea posible el uso haya transcurrido el tiempo suficiente para la prescripción, conforme a lo dispuesto en el número anterior.

(4) Por llegar el día o realizarse la condición, si la servidumbre fuere temporal o condicional.

(5) Por la renuncia del dueño del predio dominante.

(6) Por la redención convenida entre el dueño del predio dominante y del sirviente.

History. —Código Civil, 1930, art. 482.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 553; Código Civil Español, art. 546.

Codificación.

En el texto en inglés del inciso 3, de esta sección, la edición de 1930 sustituyó "them" por "it", a fin de ajustarlo al texto en español.

ANOTACIONES

1. En general.

Cuando existe una servidumbre a favor de un edificio y éste se reconstruye y entre la destrucción a los efectos de la reconstrucción y la obra nueva no ha transcurrido el tiempo fijado por esta sección, no puede sostenerse que la servidumbre ha prescrito. Muñoz v. Viejo, 35 D.P.R. 864, 1926 PR Sup. LEXIS 208 (P.R. 1926).

2. Servidumbres en equidad.

Las servidumbres en equidad pueden extinguirse o modificarse: (1) por acuerdo de los interesados; (2) por efecto del tiempo o por realizarse la condición si así se constituyeron; (3) por confusión; (4) por renuncia o abandono de los propietarios que reciben los beneficios de la servidumbre; (5) por expropiación forzosa si los gravámenes son incompatibles con el uso público del inmueble expropiado, y (6) cuando cambios radicales del vecindario no sólo hacen la restricción irrazonable y opresiva para el dueño del predio sirviente, sino también destruyen el valor que la restricción tenía para el dueño del predio dominante, por lo cual resulta en verdad imposible alcanzar los fines que perseguía la servidumbre. Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica, 117 D.P.R. 346 (1986).

La extinción de las servidumbres en equidad por motivo de cambios radicales en el vecindario puede ser alegada como defensa ante una acción de injunction o como fundamento de una sentencia declaratoria en que se solicita que se declare la modificación o extinción de las restricciones. Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica, 117 D.P.R. 346 (1986).

La extinción de una servidumbre en equidad por cambio en el área supone un cambio de tal naturaleza que haya dejado sin valor sustancial el convenio o restricción en cuanto a la parte dominante residencial. Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica, 117 D.P.R. 346 (1986).

La extinción de la servidumbre en equidad por cambios radicales en el área o vecindario exige los siguientes requisitos: (1) convertir la restricción en una carga irrazonable y opresiva para el dueño del predio sirviente; (2) destruir el valor que de otro modo tendría la restricción para los dueños de los predios dominantes, y (3) frustrar por completo y permanentemente el propósito u objeto de la restricción. Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica, 117 D.P.R. 346 (1986).

Aunque al examinarse las alegadas modificaciones en el área o vecindario, como causa de extinción de servidumbres en equidad, pueden considerarse tanto los cambios acaecidos dentro del área restringida como las alteraciones sobrevenidas en los terrenos que le rodean; los cambios en los predios restringidos deben tener más peso que los ocurridos en los que lo rodean. Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica, 117 D.P.R. 346 (1986).

Si el área gravada no se ha deteriorado, los tribunales de ordinario, no deben dejar sin efecto una restricción que surge de una servidumbre en equidad porque han ocurrido cambios en la periferia. Es lógico que los cambios ocurran justamente en la periferia, ya que las

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

servidumbres en equidad protegen e impiden que se transforme el vecindario. Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica, 117 D.P.R. 346 (1986).

Al evaluar los diversos factores pertinentes para determinar si los cambios ocurridos en el área han modificado o extinguido una servidumbre en equidad, los tribunales deben asegurarse de que las restricciones continuarán siendo beneficiosas para los dueños de los solares afectados. Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica, 117 D.P.R. 346 (1986).

Al considerarse cambios radicales en el área como fundamento para la extinción o modificación de servidumbres en equidad debe atenderse al cambio ocurrido en la zonificación del área y sus alrededores. El Estado ha elaborado unos instrumentos de planificación para un desarrollo integral del uso de terrenos e inversiones que también deben ser considerados al poner en vigor estas restricciones. Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica, 117 D.P.R. 346 (1986).

Los reglamentos de zonificación y su instrumentación pueden ser considerados para determinar junto a los otros factores si ha ocurrido un cambio radical en el vecindario que haya extinguido o modificado una servidumbre en equidad. Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica, 117 D.P.R. 346 (1986).

Al evaluar los cambios en el área o vecindario, como base para la extinción o modificación de servidumbres en equidad, los tribunales no pueden ignorar que a través de las excepciones y variaciones a la zonificación, las entidades planificadoras también afectan el desarrollo del vecindario. Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica, 117 D.P.R. 346 (1986).

Al resolver un asunto sobre una alegada modificación o extinción de servidumbres en equidad por cambios radicales en el área o vecindarios, los tribunales deben considerar cuál ha sido la política de A.R.P.E. al conceder tanto los permisos regulares como los emitidos a través de la facultad de conceder excepciones y variaciones a los reglamentos vigentes. Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica, 117 D.P.R. 346 (1986).

Al evaluar una petición de extinción o modificación de servidumbres en equidad por cambios radicales en el área, los tribunales deben considerar las revisiones en la zonificación, aunque éstas no pueden ser determinantes. Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica, 117 D.P.R. 346 (1986).

Al evaluar una solicitud de modificación o extinción de servidumbres en equidad por cambios radicales ocurridos en el área, los tribunales, luego de considerar todos los factores pertinentes, deben determinar si los cambios ocurridos han resultado en la imposición de unas restricciones obsoletas que sean injustas, irrazonables y opresivas para el dueño del predio sirviente. Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica, 117 D.P.R. 346 (1986).

La defensa de cambios en el vecindario ante acción para que se cumpla con las servidumbres en equidad requiere que los mismos sean de carácter radical y permanente, e impidan sustancialmente la consecución de las ventajas y de los beneficios establecidos a favor de los predios dominantes. Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica, 117 D.P.R. 346 (1986).

Cuando una parte estima que las servidumbres en equidad que imponen ciertas restricciones de construcción han quedado extinguidas, debe utilizar el recurso de sentencia declaratoria y no arriesgarse a iniciar obras que luego puedan ser detenidas y destruidas mediante el recurso de injunction instado para hacer valer las restricciones impuestas por las servidumbres en equidad. Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica, 117 D.P.R. 346 (1986).

Estando las restricciones privadas llamadas servidumbres en equidad regidas en cuanto a su creación, contenido y alcance por los principios de equidad y no por el derecho civil, a ellas no se le aplican los modos de extinción y modificación que para las servidumbres prediales dispone el derecho civil sino la doctrina de equidad referente a la extinción por cambios radicales del vecindario. Colón v. San Patricio Corp., 81 D.P.R. 242 (1959).

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

§ 1682. Prescripción de la forma de prestarse la servidumbre

La forma de prestar la servidumbre puede prescribirse como la servidumbre misma, y de la misma manera.
History. —Código Civil, 1930, art. 483.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 554; Código Civil Español, art. 547.

§ 1683. Prescripción impedida por el uso de la servidumbre hecho por uno de varios dueños

Si el predio dominante perteneciere a varios en común, el uso de la servidumbre hecho por uno, impide la prescripción respecto de los demás.
History. —Código Civil, 1930, art. 484.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 555; Código Civil Español, art. 548.

Capítulo 183. Servidumbres Legales

Capítulo 183. Servidumbres Legales

Subcapítulo I. Disposiciones Generales

Subcapítulo I. Disposiciones Generales

§ 1701. Objeto de las servidumbres legales

Las servidumbres impuestas por la ley tienen por objeto la utilidad pública o el interés de los particulares.
History. —Código Civil, 1930, art. 485.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 556; Código Civil Español, art. 549.
ANOTACIONES
1. En general.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Una servidumbre legal no es otra cosa que una limitación al derecho de propiedad impuesta por el Estado en interés público, la cual está gobernada por las disposiciones del derecho público o administrativo. Borges v. Registrador de la Propiedad de Guayama, 91 D.P.R. 112, 1964 PR Sup. LEXIS 352 (P.R. 1964).

Las servidumbres legales se establecen por ley en interés público y constituyen derecho público administrativo y no derecho civil propiamente dicho. Borges v. Registrador de la Propiedad de Guayama, 91 D.P.R. 112, 1964 PR Sup. LEXIS 352 (P.R. 1964).

§ 1702. Leyes que gobiernan las servidumbres de utilidad pública

Todo lo concerniente a las servidumbres establecidas para utilidad pública o comunal se regirá por las leyes y reglamentos especiales que las determinan, y en su defecto, por las disposiciones de la presente parte.

History. —Código Civil, 1930, art. 486.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 557; Código Civil Español, art. 550.

Contrarreferencias.

Servidumbres de paso de servicio público, véanse las secs. 2151 a 2155 del Título 27.

ANOTACIONES

1. En general.

Las servidumbres legales establecidas para utilidad pública se rigen por sus leyes especiales, constituyendo el Código Civil un cuerpo legal supletorio. Borges v. Registrador de la Propiedad de Guayama, 91 D.P.R. 112, 1964 PR Sup. LEXIS 352 (P.R. 1964).

§ 1703. Leyes que gobiernan las servidumbres en interés de particulares

Las servidumbres que impone la ley en interés de los particulares, o por causa de utilidad privada, se regirán por las disposiciones de la presente parte, sin perjuicio de lo que dispongan las leyes, reglamentos y ordenanzas generales o locales sobre policía urbana o rural.

Estas servidumbres podrán ser modificadas por convenio de los interesados cuando no lo prohíba la ley ni resulte perjuicio a tercero.

History. —Código Civil, 1930, art. 487.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 558; Código Civil Español, art. 551.

ANOTACIONES

1. En general.

Las servidumbres legales establecidas en interés de los particulares se rigen por el Código Civil, pero sólo en tanto en cuanto dicho cuerpo legal no esté en conflicto con las leyes y reglamentos especiales sobre la materia, teniendo precedencia estos últimos sobre dicho Código. Borges v. Registrador de la Propiedad de Guayama, 91 D.P.R. 112, 1964 PR Sup. LEXIS 352 (P.R. 1964).

Las disposiciones del derecho administrativo tienen precedencia a las del Código Civil cuando se trata de servidumbres legales. Borges v. Registrador de la Propiedad de Guayama, 91 D.P.R. 112, 1964 PR Sup. LEXIS 352 (P.R. 1964).

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Subcapítulo II. Servidumbres en Materia de Aguas

Subcapítulo II. Servidumbres en Materia de Aguas

§ 1711. Aguas que descienden naturalmente de predios superiores

Los predios inferiores están sujetos a recibir las aguas que naturalmente y sin obra del hombre descienden de los predios superiores, así como la tierra o piedra que arrastran en su curso.
Ni el dueño del predio inferior puede hacer obras que impidan esta servidumbre, ni el del superior obras que la agraven.
History. —Código Civil, 1930, art. 488.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 559; Código Civil Español, art. 552.

ANOTACIONES

1. En general.

La servidumbre a que se refiere esta sección no incluye "aguas sucias". Manuel Collazo v. The Shell Co. (P.R.), Ltd., 110 D.P.R. 327, 1980 PR Sup. LEXIS 149 (P.R. 1980).

Un dueño de un predio inferior, quien no ha concedido una servidumbre de aguas, tiene derecho a compensación en caso de que reciba aguas de establecimientos industriales, pudiendo negarse a recibirlas si éstas contienen sustancias nocivas. Manuel Collazo v. The Shell Co. (P.R.), Ltd., 110 D.P.R. 327, 1980 PR Sup. LEXIS 149 (P.R. 1980).

No constituye una agravación de la servidumbre de agua que el dueño de un predio inferior viene obligado a soportar aquel acto del dueño del predio superior mediante el cual no aumenta el caudal de las aguas recibidas por el primero. Reyes v. Hernández, 98 D.P.R. 484 (1970).

En ausencia de una servidumbre de aguas debidamente constituida que grave un predio inferior a favor del predio superior, el primero no viene obligado a recibir aguas sucias cuyo decurso hacia dicho predio se ha producido por obra del hombre. Reyes v. Hernández, 98 D.P.R. 484 (1970).

La servidumbre que establece esta sección es una natural, nacida de la situación natural de los predios; cuando esa situación natural original se varía mediante la construcción de casas, garajes, pavimentos y muros, el predio inferior no viene obligado a recibir las aguas de lluvia que caigan en el superior, y ello es así en cuanto a predios urbanos asumiendo que a ellos le sean aplicables los preceptos de esta sección. Ramos v. Quiñones, 55 D.P.R. 924, 1940 PR Sup. LEXIS 281 (P.R. 1940).

Los predios inferiores están sujetos a recibir las aguas que naturalmente descienden de los predios superiores, pero cuando el dueño del predio superior realiza en él obras que altera la naturaleza de las aguas, la situación varía no siendo entonces aplicable, de acuerdo con sus propios términos, esta sección. González v. Calderón, 51 D.P.R. 152, 1937 PR Sup. LEXIS 360 (P.R. 1937).

§ 1712. Riberas de los ríos

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Las riberas de los ríos, aun cuando sean de dominio privado, están sujetas en toda su extensión y en sus márgenes, en una zona de tres (3) metros, a la servidumbre de uso público en interés general de la navegación, la flotación, la pesca y el salvamento.
Los predios contiguos a las riberas de los ríos navegables o flotables están además sujetos a la servidumbre de camino de sirga para el servicio exclusivo de la navegación y flotación fluvial.
Si fuere necesario ocupar para ello terrenos de propiedad particular, precederá la correspondiente indemnización.
History. —Código Civil, 1930, art. 489.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 560; Código Civil Español, art. 553.

§ 1713. Estribo de presa

Cuando para la derivación o toma de aguas de un río o arroyo, o para el aprovechamiento de otras corrientes continuas o discontinuas, fuere necesario establecer una presa, y el que haya de hacerla no sea dueño de las riberas o terrenos en que necesite apoyarla, podrá establecer la servidumbre de estribo de presa, previa la indemnización correspondiente.
History. —Código Civil, 1930, art. 490.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 561; Código Civil Español, art. 554.

§ 1714. Saca de agua y abrevadero

Las servidumbres forzosas de saca de agua y de abrevadero solamente podrán imponerse por causa de utilidad pública en favor de alguna población o caserío, previa la correspondiente indemnización.
History. —Código Civil, 1930, art. 491.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 562; Código Civil Español, art. 555.

§ 1715. Saca de agua y abrevadero—Derecho de paso a personas y ganado

Las servidumbres de saca de agua y de abrevadero llevan consigo la obligación en los predios sirvientes de dar paso a personas y ganados hasta el punto donde hayan de utilizarse aquéllas, debiendo ser extensiva a este servicio la indemnización.
History. —Código Civil, 1930, art. 492.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 563; Código Civil Español, art. 556.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

§ 1716. Paso de aguas por predios intermedios

Todo el que quiera servirse del agua de que puede disponer para una finca suya, tiene derecho a hacerla pasar por los predios intermedios, con obligación de indemnizar a sus dueños, como también a los de predios inferiores sobre los que se filtren o caigan las aguas.
History. —Código Civil, 1930, art. 493.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 564; Código Civil Español, art. 557.

§ 1717. Paso de aguas por predios intermedios—Justificación e indemnización necesarias

El que pretenda usar del derecho concedido en la sección anterior está obligado:
(1) A justificar que puede disponer del agua y que ésta es suficiente para el uso a que la destina.
(2) A demostrar que el paso que solicita es el más conveniente y menos oneroso para tercero.
(3) A indemnizar al dueño del predio sirviente en la forma que se determine por las leyes y reglamentos.
History. —Código Civil, 1930, art. 494.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 565; Código Civil Español, art. 558.

§ 1718. Servidumbre de acueducto—Bienes sobre los cuales no se puede imponer

No puede imponerse la servidumbre de acueducto para objeto de interés privado sobre edificios, ni sus patios o dependencias, ni sobre jardines o huertas ya existentes.
History. —Código Civil, 1930, art. 495.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 566; Código Civil Español, art. 559.

§ 1719. Servidumbre de acueducto—Cierre y edificación del predio sirviente

La servidumbre de acueducto no obsta para que el dueño del predio sirviente pueda cerrarlo y cercarlo, así como edificar sobre el mismo acueducto de manera que éste no experimente perjuicio, ni se imposibiliten las reparaciones y limpias necesarias.
History. —Código Civil, 1930, art. 496.
HISTORIAL

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 567; Código Civil Español, art. 560.

§ 1720. Servidumbre de acueducto—Considerada como continua y aparente

Para los efectos legales de la servidumbre de acueducto será considerada como continua y aparente, aun cuando no sea constante el paso del agua, o su uso dependa de las necesidades del predio dominante, o de un turno establecido por días o por horas.
History. —Código Civil, 1930, art. 497.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 568; Código Civil Español, art. 561.
ANOTACIONES
1. En general.
Una servidumbre de acueducto, consistente de un canal de riego, que corre a través de una finca y es visible en toda su extensión, es positiva, continua y aparente y puede adquirirse mediante el uso durante 20 años, aun cuando nunca se inscribiera como gravamen sobre dicha finca. Russell & Co. v. Padron, 61 D.P.R. 764, 1943 PR Sup. LEXIS 208 (P.R. 1943).

§ 1721. Paradas o partidores

El que para dar riego a su heredad o mejorarla, necesite construir parada o partidor en el cauce por donde haya de recibir el agua, podrá exigir que los dueños de las márgenes permitan su construcción, previo abono de daños y perjuicios, inclusos los que se originen de la nueva servidumbre a dichos dueños y a los demás regantes.
History. —Código Civil, 1930, art. 498.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 569; Código Civil Español, art. 562.

§ 1722. Aplicación de la Ley de Aguas

El establecimiento, extensión, forma y condiciones de las servidumbres de aguas de que se trata en este subcapítulo, se regirán por la ley especial de la materia en cuanto no se halle previsto en este título.
History. —Código Civil, 1930, art. 499.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 570; Código Civil Español, art. 563.
Referencias en el texto.
La Ley de Aguas mencionada en el rubro de esta sección, anteriores secs. 501 et seq. del Título 12, fue derogada por la Ley de Junio 3, 1976, Núm. 136, p. 411, art. 25.
Disposiciones similares vigentes, véanse las secs. 1501 a 1523 del Título 12.
ANOTACIONES

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

1. En general.

[Para uso futuro.]

2. Interpretación con respecto a otras leyes.

Los preceptos de este título relativos a las servidumbres en general y los de la Ley de Aguas pueden y deben subsistir en ausencia de conflicto entre ellos. Torres v. Sucn. J. Serralles, 57 D.P.R. 539, 1940 PR Sup. LEXIS 603 (P.R. 1940).

Subcapítulo III. Servidumbres de Paso

Subcapítulo III. Servidumbres de Paso

§ 1731. Derecho de paso para salir a camino público

El propietario de una finca o heredad enclavada entre otras ajenas y sin salida a camino público, tiene derecho a exigir paso por las heredades vecinas, previa la correspondiente indemnización.

Si esta servidumbre se constituye de manera que pueda ser continuo su uso para todas las necesidades del predio dominante, estableciendo una vía permanente, la indemnización consistirá en el valor del terreno que se ocupe y en el importe de los perjuicios que se causen en el predio sirviente.

Cuando se limite al paso necesario para el cultivo de la finca enclavada entre otras y para la extracción de sus cosechas a través del predio sirviente, sin vía permanente, la indemnización consistirá en el abono del perjuicio que ocasione este gravamen.

