

SENADO DE PUERTO RICO

P. del S. 1373

27 de enero de 2010

Presentado por el señor *Arango Vinent*

Referido a la Comisión de Banca, Asuntos del Consumidor y Corporaciones Públicas

LEY

Para crear una Ley Especial Para el Gravamen en Instalaciones de Almacenamiento por Autoservicio; establecer los foros que tendrán jurisdicción para adjudicar querellas de usuarios de almacenamiento por autoservicio; disponer la creación de un gravamen sobre los bienes muebles almacenados por usuarios en las instalaciones de autoservicio, para garantizar las sumas adeudadas por estos a los operadores de dicho servicio; establecer el procedimiento a seguir por los operadores para ejecutar dicho gravamen, disponer de los bienes y desocupar el espacio arrendado; y establecer ciertas salvaguardas a favor de los usuarios en cuanto a notificación y debido proceso para proteger sus bienes e intereses.

EXPOSICION DE MOTIVOS

En los últimos años, se han establecido en Puerto Rico un sinnúmero de comercios que proveen a usuarios espacios individuales de almacenaje mediante un sistema de autoservicio. Este sistema se ha convertido en una herramienta eficaz de almacenamiento tanto para los individuos como para las empresas, ya que les ofrece la oportunidad de almacenar artículos, inventario y equipo por el período que deseen a un costo razonable cuando no cuentan con el espacio necesario para ello en su propia residencia o establecimiento. En particular, estas instalaciones ofrecen a las pequeñas y medianas empresas una flexibilidad importante en cuanto a sus necesidades de almacenaje y espacio que ayudan promover su desarrollo y crecimiento. Además, el establecimiento de estas instalaciones contribuye al desarrollo económico del país mediante la inyección de nuevo capital y la creación de nuevos empleos.

Aún cuando los contratos de arrendamiento por autoservicio tienen características de un contrato de arrendamiento de servicios, esta Asamblea Legislativa entiende que es necesario establecer ciertas normas para regular este tipo de negocio debido a sus características

particulares. En la actualidad, los operadores de estas instalaciones no cuentan con un procedimiento adecuado para recuperar sus espacios arrendados cuando los usuarios dejan de pagar el canon de arrendamiento o abandonan el espacio arrendado. Esto crea varios problemas para los operadores, pues se encuentran en la difícil posición de tener que determinar si continuar almacenando los bienes de sus clientes morosos por tiempo indefinido o si disponer de ellos para recuperar el espacio arrendado e intentar saldar parte de la deuda. La gran mayoría de los Estados en la nación Americana han adoptado leyes similares a esta medida para proveerle a los operadores un mecanismo que les permite vender o disponer de los bienes de usuarios que hayan incumplido con sus obligaciones de pago por un período determinado, y que a la misma vez incluyen importantes salvaguardas para proteger los intereses de los usuarios mediante requisitos de notificación y oportunidades para saldar su deuda vencida.

Con esta Ley Especial, atemperamos nuestra legislación a la realidad de esta industria así como al reconocimiento que ya se le ha otorgado a las mismas en otras jurisdicciones. Esto garantiza que esta industria, relativamente nueva, pero que esta aportando significativamente a la economía del país mediante la creación de empleos, la construcción así como mediante el ofrecimiento de sus servicios, solidifique sus cimientos y continúe aportando al desarrollo de otros negocios.

Por consiguiente, mediante esta medida se establece un gravamen a favor del operador de la instalación de almacenamiento por autoservicio sobre los bienes que los usuarios almacenan en sus instalaciones. En la medida que un usuario no cumpla con sus obligaciones de pagar el canon de arrendamiento pactado, el operador podrá recurrir a los remedios que esta ley establece y ejecutar su gravamen y vender o disponer de los bienes del usuario almacenados en el espacio arrendado. Ello es esencial, pues permite a los operadores recuperar los espacios arrendados cuando sus usuarios advengan en morosidad con sus obligaciones de pago o abandonan el espacio de manera que el operador pueda arrendar dichos espacios a un nuevo usuario. De igual manera, se incluyen requisitos de notificación y publicación de edicto para proteger los intereses de los usuarios que utilizan este tipo de servicio.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

1 Artículo 1.-Esta Ley se conocerá y podrá ser citada como la “Ley Especial de
2 Gravamen para Instalaciones de Almacenamiento por Autoservicio”.

