ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO

17ma. Asamblea Legislativa | 1ra. Sesión Ordinaria

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 594

13 de mayo de 2013

Presentado por el señor *Rosa Rodríguez*

Referido a la Comisión de Infraestructura, Desarrollo Urbano y Transportación

LEY

Para enmendar el Artículo 6 de la Ley Núm. 77 de 25 de junio de 1964, según enmendada, a fin de hacer ilegal cualquier restricción contenida en un contrato de arrendamiento, que afecte la capacidad del arrendatario para operar otros negocios con el mismo nombre comercial o con la misma razón social en centros urbanos tradicionales y en otros lugares.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Los centros urbanos tradicionales de los municipios de Puerto Rico han estado perdiendo aceleradamente población y actividad económica; y su infraestructura ha estado decayendo. Coetáneamente, han proliferado centros comerciales en los suburbios. Como resultado de esta proliferación los negocios y comercios se han retirado de los centros tradicionales de los municipios y se establecen en esos centros comerciales. Los comercios que optan por establecerse en centros comerciales, se ven obligados a aceptar unas cláusulas, en los contratos que suscriben, que les restringen la operación de sucursales o establecimientos, bajo el mismo nombre comercial o razón social, dentro de un perímetro determinado en el contrato. En caso que optaran por operar dicho negocio, el arrendador utiliza el volumen de venta generado por tal establecimiento o negocio adicional, fuera del centro comercial, para computar la renta que dicho arrendatario pagará por su espacio. El resultado de esta cláusula ha sido que los comerciantes se ven obligados a cerrar sus comercios del centro urbano tradicional. Una operación económicamente viable cuando paga renta por el espacio en el centro urbano tradicional, se convierte en una operación perdidosa cuando el volumen de venta generado se utiliza además para calcular y pagar la renta por partida doble, en el centro urbano tradicional y en el centro

comercial. El resultado de esta práctica es el deterioro rampante y acelerado de nuestros centros urbanos, por la falta de una clientela que haga sus compras y transacciones allí.

En vista de esta situación se ha elaborado una política pública por el Estado Libre Asociado de Puerto Rico dirigida a proteger los centros urbanos tradicionales de los municipios, para revertir el problema de pérdida de población les afecta. Dicha política ha tenido un éxito limitado. Los centros urbanos han ido perdiendo el atractivo para los consumidores debido a que los comercios optan por establecerse en los centros comerciales o en las megatiendas que usualmente se construyen a las afueras de los centros urbanos. Esta Asamblea Legislativa pretende lidiar contra aquellos factores que dificultan que los comercios operen exitosamente en los centros urbanos tradicionales.

Esta medida tiene el propósito de eliminar una de las restricciones al comercio y al desarrollo de negocios en los centros urbanos tradicionales mediante cláusulas contractuales que le restringen a los arrendatarios la operación de establecimientos o sucursales bajo el mismo nombre comercial o razón social, dentro de un perímetro determinado, o el uso del volumen de venta generado por dicha sucursal o negocio adicional para computar la renta que el arrendatario pagará por el espacio en un centro comercial. Al implementar tal cláusula, debido al tamaño de Puerto Rico, ocurre generalmente que el centro urbano tradicional de un municipio está dentro del perímetro establecido en dicha cláusula. Por tal razón, el arrendatario se ve obligado a dejar de operar su establecimiento o negocio que está localizado en el centro urbano tradicional, si quiere mantener en operación el negocio localizado dentro del centro comercial.

Este tipo de cláusulas, además constituye una restricción irrazonable al comercio y a la libre competencia, por lo que inherentemente son violatorias de la Ley de Monopolios de Puerto Rico. Por tal razón, la Asamblea Legislativa entiende la necesidad de enmendar la Ley Número 77 de junio de 1964, según enmendada, que dispone sobre las prácticas que restringen irrazonablemente el comercio en Puerto Rico, para aclarar su alcance. Esta medida eliminaría de los contratos de arrendamiento una de esas restricciones que los empresarios encuentran al tratar de operar sus negocios con libertad y de manera que le resulten beneficiosos, en los centros urbanos tradicionales.

DECRÉTESE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.- Se enmienda el Artículo 6 de la Ley Núm. 77 de 25 de junio de 1964, según enmendada, para añadirle un párrafo para que se lea como sigue:

"Artículo 6.-Transacción exclusiva

Será ilegal el que cualquier persona arriende, venda o se obligue a arrendar o vender, directa o indirectamente, bienes inmuebles, o que arriende, venda o se obligue a arrendar o vender bienes muebles, utensilios, mercancías, maquinarias, provisiones o cualquier otra cosa objeto de comercio, estén éstas o no patentadas, para uso, consumo, o reventa en Puerto Rico, así como fijar el precio a cobrarse por dichos objetos, o una suma a descontarse de o rebajarse de tal precio, con la condición, arreglo o entendido de que el arrendatario o comprador de los mismos no pueda usar o negociar en bienes, utensilios, mercancías, maquinaria, provisiones o cualquier otra cosa objeto de comercio de un competidor o competidores del arrendador o vendedor, cuando en cualquier línea de comercio, en cualquier sector del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, el efecto de tal arrendamiento, venta o convenio de venta o arrendamiento, o de la condición, arreglo o entendido pueda ser el de reducir sustancialmente la competencia o tender a crear un monopolio.

En un contrato de arrendamiento de bienes inmuebles, será ilegal cualesquiera cláusula, condición, arreglo o entendido, que restrinja de cualquier forma al arrendatario de tales bienes inmuebles de operar otros negocios o comercios de igual nombre comercial, razón social o corporativa, o similares al negocio o comercio para el cual está arrendando el espacio objeto de tal

arrendamiento cuando: (i) la restricción afecte negocios que estén a una distancia menor de dos (2) millas de la propiedad objeto del arrendamiento o (ii) cuando tal cláusula no exima expresamente negocios en el centro urbano tradicional de un municipio. El centro urbano tradicional de cada municipio será definido por sus planes de ordenamiento territorial o por la Junta de Planificación. Se considerará una restricción, para los propósitos de este párrafo, cualquier cláusula, condición, arreglo o entendido contractual que obligue al arrendatario a pagar al arrendador una porción de sus ingresos recibidos de sus operaciones fuera del local objeto del contrato de arrendamiento."

Artículo 2.-Vigencia.

Esta Ley comenzará a regir inmediatamente luego de su aprobación.