



16 de junio de 2016

Hon. Antonio J. Fas Alzamora
Presidente
Comisión de Turismo, Cultura,
Recreación y Deportes, y Globalización
Senado de Puerto Rico
San Juan, Puerto Rico

Estimado señor Presidente:

Presentamos los comentarios relacionados al **Proyecto de la Cámara Núm. 2416, texto aprobado por la Cámara de Representantes**. Conforme a su título, el mismo propone adoptar la Ley que se conocerá como “Ley de Propiedad Vacacional de Puerto Rico de 2015” y derogar la Ley Núm. 252 de 26 de diciembre, mejor conocida como la “Ley de Multipropiedad y Clubes Vacacionales de Puerto Rico”, a los fines de atemperar las disposiciones que regulan la industria de propiedad vacacional, también conocida como industria de tiempo compartido y clubes vacacionales, a la realidad actual, siempre protegiendo los derechos del consumidor puertorriqueño.

De acuerdo a la Exposición de Motivos de la medida, en nuestra Isla, como en otras jurisdicciones, la industria de propiedad vacacional, también conocida como *time share* o *vacation ownership*, se ha convertido en un segmento importante de la industria del turismo. A esos efectos, se indica que en el año 1995, la Asamblea Legislativa aprobó la “Ley de Multipropiedad y Clubes Vacacionales”,¹ con el propósito de: (1) proteger al comprador de propiedad vacacional y (2) promover el desarrollo de dicha industria mediante el establecimiento de reglas bajo las cuales la industria deberá operar. No obstante, señala la medida que durante los años transcurridos desde la aprobación de dicha ley, la industria de propiedad vacacional ha evolucionado significativamente y se han creado productos no estaban contemplados cuando se aprobó la ley original, tales como los derechos fraccionales y productos que operan a base de sistemas de puntos.

Siendo ello así, actualmente, la Asamblea Legislativa reconoce que el calificativo “multipropiedad” utilizado en la mencionada Ley resulta obsoleto, al no ajustarse a la realidad del producto, el cual en muchas de sus modalidades actuales no necesariamente conlleva un derecho real de propiedad. Igualmente, se reconoce que la proliferación de los productos de propiedad vacacional ha generado un mercado secundario de venta en el cual han proliferado prácticas engañosas y agresivas.

¹ Ley 252-1995, según enmendada.





Ante esta situación, dicho Cuerpo Legislativo propone considerar más apropiado el calificativo “propiedad vacacional”, en lugar de “multipropiedad”. De igual forma, se busca implementar medidas de divulgación previa al vendedor de todos los detalles del negocio de venta y la prohibición de pagos por adelantado para la transferencia de propiedad vacacional, entre otras. Se indica que, al establecer normas básicas para regular estas transferencias, se pretende proporcionar una experiencia predecible en el mercado secundario y terminar con los abusos que han sido perjudiciales para los propietarios y para la industria.

A tales fines, esta pieza legislativa propone actualizar el sistema regulatorio de la propiedad vacacional, a los fines de atemperar sus disposiciones a la realidad de la industria y de esa manera proveer un marco legal en el que se pueda continuar el desarrollo de dicha industria, a la vez que se protegen los derechos de los consumidores puertorriqueños y aquellos que adquieren productos localizados en Puerto Rico.

Para ello, se propone la creación de la Ley de Propiedad Vacacional de Puerto Rico. La misma tendría el propósito de reconocer que la venta y promoción de los planes de propiedad vacacional continúa siendo un segmento emergente y dinámico en la industria turística internacional. De igual forma, crearía un método de reglamentación uniforme y consistente necesario para salvaguardar la industria del turismo puertorriqueño, así como para ofrecer un marco seguro para transacciones y para promover la confianza de todos los consumidores tanto locales como los de los Estados Unidos y el extranjero, y para el bienestar económico de Puerto Rico. Asimismo, protegería la calidad de los planes de propiedad vacacional de Puerto Rico y a los consumidores que los compran y a todos los planes de propiedad vacacional que se ofrezcan para la venta exclusivamente fuera de Puerto Rico y que contengan alojamientos o instalaciones localizadas dentro de Puerto Rico, entre otras. Con ello en mente, sería necesario actualizar los procedimientos para la creación, venta, intercambio, promoción y operación de planes de propiedad vacacional; y requerir que todo plan de esta naturaleza localizado u ofrecido para la venta en Puerto Rico, creado o existente, respecto a los alojamientos e instalaciones que estén localizados o sean ofrecidos para la venta en Puerto Rico, estén sujetos a las disposiciones de esta Ley.²

