

**(P. del S. 1373)  
(Conferencia)**

*10 de* ASAMBLEA LEGISLATIVA *5 de* SESION ORDINARIA  
Ley Num. 173 - 2011  
(Aprobada el 10 de septiembre de 2011)

**LEY**

Para crear la "Ley 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 éstos 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; ordenar al Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor a promulgar el reglamento necesario para cumplir con los propósitos de esta Ley; y para otros fines.

**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.

Aun 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 almacenados en el espacio arrendado, 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, se atempera la legislación de Puerto Rico a la realidad de esta industria, así como el reconocimiento que ya se le ha otorgado a la misma en otras jurisdicciones. Esto garantiza que esta industria, relativamente nueva, pero que está 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 Ley 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:**

Artículo 1.-Esta Ley se conocerá y podrá ser citada como la "Ley para el Gravamen en Instalaciones de Almacenamiento por Autoservicio".

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

(a) "Operador"- dueño, arrendador o subarrendador de una instalación de almacenamiento por autoservicio o de una unidad móvil de almacenamiento por autoservicio, su agente o cualquier persona designada por éste para cumplir con las obligaciones o ejercer los derechos que le corresponden en virtud de un contrato de almacenamiento por autoservicio. Si el operador emite un resguardo de almacén, carta de porte u otro documento de título para los bienes almacenados en el espacio arrendado, el operador y el usuario estarán sujetos a las disposiciones de la Ley Núm. 208 de 17 de agosto de 1995, según enmendada, y las disposiciones de esta Ley no aplicarán.

(b) "Usuario"- persona natural o jurídica que esté autorizada a utilizar una instalación de almacenamiento por autoservicio o una unidad móvil de almacenamiento por autoservicio, conforme a las cláusulas de un contrato de almacenamiento por autoservicio que haya otorgado con el operador.

(c) "Contrato de almacenamiento por autoservicio"- cualquier contrato entre un operador y un usuario en el que están convenidos los términos, condiciones, limitaciones, canon de arrendamiento, cargos por mora, gastos o cargos pagaderos por el usuario y cualquier otra cláusula relacionada con la posesión y el uso de una instalación de almacenamiento por autoservicio o de una unidad móvil de almacenamiento por autoservicio. El contrato de almacenamiento por autoservicio siempre deberá contener las obligaciones y deberes del usuario y del operador, además del procedimiento mediante el cual se ejercerá el gravamen concedido al operador por esta Ley.

(d) "Espacio Arrendado"- espacio individual dentro de una instalación de almacenamiento por autoservicio o de una unidad móvil de almacenamiento por autoservicio que es o puede ser arrendado por un usuario para ser utilizado conforme a un contrato de almacenamiento por autoservicio.

(e) "Instalación de almacenamiento por autoservicio"- cualquier inmueble que esté dedicado al arrendamiento de espacios en los que el usuario, por sí mismo y sin intervención del operador, puede almacenar y retirar bienes muebles durante el término del arrendamiento. Estos espacios no pueden utilizarse para propósitos residenciales o ilícitos. Una instalación de almacenamiento por autoservicio no será considerada un almacén o una compañía de servicio público para propósitos de la Ley Núm. 109 de 28 de junio de 1962, según enmendada.

(f) "Última dirección conocida"- dirección provista por un usuario en el contrato de almacenamiento por autoservicio o la que el usuario le haya notificado al operador mediante correo certificado indicando un cambio de dirección.

(g) "Unidad móvil de almacenamiento por autoservicio"- cualquier unidad móvil, como lo es un remolque, furgón, contenedor de embarque, entre otros, que sea arrendada por un usuario como espacio de almacenamiento, ya sea que esté ubicada en una instalación de almacenamiento por autoservicio o en otro lugar designado por el usuario debidamente autorizado por el operador.