History. —Código Civil, 1930, art. 500.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 571; Código Civil Español, art. 564.

ANOTACIONES

1. En general.
2. Daños y perjuicios.
3. Medios de acceso.

1. En general.

El propietario de una finca enclavada entre otras ajenas y sin salida a camino público tiene derecho a exigir paso por las heredades vecinas, previa la correspondiente indemnización. Soc. de Gananciales v. Secretario de Justicia, 137 D.P.R. 70, 1994 PR Sup. LEXIS 309 (P.R. 1994).

Un propietario sólo tiene derecho a un acceso razonable desde una vía pública a su propiedad. E.L.A. v. Rodríguez, 103 D.P.R. 636, 1975 PR Sup. LEXIS 1824 (P.R. 1975).

El término derecho de acceso a una vía pública significa la facultad de un propietario de entrar y salir de su fundo al sistema general de vías públicas y no a una carretera específica. E.L.A. v. Rodríguez, 103 D.P.R. 636, 1975 PR Sup. LEXIS 1824 (P.R. 1975).

Cuando un propietario segrega de una finca principal un predio de terreno que no tiene salida propia a camino público y lo vende—un condominio indiviso de una sexta parte de la finca, pero entregando al comprador una finca de 5.5 cuerdas con sus colindancias—concediéndole al

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

comprador el derecho de pasar por un camino que discurre por el resto de su finca para llegar a una carretera pública, el hecho de que posteriormente segregue dos predios de terreno de la misma finca a través de los cuales discurre el camino y venda uno a un hijo y el otro a un segundo hijo, no releva a dichos hijos de la obligación de respetar el pacto sobre el camino acordado entre su padre y el comprador del primer predio de terreno cuando éstos tenían conocimiento previo de dicho pacto. Rosa Félix v. Medina Calderón, 89 D.P.R. 456, 1963 PR Sup. LEXIS 461 (P.R. 1963).

El propietario de un predio entre otros ajenos y con salida a camino de uso público—vecinal municipal—tiene derecho a exigir otra via o paso por las fincas circunvecinas cuando, además de no resultar el camino existente práctico y seguro, entre dicho camino y el sitio de la explotación industrial de una cantera de piedra que es la mayor riqueza del predio—explotación que es el fin de la servidumbre de paso interesada—existen montañas que hacen inaccesible el camino en cuestión. Zayas v. Sucn. Daleccio, 80 D.P.R. 158 (1957).

Camino practicable, a los efectos de una solicitud de servidumbre forzosa de paso, es uno que posea no sólo cierto grado de accesibilidad sino una transitabilidad ordinaria y corriente, y no es practicable un camino de uso público que por razón de sus inclinaciones o pendientes y su poca anchura—menor que la legal—en gran parte de su trayecto carece de la transitabilidad ordinaria y corriente. Zayas v. Sucn. Daleccio, 80 D.P.R. 158 (1957).

Camino seguro, a los efectos de una solicitud de servidumbre forzosa de paso, no es aquél por el cual se puede caminar tomando precauciones extraordinarias, sino uno de facilidad corriente y ordinaria, y no es seguro para cualquier clase de tráfico pesado un camino de uso público—vecinal municipal—de mucha pendiente y superficie muy mala e inconveniente—terreno suelto, barro y piedra y pedazos de piedra suelta. Zayas v. Sucn. Daleccio, 80 D.P.R. 158 (1957).

Debe estimarse que un predio no tiene salida a camino público no sólo cuando así es absolutamente, sino cuando carece de una bastante segura y practicable. Román v. Jiménez Mercado, 76 D.P.R. 569, 1954 PR Sup. LEXIS 289 (P.R. 1954); Tirado v. Caro, 72 D.P.R. 748 (1951); 28 D.P.R. 542.

En pleito interesando una servidumbre de paso a favor de una finca sin salida a carretera o camino público a través de fincas colindantes de varios demandados, puede la corte concederla dictando sentencia contra los demandados o contra alguno de ellos que proceda si la demanda solicita, en la alternativa, que se dicte sentencia en una u otra forma. Tirado v. Caro, 72 D.P.R. 748 (1951).

El solo hecho de que una de las colindancias de una finca sea el mar y otra un río más o menos navegable que sirve de medio de transporte de los frutos de dicha finca, no excluye la posibilidad de que ésta pueda encontrarse sin salida a camino público por estar enclavada entre otras de distintos dueños. Compañía Azucarera Del Toa v. Galán et al., 28 D.P.R. 844, 1920 PR Sup. LEXIS 212 (P.R. 1920).

El propietario que se crea con derecho a una servidumbre de paso, por estar su finca enclavada entre otras fincas ajenas, debe establecer su reclamación de acuerdo con las disposiciones de esta sección. Cividanes v. Amoros Hermanos, 8 D.P.R. 589, 1905 PR Sup. LEXIS 100 (P.R. 1905), overruled, Stella v. Blasini, 61 D.P.R. 372, 1943 PR Sup. LEXIS 145 (P.R. 1943).

2. Daños y perjuicios.

Como regla general, cuando el Estado obstruye totalmente el acceso de un predio de terreno a una carretera, el dueño del fundo perjudicado debe ser compensado (dictum). Texaco Inc. v. Secretario de Obras Públicas, 85 D.P.R. 712 (1962).

Habiéndose señalado como error de la corte de distrito el haber fijado en 20 dólares anuales la indemnización que los demandantes deberían pagar a los demandados como pago de daños y perjuicios por la servidumbre de paso impuesta sobre el predio sirviente, se resolvió, que

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

aunque la forma en que se estimaron los daños es algo inusitada, no habiéndose demostrado perjuicio ni habiéndose hecho gestión para que la corte inferior modificara su sentencia previa audiencia de más prueba, la importancia de la cuestión no justifica la devolución del caso. 28 D.P.R. 542.

3. Medios de acceso.

En pleito sobre constitución de servidumbre a favor de una finca sin salida a carretera o camino público, la existencia de un camino al cual dicha finca tuviera salida anteriormente no es óbice para negar la servidumbre si, por sus condiciones físicas, el mismo está intransitable debido a que está obstruido en algunos sitios por cercas de setos vivos y en otros por alambres y por palmeras de cocos. Tirado v. Caro, 72 D.P.R. 748 (1951).

Una concesión de derechos en bienes de dominio público que ha sido aceptada por el beneficiario, equivale a un contrato por el que se adquiere el derecho a estar protegido contra cualquier perjuicio por la acción del estado; y aun cuando la concesión debe ser hecha en términos claros para que confiera derechos privados en bienes de dominio público y evite el sucesivo dominio del privilegio en interés público, dicha concesión debe interpretarse de un modo razonable y no de tal modo que anule la intención del concesionario, y cuando existe ambigüedad ésta debe ser de naturaleza tal que no desaparezca por las reglas de interpretación establecidas. El Pueblo v. P. R. Ry., Light & Power Co., 25 D.P.R. 408, 1917 PR Sup. LEXIS 482 (P.R. 1917).

§ 1732. Sitio por donde debe darse

La servidumbre de paso debe darse por el punto menos perjudicial al predio sirviente, y en cuanto fuere conciliable con esta regla por donde sea menor la distancia del predio dominante al camino público.

History. —Código Civil, 1930, art. 501.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 572; Código Civil Español, art. 565.

ANOTACIONES

1. En general.

El paso debe darse por el punto menos perjudicial al predio sirviente, y si es posible, donde menor sea la distancia del dominante al camino público. Soc. de Gananciales v. Secretario de Justicia, 137 D.P.R. 70, 1994 PR Sup. LEXIS 309 (P.R. 1994).

La servidumbre de paso a favor de un predio sin salida a carretera o camino público debe concederse por el punto menos perjudicial al predio sirviente y por donde sea menor la distancia del predio dominante al camino público; empero, de concederse por una de dos fincas por donde se pide y por donde es menor tal distancia ello causa gran perjuicio a dicha finca, la corte puede concederla por la otra de ser la servidumbre menos perjudicial a ella, aun cuando por la misma sea mayor la distancia en cuestión. Tirado v. Caro, 72 D.P.R. 748 (1951).

Podría decirse que el esquema de la servidumbre de paso debe ser una recta—distancia más corta—entre el camino público y el predio dominante, modificada y adaptada por las exigencias del menor daño posible, y teniendo en cuenta que el dueño del predio dominante tiene derecho a pedirla o a exigirla en consonancia con las exigencias y conveniencias de su fundo; así, pues, el dueño de un predio situado entre un camino vecinal o municipal y una carretera insular tiene derecho a exigir salida directa a ésta si tal salida es la más natural y conveniente al predio dominante. 28 D.P.R. 542.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

§ 1733. Ancho de la servidumbre

La anchura de la servidumbre de paso será la que baste a la necesidades del predio dominante.
History. —Código Civil, 1930, art. 502.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 573; Código Civil Español, art. 566.

§ 1734. Cuándo debe concederse sin indemnización

Si adquirida una finca por venta, permuta o partición, quedare enclavada entre otras del vendedor, permutante o copartícipe, éstos están obligados a dar paso sin indemnización, salvo pacto en contrario.
History. —Código Civil, 1930, art. 503.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 574; Código Civil Español, art. 567.
ANOTACIONES
1. En general.
Establecido que un predio de terreno quedó enclavado al comprarlo su dueño "W" de los esposos "A" y "B"—predio que fue segregado de una finca de mayor cabida—y vendido el remanente de la finca principal a "Y", hijo de "A" y "B", quien tenía conocimiento de que "W" entraba y salía por el terreno que fue de sus padres y que él les compró—por lo que "Y" no es un tercero—"W" tiene derecho a que un tribunal le reconozca una servidumbre de paso o acceso adecuado, sin indemnización, a través de la finca de "Y", para llegar a su finca y a su residencia en ella establecida. Ibáñez v. Tribunal Superior de P.R., 102 D.P.R. 615, 1974 PR Sup. LEXIS 321 (P.R. 1974).
Un poseedor en concepto de dueño y de buena fe, sin salida propia a camino público, tiene derecho a solicitar y obtener de un tribunal que se le restablezca y respete en el uso y disfrute de una servidumbre o derecho de paso, que al momento de comprar el predio de terreno le concedió su vendedor y vecino para pasar hasta un camino público, sin tener que indemnizar a su vendedor, máxime cuando éste se había obligado por escrito y verbalmente a concederle el paso por su finca. Rosa Félix v. Medina Calderón, 89 D.P.R. 456, 1963 PR Sup. LEXIS 461 (P.R. 1963).
Aun cuando la heredad del que solicita un derecho de paso por una finca colindante esté entre otras, si no se encuentra entre fincas de aquél de quien se pide, tal derecho de paso no podría concederse sin el pago de la correspondiente indemnización, más el costo de construir el paso o camino en cuestión. Román v. Jiménez Mercado, 76 D.P.R. 569, 1954 PR Sup. LEXIS 289 (P.R. 1954).
Cuando se adquiere una finca por venta, permuta o partición que queda enclavada entre otras del vendedor, permutante o copartícipe, éstos están obligados a dar paso sin indemnización, salvo pacto en contrario. Miner v. Irizarry, 52 D.P.R. 206, 1937 PR Sup. LEXIS 617 (P.R. 1937).
Por escritura de venta las partes constituyeron una servidumbre de paso o camino en favor de

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

dicha finca como predio dominante, y sobre la hacienda como predio sirviente, haciéndose necesaria la servidumbre por quedar dicha finca enclava en la hacienda. G. Martínez y Compañía v. Roig, 23 D.P.R. 461 (1916).

2. Improcedencia.

No procede el derecho de paso a través de una finca colindante cuando la prueba demuestra que la heredad del que lo solicita colinda normalmente con un camino público, y el hecho de que para llegar al camino tenga que atravesarse una quebrada que queda en dicha heredad no justifica conceder tal derecho de paso si la quebrada puede obviarse con la construcción de una alcantarilla cuyo costo no es exorbitante. Román v. Jiménez Mercado, 76 D.P.R. 569, 1954 PR Sup. LEXIS 289 (P.R. 1954).

La obligación de dar paso a una finca que impone esta sección no existe cuando dicha finca colinda con una carretera pública y tiene salida directa por un camino afirmado sin que se demuestre que la condición de la colindancia con la carretera sea tal que no permita la salida o que se está impedido de usar el camino afirmado. Miner v. Irizarry, 52 D.P.R. 206, 1937 PR Sup. LEXIS 617 (P.R. 1937).

§ 1735. Extinción de la servidumbre

Si el paso concedido a una finca enclavada deja de ser necesario por haberla reunido su dueño a otra que esté contigua al camino público, el dueño del predio sirviente podrá pedir que se extinga la servidumbre, devolviendo lo que hubiera recibido por indemnización.

Lo mismo se entenderá en el caso de abrirse un nuevo camino que dé acceso a la finca enclavada.

History. —Código Civil, 1930, art. 504.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 575; Código Civil Español, art. 568.

§ 1736. Transporte de materiales; andamios para edificio

Si fuese indispensable para construir o reparar algún edificio pasar materiales por predio ajeno o colocar en él andamios u otros objetos para la obra, el dueño de este predio está obligado a consentirlo, recibiendo la indemnización correspondiente al perjuicio que se le irrogue.

History. —Código Civil, 1930, art. 505.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 576; Código Civil Español, art. 569.

§ 1737. Paso de ganado y abrevadero

Las servidumbres existentes de paso para ganados, y las de abrevadero, se regirán por las ordenanzas y reglamentos del ramo, y en su defecto por el uso y costumbre del lugar.

Cuando sea necesario establecer la servidumbre forzosa de paso o la de abrevadero para ganados, se observará lo dispuesto en este subcapítulo y en las secs. 1714 y 1715 de este

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

título. En este caso la anchura no podrá exceder de diez (10) metros.
History. —Código Civil, 1930, art. 506.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 577; Código Civil Español, art. 570.

Subcapítulo IV. Servidumbre de Medianería

Subcapítulo IV. Servidumbre de Medianería

§ 1751. Leyes que la regirán

La servidumbre de medianería se regirá por las disposiciones de esta parte y por las ordenanzas y usos locales en cuanto no se opongan a ella, o no esté prevenido en la misma.
History. —Código Civil, 1930, art. 507.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 578; Código Civil Español, art. 571.

§ 1752. Cuándo se presume la servidumbre de medianería

Se presume la servidumbre de medianería mientras no haya un título o signo exterior, o prueba en contrario:
(1) En las paredes divisorias de los edificios contiguos hasta el punto común de elevación.
(2) En las paredes divisorias de los jardines o corrales sitos en poblado o en el campo.
(3) En las cercas, vallados y setos vivos que dividen los predios rústicos.
History. —Código Civil, 1930, art. 508.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 579; Código Civil Español, art. 572.

§ 1753. Signos exteriores contrarios a la servidumbre

Se entiende que hay signo exterior, contrario a la servidumbre de medianería:
(1) Cuando en las paredes divisorias de los edificios haya ventanas o huecos abiertos.
(2) Cuando la pared divisoria esté por un lado recta y a plomo en todo su paramento, y por el otro presente lo mismo en su parte superior, teniendo en la inferior relex o retallos.
(3) Cuando resulte construida toda la pared sobre el terreno de una de las fincas, y no por mitad entre una y otra de las dos contiguas.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

(4) Cuando sufra las cargas de carreras, pisos y armaduras de una de las fincas y no de la contigua.

(5) Cuando la pared divisoria entre patios, jardines y heredades esté construida de modo que la albardilla vierta hacia una de las propiedades.

(6) Cuando la pared divisoria, construida de mampostería, presente piedras llamadas pasaderas, que de distancia en distancia salgan fuera de la superficie sólo por un lado y no por el otro.

(7) Cuando las heredades contiguas a otras defendidas por vallados o setos vivos no se hallen cerradas.

En todos estos casos la propiedad de las paredes, vallados o setos, se entenderá que pertenece exclusivamente al dueño de la finca o heredad que tenga a su favor la presunción fundada en cualquiera de los signos indicados.

History. —Código Civil, 1930, art. 509.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 580; Código Civil Español, art. 573.

ANOTACIONES

1. En general.

Cuando uno construye arrimado a pared contigua, sobre terreno de su propia finca, y cada pared sufre las cargas de carreras, pisos y armaduras de cada finca, existen signos exteriores contrarios a la medianería que impide concluir la existencia de tal servidumbre. Reyes v. Álvarez, 39 D.P.R. 566, 1929 PR Sup. LEXIS 118 (P.R. 1929).

§ 1754. Zanjas y acequias entre heredades

Las zanjas o acequias abiertas entre las heredades se presumen también medianeras, si no hay título o signo que demuestre lo contrario.

Hay signo contrario a la medianería cuando la tierra o broza sacada para abrir la zanja o para su limpieza se halle de un solo lado, en cuyo caso la propiedad de la zanja pertenecerá exclusivamente al dueño de la heredad que tenga a su favor este signo exterior.

History. —Código Civil, 1930, art. 510.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 581; Código Civil Español, art. 574.

§ 1755. Costo de reparación y construcción

La reparación y construcción de las paredes medianeras y el mantenimiento de los vallados, setos vivos, zanjas y acequias, también medianeros, se costeará por todos los dueños de las fincas que tengan a su favor la medianería, en proporción al derecho de cada uno.

Sin embargo, todo propietario puede dispensarse de contribuir a esta carga renunciando a la medianería, salvo el caso en que la pared medianera sostenga un edificio suyo.

History. —Código Civil, 1930, art. 511.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 582; Código Civil Español, art. 575.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

§ 1756. Derribo de edificio apoyado en pared medianera

Si el propietario de un edificio que se apoya en una pared medianera quisiera derribarlo, podrá igualmente renunciar a la medianería, pero serán de su cuenta todas las reparaciones y obras necesarias para evitar por aquella vez solamente, los daños que el derribo pueda ocasionar a la pared medianera.

History. —Código Civil, 1930, art. 512.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 583; Código Civil Español, art. 576.

§ 1757. Construcción o reconstrucción de pared medianera

Todo propietario puede alzar la pared medianera, haciéndolo a sus expensas e indemnizando los perjuicios que se ocasionen con la obra, aunque sean temporales.

Serán igualmente de su cuenta los gastos de conservación de la pared, en lo que ésta se haya levantado o profundizado sus cimientos respecto de lo que estaba antes; y además la indemnización de los mayores gastos que haya que hacer para la conservación de la pared medianera por la razón de la mayor altura o profundidad que se le haya dado.

Si la pared medianera no pudiese resistir la mayor elevación, el propietario que quiera levantarla tendrá obligación de reconstruirla a su costa; y si para ello fuere necesario daría mayor espesor, deberá darlo de su propio suelo.

History. —Código Civil, 1930, art. 513.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 584; Código Civil Español, art. 577.

§ 1758. Propiedad en la elevación, profundidad o espesor

Los demás propietarios que no hayan contribuido a dar más elevación, profundidad o espesor a la pared, podrán, sin embargo, adquirir en ella los derechos de medianería, pagando proporcionalmente el importe de la obra y la mitad del valor del terreno sobre el que se le hubiese dado mayor espesor.

History. —Código Civil, 1930, art. 514.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 585; Código Civil Español, art. 578.

ANOTACIONES

1. En general.

Para la existencia de una pared medianera no es requisito esencial que esté construida en terrenos de ambos dueños colindantes. Monclova v. Blanco, 40 D.P.R. 305, 1929 PR Sup. LEXIS 421 (P.R. 1929).