A tales fines, la Compañía de Turismo de Puerto Rico (CT o Compañía), sería la única y exclusiva agencia gubernamental responsable de implantar y hacer cumplir los propósitos del proyecto de ley ante nos. Para ello, la Compañía tendría la facultad de promulgar, enmendar, derogar o suspender cualesquiera reglamentos, formularios y órdenes que estime necesarios o adecuados. De igual forma, la CT podría intervenir en cualquier acción o pleito que envuelva derechos y responsabilidades de un desarrollador con relación a un plan de propiedad vacacional. Asimismo, la CT tendría poderes investigativos, así como la facultad de iniciar vistas públicas; podría emitir órdenes de cese y desista; y revocar o suspender, mediante orden, el permiso al plan de propiedad vacacional, entre otras.³

² Véase, §1-102.-Propósito legislativo; alcance- Art. 1.- Disposiciones Generales del Proyecto de la Cámara Núm. 2416.

³ Véase, Artículo XI.- Poderes de la Compañía [de Turismo]- del Proyecto de la Cámara Núm. 2416.



Por otro lado, la CT tendría la facultad de imponer, cobrar y recaudar un cargo anual de promoción y mercadeo de \$10 por cada intervalo de siete días o porción de dicho intervalo de uso de propiedad vacacional autorizado para la venta en Puerto Rico al 1^{ro} de julio de cada año. De igual forma, podría fijar por reglamento, un cargo menor o mayor al establecido anteriormente, si determina que los costos y gastos que la Compañía incurre como parte del mercadeo y desarrollo de la industria de la propiedad vacacional como parte de su plan general de mercadeo de Puerto Rico como destino turístico justifican un cargo menor o mayor. El desarrollador y/o entidad administradora sería la responsable de remitir a la CT el cargo de promoción y mercadeo en dos plazos. La CT tendría, además, la facultad de fiscalizar, reglamentar y distribuir el cargo de promoción y mercadeo; así como la facultad de imponer sanciones, penalidades, multas administrativas, y la suspensión o revocación del decreto de exenciones contributivas.

Así las cosas, los fondos recaudados por la CT por concepto del cargo de promoción y mercadeo serían destinados a la inclusión de elementos dirigidos a mercadear y desarrollar la industria de la propiedad vacacional como parte de su plan general de mercadeo de Puerto Rico como destino turístico. Por último, la CT tendría la facultad de utilizar los fondos recaudados para fines análogos, siempre y cuando sean para beneficio y consideración de los mejores intereses económicos y sociales de Puerto Rico.

Expuesto el propósito y contenido de la medida bajo evaluación, procedemos a exponer nuestro análisis sobre la misma.

De entrada, debemos señalar que es compromiso de esta Administración, promover un plan de desarrollo económico para la industria turística del país. El mismo está basado en posicionar a Puerto Rico una vez más como el centro aéreo del Caribe; desarrollar un producto turístico de calidad mundial; explotar la diversidad de la oferta turística de Puerto Rico a través del desarrollo de nuevos nichos; y fortalecer la calidad del servicio en todos los niveles.

Cónsono con ello, es política pública del Estado Libre Asociado de Puerto Rico convertir a Puerto Rico en un destino turístico de primer orden a nivel mundial; propiciar las condiciones adecuadas para asegurar el continuo desarrollo y competitividad a nivel mundial de la industria hotelera de Puerto Rico; proveer el ambiente para la continua formación de capital local y extranjero para su inversión en proyectos turísticos; atemperar los incentivos ofrecidos a la industria turística puertorriqueña a la evolución de mejores productos turísticos, a los retos que enfrentamos y a las oportunidades que nuestro mundo actual nos ofrece; atenuar los altos costos de construcción y de operación de los negocios turísticos en Puerto Rico; y tomar acción para reducir los costos de energía, a través de las diferentes alternativas de fuentes renovables.⁴

De hecho, de acuerdo a datos recientes, el turismo ha sido el primer sector de la isla en superar la recesión económica en que el Estado Libre Asociado a Estados Unidos lleva diez años sumida. Se

⁴ Véase, §1 de la Ley 74-2010, según enmendada, conocida como "Ley de Desarrollo Turístico de Puerto Rico de 2010".



trata del primer sector que crece, y poco a poco está ganando peso en el producto interior bruto (PIB), hasta suponer cerca del 7.1 %, un porcentaje que históricamente se ha mantenido en torno al 6%.⁵

Siendo ello así, reconocemos toda iniciativa dirigida al desarrollo de la industria turística en Puerto Rico. A esos efectos, debido al constante desarrollo de la industria turística, en términos generales, la presente pieza legislativa tiene el propósito de actualizar el estatuto que regula la industria de los “time shares” o Clubes Vacacionales, a los fines de atemperarlo a las tendencias modernas y actuales.