#### Artículo 3.- Jurisdicción para Adjudicar Disputas.-

El Departamento de Asuntos del Consumidor tendrá jurisdicción concurrente con el Tribunal de Primera Instancia para adjudicar todas las controversias surgidas entre un operador y un usuario, ya sea una persona natural o jurídica, de conformidad con el procedimiento administrativo seguido por dicha agencia o los procedimientos establecidos por la Administración de Tribunales. El operador no podrá proceder con la ejecución de su gravamen bajo el Artículo 4 de esta Ley, mientras esté pendiente una disputa ante el foro correspondiente, siempre y cuando el operador haya sido debidamente notificado mediante el procedimiento aplicable de que dicha disputa fue debidamente radicada ante el foro correspondiente.

#### Artículo 4.- Gravamen del operador.-

Por la presente se le concede al operador de un espacio arrendado un gravamen sobre todos los bienes muebles del usuario deudor que estén almacenados en una instalación de almacenamiento por autoservicio o en una unidad móvil de almacenamiento por autoservicio y el derecho a retener dichos bienes muebles, como garantía para los pagos del canon de arrendamiento, cargos por mora y los demás gastos o cargos pagaderos por el usuario bajo el contrato de almacenamiento por autoservicio y los gastos razonablemente incurridos por el operador por razón del manejo, conservación, venta o disposición de los mismos y la ejecución del gravamen aquí constituido. La porción del gravamen por razón de gastos de manejo, conservación, venta, disposición o ejecución de los bienes no podrá exceder de mil quinientos dólares (\$1,500). Tal gravamen se extiende sobre todos los bienes muebles almacenados en el espacio arrendado, exceptuando los documentos de identificación personal, quedará perfeccionado cuando la deuda del usuario esté vencida, sea líquida y exigible y tendrá prioridad sobre cualquier otro gravamen o derecho a favor de tercero, excepto por cualquier gravamen perfeccionado con anterioridad a la fecha en que los bienes fueron almacenados o depositados

en el espacio arrendado. Este gravamen nunca tendrá preferencia sobre los gravámenes que tiene el Estado, según dispuesto en el Código Civil, sobre los bienes del usuario.

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

Transcurridos veinte (20) días del vencimiento de cualquier canon de arrendamiento sin que el usuario haya pagado dicho canon en su totalidad, el operador podrá, sin notificación previa al usuario, negar el acceso del usuario al espacio arrendado en la instalación de almacenamiento por autoservicio o a la unidad móvil de almacenamiento por autoservicio donde tenga éste almacenado sus bienes.

**Artículo 6.-Procedimiento de ejecución del gravamen del operador.**

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

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

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

(2) El nombre del operador, su número de teléfono y su dirección física y postal, para que el usuario pueda enviar el pago o contestar la notificación.

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

(4) Un aviso que, hasta no haber pagado el canon en su totalidad, el usuario no tendrá acceso al espacio arrendado en la instalación de almacenamiento por autoservicio o a la unidad móvil de almacenamiento por autoservicio donde tenga éste almacenado sus bienes.

(5) Un aviso que, el usuario tiene el derecho de radicar una reclamación ante el Departamento de Asuntos del Consumidor o ante el Tribunal de Primera Instancia en conformidad con el procedimiento administrativo seguido por dicha agencia o los procedimientos establecidos por las Reglas de Procedimiento Civil.

(b) Segunda Notificación de incumplimiento- Dentro de un término no menor de diez (10) días, luego del envío de la primera notificación mencionada en el inciso (a) de este Artículo, según la fecha de la certificación del correo, el operador deberá enviar una segunda notificación al usuario por correo certificado, con acuse de recibo, que contendrá la siguiente información:

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

(2) Un aviso claro que, si el usuario no salda la totalidad de su deuda dentro del término indicado, el cual no será menor de diez (10) días a partir de la fecha de envío de la carta, el operador podrá proceder con la venta en pública subasta de los bienes sujetos al gravamen que se establece en el Artículo 4 de esta Ley.

(3) El nombre del operador, su número de teléfono y su dirección física y postal, para que el usuario pueda enviar el pago o contestar la notificación.