3 Artículo 2.-En la aplicación e interpretación de esta Ley, los siguientes términos
4 significarán lo que a continuación se dispone:

5 (a) “Arrendador” significa el dueño, operador, arrendador o
6 subarrendador de una instalación de almacenamiento por autoservicio
7 o de una unidad móvil de almacenamiento por autoservicio, su agente
8 o cualquier persona designada por éste para cumplir con las
9 obligaciones o ejercer los derechos que le corresponden en virtud de un
10 contrato de almacenamiento por autoservicio. Si el arrendador emite
11 un resguardo de almacén, carta de porte u otro documento de título
12 para los bienes almacenados en el espacio arrendado, el arrendador y el
13 arrendatario estarán sujetos a las disposiciones de la Ley Núm. 208 de
14 17 de agosto de 1995, según enmendada, y las disposiciones de esta
15 Ley no aplicarán.

16 (b) “Arrendatario” significa la persona natural o jurídica que esté
17 autorizada a utilizar una instalación de almacenamiento por
18 autoservicio o una unidad móvil de almacenamiento por autoservicio,
19 conforme a las cláusulas de un contrato de almacenamiento por
20 autoservicio que haya otorgado con el arrendador.

21 (c) “Contrato de almacenamiento por autoservicio” significa
22 cualquier contrato entre un arrendador y un arrendatario en el que están

1 convenidos los términos, condiciones, limitaciones o cualquier otra
2 cláusula relacionada con la posesión y el uso de una instalación de
3 almacenamiento por autoservicio o de una unidad móvil de
4 almacenamiento por autoservicio.

5 (d) “Espacio Arrendado” significa el espacio individual dentro de
6 una instalación de almacenamiento por autoservicio que es o puede ser
7 arrendado por un arrendatario para ser utilizado conforme a un contrato
8 de almacenamiento por autoservicio.

9 (e) “Instalación de almacenamiento por autoservicio” significa
10 cualquier inmueble que esté dedicado al arrendamiento de espacios
11 arrendados en los que el arrendatario, por sí mismo y sin intervención
12 del arrendador, puede almacenar y retirar bienes mueble durante el
13 término del arrendamiento. Estos espacios no pueden utilizarse para
14 propósitos residenciales o ilícitos. Una instalación de almacenamiento
15 por autoservicio no será considerada un almacén o una compañía de
16 servicio público para propósitos de la Ley Núm. 109 de 28 de junio de
17 1962, según enmendada.

18 (f) “Ultima dirección conocida” significa la dirección provista por
19 un arrendatario en el contrato de almacenamiento por autoservicio o la
20 que el arrendatario le haya notificado al arrendador mediante correo
21 certificado indicando un cambio de dirección.

22 (g) “Unidad móvil de almacenamiento por autoservicio” significa
23 cualquier unidad móvil, como lo es un remolque, furgón, contenedor

1 de embarque, entre otros, que sea arrendada por un arrendatario como
2 espacio de almacenamiento, ya sea que esté ubicada en una instalación
3 de almacenamiento por autoservicio o en otro lugar designado por el
4 arrendatario.