Cuando uno de los propietarios de una pared medianera eleva la pared, ésta en lo que se

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

hubiese levantado es propiedad del que la fabricó. Monclova v. Blanco, 40 D.P.R. 305, 1929 PR Sup. LEXIS 421 (P.R. 1929).

El copropietario de una pared medianera tiene derecho a y puede levantar la pared medianera de acuerdo con esta sección. Monclova v. Blanco, 40 D.P.R. 305, 1929 PR Sup. LEXIS 421 (P.R. 1929).

Un tubo de ventilación colocado en la parte exterior de una pared levantada sobre la medianera, no puede subsistir. Monclova v. Blanco, 40 D.P.R. 305, 1929 PR Sup. LEXIS 421 (P.R. 1929).

§ 1759. Uso de pared medianera

Cada propietario de una pared medianera podrá usar de ella en proporción al derecho que tenga en la mancomunidad; podrá, por lo tanto, edificar apoyando su obra en la pared medianera, introduciendo vigas hasta la mitad de su espesor, pero sin impedir el uso común y respectivo de los demás medianeros.

Para usar el medianero de este derecho ha de obtener previamente el consentimiento de los demás interesados en la medianería; y si no lo obtuviere, se fijarán por peritos las condiciones necesarias para que la nueva obra no perjudique a los derechos de aquéllos.

History. —Código Civil, 1930, art. 515.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 586; Código Civil Español, art. 579.

ANOTACIONES

1. En general.

La pared medianera no puede entenderse en el sentido de que pertenece por mitad a cada uno de los copropietarios contiguos de suerte que la línea media que lo divida en su ancho, señale el límite de las dos propiedades; por el contrario el muro es propiedad común, pro indiviso en toda su extensión y espesor, y pertenece igualmente a los dos propietarios contiguos; no así respecto del alzamiento de dicha pared. Monclova v. Blanco, 40 D.P.R. 305, 1929 PR Sup. LEXIS 421 (P.R. 1929).

Subcapítulo V. Servidumbre de Luces y Vistas

Subcapítulo V. Servidumbre de Luces y Vistas

§ 1771. Ventanas o huecos—En pared medianera

Ningún medianero puede, sin consentimiento del otro, abrir en pared medianera ventana ni hueco alguno.

History. —Código Civil, 1930, art. 516.

HISTORIAL

Procedencia.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Código Civil, 1902, art. 587; Código Civil Español, art. 580.

§ 1772. Ventanas o huecos—En otras paredes

El dueño de una pared no medianera, contigua a finca ajena, puede abrir en ella ventana o huecos para recibir luces a la altura de las carreras, o inmediatos a los techos, y de las dimensiones de 30 centímetros en cuadro, y en todo caso, con reja de hierro remetida en la pared y con red de alambre.
Sin embargo, el dueño de la finca o propiedad contigua a la pared en que estuvieren abiertos los huecos podrá cerrarlos si adquiere la medianería, y no se hubiera pactado lo contrario.
También podrá cubrirlos edificando en su terreno o levantando pared contigua a la que tenga dicho hueco o ventana.
History. —Código Civil, 1930, art. 517.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 588; Código Civil Español, art. 581.

ANOTACIONES

1. En general.
2. Carreras y techos.
3. Injunction.

1. En general.

Un medianero que no ha adquirido medianería de la mayor elevación de la pared medianera, en tanto esa elevación de la pared se reputa como pared no medianera contigua a la finca ajena, tan sólo tiene derecho a abrir ventanas o huecos en ella para recibir luces en la extensión provista por esta sección. González v. Hawayek, 71 D.P.R. 528, 1950 PR Sup. LEXIS 301 (P.R. 1950).

A los efectos de la limitación de esta sección se considera no medianera contigua, la construida por uno solo de los colindantes, a sus expensas. González v. Hawayek, 71 D.P.R. 528, 1950 PR Sup. LEXIS 301 (P.R. 1950).

Una demanda sobre negatoria de servidumbre que en cuanto a una de sus causas de acción imputa al demandado haber abierto huecos o ventanas para vistas rectas en pared no medianera contigua a finca ajena, no en la extensión provista en esta sección, aduce hechos suficientes constitutivos de la causa de acción ejercitada. González v. Hawayek, 71 D.P.R. 528, 1950 PR Sup. LEXIS 301 (P.R. 1950).

El dueño de una pared no medianera contigua a finca ajena tan sólo tiene derecho a abrir ventanas o huecos en ella para recibir luces en la extensión provista en esta sección. Delgado v. Rodríguez Quiñones, 71 D.P.R. 445, 1950 PR Sup. LEXIS 289 (P.R. 1950).

La mera apertura para luces y vistas de huecos en pared propia contigua a propiedad ajena no establece servidumbre alguna a favor de quien la abre; para adquirir la servidumbre es necesario ganar los huecos por prescripción, el tiempo necesario para la cual se cuenta, no desde que se abren sino desde la ejecución de algún acto obstativo. Díaz v. Pérez, 56 D.P.R. 727, 1940 PR Sup. LEXIS 420 (P.R. 1940).

En lo que a huecos abiertos en pared propia contigua a propiedad ajena se refiere, el acto obstativo es la causa eficiente del nacimiento de la posesión de la servidumbre; sin ese acto, la servidumbre no nace y no naciendo no puede poseerse. Díaz v. Pérez, 56 D.P.R. 727, 1940 PR Sup. LEXIS 420 (P.R. 1940).

Tratándose de huecos—ventanas—en pared no medianera, hallándose éstos abiertos aun cuando estén cubiertos por vidrios jaspeados, el dueño de la finca contigua a la pared tiene

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

derecho a que los mismos sean cerrados. Reyes v. Álvarez, 39 D.P.R. 566, 1929 PR Sup. LEXIS 118 (P.R. 1929).

2. Carreras y techos.

Se denominan carreras los maderos u otros materiales horizontales que se ponen sobre las zapatas de los pies derechos, o sea lo que vulgarmente se llama vigas, destinadas a servir de enlace y sostén principal a los distintos cruzamientos que separan los pisos de los edificios; y entiéndese por techo no sólo el último expuesto a la acción directa de los elementos, si que también la parte interior que recubre las habitaciones, existiendo en tal virtud varios techos en los edificios que tienen varios pisos y por consiguiente tantas carreras como techos. García v. García, 25 D.P.R. 128, 1917 PR Sup. LEXIS 429 (P.R. 1917).

3. Injunction.

No procede el injunction para retener la posesión de una alegada servidumbre de luces y vistas—huecos abiertos en pared propia contigua a finca ajena—el derecho a la cual servidumbre, por no haber aún nacido, no se posee. Díaz v. Pérez, 56 D.P.R. 727, 1940 PR Sup. LEXIS 420 (P.R. 1940).

El demandante en un injunction para recobrar la posesión de un alegado derecho de servidumbre no puede descansar en una servidumbre con ventanas abiertas en contravención a la ley. Díaz v. Pérez, 56 D.P.R. 727, 1940 PR Sup. LEXIS 420 (P.R. 1940).

§ 1773. Ventanas y balcones

No se puede abrir ventanas con vistas rectas, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la finca del vecino si no hay un metro y medio de distancia entre la pared en que se construyan y dicha propiedad.

Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay sesenta (60) centímetros de distancia.

History. —Código Civil, 1930, art. 518; Junio 16, 1953, Núm. 90, p. 315, sec. 1, ef. 90 días después de Junio 16, 1953.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 589; Código Civil Español, art. 582.

Enmiendas

—1953.

La ley de 1953 sustituyó "dos metros" con "un metro y medio" en el primer párrafo.

Aplicabilidad.

La sec. 2 de la Ley de Junio 16, 1953, Núm. 90, que enmendó esta sección y la sec. 1776 de este título, dispone:

"Las disposiciones de esta ley no serán aplicables a ningún caso en relación con el cual exista un pleito civil en un Tribunal de Puerto Rico radicado antes del 15 de abril de 1953."

ANOTACIONES

1. En general.
2. Inaplicabilidad.
3. Servidumbres—Vistas rectas o de frente.
4. —Otras.
5. Tolerancia.

1. En general.

Las secs. 1773 a 1775 de este título no ponen restricciones al predio sobre el cual las vistas se extienden sino al que abre las ventanas, balcones u otros voladizos; dichas secciones

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

atañen a una servidumbre, pero no de vistas, sino de distancias para construir con huecos. GARCÍA v. OLANÓ, 59 D.P.R. 45, 1941 PR Sup. LEXIS 72 (P.R. 1941).

Al cerrar huecos o ventanas en pared vecina, situados a menos de dos metros de la línea divisoria, con vistas rectas sobre la propiedad colindante, deben los mismos desaparecer prácticamente como tales; por lo menos, deben no ser capaces de abrirse con facilidad, y el cerrarlos de forma que puedan ser así abiertos, es contrario al estatuto. Nones v. Trigo, 50 D.P.R. 538, 1936 PR Sup. LEXIS 213 (P.R. 1936).

Establecido como ley del caso, en apelación contra orden de injunction preliminar, el poder construir balcones u otros voladizos a menos de dos metros de la finca del vecino siempre que se construya un muro que impida la vista recta, si al verse el injunction en su fondo se demuestra que en el transcurso del pleito se cumplió la condición, la corte no debe dictar sentencia desestimando la demanda sino reconociendo el derecho del demandado a mantener en pie la terraza o balcón siempre que mantenga también la pared que impide la vista recta a la finca del demandante. Vallecillo v. Vidal Sánchez, 41 D.P.R. 302, 1930 PR Sup. LEXIS 448 (P.R. 1930).

El dueño de una propiedad contigua a otra no tiene derecho a que aquélla tenga luces y vistas sobre la otra a distancia menor de dos metros a menos que haya adquirido ese derecho por prescripción o por título. Cordero Carrete v. Lastra Chárriez, 39 D.P.R. 617, 1929 PR Sup. LEXIS 130 (P.R. 1929).

Cuando la demanda en acción negatoria de servidumbre de luces y vistas, alega una construcción en la línea de la colindancia, la omisión de expresar en ella la distancia a que se encuentra la casa del demandante de la que pertenece al demandado, no lo hace insuficiente. Cordero Carrete v. Lastra Chárriez, 39 D.P.R. 617, 1929 PR Sup. LEXIS 130 (P.R. 1929).

Esta sección no es inconstitucional. Arabia de Goyco v. Armstrong, 37 D.P.R. 170, 1927 PR Sup. LEXIS 37 (P.R. 1927).

Si el propietario que construye en la pared de su casa ventanas, balcones u otros voladizos a menos de dos metros de distancia de la propiedad vecina, construye al mismo tiempo un muro que impida las vistas o el registro de ésta, no puede concluirse que se ha violado esta sección. Vallecillo v. Vidal, 33 D.P.R. 337, 1924 PR Sup. LEXIS 277 (P.R. 1924).

El que el propietario de los solares en que están ubicadas las casas del demandante y del demandado en el caso de autos, estuviera conforme en que el demandante construyera su casa a dos metros o más de distancia de la línea divisoria de ambos solares y en que abriera en la pared ventanas con vistas rectas, no puede implicar en manera alguna que el dicho propietario conviniera en imponer a su otro solar una servidumbre de luces y vistas en favor de la casa del demandante. Díaz v. Guerra, 18 D.P.R. 819, 1912 PR Sup. LEXIS 138 (P.R. 1912).

2. Inaplicabilidad.

La circunstancia de que una casa se haya fabricado con anterioridad a otra y que las vistas de aquélla no den al interior de ésta, no son para tenerse en cuenta en la aplicación de esta sección. Vincenty v. Domínguez, 35 D.P.R. 108, 1926 PR Sup. LEXIS 22 (P.R. 1926).

3. Servidumbres—Vistas rectas o de frente.

Ventanas abiertas en pared que se extiende casi paralelamente a la de otra casa contigua y por las cuales un hombre, al usarlas estando de pie frente a ellas teniendo su cabeza en su posición normal, mira a la finca contigua, necesariamente tienen vistas rectas, o de frente, a esta última finca, y no dejan de tener tales vistas rectas porque tengan persianas muertas o fijas y para ver la casa contigua sea necesario mirar hacia abajo o hacia arriba. Delgado v. Rodríguez Quiñones, 71 D.P.R. 445, 1950 PR Sup. LEXIS 289 (P.R. 1950).

Si la ley ha prescrito que sólo pueden abrirse ventanas con vistas rectas a dos metros de distancia de la colindancia con la propiedad ajena y que en pared propia contigua a finca ajena sólo pueden abrirse huecos de 30 centímetros en cuadro a la altura de las carreras,

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

implícitamente ha reconocido también al dueño de la propiedad ajena él derecho de exigir ante los tribunales de justicia el cumplimiento de tales prescripciones; y si la jurisprudencia ha establecido que el simple hecho de abrir puertas y ventanas en contravención a las reglas fijadas por la ley, no crea derecho alguno a favor del dueño del edificio en que se abran y que la no oposición del dueño de la finca ajena debe considerarse como un acto de mera tolerancia, es natural que el dicho dueño tenga expedita su acción en cualquier tiempo que desee ejercitarla. García v. García, 25 D.P.R. 128, 1917 PR Sup. LEXIS 429 (P.R. 1917).

4. —Otras.

Los casos de Rabell v. Rodríguez, 24 D.P.R. 561 (1916) y Rodríguez v. Colón, 34 D.P.R. 78 (1925), no son autoridad al efecto de que las cortes carecen de facultad para obligar al cierre de puertas que den directamente a la propiedad de un dueño contiguo. Polanco v. Ruiz, 55 D.P.R. 785, 1939 PR Sup. LEXIS 547 (P.R. 1939).

Diseñado y usado el hueco de que se trata para permitir aire y luz, mas no para entrar y salir personas por él, se resolvió que el mismo es una ventana y no una puerta. Polanco v. Ruiz, 55 D.P.R. 785, 1939 PR Sup. LEXIS 547 (P.R. 1939).

La doctrina de que las puertas no están incluidas en la prohibición de esta sección, no es de aplicación a casos en que las llamadas puertas no lo son sino ventanas. Valls v. Rosado, 52 D.P.R. 329, 1937 PR Sup. LEXIS 641 (P.R. 1937).

Una proyección en forma de mampara que, frente a una ventana, obstaculiza la vista recta a la finca colindante y sólo permite vistas de costado u oblicuas, no cae dentro de la prohibición de esta sección. Valls v. Rosado, 52 D.P.R. 329, 1937 PR Sup. LEXIS 641 (P.R. 1937).

Arcos de una marquesina que dejan abierta la comunicación del solar del demandado con la calle, no son ventanas, ni balcones ni otros voladizos semejantes, ni se destinan a obtener vistas de costado ni oblicuas sobre el solar colindante; de equipararse a algo, lo deben ser, por el destino que evidentemente tienen, a puertas, no siéndoles aplicables las restricciones de esta sección. Belaval v. Fernós, 50 D.P.R. 820, 1937 PR Sup. LEXIS 534 (P.R. 1937).

Una azotea de una marquesina que queda incomunicada con un balcón o terraza existente en la planta alta de la casa mediante un muro de 90 centímetros de alto por 53 de ancho que, limitando la extensión de dicha terraza, revela la voluntad del dueño de no pasar de ahí, no puede considerarse como un balcón dentro de la prohibición de esta sección. Belaval v. Fernós, 50 D.P.R. 820, 1937 PR Sup. LEXIS 534 (P.R. 1937).

Una terraza es un voladizo semejante a un balcón a los efectos de esta sección, sin que sea obstáculo para calificarla como tal el hecho de que se haya construido otra pared o columna para sostenerla. Arabia de Goyco v. Armstrong, 37 D.P.R. 170, 1927 PR Sup. LEXIS 37 (P.R. 1927).

Las puertas no están incluidas en la prohibición de esta sección referente a las ventanas, balcones u otros voladizos. Rodríguez v. Colón, 34 D.P.R. 78, 1925 PR Sup. LEXIS 135 (P.R. 1925).

No fue la intención del legislador incluir en esta sección las puertas entre las ventanas balcones u otros voladizos semejantes que se enumeran en dicho precepto, pues en caso contrario hubiera hecho mención de las mismas, no dejándolas sometidas a deducciones. Rabell v. Rodríguez, 24 D.P.R. 561, 1916 PR Sup. LEXIS 708 (P.R. 1916).

5. Tolerancia.

Como la mera tolerancia no crea derecho alguno a favor de un propietario de pared contigua a finca ajena en que se han abierto ventanas con vistas rectas sobre dicha finca ajena, la persona que ha venido tolerando puede, en cualquier tiempo, obtener el pleno reconocimiento de sus derechos. Vincenty v. Domínguez, 35 D.P.R. 108, 1926 PR Sup. LEXIS 22 (P.R. 1926).

Cuando la actuación de una persona, o su antecesor, al abrir, en pared propia contigua a propiedad ajena, ventana con vistas rectas sobre la finca ajena es contraria a ley, en ausencia

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

de actos obstativos de los que pueda arrancarse para alegar y sostener la prescripción, ésta no puede hacerse depender del transcurso de más de 20 años y en que sólo la mera tolerancia constituye el fundamento del derecho a la alegada servidumbre. Vincenty v. Domínguez, 35 D.P.R. 108, 1926 PR Sup. LEXIS 22 (P.R. 1926).

Un vecino que por semanas o meses observa la construcción de una casa en un solar contiguo, sin oposición o protesta alguna, no puede después obtener mandamiento de una corte para la demolición de dicho edificio simplemente porque los funcionarios municipales o insulares permitieron ligeras desviaciones en cuanto a la construcción del edificio en exceso de cualquier ordenanza o reglamento de sanidad relativos a la materia. Rabell v. Rodríguez, 24 D.P.R. 561, 1916 PR Sup. LEXIS 708 (P.R. 1916).

§ 1774. Ventanas y balcones—Medida de las distancias

Las distancias, de que se habla en la sección anterior, se contarán en las vistas rectas desde la línea exterior de la pared en los huecos en que no haya voladizos, desde la línea de éstos donde los haya, y para las oblicuas desde la línea de separación de las dos propiedades.

History. —Código Civil, 1930, art. 519.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 590; Código Civil Español, art. 583.

§ 1775. Edificios separados por la vía pública

Lo dispuesto en la sec. 1773 de este título no es aplicable a los edificios separados por una vía pública.

History. —Código Civil, 1930, art. 520.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 591; Código Civil Español, art. 584.

ANOTACIONES

1. En general.

No está incluido dentro del término "vía pública" a que se refiere esta sección, en relación con la sec. 1773 de este título, un callejón abierto por el propietario de un solar, dentro de éste, para conveniencia de los vecinos que viven en un ranchón interior perteneciente al mismo propietario. García v. García, 25 D.P.R. 128, 1917 PR Sup. LEXIS 429 (P.R. 1917).

2. Cuestiones a determinar.

Cuando en contestación a una contrademanda sobre negatoria de servidumbre los contrademandados alegan la existencia de una vía pública entre las dos propiedades envueltas en el pleito así como la adquisición de la alegada servidumbre por prescripción y se aduce prueba para sostener ambas defensas, la corte a quo está justificada en discutir ambas cuestiones en su opinión y en resolver las mismas alternativamente. Balzac Faría v. Torres Longoria, 68 D.P.R. 983, 1948 PR Sup. LEXIS 390 (P.R. 1948).