(c) Aviso de Pública Subasta- Luego de cumplir con las dos (2) notificaciones requeridas y haber transcurrido el término establecido en el apartado (2) del inciso (b) de este Artículo, sin que el deudor haya satisfecho en su totalidad la deuda existente, el operador, en compañía de un notario público, deberán llevar a cabo un inventario y una tasación de toda la propiedad o los bienes almacenados que podrán ser o serán objeto de una venta en pública subasta, para satisfacer la deuda existente. El inventario de toda la propiedad y bienes almacenados en dicho espacio arrendado será certificado por el notario público que acompañó al operador. Luego de realizado el inventario y la tasación, el operador podrá anunciar la venta mediante pública subasta de los bienes sujetos al gravamen que se establece en esta Ley. Dicho anuncio se hará mediante la publicación de un edicto en un periódico de circulación general en Puerto Rico. Tanto el anuncio como la venta mediante pública subasta de bienes sujetos al gravamen que se establece en esta Ley, podrán incluir los bienes de más de un usuario, pero registrando el total de los bienes adjudicados de cada usuario por separado. Dicho anuncio incluirá la siguiente información:

(1) La dirección de la instalación de arrendamiento por autoservicio o del local donde está ubicada la unidad móvil de almacenamiento por autoservicio, el número o código de identificación del espacio arrendado o los espacios arrendados y el nombre o los nombres del usuario o los usuarios.

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

El operador deberá retener, para inspección por las agencias reguladoras y escrutinio público, todos los documentos de subastas por un mínimo de dos (2) años.

(d) El operador también fijará copia del edicto en un tablón de edictos que mantendrá para estos propósitos en la instalación de arrendamiento por autoservicio o en el local donde está ubicada la unidad móvil de almacenamiento por autoservicio. El operador también enviará, mediante correo regular, una copia del anuncio publicado al Administrador(a) de la Administración de Servicios Generales y al Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor del Gobierno de Puerto Rico.

(e) La venta de los bienes sujetos al gravamen que se establece en esta Ley se efectuará no menos de diez (10) días, luego de publicado el edicto indicado en el inciso (c), mediante pública subasta conforme a los términos notificados al usuario. La subasta de bienes para el pago de cualquier deuda tasada, multas, intereses, recargos y penalidades se hará en pública subasta y, si éstos pueden separarse unos de otros o fraccionarse, se venderá la cantidad, o parte de dichos bienes muebles, que sea estrictamente necesaria para el pago de toda la deuda tasada, multas, intereses, recargos, penalidades y costas. Sin embargo, el operador no será responsable de los bienes no vendidos y éstos no serán almacenados nuevamente. Se entenderá que cumple con la condición precedente, una cantidad de bienes cuyo valor tasado

sea suficiente para cubrir, con el precio de adjudicación en una tercera subasta, la probable totalidad de la deuda tasada y de sus intereses, recargos, multas, penalidades y costas en dicha tercera subasta. El operador, antes de iniciar la venta en pública subasta de los bienes muebles, procederá a tasar los mismos. La venta de los bienes muebles se hará en pública subasta, fijándose como tipo mínimo de adjudicación para la primera subasta, el cien por ciento (100%) del importe de la tasación así hecha por el operador. Si la primera subasta no produjera remate ni adjudicación, en la segunda que se celebrare, servirá de tipo mínimo el setenta y cinco por ciento (75%) del valor de tasación que el operador hubiere fijado a dichos bienes muebles. Si en dicha segunda subasta no hubiere remate ni adjudicación y hubiere necesidad de celebrar una tercera y sucesiva subasta, para tal tercera y sucesiva subasta servirá de tipo mínimo el cincuenta por ciento (50%) del valor de tasación ad hoc que el operador hubiere fijado a dichos bienes muebles. Si en cualquiera de estas subastas no hubiere remate ni adjudicación, podrá adjudicarse los bienes por el tipo mínimo de tasación que corresponda a la subasta en que se haya de adjudicar la propiedad. Un notario levantará un acta donde incluirá un informe detallado de los bienes subastados y de los bienes adjudicados, si alguno, así como incidencias ocurridas durante el proceso de subasta. Si la subasta no produjera remate ni adjudicación, el operador podrá disponer de los bienes sujetos al gravamen que se establece en esta Ley de cualquier forma que estime conveniente. En el proceso de subasta no podrán participar de la compra de los bienes sujetos al gravamen, el operador del espacio arrendado, su cónyuge y ningún pariente de tercer grado de consanguinidad del operador. No obstante lo anterior, en caso de que la subasta fuere desierta, el operador podrá adjudicarse los bienes a base de los precios tasados en abono a la deuda del arrendador.