5 Artículo 3.- Jurisdicción para Adjudicar Disputas.-

6 El Departamento de Asuntos del Consumidor tendrá jurisdicción primaria y exclusiva para
7 adjudicar todas las controversias surgidas entre un arrendador y un arrendatario que sea una
8 persona natural o jurídica, de conformidad con el procedimiento administrativo seguido por
9 dicha agencia. El arrendador no podrá proceder con la ejecución de su gravamen bajo al
10 Artículo 4 de esta Ley mientras esté pendiente una disputa ante el foro correspondiente,
11 siempre y cuando el arrendador haya sido debidamente notificado mediante el procedimiento
12 aplicable de que dicha disputa fue debidamente radicada ante el foro correspondiente.

13 Artículo 4.-Gravamen del arrendador.-

14 Por la presente se le concede al arrendador de un espacio arrendado un gravamen sobre todos
15 los bienes muebles que estén almacenados en una instalación de almacenamiento por
16 autoservicio o en una unidad móvil de almacenamiento por autoservicio y el derecho a retener
17 dichos bienes muebles, como garantía para los pagos del canon de arrendamiento, cargos por
18 mora y los demás gastos o cargos pagaderos por el arrendatario bajo el contrato de
19 almacenamiento por autoservicio y los gastos razonablemente incurridos por el arrendador
20 por razón del manejo, conservación, venta o disposición de los mismos y la ejecución del
21 gravamen aquí constituido. Tal gravamen se extiende sobre todos los bienes muebles
22 almacenados en el espacio arrendado, quedará perfeccionado automáticamente al momento en
23 que dichos bienes muebles son almacenados o depositados en el espacio arrendado y tendrá

1 prioridad sobre cualquier otro gravamen o derecho a favor de tercero, excepto por cualquier
2 gravamen perfeccionado con anterioridad a la fecha en que los bienes fueron almacenados o
3 depositados en el espacio arrendado.

4 Artículo 5.-Derecho a negar acceso a la propiedad.-

5 Transcurridos diez (10) días del vencimiento de cualquier canon de arrendamiento sin que el
6 arrendatario haya pagado dicho canon en su totalidad, el arrendador podrá, sin notificación
7 previa al arrendatario, negar el acceso del arrendatario a la instalación de almacenamiento por
8 autoservicio o a la unidad móvil de almacenamiento por autoservicio donde tenga éste
9 almacenado sus bienes.

10 Artículo 6.-Procedimiento de ejecución del gravamen del arrendador.

11 Para ejecutar su gravamen sobre los bienes muebles de un arrendatario que estén
12 almacenados dentro de un espacio arrendado o unidad móvil de almacenamiento por
13 autoservicio, el arrendador tendrá que cumplir con el siguiente procedimiento:

14 (a) Primera Notificación de Incumplimiento. Cuando el
15 canon de arrendamiento o cualquier otra suma pagadera por el
16 arrendatario bajo el contrato de almacenamiento por autoservicio esté
17 vencida por más de veinte (20) días, el arrendador deberá notificar al
18 arrendatario de dicho incumplimiento por correo certificado a su última
19 dirección conocida. Dicha notificación contendrá la siguiente
20 información:

21 (1) La fecha de vencimiento y un detalle de la suma
22 adeudada al momento de la notificación y un requerimiento de
23 pago de la suma adeudada.

1 (2) El nombre del arrendador, su número de teléfono y su
2 dirección física y postal, para que el arrendatario puede enviar
3 el pago o contestar la notificación.

4 (3) Un aviso que, de no realizarse el pago, se podrá
5 proceder con la venta mediante pública subasta de los bienes
6 del arrendatario almacenados en el espacio arrendado o en la
7 unidad móvil de almacenamiento por autoservicio.

8 (b) Segunda Notificación. Dentro de un término no menor de diez
9 (10) días luego del envío de la primera notificación mencionada en el
10 inciso (a) anterior, el arrendador deberá enviar una segunda
11 notificación al arrendatario por correo certificado, con acuse de recibo,
12 que contendrá la siguiente información:

13 (1) Número o código para identificar el espacio arrendado o
14 la unidad móvil de almacenamiento por autoservicio y la
15 localización de la instalación de almacenamiento por
16 autoservicio o de la unidad móvil de almacenamiento por
17 autoservicio donde están ubicados los bienes sujetos al
18 gravamen.