§ 1776. Distancia a que se podrá edificar cuando se ha adquirido derecho

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Cuando por cualquier título se hubiera adquirido derecho a tener vistas directas, balcones o miradores sobre la propiedad colindante, el dueño del predio sirviente no podrá edificar a menos de dos metros de distancia, tomándose la medida de la manera indicada en la sec. 1774 de este título.

History. —Código Civil, 1930, art. 521; Junio 16, 1953, Núm. 90, p. 315, sec. 1, ef. 90 días después de Junio 16, 1953.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil. 1902, art. 592; Código Civil Español, art. 585.

Enmiendas

—1953.

La ley de 1953 sustituyó "tres metros" con "dos (2) metros".

Aplicabilidad.

Véase la nota bajo la sec. 1773 de este título.

ANOTACIONES

1. En general.

Adquirido por título el derecho a tener, en pared propia a menos de dos metros de la colindancia, vistas directas y miradores sobre la propiedad colindante, los dueños del predio sirviente no pueden edificar a menos de 3 metros de distancia desde la línea externa de esa pared en los huecos en que no haya voladizos y desde la línea de éstos donde los haya. Rivera v. Dé Choudens, 63 D.P.R. 995, 1944 PR Sup. LEXIS 247.

2. Cerca.

El dueño de una finca tiene derecho a construir una cerca en ella, aunque ello dé por resultado impedir que el propietario contiguo continúe utilizando la finca del primero para recibir luz y aire que anteriormente había recibido mediante la tolerancia de aquél, pero sin visos de derecho a continuar en el goce de tal privilegio. Polanco v. Ruiz, 55 D.P.R. 785, 1939 PR Sup. LEXIS 547 (P.R. 1939).

Subcapítulo VI. Desagüe de Edificios

Subcapítulo VI. Desagüe de Edificios

§ 1791. Construcción de tejados

El propietario de un edificio está obligado a construir sus tejados o cubierta de manera que las aguas pluviales caigan sobre su propio suelo o sobre la calle o sitio público, y no sobre el suelo del vecino. Aun cayendo sobre propio suelo, el propietario está obligado a recoger las aguas de modo que no causen perjuicio al predio contiguo.

History. —Código Civil, 1930, art. 522.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art 593; Código Civil Español, art. 586.

ANOTACIONES

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

1. En general.

Una demanda sobre negatoria de servidumbre que en cuanto a una de sus causas de acción alega que debido a desagües que existen en una pared no medianera—mayor elevación de pared medianera—en la casa del demandado caen sobre la casa y patio de la demandante grandes cantidades de aguas de lluvia y de aguas sucias por el uso doméstico y que ello le ocasiona daños a su propiedad, aduce hechos suficientes constitutivos de la causa de acción ejercitada. González v. Hawayek, 71 D.P.R. 528, 1950 PR Sup. LEXIS 301 (P.R. 1950).

La prueba en el caso respecto a la tercera causa de acción se concluye que es suficiente para establecer el hecho de que aguas pluviales del tejado de los demandados caían sobre la finca de los demandantes, por lo que éstos tenían derecho a una sentencia a su favor. Polanco v. Ruiz, 55 D.P.R. 785, 1939 PR Sup. LEXIS 547 (P.R. 1939).

§ 1792. Disposición de las aguas recibidas

El dueño del predio que sufra la servidumbre de vertiente de los tejados, podrá edificar recibiendo las aguas sobre su propio tejado o dándoles otra salida conforme a las ordenanzas o costumbres locales, y de modo que no resulte gravamen ni perjuicio alguno para el predio dominante.

History. —Código Civil, 1930, art. 523.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 594; Código Civil Español, art. 587.

ANOTACIONES

1. En general.

De existir a favor del demandante la servidumbre de desagüe de edificios sobre el callejón en controversia y el demandado ser dueño de ese callejón, dicho demandado no puede por sí solo dar a las aguas otra salida ni variar la forma establecida para el uso de la servidumbre, invocando las secs. 1673 y 1792 de este título; ésa es cuestión que no puede realizarse sin el consentimiento de los dueños de ambos predios dominante y sirviente y, en su defecto, por disposición judicial. Manrique v. Álvarez, 58 D.P.R. 74, 1941 PR Sup. LEXIS 217 (P.R. 1941).

§ 1793. Servidumbre de desagüe

Cuando el corral o patio de una casa se halle enclavado entre otras, y no sea posible dar salida por la misma casa a las aguas pluviales que en él se recojan, podrá exigirse el establecimiento de la servidumbre de desagüe, dando paso a las aguas por el punto de los predios contiguos en que sea más fácil la salida, y estableciéndose el conducto de desagüe en la forma que menos perjuicio ocasione al predio sirviente, previa la indemnización que corresponda.

History. —Código Civil, 1930, art. 524.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 595; Código Civil Español, art. 588.

ANOTACIONES

1. En general.

Los derechos respectivos de los litigantes, en acciones para la imposición de una servidumbre de desagüe, están regulados por esta sección. Ramos v. Quiñones, 55 D.P.R. 924, 1940 PR

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Sup. LEXIS 281 (P.R. 1940).
La acción para la imposición forzosa de una servidumbre de desagüe es improcedente cuando el demandante no presenta evidencia que permita no sólo determinar el sitio por donde el demandado deba dar paso a las aguas procedentes de su predio si que fijar la indemnización a ser pagada. Ramos v. Quiñones, 55 D.P.R. 924, 1940 PR Sup. LEXIS 281 (P.R. 1940).

Subcapítulo VII. Distancias y Obras Intermedias para Ciertas Construcciones y Plantaciones

Subcapítulo VII. Distancias y Obras Intermedias para Ciertas Construcciones y Plantaciones

§ 1801. Edificios, y otros, próximos a fortificaciones

No se podrá edificar ni hacer plantaciones cerca de las plazas fuertes o fortalezas sin sujetarse a las condiciones exigidas por las leyes, ordenanzas y reglamentos particulares de la materia.
History. —Código Civil, 1930, art. 525.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 596; Código Civil Español, art. 589.

§ 1802. Construcciones peligrosas o nocivas

Nadie podrá construir cerca de una pared ajena o medianera pozos, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos, depósitos de materias corrosivas, artefactos que se muevan por el vapor, o fábricas que por sí mismas o por sus productos sean peligrosas o nocivas, sin guardar las distancias prescritas por los reglamentos y usos del lugar, y sin ejecutar las obras de resguardo necesarias con sujeción, en el modo, a las condiciones que los mismos reglamentos prescriban.
A falta de reglamento, se tomarán las medidas que se juzguen necesarias, previo dictamen pericial, a fin de evitar todo daño o perjuicio a los vecinos.
History. —Código Civil, 1930, art. 526.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 597; Código Civil Español, art. 590.

§ 1803. Arboles

No se podrá plantar árboles cerca de una heredad ajena sino a la distancia autorizada por las ordenanzas o la costumbre del lugar, y en su defecto a la de dos metros de la línea divisoria de

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

las heredades si la plantación se hace de árboles altos, y a la de 50 centímetros si la plantación es de arbustos o árboles bajos.
Todo propietario tiene derecho a pedir que se arranquen los árboles que en adelante se plantaren a menor distancia de su heredad.
History. —Código Civil, 1930, art. 527.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 598; Código Civil Español, art. 591.

§ 1804. Ramas y raíces de árboles

Si las ramas de algunos árboles se extendieren sobre una heredad, jardines o patios vecinos, tendrá el dueño de éstos derecho a reclamar que se corten en cuanto se extiendan sobre su propiedad, y si fueren las raíces de los árboles vecinos las que se extendiesen en el suelo de otro, el dueño del suelo en que se introduzcan podrá cortarlas por sí mismo dentro de su heredad.
History. —Código Civil, 1930, art. 528.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 599; Código Civil Español, art. 592.

§ 1805. Arboles medianeros

Los árboles existentes en un seto vivo medianero se presumen también medianeros, y cualquiera de los dueños tiene derecho a exigir su derribo. Exceptúanse los árboles que sirvan de mojones, los cuales no podrán arrancarse sino de común acuerdo entre los colindantes.
History. —Código Civil, 1930, art. 529.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 600; Código Civil Español, art. 593.

Capítulo 185. Servidumbres Voluntarias

Capítulo 185. Servidumbres Voluntarias

§ 1821. Establecimiento de servidumbres voluntarias

Todo propietario de una finca puede establecer en ella las servidumbres que tenga por conveniente, y en el modo y forma que bien le parezca, siempre que no contravenga a las leyes ni al orden público.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

History. —Código Civil, 1930, art. 530.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 601; Código Civil Español, art. 594.

§ 1822. Servidumbres que no perjudiquen el usufructo

El que tenga la propiedad de una finca, cuyo usufructo pertenezca a otro, podrá imponer sobre ella, sin el consentimiento del usufructuario, las servidumbres que no perjudiquen al derecho del usufructo.

History. —Código Civil, 1930, art. 531.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil. 1902, art. 602; Código Civil, Español, art. 595.

§ 1823. Consentimiento de personas que tengan el dominio directo y el útil

Cuando pertenezca a una persona el dominio directo de una finca, y a otra el dominio útil, no podrá establecerse sobre ella servidumbre voluntaria perpetua, sin el consentimiento de ambos dueños.

History. —Código Civil, 1930, art. 532.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 603; Código Civil Español, art. 596.

ANOTACIONES

1. En general.

Una acción negatoria de servidumbre de luces y vistas entre dueños de casas construidas en solares contiguos de un municipio, en tanto la servidumbre o ausencia de ella afecta directamente a las casas y también a los solares en cuestión, es una en la cual el municipio es parte indispensable, no teniendo derecho a ejercitarla por sí solo el usufructuario de uno de los solares en cuestión. Ríos v. Mercado, 73 D.P.R. 840, 1952 PR Sup. LEXIS 243 (P.R. 1952).

§ 1824. Servidumbre sobre fundo indiviso

Para imponer una servidumbre sobre un fundo indiviso se necesita el consentimiento de todos los copropietarios.

La concesión hecha solamente por algunos, quedará en suspenso hasta tanto que la otorgue el último de todos los partícipes o comuneros.

Pero la concesión hecha por uno de los copropietarios, separadamente de los otros, obliga al concedente y a sus sucesores, aunque lo sea a título particular, a no impedir el ejercicio del derecho concedido.

History. —Código Civil, 1930, art. 533.

HISTORIAL

Procedencia.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Código Civil, 1902, art 604; Código Civil Español, art. 597.
ANOTACIONES
1. En general.
Una demanda en que se ejercita la acción negatoria de servidumbre es suficiente si alega que los demandantes son condueños de la finca y que no han dado su consentimiento para que la servidumbre se estableciera. Serrano et al. v. Central Cambalache et al., 23 D.P.R. 655, 1916 PR Sup. LEXIS 454 (P.R. 1916).

§ 1825. Derechos y obligaciones bajo servidumbre adquirida por prescripción

El título, y, en su caso, la posesión de la servidumbre adquirida por prescripción, determina los derechos del predio dominante y las obligaciones del sirviente. En su defecto, se regirá la servidumbre por las disposiciones de la presente parte que le sean aplicables.
History. —Código Civil, 1930, art. 534.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 605; Código Civil Español, art. 598.

§ 1826. Costo de obras para uso y conservación de la servidumbre

Si el dueño del predio sirviente se viera obligado, al constituirse la servidumbre, a costear las obras necesarias para el uso y conservación de la misma, podrá librarse de esta carga abandonando su predio al dueño del dominante.
History. —Código Civil, 1930, art. 535.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 606; Código Civil Español, art. 599.

§ 1827. Comunidad de pastos—Cómo podrá establecerse

La comunidad de pastos sólo podrá establecerse en lo sucesivo por concesión expresa de los propietarios, que resulte de contrato o de última voluntad, y no a favor de una universalidad de individuos y sobre una universalidad de bienes, sino a favor de determinados individuos y sobre predios también ciertos y determinados.
La servidumbre establecida conforme a esta sección se regirá por el título de su institución.
History. —Código Civil, 1930, art. 536.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 607; Código Civil Español, art. 600.

§ 1828. Comunidad de pastos—En terrenos públicos

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

La comunidad de pastos en terrenos públicos, ya pertenezcan a los municipios, ya al Estado Libre Asociado de Puerto Rico, o ya al Pueblo de los Estados Unidos, se regirá por las leyes administrativas.
History. —Código Civil, 1930, art. 537.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 608; Código Civil Español, art. 601.
Codificación.
"Pueblo" fue sustituido con "Estado Libre Asociado", a tenor con la Constitución.

§ 1829. Comunidad de pastos—Cerca en la finca

Si entre los vecinos de uno o más pueblos existiere comunidad de pastos, el propietario que cercare con tapia o seto una finca, la hará libre de la comunidad. Quedarán, sin embargo, subsistentes las demás servidumbres que sobre la misma estuviesen establecidas. El propietario que cercare su finca conservará su derecho a la comunidad de pastos en las otras fincas no cercadas.
History. —Código Civil, 1930, art. 538.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 609; Código Civil Español, art. 602.

§ 1830. Redención de la servidumbre de pastos

El dueño de terreno gravado con la servidumbre de pastos podrá redimir esta carga mediante el pago de su valor a los que tengan derecho a la servidumbre.
A falta de convenio, se fijará el capital para la redención sobre la base del cuatro por ciento (4%) del valor anual de los pastos, regulado por tasación pericial.
History. —Código Civil, 1930, art. 539.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 610; Código Civil Español, art. 603.

§ 1831. Servidumbre para el aprovechamiento de productos de los montes

Lo dispuesto en la sección anterior es aplicable a las servidumbres establecidas para el aprovechamiento de leñas y demás productos de los montes de propiedad particular.
History. —Código Civil, 1930, art. 540.
HISTORIAL
Procedencia.
Código Civil, 1902, art. 611; Código Civil Español, art. 604.

Parte VIII. Hogar Seguro

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Parte VIII. Hogar Seguro

Capítulo 187. Derecho de Hogar Seguro; Inscripción; Exención de Ejecución, y Otros

Capítulo 187. Derecho de Hogar Seguro; Inscripción; Exención de Ejecución, y Otros

§§ 1851 a 1857. Derogadas. Ley de Septiembre 13, 2011, Núm. 195, art. 16, ef. Septiembre 13, 2011.

HISTORIAL

Derogación.

Estas secciones, que procedían de las secs. 1 a 7 de la Ley de Mayo 13, 1936, Núm. 87, disponían sobre el derecho de un hogar seguro.

Antes de su derogación, la sec. 1851 había sido enmendada por las Leyes de Marzo 15, 1939, Núm. 4, p. 295, Diciembre 31, 1946, Núm. 15, p. 121, Febrero 11, 1955, Núm. 1, p. 3, Abril 24, 1957, Núm. 1, p. 1, Junio 15, 1965, Núm. 31, p. 61, Mayo 28, 1969, Núm. 13, p. 24, Mayo 2, 2003, Núm. 116, art. 1; la sec. 1855 por las Leyes de Febrero 11, 1955, Núm. 1, p. 3, Mayo 2, 2003, Núm. 116, art. 1; y la sec. 1856 por la Ley de Abril 9, 1941, Núm. 21, p. 373.

Disposiciones similares vigentes, véanse las secs. 1858 et seq. de este título.

Anotaciones bajo la anterior sec. 1851

1. En general.

El límite de $1,500.00 señalado por esta sección a la exención del hogar seguro opera exclusivamente contra acreedores del jefe de familia, mas no restringe ni representa el valor del hogar seguro que en caso de divorcio se conceda a uno de los cónyuges. Cruz Cruz v. Irizarry Tirado, 107 D.P.R. 655, 1978 PR Sup. LEXIS 574 (P.R. 1978).

El derecho de hogar seguro debe interpretarse liberalmente a favor de quien lo reclama. Vega Acosta v. Tribunal Superior de P.R., 89 D.P.R. 408, 1963 PR Sup. LEXIS 453 (P.R. 1963).

En casos de divorcio un tribunal puede disponer del derecho de hogar seguro de acuerdo con la equidad del caso. Vega Acosta v. Tribunal Superior de P.R., 89 D.P.R. 408, 1963 PR Sup. LEXIS 453 (P.R. 1963).

El derecho de hogar seguro puede establecerse sobre una vivienda siempre y cuando que el predio de terreno donde radica se posea legalmente por aquel que lo reclama. García v. Tribunal Superior, 89 D.P.R. 130, 1963 PR Sup. LEXIS 420 (P.R. 1963).

El término "posea legalmente" —a los efectos de la ley que establece el derecho de hogar seguro—no equivale al término "posesión civil" según este último se define en este título, y por consiguiente, dicho primer término no excluye el estado de posesión natural como en el caso de los arrendamientos, el usufructo, la ocupación en precario o por licencia o tolerancia del dueño del terreno. García v. Tribunal Superior, 89 D.P.R. 130, 1963 PR Sup. LEXIS 420 (P.R. 1963).

La reclamación del título de una propiedad es inconsistente con la reclamación de hogar

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

seguro. Santos v. González, 54 D.P.R. 699, 1939 PR Sup. LEXIS 718 (P.R. 1939).

El derecho de hogar seguro se ha clasificado en esta jurisdicción como un interés en la propiedad. González v. Corte Municipal, 54 D.P.R. 18, 1938 PR Sup. LEXIS 288 (P.R. 1938).

Las disposiciones sobre hogar seguro no crean un nuevo título de dominio o equitativo en el terreno, ni tampoco fortalecen ni ensanchan el ya existente, pues es el uso de la propiedad y no el título el que cambia. Carrillo v. Santiago, 51 D.P.R. 545, 1937 PR Sup. LEXIS 429 (P.R. 1937).

Una venta de propiedad inmueble en que se hace constar que el derecho de hogar seguro está incluido en el precio de la compraventa, no constituye un pacto en contrario a la disposición que, contenida en la oración última de esta sección, declara ese derecho irrenunciable y nulo cualquier pacto en contrario. Rodríguez v. Registrador, 51 D.P.R. 372, 1937 PR Sup. LEXIS 396 (P.R. 1937).

Los estatutos referentes a hogar seguro deben interpretarse con toda liberalidad, sin restricciones que puedan dificultar su aplicación de acuerdo con sus fines y propósitos. GARCÍA v. PÉREZ, 46 D.P.R. 31, 1934 PR Sup. LEXIS 226 (P.R. 1934).

2. Bienes que lo constituyen.

En casos como éste, comprobado el cumplimiento de los demás requisitos para sostener el derecho de hogar seguro, puede invocarse ese derecho contra el acreedor embargante del dueño de casa que la construyó en solar ajeno con permiso o licencia del dueño de dicho solar. García v. Tribunal Superior, 89 D.P.R. 130, 1963 PR Sup. LEXIS 420 (P.R. 1963).

Bajo esta sección no existe derecho de hogar seguro en una casa construida en solar ajeno. Cristy v. Malavé, 70 D.P.R. 524 (1949).

De acuerdo con la Ley de Hogar Seguro, Núm. 87 de 1936, p. 461 (este capítulo), reguladora del caso de autos, no puede constituirse un derecho de hogar seguro sobre una estancia o terreno poseído en virtud de arrendamiento. Pagan v. Quinones, 55 D.P.R. 950, 1940 PR Sup. LEXIS 288 (P.R. 1940).

El dueño de una participación indivisa en propiedad inmueble puede establecer y reclamar un derecho de hogar seguro en su interés pro indiviso en dicha propiedad. González v. Corte Municipal, 54 D.P.R. 18, 1938 PR Sup. LEXIS 288 (P.R. 1938).