Ahora bien, la medida ante nuestra consideración, pretende otorgarle una amplia serie de poderes y facultades a la CT, a los fines de poner en vigor las disposiciones de la misma. Al respecto, debemos indicar que la Ley Núm. 10 de 18 de Junio de 1970, según enmendada, conocida como “Ley de la Compañía de Turismo de Puerto Rico”, crea la Compañía como una corporación pública e instrumentalidad gubernamental con existencia y personalidad legal independiente del Gobierno del Estado Libre Asociado o cualquier dependencia de éste.⁶ La CT tiene la misión de crear y facilitar la implementación de política pública para hacer de Puerto Rico un destino único y líder dentro de la industria turística a nivel mundial. Su enfoque es lograr posicionar a Puerto Rico como el destino principal en la región del Caribe. Dicha Compañía tiene como visión mercadear a Puerto Rico como líder en todos los renglones de desarrollo económico.

Dicho ente corporativo es ejercido por una Junta de Directores compuesta por siete miembros, responsable de estimular, promover y regular el desarrollo de la industria del turismo. Siendo ello así, entre los derechos, deberes y poderes de la misma, se encuentra formular, adoptar, enmendar y derogar reglas y reglamentos, para regir su funcionamiento interno así como aquellas reglas y reglamentos para ejercer y desempeñar los poderes, deberes y otras funciones turísticas que por ley se le conceden e imponen. De igual forma, tiene completo dominio e intervención sobre todas sus propiedades y actividades, incluyendo el poder de determinar el uso y la inversión de sus fondos, y el carácter y la necesidad de todos los gastos y el modo cómo los mismos deberán incurrirse, autorizarse y pagarse, sin tomar en consideración ninguna disposición de ley que regule los gastos de fondos públicos.⁷

Nótese que, la Compañía es un ente jurídico y administrativo que disfruta de plena autonomía operacional y fiscal para manejar los asuntos financieros y administrativos según lo determine su Junta de Directores.

No empece a ello, desde el punto de vista gerencial, reconocemos que lo aquí propuesto no trastoca la estructura organizacional ni de puestos de la CT. Por otro lado, desde el punto de vista presupuestario, es de observar, que la aprobación de la medida no conlleva impacto fiscal adverso

⁵ Véase: <http://www.noticel.com/noticia/186820/turismo-primer-sector-de-puerto-rico-que-supera-la-recesion.html>

⁶ Véase, Artículo 2 de la Ley Núm. 10, *supra*.

⁷ Véase, Artículo 5 de la Ley Núm. 10, *supra*.



sobre el Fondo General. Según lo antes expuesto, el requerimiento por ley de lo aquí propuesto impondría una responsabilidad adicional, específicamente a la CT, la cual podría conllevar para la misma un impacto sobre los recursos que ingresan a dicho cuerpo corporativo. No obstante, de acuerdo al Informe Positivo de la Comisión de Desarrollo de la Industria Turística de la Cámara de Representantes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, sobre el P. de la C. 2416 indica que la CT apoya la medida, por lo que entendemos que la misma puede ser atendida por la Compañía sin necesidad de asignaciones adicionales.

La propuesta también le impone a la CT, la obligación de imponer cargos por concepto de promoción y mercadeo, así como la facultad de imponer una serie de penalidades y multas. Sobre el particular, nos preguntamos si ello incidiría negativamente en los precios que se puedan ofrecer al mercado, reduciendo la competitividad de Puerto Rico, como destino turístico. Sugerimos que ello sea consultado con la Compañía a modo de asegurar que el mercado del turismo siga en crecimiento.

Asimismo, sugerimos que la medida sea consultada con el Departamento de Justicia. Nótese que la misma establece disposiciones específicas sobre delitos que se pueden cometer en relación a las disposiciones de la medida, al igual que asuntos de propiedad registral que deben ser analizados en detalle. Damos deferencia al Departamento de Justicia sobre el particular.

Por último, como cuestión de técnica legislativa, señalamos los siguientes aspectos, que deben ser corregidos:

1. En la página 5, se alude a la Ley Núm. 198 de 8 de agosto de 1979, según enmendada, conocida como "Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad". Sin embargo, observamos que dicho estatuto fue derogado y sustituido por la Ley Núm. 210 de 8 de diciembre de 2015, conocida como "Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico."
2. El Título de la medida indica que se deroga la Ley 252 de 26 de diciembre de 2015, mejor conocida como la "Ley de Multipropiedad y Clubes Vacacionales de Puerto Rico". Sin embargo, la medida bajo estudio no incluye una disposición a tales fines.

Conforme a ello, nos reiteramos en la importancia de que se tome en consideración la opinión de la Compañía de Turismo y el Departamento de Justicia, a quienes damos deferencia. Esperamos que nuestros comentarios le sean de utilidad durante el proceso de análisis de la medida.

Cordialmente,

Luis F. Cruz Batista