19 (2) Un aviso claro que, si el arrendatario no salda la
20 totalidad de su deuda dentro del término indicado, el cual no
21 será menor de diez (10) días a partir de la fecha de envío de la
22 carta, el arrendador podrá proceder con la venta en pública

1 subasta de los bienes sujetos al gravamen que se establece en el
2 Artículo 4 de esta Ley.

3 (3) El nombre del arrendador, su número de teléfono y su
4 dirección física y postal, para que el arrendatario puede enviar
5 el pago o contestar la notificación.

6 (c) Aviso de Pública Subasta. Al transcurrir el término establecido
7 en el apartado (2) del inciso (b) anterior sin que el deudor haya
8 satisfecho en su totalidad la deuda existente, el arrendatario podrá
9 anunciar la venta mediante pública subasta de los bienes sujetos al
10 gravamen que se establece en esta Ley. Dicho anuncio se hará
11 mediante la publicación de un edicto en un periódico de circulación
12 general en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Tanto el anuncio
13 como la venta pública de bienes sujetos al gravamen que se establece
14 en esta Ley podrán incluir los bienes de más de un arrendatario. Dicho
15 anuncio incluirá la siguiente información:

16 (1) La dirección de la instalación de arrendamiento por
17 autoservicio o del local donde está estacionada o ubicada la
18 unidad móvil de almacenamiento por autoservicio, el número o
19 código de identificación del espacio arrendado y el nombre del
20 arrendatario.

21 (2) La hora, lugar y fecha en que los bienes sujetos al
22 gravamen que se establece en esta Ley serán vendidos mediante
23 pública subasta.

1 (d) El arrendador también fijará copia del edicto en un tablón de
2 edictos que mantendrá para estos propósitos en la instalación de
3 arrendamiento por autoservicio o en el local donde está estacionada o
4 ubicada la unidad móvil de almacenamiento por autoservicio. El
5 arrendador también enviará mediante correo regular una copia del
6 anuncio publicado al Director(a) de la Administración de Servicios
7 Generales del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

8 (e) La venta de los bienes sujetos al gravamen que se establece en
9 esta Ley se efectuará no menos de diez (10) días luego de publicado el
10 edicto indicado en el inciso (c) mediante pública subasta conforme a
11 los términos notificados al arrendatario. Los bienes podrán venderse
12 individualmente o en conjunto con los de otros arrendatarios, al mejor
13 postor, uno de los cuales podrá ser el Director(a) de la Administración
14 de Servicios Generales o su representante. El arrendador bajo ninguna
15 circunstancia estará obligado a adjudicar la subasta si el mejor postor
16 ofrece menos que el tipo mínimo que establezca el arrendador para
17 dicha subasta. Si la subasta no produjera remate ni adjudicación, el
18 arrendador podrá disponer de los bienes sujetos al gravamen que se
19 establece en esta Ley de cualquier forma que estime conveniente.

20 (h) Una vez realizada la venta, el arrendador podrá realquilar el
21 espacio arrendado o la unidad móvil de almacenamiento por
22 autoservicio a un nuevo arrendatario.

1 (i) El arrendador utilizará el producto de cualquier venta realizada
2 conforme a las disposiciones de este artículo para satisfacer la deuda
3 del arrendatario. En el caso de la venta de lotes o de bienes de más de
4 un arrendatario a un mismo comprador por un precio agregado, el
5 arrendador determinará la manera de distribuir dicho precio agregado
6 entre los bienes vendidos. El arrendatario será responsable por
7 cualquier deficiencia. En caso que haya un sobrante, el arrendador
8 notificará al arrendatario dentro de los diez (10) días después de
9 realizada la subasta, mediante correo regular a su última dirección
10 conocida, identificando la cantidad de dicho sobrante. Transcurrido un
11 término de treinta (30) días sin que el arrendatario haya reclamado el
12 sobrante, el arrendador remitirá el mismo al Departamento de
13 Hacienda, quien ingresará el importe remitido en el Fondo General.
14 Junto con la remesa, el arrendador enviará un informe explicando el
15 origen del sobrante, en el cual incluirá el nombre y el número de
16 seguro social del arrendatario. El arrendatario podrá solicitar al
17 Departamento de Hacienda el reembolso correspondiente dentro del
18 término de un (1) año a contarse a partir de la fecha del recibo por el
19 Departamento de Hacienda.