Como el hogar seguro, de acuerdo con la Ley de Hogar Seguro de 1903, p. 107, puede constituirse en un lot of land y la palabra lot, en su sentido general, comprende cualquier pieza de terreno, lo mismo en la zona rural que en una urbana, puede el derecho de hogar seguro existir en una finca tanto urbana como rural. López Rudón v. López, 48 D.P.R. 324, 1935 PR Sup. LEXIS 308 (P.R. 1935).

La posesión de una propiedad poseída en común pro indiviso no necesita ser exclusiva para que el condómine pueda constituir su hogar seguro. López Rudón v. López, 48 D.P.R. 324, 1935 PR Sup. LEXIS 308 (P.R. 1935).

El derecho de hogar seguro puede establecerse contra un tercero en una propiedad poseída en común pro indiviso, siempre que no se perjudiquen los derechos de los demás condómines. López Rudón v. López, 48 D.P.R. 324, 1935 PR Sup. LEXIS 308 (P.R. 1935).

El derecho de hogar seguro, de acuerdo con nuestra Ley de 1903, p. 107, podía abarcar parcelas de terreno no contiguas, esto es, separadas del solar donde radica la casa del reclamante de ese derecho siempre que la casa y el terreno no excedan de $500 y éste se use en conexión con aquélla. García v. Pérez, 46 D.P.R. 31, 1934 PR Sup. LEXIS 226 (P.R. 1934).

Edificada una casa en terrenos pertenecientes a otro, si el derecho de hogar seguro no existe sobre la casa en cuestión a la fecha en que tales terrenos se venden en ejecución, el mismo no puede ser concedido. Schuck v. Verdejo, 43 D.P.R. 955, 1932 PR Sup. LEXIS 559 (P.R. 1932).

Bajo la Ley de Hogar Seguro de 1903, p. 107, el hecho de que una casa esté enclavada en

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

terrenos arrendados no priva a la propiedad de su naturaleza de hogar seguro; tanto el inquilinato como la casa están exentos de ejecución. Miró v. F. Cabrera & Hno., 42 D.P.R. 177, 1931 PR Sup. LEXIS 44 (P.R. 1931).

A los efectos de la reclamación del derecho de hogar seguro la Ley sobre Hogar Seguro de 1903, p. 107 no hace distinción alguna entre fincas urbanas y rurales. Monagas v. Hedilla, 40 D.P.R. 852, 1930 PR Sup. LEXIS 123 (P.R. 1930).

3. Ejercicio.

Aquel que construye una vivienda en terreno de otro con su permiso—solar arrendado—nunca puede alegar el derecho de hogar seguro contra el dueño del solar; pero sí lo puede invocar contra un acreedor embargante de su vivienda. García v. Tribunal Superior, 89 D.P.R. 130, 1963 PR Sup. LEXIS 420 (P.R. 1963).

El derecho de hogar seguro sobre una vivienda no está limitado a aquel que construye una casa en terreno propio o que tenga la tenencia del terreno con la intención de hacerlo suyo. García v. Tribunal Superior, 89 D.P.R. 130, 1963 PR Sup. LEXIS 420 (P.R. 1963).

Procede invocar el derecho de hogar seguro contra el acreedor embargante del dueño de casa que la construyó en solar ajeno con permiso o licencia del dueño de dicho solar. García v. Tribunal Superior, 89 D.P.R. 130, 1963 PR Sup. LEXIS 420 (P.R. 1963).

La jurisdicción del pleito para reclamar el derecho de hogar seguro compete a las cortes municipales (hoy Tribunal de Distrito); es sólo por vía de excepción y como un incidente de un pleito principal que los tribunales de distrito (hoy Tribunal Superior) tienen jurisdicción para conocer de esas reclamaciones y además en los casos taxativamente enumerados en la ley. Pagan v. Quinones, 55 D.P.R. 950, 1940 PR Sup. LEXIS 288 (P.R. 1940).

Cuando pesada la prueba se concluye que no hubo pacto al efecto de emplear el dinero prestado en pagar la deuda contraída por la compra del inmueble, lo que surge es una operación corriente de préstamo con hipoteca que no destruye el derecho de hogar seguro constituido en el inmueble gravado. Betancourt v. González, 54 D.P.R. 497, 1939 PR Sup. LEXIS 678 (P.R. 1939).

Demostrando la prueba que el inmueble vendido valía por lo menos tres veces más que los 500 dólares del hogar seguro, aunque no conste de ella el precio de la venta, procede la reclamación, porque no es el valor de la venta si que el de la finca el que hay que tomar en consideración. Betancourt v. González, 54 D.P.R. 497, 1939 PR Sup. LEXIS 678 (P.R. 1939).

En vida de los padres, los hijos no tienen interés alguno en la finca en que aquéllos tengan constituido su hogar seguro, no bastando a conferir tal interés el que en la escritura sobre constitución del derecho se solicite que la finca se inscriba como el hogar seguro de los padres y de sus hijos a tenor de lo dispuesto en el art. 1 de la Ley de Hogar Seguro de Marzo 12, 1903, p. 107, así como tampoco la inscripción hecha de conformidad con tal solicitud. Delgado v. Registrador, 51 D.P.R. 163, 1937 PR Sup. LEXIS 363 (P.R. 1937).

No teniendo los hijos interés alguno en la finca en que sus padres tengan constituido su hogar seguro, éstos pueden vender dicha finca así como el derecho de hogar seguro inscrito a su favor sin necesidad de la previa autorización judicial. Delgado v. Registrador, 51 D.P.R. 163, 1937 PR Sup. LEXIS 363 (P.R. 1937).

4. Establecimiento.

La ocupación de un inmueble por su dueño es notificación a todos de su derecho de hogar seguro sobre dicho inmueble. Avilés Vega v. Torres Dávila, 97 D.P.R. 144, 1969 PR Sup. LEXIS 124 (P.R. 1969).

Unos esposos que durante treinta años han vivido en una casa por ellos adquirida, donde nacieron sus hijos y vivieron todos hasta que la educación de los hijos exigió un cambio de residencia, con la intención de regresar al hogar una vez terminados los estudios de los hijos, tienen constituido su hogar seguro sobre la casa en cuestión. Santoni v. G. Llinás & Cía., 63 D.P.R. 199 (1944).

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Prueba de que un marido, con su esposa y sus hijos, ocupaban como su residencia una propiedad ganancial, no obstante el título estar inscrito a nombre de los hijos, hasta que él la abandonó, continuando entonces la esposa y sus hijos residiendo en ella hasta el presente, basta para demostrar que el esposo tenía su hogar seguro sobre la propiedad así poseída legalmente. Irizarry v. García, 58 D.P.R. 280, 1941 PR Sup. LEXIS 250 (P.R. 1941).

5. Jefe de familia.

Como unos nietos menores que viven en compañía de su abuela dependen de ella no sólo para su alojamiento sino para la educación propia del hogar, entre otros, la mera circunstancia de que desde que la abuela ocupó la casa haya dependido de sus hijos para su vestuario y sustento y que la ropa y alimentación de los nietos provengan de la misma fuente no le quita su condición de jefe de familia que tenga familia dentro del significado del término usado en la Ley sobre Hogar Seguro de 1903, p. 107. Oliveros v. Canales, 40 D.P.R. 362, 1929 PR Sup. LEXIS 432 (P.R. 1929).

Cualquier persona de uno u otro sexo puede ser el jefe de una familia y no es necesario que sea casada siendo suficiente que exista relación de dependencia respecto a tal persona por parte de alguno de los que constituyen la familia. Masa v. El Registrador de Caguas, 30 D.P.R. 92, 1922 PR Sup. LEXIS 492 (P.R. 1922).

La mera totalidad de individuos en una misma casa, no es suficiente para que se entienda constituida una familia, pues debe existir un estado de dependencia dentro de la ley, como padre e hijo menor, marido y mujer, tutor y pupilo, amo y sirviente, u otra relación; el deber de suministrar protección es punto a dilucidar. Masa v. El Registrador de Caguas, 30 D.P.R. 92, 1922 PR Sup. LEXIS 492 (P.R. 1922).

6. Renuncia, abandono, traspaso o gravamen.

El adquirente de un inmueble hipotecado cuyo causante renunció válidamente al derecho de hogar seguro, no puede reclamarlo. Federal Home Loan Mortg. Corp. v. Jimenez Soler, 614 F. Supp. 85, 1985 U.S. Dist. LEXIS 21838 (D.P.R. 1985).

No siendo el ejecutante hipotecario una de las agencias enumeradas en esta sección, la renuncia al derecho de hogar seguro fue nula ab initio. Federal Home Loan Mortg. Corp. v. Jimenez Soler, 614 F. Supp. 85, 1985 U.S. Dist. LEXIS 21838 (D.P.R. 1985).

Como quiera que el derecho de hogar seguro fue creado por la Legislatura de Puerto Rico y no por la Constitución Federal y toda vez que el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha declarado que el comprador de una propiedad hipotecada no tiene un mejor derecho que su predecesor en título cuando el derecho a hogar seguro ha sido supuestamente renunciado, los compradores, cuyos predecesores en el título habían renunciado su derecho a hogar seguro respecto de la propiedad, estaban impedidos de reclamar un interés en la propiedad dentro del contexto de la Enmienda Decimocuarta a los fines de su contención de que su derecho a hogar seguro no estaba sujeto a renuncia y de que se les había indebidamente privado de una propiedad en contravención del debido proceso federal. Schroeder v. Federal Nat'l Mortg. Asso., 432 F. Supp. 114, 1977 U.S. Dist. LEXIS 15818 (D.P.R. 1977), app. dismissed, 574 F.2d 1117, 1978 U.S. App. LEXIS 11221 (1st Cir. P.R. 1978).

A partir de 1936 el derecho de hogar seguro es irrenunciable, excepto en los casos expresamente permitidos por ley, y todo pacto en contrario se considerará nulo. Vega Acosta v. Tribunal Superior de P.R., 89 D.P.R. 408, 1963 PR Sup. LEXIS 453 (P.R. 1963).

Toda renuncia del derecho de hogar seguro debe interpretarse restrictivamente en contra de la renuncia. Vega Acosta v. Tribunal Superior de P.R., 89 D.P.R. 408, 1963 PR Sup. LEXIS 453 (P.R. 1963).

Un esposo, luego de divorciado, no tiene derecho a reclamar en su beneficio la renuncia del derecho de hogar seguro hecho por su anterior esposa en favor de la Administración de Veteranos—cuando siendo casado ambos constituyeron una escritura de hipoteca sobre un inmueble para garantizar un préstamo—máxime cuando ésta no podía renunciar dicho derecho

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

válidamente a favor de su anterior esposo por haberle sido adjudicado por un tribunal en la correspondiente sentencia de divorcio. Vega Acosta v. Tribunal Superior de P.R., 89 D.P.R. 408, 1963 PR Sup. LEXIS 453 (P.R. 1963).

La Ley de Hogar Seguro Núm. 87 de 1936, p. 461 (este capítulo), no controla transacciones que envuelvan la renuncia del derecho de hogar seguro celebradas con anterioridad a su vigencia; tales transacciones se rigen por la Ley de 1903, p. 107. Rivas v. Renta, 63 D.P.R. 902, 1944 PR Sup. LEXIS 230 (P.R. 1944).

De conformidad con la Ley de Hogar Seguro de 1903, p. 107, el derecho de hogar seguro podía renunciarse en un documento en el que se constituyera una hipoteca sobre la propiedad; tal renuncia es válida de hacerse expresamente en dicho documento y de concurrir en éste el marido y la mujer, y en el presente caso estos dos requisitos se cumplieron. Rivas v. Renta, 63 D.P.R. 902, 1944 PR Sup. LEXIS 230 (P.R. 1944).

Los cónyuges que hayan renunciado válidamente su derecho de hogar seguro de conformidad con la Ley de Hogar Seguro de 1903, p. 107, no pueden luego reclamarlo, especialmente contra una persona que tiene título sobre la propiedad mediante venta en pública subasta y también tiene todo el derecho, título o interés del cesionario en un traspaso en que ellos vendieron la propiedad para garantizar una deuda. Rivas v. Renta, 63 D.P.R. 902, 1944 PR Sup. LEXIS 230 (P.R. 1944).

El derecho al hogar seguro sobre una propiedad no queda perjudicado por el mero hecho de que la familia traslade su residencia a otra población cuando el cambio es de carácter temporal con ánimo de regresar al hogar una vez cumplido el propósito que lo motivó. Santoni v. G. Llinás & Cía., 63 D.P.R. 199 (1944).

Para que de conformidad con la Ley de Marzo 12, 1903, p. 107, que regía al tiempo de constituirse la hipoteca, la renuncia del hogar seguro constituido sobre una propiedad adquirida por unos cónyuges fuera efectiva, debió hacerse de modo expreso y con el consentimiento de ambos cónyuges. Santoni v. G. Llinás & Cía., 63 D.P.R. 199 (1944).

El hecho de que el esposo renunciara el derecho de hogar seguro sobre una propiedad adquirida por los cónyuges, no perjudica el derecho de la esposa a reclamarlo si ella no consintió a ni autorizó tal renuncia. Santoni v. G. Llinás & Cía., 63 D.P.R. 199 (1944).

En tanto en cuanto autoriza la renuncia del derecho de hogar seguro, el art. 3 de la Ley de Hogar Seguro de 1903, p. 107, ha sido interpretado en el sentido de que tal renuncia puede consignarse en una escritura de hipoteca. Quiñones v. Rodríguez, 58 D.P.R. 217 (1941).

Para que sea expresa la renuncia de un derecho, no precisa usar las palabras "expresa o expresamente"; basta con que clara y distintamente y sin necesidad de recurrir a inferencias o deducciones se ponga de manifiesto el firme y decidido propósito de renunciarlo, y en tanto en cuanto la cláusula de la escritura de hipoteca por la que se renunció el hogar seguro en este caso expresa clara e inequívocamente ese propósito, es suficiente, sin que el hecho de que entonces no se tuviera constituido el hogar seguro sobre la propiedad afecte la renuncia si podía constituirse y era ése el derecho que para lograr el préstamo los prestatarios renunciaron. Quiñones v. Rodríguez, 58 D.P.R. 217 (1941).

Ocho años de falta de residencia en la finca en que se reclama el derecho de hogar seguro sin explicación satisfactoria, indica el abandono del propósito de volver y residir en ella y, consiguientemente, del derecho en cuestión. Smith v. Negrón, 57 D.P.R. 83, 1940 PR Sup. LEXIS 526 (P.R. 1940).

Todas las presunciones están en favor de la preservación y retención del hogar seguro una vez constituido. Smith v. Negrón, 57 D.P.R. 83, 1940 PR Sup. LEXIS 526 (P.R. 1940).

Aun cuando dentro de la interpretación liberal que debe darse a la Ley de Hogar Seguro en el sentido del reconocimiento del derecho pudiera concluirse que el que aquí se reclama no fue abandonado, la sentencia dictada negando la reclamación debería ser siempre confirmada por haberse demostrado que el demandante renunció su derecho en propia forma según la

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

jurisprudencia y cuando la ley autorizaba la renuncia. Smith v. Negrón, 57 D.P.R. 83, 1940 PR Sup. LEXIS 526 (P.R. 1940).

Habiéndose constituido el hogar seguro en, y vendido, la propiedad de que se trata vigente la Ley de Hogar Seguro de 1903, p. 107, se resolvió que al no concurrir la esposa en la escritura de enajenación y continuar primero los cónyuges ocupando la casa sin interrupción, y la esposa con su hijo después, el derecho de hogar seguro no fue enajenado y no podía privarse a dicha esposa del mismo sin la compensación de ley. Crédito y Ahorro Ponceño v. Beveraggi, 55 D.P.R. 649, 1939 PR Sup. LEXIS 520 (P.R. 1939).

Este capítulo no regula, ni prohíbe siquiera, las ventas voluntarias que puedan hacer los propietarios, pues su atención se dirige exclusivamente a dictar reglas para proteger el derecho de hogar seguro de las ventas promovidas por acreedores por virtud de sentencia o ejecución. Martínez v. Registrador, 54 D.P.R. 7, 1938 PR Sup. LEXIS 285 (P.R. 1938).

Este Capítulo, que asegura para el deudor la propiedad por él exceptuada protegiéndola de sus acreedores, sin impedirle venderla, prohíbe al propietario gravar con hipoteca o en cualquier otra forma el derecho de hogar seguro. Martínez v. Registrador, 54 D.P.R. 7, 1938 PR Sup. LEXIS 285 (P.R. 1938).

El pacto de hacer extensiva una hipoteca al derecho de hogar seguro que sobre la finca hipotecada pueda tener la deudora o sus sucesores en interés, es nulo por ser contrario a ley. Martínez v. Registrador, 53 D.P.R. 622, 1938 PR Sup. LEXIS 411 (P.R. 1938).

En ausencia de algo que demuestre la existencia de un hogar seguro, bien al otorgar la esposa poder a favor de su marido o al éste otorgar la hipoteca sobre la propiedad envuelta, la cuestión relativa a si la esposa autorizó o no la renuncia del derecho de hogar seguro no exige seria consideración. Acevedo v. Dómenech, Tes., 52 D.P.R. 460, 1938 PR Sup. LEXIS 154 (P.R. 1938).

Un deudor que al terminarse el ejecutivo sumarísimo seguido en su contra acepte del adquirente en subasta el arrendamiento de toda la finca—parte de la cual él ocupaba—y pague durante años los cánones convenidos, abandona cualquier derecho de hogar seguro que en la finca pueda tener. Antonio Roig, Sucrs. v. Llona, 52 D.P.R. 4, 1937 PR Sup. LEXIS 581 (P.R. 1937).

Al constituir hipoteca sobre su propiedad, el dueño hizo constar que no era jefe de familia, ni ocupaba la finca hipotecada como su residencia, ni tenía constituido en ella su hogar seguro y renunció en favor y beneficio del acreedor hipotecario cualesquiera derechos o beneficios que de alguna manera lesionaran o mermaran los derechos de éste. Se resolvió, que como la constitución futura de un hogar seguro no podría mermar o lesionar el derecho de hipoteca previamente constituido, el mismo no podía considerarse incluido en la renuncia expresada. Ortiz v. Registrador, 51 D.P.R. 624, 1937 PR Sup. LEXIS 441 (P.R. 1937).

La existencia de un pacto sobre renuncia de hogar seguro no depende de la inscripción de la escritura en que consta, y teniendo efecto al ésta otorgarse, es inscribible aunque dicha escritura se presente a registro mucho después de otorgada y ya en vigor la Ley Núm. 87 de 1936, p. 461, que prohíbe tal renuncia y declara nulo todo pacto en contrario. G. Llinás & Cía. v. Registrador, 51 D.P.R. 557, 1937 PR Sup. LEXIS 431 (P.R. 1937).

El derecho de hogar seguro se trasmite al comprador de un inmueble cuando el vendedor por los términos del contrato vende, cede o traspasa todo título e interés sobre el inmueble y entrega la posesión física del mismo al comprador sin hacer expresa reserva del hogar seguro. Franceschi v. Claudio Elena, 51 D.P.R. 495 (1937).

Constituido hipoteca sobre un inmueble privativo suyo, el esposo hizo constar que dicho inmueble no estaba afecto al derecho de hogar seguro en favor del deudor ni de persona alguna en absoluto. Se resolvió, que no pudiendo el esposo, bajo la Ley de Hogar Seguro de 1903, p. 107, una vez constituido el hogar seguro sobre la propiedad, disponer del hogar seguro sin el consentimiento de la esposa ni hacer ninguna admisión por sí sólo en perjuicio de

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

ese derecho, tal manifestación no podía perjudicar el mencionado derecho de hogar seguro. López Rudón v. López, 48 D.P.R. 324, 1935 PR Sup. LEXIS 308 (P.R. 1935).

Otorgado un pagaré ante notario por unos esposos en el cual éstos dan en garantía una finca de su propiedad y cada uno hace separadamente renuncia expresa de los derechos de hogar seguro sobre la propiedad, tal renuncia es eficaz en derecho e impide a aquéllos alegar y sostener que no renunciaron su derecho de hogar seguro sobre la propiedad mencionada. Pagán v. Padín Tirado, 45 D.P.R. 174, 1933 PR Sup. LEXIS 38 (P.R. 1933).

El que no se considere válida ninguna renuncia del derecho de hogar seguro a menos que conste expresamente en el documento de traspaso de la propiedad, no quiere decir que esta renuncia no puede consignarse por escrito cuando no se trata del otorgamiento de un documento de traspaso; en este caso si la renuncia se consigna expresamente por escrito, aunque no se haga necesariamente en escritura pública ante notario, los propósitos del estatuto quedan cumplidos. Pagán v. Padín Tirado, 45 D.P.R. 174, 1933 PR Sup. LEXIS 38 (P.R. 1933).

Cuando al otorgar un pagaré ante notario los esposos otorgantes renuncian a los derechos de hogar seguro en una finca que, dada en garantía del préstamo, aparece descrita al dorso de la obligación, el acreedor, al ofrecer posteriormente a los esposos una propiedad de menor valor para ellos constituir su hogar seguro, no renuncia su derecho de obtener el inmueble que sirvió de garantía al préstamo ni por ello viene obligado a reconocer en dicho inmueble a los deudores derecho alguno de hogar seguro. Pagán v. Padín Tirado, 45 D.P.R. 174, 1933 PR Sup. LEXIS 38 (P.R. 1933).

Cuando el dueño de una casa sobre la que tiene su hogar seguro se ausenta involuntariamente de ella a fin de recuperar su salud y arrienda su hogar durante tal ausencia, ello no equivale a un abandono de su derecho de hogar seguro, especialmente si su intención de regresar se demuestra suficientemente. Miró v. F. Cabrera & Hno., 42 D.P.R. 177, 1931 PR Sup. LEXIS 44 (P.R. 1931).

El hecho de que un deudor puede traspasar el hogar seguro en contra de acreedores, no le ayuda cuando el origen del derecho de hogar seguro es fraudulento. Lassalle v. Valencia, 39 D.P.R. 611, 1929 PR Sup. LEXIS 128 (P.R. 1929).

El documento de traspaso que se tuvo en mente en la Ley de Hogar Seguro de 1903, p. 107, es una exoneración, renuncia o traspaso otorgado por ambos cónyuges; una escritura otorgada por el jefe de familia "y su esposo o esposa, si él o ella lo tuvieren", sin que sea posible considerar esta frase como equivalente a, o como que se intentó que significara "el cónyuge superviviente, si lo hubiera." Ramírez v. Registrador, 39 D.P.R. 269, 1929 PR Sup. LEXIS 52 (P.R. 1929).

Constituida hipoteca sobre bienes privativos del esposo la omisión de la esposa en consentir a la renuncia del derecho de hogar seguro hecho por sólo el esposo en la escritura, constituye un defecto subsanable. Ramírez v. Registrador, 39 D.P.R. 269, 1929 PR Sup. LEXIS 52 (P.R. 1929).

Por el mero hecho de constituirse una hipoteca sobre una finca por sus dueños, no queda tácitamente renunciado el derecho de hogar seguro que éstos tengan sobre dicha finca. Dávila v. Sotomayor, 35 D.P.R. 794, 1926 PR Sup. LEXIS 195 (P.R. 1926).

El derecho de hogar seguro no podía entenderse implícitamente renunciado por el hecho de que dicho derecho no fue invocado por el reclamante en el acto mismo de la venta en pública subasta celebrada con motivo de la ejecución de una hipoteca constituida sobre la finca en que él tenía tal derecho. Dávila v. Sotomayor, 35 D.P.R. 794, 1926 PR Sup. LEXIS 195 (P.R. 1926).

Anotaciones bajo la anterior sec. 1852

1. En general.

Es la propiedad, no el derecho de hogar seguro que sobre ella se tenga, la que está exenta de

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

una venta forzosa o ejecución. González v. Corte Municipal, 54 D.P.R. 18, 1938 PR Sup. LEXIS 288 (P.R. 1938).

2. Excepciones.

Las partes en un contrato de préstamo con hipoteca pueden estipular que el préstamo será dedicado a reparaciones o mejoras en la finca hipotecada y que una vez así usado no podrá invocarse el derecho de hogar seguro en caso de ejecución de la hipoteca; el prestatario podrá no obstante invocar con éxito su derecho de hogar seguro de probarse que el préstamo no se usó conforme a lo estipulado y que la estipulación sólo encubría una renuncia del mismo. Morales v. Registrador, 54 D.P.R. 546, 1939 PR Sup. LEXIS 687 (P.R. 1939).

Otorgada una hipoteca garantizando un pagaré transferible por endoso, la estipulación tanto en la escritura como en el pagaré de que el préstamo se contrae para mejorar la propiedad hipotecada y que el deudor no podrá alegar en el futuro defensa alguna de hogar seguro en caso de ejecución no es contraria a derecho, ni implica, sin más, una hipoteca del derecho del hogar seguro. Morales v. Registrador, 54 D.P.R. 546, 1939 PR Sup. LEXIS 687 (P.R. 1939).

La mera alegación de que la finca reclamada como hogar seguro se adquirió con dinero tomado a préstamo con hipoteca a un predecesor de los demandados, no basta para concluir que el precio de la propiedad se pagó del producto del préstamo hipotecario, ni queda substanciada con la mera presentación de una escritura corriente de compraventa e hipoteca voluntaria. Vázquez v. Font, 53 D.P.R. 265, 1938 PR Sup. LEXIS 347 (P.R. 1938).

El gravamen del vendedor de una finca contra el hogar seguro por el precio de venta está limitado a los que suministran o anticipan el dinero para pagar dicho precio al comprador, o a los que pagan el dinero por ellos prestado directamente al vendedor, a nombre del comprador, como precio de la finca. Vázquez v. Font, 53 D.P.R. 265, 1938 PR Sup. LEXIS 347 (P.R. 1938).

Aquel que alegue un gravamen contra el hogar seguro por dinero prestado al comprador de la propiedad y la subrogación consiguiente en los derechos del vendedor, viene obligado a establecer esa subrogación con claridad para que produzca efecto. Vázquez v. Font, 53 D.P.R. 265, 1938 PR Sup. LEXIS 347 (P.R. 1938).

El valor de la venta tal cual la frase se usa en el art. 1 de la Ley de Hogar Seguro de 1903, p. 107, significa el precio que se convino pagar por la finca y no una deuda general contraída por el comprador con otro; así, de tomarse dinero prestado con hipoteca, sin especificarse el objeto para que se obtiene, aunque se aplique al pago de la finca, ello no sitúa al prestamista en lugar del vendedor ni le da derecho a gravamen alguno por el valor de la compraventa contra el hogar seguro. Vázquez v. Font, 53 D.P.R. 265, 1938 PR Sup. LEXIS 347 (P.R. 1938).

B adquirió una finca de A sin que la escritura al efecto contuviera ningún traspaso expreso de la finca sujeta al hogar seguro que A tenía sobre la misma. A siguió ocupando como hogar seguro la finca así adquirida por B hasta que éste se la traspasó de nuevo y, luego de esa fecha, hasta que falleció. La viuda e hijos de A continuaron ocupando la finca como hogar seguro, estando aparentemente en posesión de ella al entablar el presente pleito en reclamación del derecho. Se resolvió, que no habiéndose desprendido nunca del título que tenía de la finca objeto del hogar seguro ni incluido el hogar seguro en la enajenación que hizo a B, A no readquirió el hogar seguro de B al adquirir de éste, y que no habiéndose entregado a B parte alguna del precio de la compraventa de A a B al éste readquirir como valor de la compra de un hogar seguro, la finca no estaba sujeta a gravamen alguno a favor del vendedor, ya por subrogación o de otro modo, y el caso no caía dentro de la excepción a la exención del hogar seguro creada por el art. 1 de la Ley de Hogar Seguro de 1903, p. 107. Vázquez v. Font, 53 D.P.R. 265, 1938 PR Sup. LEXIS 347 (P.R. 1938).

Cuando se convenga que el dinero de un préstamo garantizado con hipoteca debe emplearse para saldar en todo o en parte la deuda o el gravamen incurrido por la compra de la propiedad o para las mejoras que en ella se hicieren, y en realidad se emplea, el destino que debe darse y

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

se da a ese dinero es y debe considerarse como una condición del contrato que coloca al nuevo prestamista en la misma situación del antiguo en cuanto al derecho de hogar seguro. Aldea v. Tomás y Piñán, 51 D.P.R. 764, 1937 PR Sup. LEXIS 464 (P.R. 1937).

Cuando al hacer un préstamo unos esposos manifiestan al prestamista que tienen el propósito de usar el dinero en todo o en parte para pagar un hogar seguro previamente adquirido y enajenado, y el dinero se usa efectivamente para ese fin, este hecho por sí solo no basta para dar al prestamista un gravamen por el precio de venta. Aldea v. Tomás y Piñán, 51 D.P.R. 764, 1937 PR Sup. LEXIS 464 (P.R. 1937).

Aceptando que dinero tomado a préstamo con hipoteca se empleara en reconstruir una casa y que otro préstamo con hipoteca se dedicara a cancelar aquél, al ejecutarse la última hipoteca puede reclamarse el hogar seguro sobre otra casa que aunque formando un solo cuerpo con la hipotecada tiene un origen distinto de ella y no fue comprendida claramente en la hipoteca. Aldea v. Tomás y Piñán, 51 D.P.R. 764, 1937 PR Sup. LEXIS 464 (P.R. 1937).

Cuando una propiedad no tiene el carácter de hogar seguro al tiempo de constituir su dueño un gravamen sobre ella, el hecho de que después llegue a tener tal carácter no priva de su derecho al dueño del gravamen. Ortiz v. Registrador, 51 D.P.R. 624, 1937 PR Sup. LEXIS 441 (P.R. 1937); Colón v. Giorgi, 38 D.P.R. 356, 1928 PR Sup. LEXIS 243 (P.R. 1928).

El hogar seguro no está exento de ejecución de una hipoteca otorgada para garantizar el pago de dinero tomado a préstamo para terminar la construcción de la finca. Carlo Quiñones v. Junghams, 47 D.P.R. 432 (1934).

Para que la responsabilidad contra el derecho de hogar seguro por dinero tomado para mejorar la propiedad sea efectiva, es necesario que la mejora se haya realizado, pues no basta que el dinero se tomara para hacerla si no se hizo. Ruiz v. Barreto, 46 D.P.R. 369, 1934 PR Sup. LEXIS 293 (P.R. 1934).

La suma satisfecha para cubrir el importe de una sentencia contra una persona no puede considerarse como dinero facilitado para esta persona adquirir la fincas que le habían sido embargadas en el pleito, ni constituye una reclamación válida contra el derecho de hogar seguro que en dichas fincas pueda tener el deudor por sentencia y dueño de ellas. García v. Pérez, 46 D.P.R. 31, 1934 PR Sup. LEXIS 226 (P.R. 1934).

Aun cuando las mejoras que un deudor hipotecario debe efectuar en la propiedad importen una cantidad menor que el valor del préstamo hipotecario obtenido para ser invertido en tales mejoras, si el deudor, al reclamar el derecho de hogar seguro, no viene con las manos limpias y ha cometido fraude en la hipoteca, cualquiera que fueren sus otros derechos, una corte de equidad no debe ejercer su discreción para prestarle ayuda mediante injunction para recobrar la diferencia entre el supuesto importe de las mejoras y el de la hipoteca. Lassalle v. Valencia, 39 D.P.R. 611, 1929 PR Sup. LEXIS 128 (P.R. 1929).

3. Desahucio.

Como hasta tanto se pague o consigne en corte el importe del hogar seguro existente en la propiedad objeto del presente desahucio, no surge a favor del demandante causa de acción alguna en el pleito instado, la sentencia que declaró sin lugar el desahucio en el caso se confirma sin perjuicio de que una vez pagado o consignado dicho importe pueda establecerse de nuevo la acción, de ser ella necesaria. Crédito y Ahorro Ponceño v. Beveraggi, 55 D.P.R. 649, 1939 PR Sup. LEXIS 520 (P.R. 1939).

Cuando un comprador queda a deber parte del precio de la compraventa de un solar y el vendedor obtiene sentencia por ese saldo y ejecuta y adquiere el solar junto con una casa en él construida después de la compra y antes del pleito en cobro del precio aplazado, si al entablarse un desahucio respecto a la propiedad ya el demandante ha adquirido el pleno dominio del solar y la casa en cuestión, la defensa de hogar seguro dentro del desahucio no puede prosperar. Santos v. González, 54 D.P.R. 699, 1939 PR Sup. LEXIS 718 (P.R. 1939).

Un deudor que al terminarse el ejecutivo sumarísimo seguido en su contra acepte del

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

adquirente en subasta el arrendamiento de toda la finca—parte de la cual él ocupaba—y pague durante años los cánones convenidos, no puede alegar su derecho de hogar seguro en la propiedad contra un comprador de la misma en desahucio instado por éste contra aquél. Antonio Roig, Sucrs. v. Llona, 52 D.P.R. 4, 1937 PR Sup. LEXIS 581 (P.R. 1937).

La doctrina de ser prematuro un desahucio entablado sin previamente haberse pagado o consignado el importe del hogar seguro reclamado, no es incompatible con una súplica no para que se revoque en apelación la sentencia que declaró el desahucio con lugar sino para que sea modificada en el sentido de reconocer el derecho reclamado y decretar el desahucio previo el pago al demandado de $500 en satisfacción y pago del hogar seguro. Franceschi v. Claudio Elena, 51 D.P.R. 495 (1937).

Si el derecho de hogar seguro que pueda tener el que tiene el dominio absoluto de una casa, es incompatible con un derecho dominical actual sobre la propiedad una vez que ha sido privado de ella, véase Schuck v. Verdejo, 43 D.P.R. 955, 1932 PR Sup. LEXIS 559 (P.R. 1932).

Cuando ejecutada una hipoteca sobre una finca, el adquirente de ésta al ser vendida en pública subasta, inicia acción de desahucio contra los ejecutados para obtener posesión de aquélla, los demandados en dicha acción pueden alegar, como defensa, el derecho de hogar seguro que tengan en la finca de que se trata. Dávila v. Sotomayor, 35 D.P.R. 794, 1926 PR Sup. LEXIS 195 (P.R. 1926).

Cuando el adquirente de una finca—vendida en pública subasta celebrada con motivo de la ejecución de una hipoteca constituida sobre dicha finca—inicia acción de desahucio contra los ejecutados, y de las alegaciones y de la prueba en dicha acción consta que los esposos que constituyeron la hipoteca tenían de antiguo constituido su hogar seguro en dicha finca y el jefe de familia—la viuda—vive en ella con sus hijos menores, sólo cabe decretar el desahucio con lugar siempre que el derecho de hogar seguro sea reconocido. Dávila v. Sotomayor, 35 D.P.R. 794, 1926 PR Sup. LEXIS 195 (P.R. 1926).

4. Contribuciones.

Nada hay en la Ley de Hogar Seguro que haga el derecho de hogar seguro como tal responsable de las contribuciones impuestas sobre toda la propiedad. Blanco v. Pérez Pierret, 46 D.P.R. 814, 1934 PR Sup. LEXIS 372 (P.R. 1934).

Anotaciones bajo la anterior sec. 1853

1. En general.

La mujer divorciada puede disfrutar en determinados casos del derecho de hogar seguro. Quiñones v. Reyes, 72 D.P.R. 304, 1951 PR Sup. LEXIS 136 (P.R. 1951).

Es tan sólo cuando los cónyuges tienen establecida su residencia en una propiedad perteneciente a la sociedad conyugal—la cual viven en concepto de dueños—que al decretarse la ruptura del matrimonio esta sección permite que uno de ellos continúe disfrutando del derecho de hogar seguro sobre la misma. Quiñones v. Reyes, 72 D.P.R. 304, 1951 PR Sup. LEXIS 136 (P.R. 1951).

Una mujer divorciada no tiene derecho a que se decrete a favor de ella y de sus hijos el derecho de hogar seguro sobre una propiedad que por ley pertenezca, prima facie, privativamente a su ex cónyuge. Quiñones v. Reyes, 72 D.P.R. 304, 1951 PR Sup. LEXIS 136 (P.R. 1951).

Al solicitar la mujer divorciada que se conceda a favor de ella y de sus hijos el derecho de hogar seguro sobre una propiedad perteneciente privativamente a su ex cónyuge, lo que pretende es que se cree un nuevo título de dominio equitativo en dicha propiedad; pero ello es improcedente ya que las secs. 1851 et seq. de este título no trasmiten propiedad alguna ni disponen del título existente. Quiñones v. Reyes, 72 D.P.R. 304, 1951 PR Sup. LEXIS 136 (P.R. 1951).

Apareciendo de la prueba que el demandante, con la demandada y sus hijos, tenía constituido

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

su hogar seguro sobre la propiedad de que se trata, no sólo por el hecho de poseerle legalmente—el título estaba inscrito a nombre de sus hijos—si que por haberla ocupado él y su familia como su residencia hasta que él la abandonó, continuando la esposa demandada y sus hijos residiendo en ella hasta el presente, la corte a quo hizo buena disposición del hogar seguro al adjudicarlo a la esposa divorciada en el caso. Irizarry v. García, 58 D.P.R. 280, 1941 PR Sup. LEXIS 250 (P.R. 1941).

Aun después de terminada la acción de divorcio por sentencia firme, el tribunal puede disponer del hogar seguro que los cónyuges tengan constituido sobre una propiedad poseída legalmente por ellos y ocupada como su residencia por el cónyuge inocente, y no es necesario esperar a una venta forzosa de la finca para que dicho cónyuge inocente pueda entonces reclamar su derecho. Irizarry v. García, 58 D.P.R. 280, 1941 PR Sup. LEXIS 250 (P.R. 1941).

La adjudicación del hogar seguro en propiedad ganancial al jefe de familia que obtuvo el divorcio y la custodia de los hijos, debe hacerse sin perjuicio de los derechos del otro cónyuge en la propiedad para reclamar su mitad ganancial cuando los hijos lleguen a la mayor edad o cuando, por cualquier otra causa autorizada por la ley, la referida propiedad deje de constituir el hogar seguro del cónyuge a cuyo favor se adjudicó y de sus hijos. Carrillo v. Santiago, 51 D.P.R. 545, 1937 PR Sup. LEXIS 429 (P.R. 1937).

A la muerte de un cónyuge que tenga constituido su hogar seguro en una propiedad, surge el derecho del superviviente para continuarla ocupando por quedar, por ministerio de ley, investido del derecho de hogar seguro. López Rudón v. López, 48 D.P.R. 324, 1935 PR Sup. LEXIS 308 (P.R. 1935).