20 (j) Al efectuarse el pago del precio de postura por los bienes
21 muebles vendidos, la entrega de los mismos por parte del arrendador al
22 comprador dará título y derecho al comprador sobre dichos bienes,
23 libre del gravamen del arrendador bajo esta Ley y de cualquier otra

1 carga o gravamen que haya estado subordinada al gravamen del
2 arrendador bajo esta Ley.

3 (k) El arrendatario podrá, en cualquier momento antes de la venta,
4 pagar la cantidad total adeudada al arrendador y así recuperar la
5 posesión de los bienes almacenados. Este mismo derecho lo tendrá
6 cualquier tercero que presente al arrendador evidencia satisfactoria que
7 dicho tercero es el propietario de los bienes almacenados; dicha
8 evidencia satisfactoria deberá venir acompañada de una declaración
9 jurada suscrita por el tercero donde este represente al arrendatario que
10 es el titular legal de dichos bienes.

11 Artículo 7.-Cuando, conforme a las disposiciones de esta Ley, la propiedad que se
12 retiene y se vende es un vehículo de motor o una embarcación, el Secretario del
13 Departamento de Transportación y Obras Públicas o el Secretario de Recursos Naturales y
14 Ambientales, según sea el caso, previo el cumplimiento con los requisitos que establezca la
15 agencia correspondiente, emitirá un certificado de título y registro al comprador cuando éste
16 presente la solicitud correspondiente conjuntamente con la declaración jurada de la persona
17 que efectuó la venta y la prueba de que tal venta se realizó conforme a las disposiciones de
18 esta Ley.

19 Artículo 8.-El arrendamiento de un espacio arrendado o de una unidad móvil de
20 almacenamiento por autoservicio se regirá por el contrato de almacenamiento por
21 autoservicio que hayan otorgado el arrendador y el arrendatario. Estos podrán convenir el
22 arrendamiento en términos distintos a los que supletoriamente establece esta Ley, siempre
23 que los mismos no infrinjan la Ley, la moral o el orden público ni contengan términos más

1 onerosos para el arrendatario de los que se establecen en esta Ley. Sin embargo, el contrato
2 de almacenamiento por autoservicio siempre deberá contener las obligaciones y deberes del
3 arrendatario y del arrendador, además del procedimiento mediante el cual se ejercerá el
4 gravamen concedido al arrendador por esta Ley.

5 Artículo 9.-A menos que el contrato de almacenamiento por autoservicio disponga lo
6 contrario, el cuidado, custodia y control sobre los bienes almacenados en un espacio arrendado
7 o en una unidad móvil de almacenamiento por autoservicio seguirán siendo en todo momento
8 responsabilidad exclusiva del arrendatario.

9 Artículo 10.- En los casos en que las disposiciones de esta Ley estén en pugna con las
10 disposiciones de cualquier otra ley, prevalecerán las disposiciones de esta Ley.

11 Artículo 11.- Si algún artículo o disposición de esta Ley fuera declarado nulo, inválido
12 o inconstitucional por algún tribunal con competencia y jurisdicción, dicha sentencia no
13 afectará ni invalidará las demás disposiciones de esta Ley, y su efecto se limitará al párrafo,
14 artículo, parte o disposición declarado nulo, inválido o inconstitucional.

15 Artículo 12.-Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.