Muerto el dueño de un interés pro indiviso hipotecado en una finca en que la viuda alega tener su derecho de hogar seguro y ejecutada la propiedad, la viuda no detenta la misma contra el acreedor ejecutante o su cesionario a los efectos de un desahucio en precario contra ella si, como alega, permanece allí protegida por su alegado derecho de hogar seguro. López Rudón v. López, 48 D.P.R. 324, 1935 PR Sup. LEXIS 308 (P.R. 1935).

Una reclamación del hogar seguro por un hijo por sí y como cesionario de sus otros hermanos hecha años después de fallecidos los padres y de haber llegado los hijos a la mayoridad, no procede en derecho. Vázquez Prada v. Rocco, 47 D.P.R. 12 (1934).

Si teniendo un matrimonio su hogar en una finca urbana al marido abandonar a su esposa, existe o no un derecho de hogar seguro en otras fincas rústicas donde los esposos no vivían, véase Rivera v. Vázquez, 45 D.P.R. 503, 1933 PR Sup. LEXIS 99 (P.R. 1933).

No habiendo en la Ley sobre Hogar Seguro de 1903, p. 107, nada que indique que la declaración judicial de a quién debe concederse el hogar seguro en caso de divorcio tiene que ser hecha necesariamente en la sentencia que lo decreta, la solicitud interesando la concesión del derecho puede hacerse después de dictada esa sentencia. Rivera v. Vázquez, 45 D.P.R. 503, 1933 PR Sup. LEXIS 99 (P.R. 1933).

El juez que ha visto y resuelto un divorcio tiene elementos bastantes ante sí para declarar luego a favor de quién está la equidad del caso en cuanto al hogar seguro. Rivera v. Vázquez, 45 D.P.R. 503, 1933 PR Sup. LEXIS 99 (P.R. 1933).

Cualquier derecho de hogar seguro que padres de crianza puedan tener en una propiedad, no pasa, con la muerte de ellos, al hijo de crianza. Schuck v. Verdejo, 43 D.P.R. 955, 1932 PR Sup. LEXIS 559 (P.R. 1932).

Cuando la propiedad estuvo investida del carácter de hogar seguro mientras vivió el esposo y, al fallecer éste, el título es adquirido por la esposa y ésta reclama su derecho de hogar seguro como tal cónyuge supérstite, ella no necesita ser un jefe de familia, que tenga familia para retener la heredad ni necesita alegar el derecho así adquirido para que la demanda aduzca causa de acción. Monagas v. Hedilla, 40 D.P.R. 852, 1930 PR Sup. LEXIS 123 (P.R. 1930).

Cuando el cónyuge supérstite—esposa—demanda en reclamación del derecho de hogar seguro no como un jefe de familia, que tenga familia bajo la sec. 1 de la Ley de Hogar Seguro

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

de 1903, p. 107, sino de acuerdo con la sec. 2, no necesita probarse que sea un jefe de familia, que tenga familia; por tanto, la prueba aducida en tal caso no deja de ser suficiente porque se deje de probar dicho extremo. Monagas v. Hedilla, 40 D.P.R. 852, 1930 PR Sup. LEXIS 123 (P.R. 1930).

2. Equidad.

El reconocimiento automático del hogar seguro en todo caso sobre liquidación de gananciales en que se reclamare tal exención no constituye una regla general de derecho en esta jurisdicción. La aplicación de los principios de equidad en tal caso por un tribunal—reconocer y adjudicar dicho derecho de hogar seguro—depende y se abraza a la justicia en cada caso, sin generalizar. Cruz Cruz v. Irizarry Tirado, 107 D.P.R. 655, 1978 PR Sup. LEXIS 574 (P.R. 1978).

Anotaciones bajo la anterior sec. 1854

1. En general.

El hecho de que en una escritura de hipoteca constituida sobre la totalidad de una finca y como un solo inmueble no conste sobre cuál de dos casas que enclaven en la finca tienen los deudores hipotecarios constituido el hogar seguro que dicen tener sobre una de ellas, no autoriza al registrador a hacer constar en la inscripción de la hipoteca advertencia alguna en cuanto a que no se indica en cuál casa tienen ellos el hogar seguro. Bosques Román v. Registrador Interino de la Propiedad de Aguadilla, 74 D.P.R. 85, 1952 PR Sup. LEXIS 271 (P.R. 1952).

Inscrito el derecho de hogar seguro en el registro la cuestión relativa a la validez de esa inscripción o del derecho de hogar seguro no puede resolverse dentro de un recurso gubernativo. Noriega v. Registrador, 44 D.P.R. 323, 1932 PR Sup. LEXIS 730 (P.R. 1932).

2. Ley anterior.

No exigiendo nuestra Ley de Hogar Seguro de 1903, p. 107, que éste se constituya en determinada forma, no cabe exigir que tal derecho conste en escritura pública y deba inscribirse en el registro para que pueda perjudicar a tercero. Dávila v. Sotomayor, 35 D.P.R. 794, 1926 PR Sup. LEXIS 195 (P.R. 1926).

Para que sea inscribible en el registro de la propiedad el derecho de hogar seguro, reconocido por la Ley de Marzo 12, 1903, p. 107, deberá aparecer de la escritura en que se constituye, el parentesco o relación de dependencia existente entre el jefe de familia otorgante y las personas que con él residen en la propiedad de que se trata, requisito tanto más esencial cuando el que constituye el derecho es una mujer soltera, como sucede en este caso. Masa v. El Registrador de Caguas, 30 D.P.R. 92, 1922 PR Sup. LEXIS 492 (P.R. 1922).

Anotaciones bajo la anterior sec. 1855

1. En general.

Una reclamación del derecho de hogar seguro por el antiguo dueño de un inmueble embargado y vendido en pública subasta, no tiene que hacerse necesariamente durante el acto de dicha venta. Avilés Vega v. Torres Dávila, 97 D.P.R. 144, 1969 PR Sup. LEXIS 124 (P.R. 1969).

En una escritura de hipoteca constituida sobre la totalidad de una finca en que enclavan dos casas, en una de las cuales los deudores hipotecarios hacen constar que tienen su hogar seguro, no es necesario especificar sobre cuál de las casas es que se tiene constituido el hogar seguro. Bosques Román v. Registrador Interino de la Propiedad de Aguadilla, 74 D.P.R. 85, 1952 PR Sup. LEXIS 271 (P.R. 1952).

La ocupación como hogar seguro de una propiedad vendida por virtud de sentencia o ejecución, sin una reclamación del hogar seguro, equivale a ajustarse al procedimiento estatuido en esta sección, véase R. Ruiz & Co. v. Marcano, 61 D.P.R. 258, 1943 PR Sup. LEXIS 124 (P.R. 1943).

Esta sección debe interpretarse en relación con la sec. 1851 de este título que define el hogar

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

seguro. R. Ruiz & Co. v. Marcano, 61 D.P.R. 258, 1943 PR Sup. LEXIS 124 (P.R. 1943).

Si un deudor hipotecario tiene o no un derecho de hogar seguro sobre la propiedad hipotecada, es cuestión para resolverse en el juicio declarativo correspondiente y no dentro del procedimiento ejecutivo hipotecario seguido contra la finca. Batista v. Corte, 55 D.P.R. 535, 1939 PR Sup. LEXIS 508 (P.R. 1939).

El principio que informa la legislación sobre el derecho de hogar seguro no es crear, sino proteger y conservar hogares ya existentes al tiempo de efectuarse la venta forzosa o ejecución sobre la propiedad. González v. Corte Municipal, 54 D.P.R. 18, 1938 PR Sup. LEXIS 288 (P.R. 1938).

Un deudor a quien se le trate de ejecutar propiedad sujeta al hogar seguro tiene el derecho de recibir $500 o de que se le separe un pedazo de terreno de dicho valor, asumiendo en el último caso que su propiedad valga más de $500. González v. Corte Municipal, 54 D.P.R. 18 (1938).

El derecho de hogar seguro si bien se disfruta en la propiedad en que se tiene constituido, sólo se extiende en ella hasta el valor de $500, y cuando la finca se vende por ser su valor mayor para hacer efectivas obligaciones del dueño no exentas de ejecución, queda reducido a la suma de $500. Aldea v. Tomás y Piñán, 51 D.P.R. 764, 1937 PR Sup. LEXIS 464 (P.R. 1937).

No comete error la corte que, al declararse sin jurisdicción en un caso—sobre reconocimiento del derecho de hogar seguro—declara también sin lugar la demanda. Cruz v. Franco, 39 D.P.R. 818, 1929 PR Sup. LEXIS 177 (P.R. 1929).

2. Injunction.

La posición del comprador de una finca que viene sujeta a una hipoteca que garantiza un dinero tomado a préstamo para terminar la construcción de tal finca, ya aparezca o no que a la fecha de la adquisición estuviera ocupada como hogar seguro, no es mejor que la de la persona de quien compró; así, ejecutada sumariamente la hipoteca, la subasta efectuada en su ejecución de no ser "una venta hecha para obligar el pago de la deuda o gravamen incurrido para la compra de" la finca dentro del significado de la sec. 4 de la Ley relativa a Hogares Seguros, es "una venta hecha para obligar al pago de la deuda o gravamen incurrido para las mejoras que en ella se hicieran", por lo que no procede un injunction contra el acreedor hipotecario para prohibirle la continuación del procedimiento hasta tanto deposite la suma de $500, importe del hogar seguro sobre la propiedad. Carlo Quiñones v. Junghams, 47 D.P.R. 432 (1934).

Cuando seguido procedimiento sumario hipotecario el deudor está a punto de ser desahuciado de la casa en que vive sin habérsele pagado el derecho de hogar seguro, procede el injunction para proteger su derecho de hogar seguro. Lassalle v. Valencia, 39 D.P.R. 611, 1929 PR Sup. LEXIS 128 (P.R. 1929).

3. Reclamaciones.

Aquel que no ha renunciado su hogar seguro sobre una casa en finca suya sobre la cual se ejecuta una hipoteca, tiene derecho a reclamar su hogar seguro desde el momento en que se ordena la venta a consecuencia de la ejecución, no anulando tal derecho la venta o traspaso que otorgue el alguacil, especialmente cuando el deudor está en la posesión física de la casa al otorgarse el traspaso o venta en ejecución. Franceschi v. Claudio Elena, 51 D.P.R. 495 (1937).

Desde el momento en que se decreta la venta en ejecución de sentencia, surge el derecho a reclamar el hogar seguro sobre la finca a ser vendida si en ella se tiene establecido dicho hogar seguro. Veve v. Keith, 49 D.P.R. 185, 1935 PR Sup. LEXIS 519 (P.R. 1935).

El dueño del hogar seguro no tiene que esperar a que se le despoje del mismo para ejercitar su derecho a reclamarlo. Veve v. Keith, 49 D.P.R. 185, 1935 PR Sup. LEXIS 519 (P.R. 1935).

Instada acción en reclamación del hogar seguro contra el acreedor hipotecario que habiendo ejecutado su crédito y adjudicádosele la propiedad, pagó luego las contribuciones vencidas y

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

no pagadas sobre la finca al tiempo de la ejecución, al demandante puede condenársele a devolver al acreedor la suma así pagada y a recobrar la diferencia existente entre su reclamación y esa suma. Ramírez v. Monroig, 45 D.P.R. 839, 1933 PR Sup. LEXIS 159 (P.R. 1933).

Para poseer el adjudicatario en subasta un título perfecto a la propiedad subastada y sobre la cual se tiene un derecho de hogar seguro, debe saldar la reclamación respecto a tal derecho; mientras esto no se haga, los vendedores tienen un gravamen sobre la propiedad. Noriega v. Registrador, 44 D.P.R. 323, 1932 PR Sup. LEXIS 730 (P.R. 1932).

Ningún acreedor puede adquirir un derecho de propiedad en una finca con exclusión del derecho de hogar seguro, sino solamente en cuanto exceda de quinientos dólares. Noriega v. Registrador, 44 D.P.R. 323, 1932 PR Sup. LEXIS 730 (P.R. 1932).

Cuando ejecutada una finca sobre la cual se reclama el derecho de hogar seguro se demuestra que el reclamante no vivía en dicha finca y sí en un sitio distinto a la fecha en que éste constituyó sobre ella el gravamen, carece de fundamento la reclamación de hogar seguro. Colón v. Giorgi, 38 D.P.R. 356, 1928 PR Sup. LEXIS 243 (P.R. 1928).

Reclamado el derecho de hogar seguro antes de venderse la finca pero después de decretada su ejecución, si tal derecho es el fundamento esencial de la demanda, la introducción en ella de una nueva alegación al efecto de que la finca fue ejecutada y el demandante lanzado de la misma en nada varía la cuestión originalmente planteada. Colón v. Giorgi, 38 D.P.R. 356, 1928 PR Sup. LEXIS 243 (P.R. 1928).

De acuerdo con la sec. 4 de la Ley de Hogar Seguro, de Marzo 12, 1903, p. 107, cuando se embarga y vende propiedad de un demandado, el alguacil no está obligado a hacer una exención de $500 a beneficio de aquél a menos que dicho demandado haga la reclamación de exención. F. Carrera & Hno. v. Registrador, 36 D.P.R. 316, 1927 PR Sup. LEXIS 317 (P.R. 1927).

En procedimiento judicial que envuelve la cuestión del hogar seguro, el deudor debe demostrar que es jefe de familia antes de que pueda obtener el beneficio de la reclamación del hogar seguro. F. Carrera & Hno. v. Registrador, 36 D.P.R. 316, 1927 PR Sup. LEXIS 317 (P.R. 1927).

4. Responsabilidades contra el hogar seguro.

Una vez que se establezca el hogar seguro y se declare su existencia mediante prueba, surge para su dueño el derecho de percibir y para el acreedor ejecutante la obligación de pagar su importe al consumarse la venta judicialmente ordenada de la propiedad sobre la cual se tiene dicho hogar seguro. Veve v. Keith, 49 D.P.R. 185, 1935 PR Sup. LEXIS 519 (P.R. 1935).

Atendidas las excepciones que pueden alegarse contra el derecho de hogar seguro, en ausencia de prueba de que una hipoteca cancelada con parte de un préstamo se constituyera para hacer frente a todas o a alguna o algunas de las obligaciones que constituyen la excepción, la suma invertida en la cancelación no es una reclamación válida contra el derecho. RUIZ v. BARRETO, 46 D.P.R. 369, 1934 PR Sup. LEXIS 293 (P.R. 1934).

Si bien el adjudicatario en subasta, de una propiedad sobre la cual los dueños hicieron declaración de hogar seguro en el registro, no puede adquirir derechos que destruyan el de hogar seguro, sin embargo, tiene derecho, cualquiera que sea el valor de la propiedad, a que se inscriban a su favor los derechos que pueda tener en ella con motivo de la subasta, debiendo el registrador efectuar tal inscripción llamando la atención hacia la inscripción anterior del derecho de hogar seguro o haciendo la inscripción correspondiente. Noriega v. Registrador, 44 D.P.R. 323, 1932 PR Sup. LEXIS 730 (P.R. 1932).

Adjudicada una propiedad al demandante en acción en cobro del importe de un préstamo que se empleó en terminar y mejorar dicha propiedad, no cabe alegar la exención de hogar seguro. Ramírez v. Camuñas, 44 D.P.R. 122, 1932 PR Sup. LEXIS 696 (P.R. 1932).

Efectuada venta judicial procede inscribir la escritura a favor del comprador cuando de los

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

documentos todos presentados al registro no aparece que se hiciera reclamación de hogar seguro, bajo la Ley de Hogar Seguro de Marzo 12, 1903, p. 107, antes de efectuarse tal venta y de entregarse la propiedad al comprador. F. Carrera & Hno. v. Registrador, 36 D.P.R. 316, 1927 PR Sup. LEXIS 317 (P.R. 1927).

12. Acciones.

Una corte no puede obligar a uno que reclama el derecho de hogar seguro a recurrir a la acción que prescribe la sec. 1856 de este título, cuando él ha elegido proceder de acuerdo con la presente sección, mediante reclamación radicada ante el alguacil. Vázquez v. Corte, 57 D.P.R. 90, 1940 PR Sup. LEXIS 528 (P.R. 1940).

Los 30 días que concede esta sección se cuentan a partir de la fecha en que se vende la propiedad por más de $500. Vázquez v. Corte, 57 D.P.R. 90 (1940).

Suspendida la venta de una propiedad sobre la cual se ha reclamado el hogar seguro por no haberse obtenido más de $500, no hay término hábil para radicar la demanda que, en reclamación del derecho, prescribe esta sección. Vázquez v. Corte, 57 D.P.R. 90, 1940 PR Sup. LEXIS 528 (P.R. 1940).

Reclamado el hogar seguro al subastarse la propiedad hipotecada dentro del procedimiento ejecutivo hipotecario contra ella seguido, el alguacil carece de autoridad para efectuar la venta en subasta de no obtenerse ésta una suma mayor de $500. Batista v. Corte, 55 D.P.R. 535, 1939 PR Sup. LEXIS 508 (P.R. 1939).

En certiorari para revisar orden dejando sin efecto una subasta celebrada por virtud de sentencia o ejecución respecto a una finca sobre la cual se reclamó el hogar seguro, por haberse obtenido una suma menor de $500, no cabe considerar si el deudor tiene o no derecho de hogar seguro sobre la finca en cuestión. Batista v. Corte, 55 D.P.R. 535, 1939 PR Sup. LEXIS 508 (P.R. 1939).

Anotaciones bajo la anterior sec. 1856

1. En general.

Procede una demanda en reclamación del derecho de hogar seguro sobre un inmueble vendido en pública subasta cuando la misma se entabla dentro del término de un año a partir de la fecha en que el antiguo dueño fue notificado de dicha venta. Avilés Vega v. Torres Dávila, 97 D.P.R. 144, 1969 PR Sup. LEXIS 124 (P.R. 1969).

Cuando una propiedad ocupada como hogar seguro se vende por virtud de sentencia o ejecución en menos de $500, su ocupante ejercita debidamente los derechos sustantivos estatuidos en la sec. 1855 de este título si, en vez de una reclamación según esa sección, incoa acción bajo la presente sección para hacer efectivo su derecho de hogar seguro, que la corte le reconoce en sentencia final y firme en ella dictada. R. Ruiz & Co. v. Marcano, 61 D.P.R. 258, 1943 PR Sup. LEXIS 124 (P.R. 1943).

Este Capítulo abolió todo otro remedio que hasta entonces existiera para la reclamación del derecho, excepto la reclamación de $500 si la propiedad en cuestión se vende por una suma en exceso de esa cantidad. Morales v. Federal Land Bank, 56 D.P.R. 859, 1940 PR Sup. LEXIS 438 (P.R. 1940).

Este Capítulo se aplica a la persona corriente que alegue tener un derecho de hogar seguro, aunque la potencialidad del derecho ya existiere o fuere a crearse posteriormente. Morales v. Federal Land Bank, 56 D.P.R. 859, 1940 PR Sup. LEXIS 438 (P.R. 1940).

El término dentro del cual debe entablarse el pleito en reclamación del derecho de hogar seguro, fijado por la Asamblea Legislativa en este capítulo, no varía por reclamaciones extrajudiciales hechas en relación con el derecho en cuestión. Morales v. Federal Land Bank, 56 D.P.R. 859, 1940 PR Sup. LEXIS 438 (P.R. 1940).

De transcurrir totalmente el lapso de tiempo exigido por este capítulo, la prescripción surte efecto aunque por la ley anterior de 1903, p. 107, se requiriera uno mayor. Morales v. Federal Land Bank, 56 D.P.R. 859, 1940 PR Sup. LEXIS 438 (P.R. 1940).

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

2. Impedimento o incuria.

Una propiedad ocupada por el demandado como hogar seguro fue vendida para satisfacer una sentencia por menos de $500. Mientras se hallaba en la ocupación no interrumpida de la propiedad, el demandado instó a tiempo acción para hacer efectivo su derecho de hogar seguro, que le fue reconocido por sentencia final y firme en ella dictada, y, dos años más tarde, radicó moción en el pleito dentro del cual se vendió la propiedad para anular la venta, y fue declarada con lugar. Dentro de las circunstancias, se resolvió que no cabe alegación de impedimento o abandono al radicar la moción, no siendo aplicable al caso el art. 140 del Código de Enjuiciamiento Civil (ahora las Reglas 13 y 49.2 de Procedimiento Civil de 1958, Ap. II del Título 32). R. Ruiz & Co. v. Marcano, 61 D.P.R. 258, 1943 PR Sup. LEXIS 124 (P.R. 1943).

§ 1852. Derogada.

§ 1853. Derogada.

§ 1854. Derogada.

§ 1855. Derogada.

§ 1856. Derogada.

§ 1857. Derogada.

Capítulo 188. Ley del Derecho a la Protección del Hogar Principal y el Hogar Familiar

Capítulo 188. Ley del Derecho a la Protección del Hogar Principal y el Hogar Familiar

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

§ 1858. Derecho de hogar seguro

Todo individuo o jefe de familia, domiciliado en Puerto Rico, tendrá derecho a poseer y disfrutar, en concepto de hogar seguro, una finca consistente en un predio de terreno y la estructura enclavada en el mismo, o una residencia bajo el régimen de la Ley de Condominios que le pertenezca o posea legalmente, y estuviere ocupado por éste o por su familia exclusivamente como residencia principal.
Para efectos de este capítulo, domicilio se definirá conforme a las disposiciones de la sec. 8 del Título 1.
History. —Septiembre 13, 2011, Núm. 195, art. 3.

HISTORIAL

Propósito.

El art. 2 de la Ley de Septiembre 13, 2011, Núm. 195, dispone: "Es política pública del Gobierno de Puerto Rico asegurar que todo individuo o jefe de familia domiciliado en Puerto Rico, goce de una protección que cobije la posesión y el disfrute de su residencia principal contra el riesgo de ejecución de esa propiedad."

Vigencia.

El art. 17 de la Ley de Septiembre 13, 2011, Núm. 195, dispone: "Esta Ley [este capítulo] comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación y la protección aquí dispuesta será de aplicación prospectiva. Los casos que estén presentados en el Tribunal antes de la vigencia de esta Ley, cuando les sea aplicable, le aplicará la protección de hogar seguro, según lo dispuesto en la Ley Número 87 de 13 de mayo de 1936, según enmendada [anteriores secs. 1851 a 1857 de este título]."

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:
Septiembre 13, 2011, Núm. 195.

Título.

El art. 1 de la Ley de Septiembre 13, 2011, Núm. 195, dispone: "Esta Ley [este capítulo] se conocerá como ‘Ley del Derecho a la Protección del Hogar Principal y el Hogar Familiar’ y será citada en adelante como ‘Ley de Protección del Hogar’."

Salvedad.

El art. 15 de la Ley de Septiembre 13, 2011, Núm. 195, dispone:
"Las disposiciones de esta Ley [este capítulo] son independientes y separables; si alguna de sus disposiciones es declarada inconstitucional por un tribunal con jurisdicción y competencia, las otras disposiciones de esta Ley no serán afectadas, y la Ley así modificada por la decisión de dicho tribunal, continuará en plena fuerza y vigor.
"Las disposiciones de esta Ley prevalecen sobre cualquier ley que sea incongruente con la misma."

Cláusula derogatoria.

El art. 16 de la Ley de Septiembre 13, 2011, Núm. 195, dispone: "Se deroga la Ley Número 87 de 13 de mayo de 1936, [anteriores secs. 1851 a 1857 de este título] según enmendada, conocida como ‘Ley para Establecer el Derecho a Hogar Seguro’."

§ 1858a. Irrenunciabilidad y sus excepciones

El derecho de hogar seguro es irrenunciable, y cualquier pacto en contrario se declarará nulo.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

No obstante, el derecho a hogar seguro se entenderá renunciado, en las siguientes circunstancias:

(a) En todos los casos donde se obtenga una hipoteca, que grave la propiedad protegida.

(b) En los casos de cobro de contribuciones estatales y federales.

(c) En los casos donde se le deban pagos a contratistas para reparaciones de la propiedad protegida.

(d) En los casos donde la persona que reclame o haya reclamado, previamente el derecho que se reconoce a tenor con este capítulo, prefiera reclamar, en una Petición bajo el Código de Quiebras Federal, las exenciones bajo la Sección 522(b)(2), de dicho Código, en vez de las exenciones locales y la de hogar seguro que permite el Código de Quiebras bajo la Sección 522(b)(3).

(e) En todos los casos de préstamos, hipotecas, contratos refaccionarios y pagarés constituidos a favor de o asegurados u otorgados por la Puerto Rico Production Credit Association, Small Business Administration, la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico, la Administración Federal de Hogares de Agricultores, la Federal Home Administration (FHA), la Administración de Veteranos de Estados Unidos y el Departamento de Desarrollo Económico y Comercio de Puerto Rico; y las entidades sucesoras de los antes mencionados, así como a favor de cualquier otra agencia o entidad estatal o federal que garantice préstamos hipotecarios que se aseguran y se venden en el mercado secundario.

History. —Septiembre 13, 2011, Núm. 195, art. 4; Núm. 257, sec. 15, 2012, Núm. 257, art. 1.

HISTORIAL

Enmiendas—2012.

Inciso (d): La ley de 2012 enmendó este inciso en términos generales.

Exposición de motivos.

Véase Leyes de Puerto Rico de:

Septiembre 15, 2012, Núm. 257.

§ 1858b. Protección contra embargo, sentencia o ejecución

Este derecho protege a la propiedad de embargo, sentencia o ejecución ejercitada para el pago de todas las deudas, excepto las deudas reconocidas como excepciones en la sec. 1858a de este título.

History. —Septiembre 13, 2011, Núm. 195, art. 5.

§ 1858c. Protección continuará después de la muerte, el abandono o el divorcio

La protección establecida en la sec. 1858b de este título subsistirá después de la muerte de uno de los cónyuges a beneficio del cónyuge supérstite mientras éste continúe ocupando dicho hogar seguro, y después de la muerte de ambos cónyuges a beneficio de sus hijos hasta que el menor de éstos haya alcanzado la mayoría de edad. En los casos donde el hombre o la mujer abandonase a su familia, la protección continuará a favor del cónyuge que ocupe la propiedad como residencia; y en caso de divorcio el tribunal que lo conceda deberá disponer del hogar seguro según la equidad del caso.

Cuando se trate de persona no casada, pero jefe de familia por razón de depender de ella para su subsistencia, sus ascendientes o descendientes hasta el tercer grado de consanguinidad o

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

de afinidad, la protección subsistirá después de la muerte de aquélla a beneficio de sus indicados familiares mientras éstos continúen ocupando dicho hogar seguro, y hasta tanto que el menor de dichos dependientes haya llegado a la mayoría de edad.
History. —Septiembre 13, 2011, Núm. 195, art. 6.

§ 1858d. Protección en casos de arrendamiento

Mientras el beneficiario de hogar seguro esté vivo, la renta temporera del hogar por razones de trabajo, estudio, servicio militar o diplomático o por razón de enfermedad de alguno de los miembros de la familia hasta el tercer grado de consanguinidad o de afinidad, que obligue al individuo o a la familia a relocalizarse temporeramente en otra residencia en o fuera de Puerto Rico, no extingue la protección, siempre que no se adquiera otra propiedad que fuese a constituir su residencia principal en Puerto Rico o en otra jurisdicción.
History. —Septiembre 13, 2011, Núm. 195, art. 7.

§ 1858e. Protección en casos de venta

En los casos donde se venda la propiedad que constituya hogar seguro conforme a las disposiciones de este capítulo, el dueño tendrá un plazo de nueve (9) meses, a partir del momento de la venta, para invertir el dinero recibido en otra propiedad localizada en Puerto Rico y para que ésta constituya su nuevo hogar seguro. Entiéndase que en estos casos, el dinero recibido por la antigua propiedad, quedará protegido de acreedores durante esos nueve (9) meses. La protección económica aquí dispuesta se dirige exclusivamente a dictar las reglas del derecho a hogar seguro y en nada restringe lo dispuesto en las leyes contributivas.
En los casos donde posteriormente se adquiera una propiedad de menor cuantía, la diferencia en dinero, no quedará protegida por las disposiciones de este capítulo.
History. —Septiembre 13, 2011, Núm. 195, art. 8.

§ 1858f. Reclamación de hogar seguro en título de adquisición; anotación en el Registro de la Propiedad y cancelación del derecho en el Registro de la Propiedad

Todo individuo o jefe de familia que adquiera una finca rústica o urbana para establecer y fijar en ella su hogar seguro lo hará hacer constar así en el título de adquisición, debiendo el notario autorizante advertir al adquirente su deber de así hacerlo, de lo cual dará fe, y el Registrador de la Propiedad al inscribir el mismo tomará razón de dichas manifestaciones en el cuerpo de la inscripción, anotando que dicha propiedad ha sido designada como hogar seguro por su propietario, lo que servirá de aviso público.
En los casos donde la finca estuviere ya inscrita a nombre de dicho individuo o jefe de familia, bastará que el propietario o propietarios de la finca otorgue(n) un acta ante notario público, donde se haga constar que la finca tiene carácter de hogar seguro, para que el Registrador de la Propiedad consigne tal carácter en nota marginal de la inscripción correspondiente.
Ambos documentos, la escritura de adquisición y el acta, según sea el caso, deben expresar el uso residencial de la propiedad, y que el propietario no ha designado como tal, ninguna otra propiedad en o fuera de Puerto Rico. Además, en ambos documentos se le advertirá al

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

propietario de las posibles sanciones a las que se expone toda persona que intente o logre inscribir en el Registro más de una propiedad como hogar seguro o que intente o logre la inscripción ilegal del derecho de hogar seguro a favor de otra persona.
En los casos donde la persona ya posea otra propiedad designada como hogar seguro, se reconocerá en el propio documento la existencia de la otra propiedad y que la misma cesará de ser su hogar seguro a partir de ese momento; y además, tendrá la obligación de cancelar en el Registro de la Propiedad la anotación de hogar seguro en la propiedad anterior para que el Registrador haga consignar tal cancelación en nota marginal de la inscripción correspondiente. Tal cancelación se podrá hacer a través del mismo documento de adquisición de la nueva propiedad que tendrá la protección de hogar seguro o a través de un acta.
Siempre que la propiedad sea designada como hogar seguro, el Registrador de la Propiedad tendrá la obligación de anotar que tal propiedad fue así designada por su propietario.
Tales manifestaciones o anotaciones sólo constituirán prueba prima facie del derecho de hogar seguro sobre esa propiedad; ninguna persona podrá designar más de una propiedad como hogar seguro.
History. —Septiembre 13, 2011, Núm. 195, art. 9.

§ 1858g. Penalidad por inscripción ilegal

Incurrirá en delito grave de cuarto grado, toda persona que intente o logre inscribir en el Registro de la Propiedad la protección de hogar seguro en más de una finca de su propiedad o intente o logre inscribir a favor de otra persona la protección de hogar seguro, a la que ésta no tuviere derecho. Además, en los casos donde la persona se encuentre culpable de tal delito, ésta no tendrá derecho a hogar seguro sobre ninguna de las propiedades objeto de su actuación ilegal.
History. —Septiembre 13, 2011, Núm. 195, art. 10.

§ 1858h. Inscripción de la finca y la inscripción del derecho de hogar seguro en el Registro

El hecho de que una finca no esté inscrita en el Registro de la Propiedad o que el derecho a hogar seguro no esté inscrito o anotado en el Registro de la Propiedad, en nada afecta el derecho de hogar seguro que en ella tenga su propietario, siempre y cuando el derecho sea levantado oportunamente conforme a los dispuesto en la sec. 1858i de este título.
History. —Septiembre 13, 2011, Núm. 195, art. 11.

§ 1858i. Reclamación de hogar seguro en venta por sentencia o ejecución

La solicitud del beneficio de hogar seguro se hará mediante moción que se presentará en el tribunal, dentro del término de treinta (30) días a contar desde la fecha en que se solicita la ejecución de propiedades pertenecientes al demandado para satisfacer una sentencia dictada por un tribunal competente; o a partir del momento en que se solicita un embargo o anotación preventiva o cualquier otro mecanismo preventivo en aseguramiento de sentencia, en contra de las propiedades del demandado.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Dicha moción deberá ser juramentada por el o los propietarios, incluyendo la descripción registral de la propiedad que se está protegiendo y de una dación de fe de que el o los propietarios utilizaban dicha propiedad como residencia principal antes del emplazamiento de la demanda por la cual se pide ejecución y de que no han designado como hogar seguro alguna otra propiedad.
La parte que solicite la ejecución tendrá diez (10) días para reaccionar a la solicitud de hogar seguro y de existir controversia el tribunal podrá citar a una vista evidenciaria, en la cual las partes expondrán sus argumentos y presentarán la evidencia correspondiente para sustentar sus alegaciones. El tribunal dictará resolución dentro del término de quince (15) días, luego de sometida la prueba. Emitida la resolución, la parte perjudicada podrá apelar la misma dentro del término jurisdiccional de quince (15) días. En los casos donde el tribunal decida que no aplica el derecho a hogar seguro, no se celebrará una venta judicial en relación a dicho inmueble hasta que dicha resolución sea final y firme.
No se hará ninguna venta por virtud de sentencia o ejecución de una finca urbana o rústica, cuando se reclamare u ocupare la misma como hogar seguro, inscrita o no inscrita en el Registro de la Propiedad, a menos que aplique alguna de las excepciones dispuestas en la sec. 1858a de este título.
Sin embargo, podrá darse la venta por virtud de sentencia o ejecución de una finca urbana o rústica en los casos donde la persona luego de emplazada adquiera una propiedad de mayor valor y ésta pase a ser residencia principal. De ocurrir tal situación, la protección de hogar seguro se extenderá hasta el valor de la propiedad protegida al momento del emplazamiento. De igual forma, si al momento del emplazamiento la persona tenía el dinero protegido, según lo dispuesto en la sec. 1858d de este título, la protección será hasta el tope de esa cantidad.
History. —Septiembre 13, 2011, Núm. 195, art. 12.

§ 1858j. Derechos arancelarios de inscripción y cancelación

Toda presentación e inscripción en el Registro de la Propiedad del derecho de hogar seguro estará exenta en su totalidad del pago de cualquier derecho arancelario aplicable, incluyendo sellos y comprobantes.
History. —Septiembre 13, 2011, Núm. 195, art. 13.

§ 1858k. Oficina de Inspección de Notaría

La Oficina de Inspección de Notaría (ODIN) tendrá la obligación de notificar a los notarios sobre las disposiciones de este capítulo y de orientar a la comunidad legal sobre sus alcances e implicaciones.
History. —Septiembre 13, 2011, Núm. 195, art. 14.

Parte IX. Registro De La Propiedad

Parte IX. Registro De La Propiedad

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

Capítulo 191. Inscripción de Títulos de Dominio y Demás Derechos Reales

Capítulo 191. Inscripción de Títulos de Dominio y Demás Derechos Reales

§ 1871. Objeto del registro de la propiedad

El registro de la propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos o contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.
History. —Código Civil, 1930, art. 545.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 612; Código Civil Español, art. 605.

ANOTACIONES

1. En general.

Con excepción de un derecho hipotecario o un derecho sujeto a las disposiciones de las secs. 1291 et seq. de este título, la inscripción en el registro de la propiedad no es fuente de derechos, sino que tiene función declarativa que garantiza los derechos ya existentes legalmente mediante la publicidad registral. Marín v. Montijo, 109 D.P.R. 268, 1979 PR Sup. LEXIS 147 (P.R. 1979).

En nuestra jurisdicción—y salvo en los casos de un derecho hipotecario o un derecho sujeto a las disposiciones de las secs. 1291 et seq. de este título—los derechos reales se constituyen, transmiten, modifican y extinguen con arreglo a las disposiciones de este título y las demás leyes sustantivas aplicables. Marín v. Montijo, 109 D.P.R. 268, 1979 PR Sup. LEXIS 147 (P.R. 1979).

§ 1872. Títulos no inscritos no perjudicarán a tercero

Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el registro de la propiedad, no perjudicaran a tercero.
History. —Código Civil, 1930, art. 546.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 613; Código Civil Español, art. 606.

Contrarreferencias.

Efectos de la inscripción, véanse las secs. 2354 y 2355 del Título 30.

ANOTACIONES

1. En general.

Con respecto a los arrendamientos de bienes inmuebles, el objetivo del registro de dichos arrendamientos era la protección absoluta de los derechos de los inquilinos, por lo tanto la regla que imponía la diligencia debida como requisito de buena fe, de tal manera que la ley niega la protección a una persona que tiene conocimiento de la existencia de otra persona que

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.

reclama la misma propiedad o que no inspecciona la propiedad de manera razonable, era aplicable no solamente a la inscripción de los derechos reales sino también para proteger a terceros de los arrendamientos no registrados. United States v. One Rural Lot Identified As Finca No. 5991 Located in Barrio Pueblo, 726 F. Supp. 2d 61, 2010 U.S. Dist. LEXIS 68885 (D.P.R. 2010); 726 F. Supp. 2d 61 (Julio 9, 2010).

Bajo esta sección una servidumbre no aparente debe inscribirse en el registro de la propiedad a fin de perjudicar a tercero, pero esto no es aplicable a una servidumbre adquirida por los Estados Unidos en un procedimineto de expropiación, que es in rem y confiere a los Estados Unidos título bueno contra todo el mundo; ninguna ley del Estado Libre Asociado puede despojarle de este título o exigirle que inscriba la sentencia con el propósito de que el título sea bueno contra tercero. United States v. 127.03 Acres of Land, 148 F. Supp. 904, 1957 U.S. Dist. LEXIS 4122 (D.P.R. 1957).

§ 1873. Registro será público

El registro de la propiedad será público para los efectos de averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados e inscritos.

History. —Código Civil, 1930, art. 547.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 614; Código Civil Español, art. 607.

§ 1874. Aplicación de la Ley Hipotecaria

Para determinar los títulos sujetos a inscripción y anotación, la forma, efectos y extinción de las mismas, la manera de llevar el registro y el valor de los asientos de sus libros se estará a lo dispuesto en el Título 30, la Ley Hipotecaria.

History. —Código Civil, 1930, art. 548.

HISTORIAL

Procedencia.

Código Civil, 1902, art. 614; Código Civil Español, art. 608.

Referencias en el texto.

La Ley Hipotecaria mencionada en el texto de esta sección fue derogada por el art. 254 de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad de 1979.

Disposiciones similares vigentes, véanse las secs. 2001 et seq. del Título 30.

§ 1875. [Reclasificada.]

HISTORIAL

Reclasificación.

Esta sección, que es la Ley de Junio 13, 1958, Núm. 30, ha sido reclasificada bajo la sec. 1770c del Título 30.

© 2016 by The Department of State for The Commonwealth of Puerto Rico and LEXIS-NEXIS of Puerto Rico Inc. All rights reserved.