(f) Una vez realizada la venta, el operador podrá realquilar el espacio arrendado o la unidad móvil de almacenamiento por autoservicio a un nuevo usuario.

(g) El operador utilizará el producto de cualquier venta realizada conforme a las disposiciones de este Artículo para satisfacer la deuda del usuario. El usuario será responsable por cualquier deficiencia. En caso que haya un sobrante, el operador notificará al usuario dentro de los diez (10) días después de realizada la subasta, mediante correo regular a su última dirección conocida, identificando la cantidad de dicho sobrante y explicando que tendrá sesenta (60) días para reclamar el mismo. Transcurrido el término de sesenta (60) días sin que el usuario haya reclamado el sobrante, el operador remitirá el mismo al Departamento de Hacienda, donde el usuario tendrá un (1) año para solicitar el reembolso correspondiente, de lo contrario el importe será remitido al Fondo General. Junto con la remesa, el operador enviará un informe explicando el origen del sobrante, en el cual incluirá el nombre completo, la última dirección conocida y los últimos cuatro (4) dígitos del seguro social del usuario.

(h) Al efectuarse el pago del precio de postura por los bienes muebles vendidos, la entrega de los mismos por parte del operador al comprador, dará título y derecho al comprador sobre dichos bienes, libre del gravamen del operador bajo esta Ley y de cualquier otra carga o gravamen que haya estado subordinada al gravamen del operador bajo esta Ley.

(i) El usuario podrá, en cualquier momento antes de la venta, pagar la cantidad total adeudada y otros cargos estipulados en el contrato al operador y así recuperar la posesión de los bienes almacenados. Este mismo derecho lo tendrá cualquier tercero que presente al operador evidencia satisfactoria que dicho tercero, cumpliendo con el Código Civil de Puerto Rico o cualquier otra Ley aplicable, es el propietario de los bienes almacenados; dicha evidencia

satisfactoria deberá venir acompañada de una declaración jurada suscrita por el tercero donde éste represente al operador que es el titular legal de dichos bienes.

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

Artículo 8.-El arrendamiento de un espacio o de una unidad móvil de almacenamiento por autoservicio se registrará por el contrato de almacenamiento por autoservicio que hayan otorgado el operador y el usuario. Estos podrán convenir el arrendamiento en términos distintos a los que supletoriamente establece esta Ley, siempre que los mismos no infrinjan la ley, la moral o el orden público ni contengan términos más onerosos para el usuario o el operador de los que se establecen en esta Ley. Sin embargo, el contrato de almacenamiento por autoservicio siempre deberá contener las obligaciones y deberes del usuario y del operador, además del procedimiento mediante el cual se ejercerá el gravamen concedido al operador por esta Ley. Las obligaciones y deberes entre el operador y el usuario y viceversa serán aquellas estipulaciones contractuales que mediante documento escrito o electrónico firman las partes integradas por dicho operador y el usuario. Entre otras obligaciones que se incorporan al contrato de almacenamiento, se establecen las siguientes:

El Operador, entre otras, estará obligado con el Usuario a lo siguiente:

- (1) Entregar el espacio arrendado en la fecha estipulada en el Contrato de almacenamiento por autoservicio.
- (2) Realizar las reparaciones que sean necesarias para conservarla para el uso de almacenamiento por autoservicio.
- (3) Mantener al usuario en el goce pacífico del espacio arrendado por el tiempo del Contrato de almacenamiento por autoservicio, siempre y cuando éste haya cumplido con sus obligaciones contractuales.
- (4) Suscribir y entregar al usuario un recibo oficial por cada pago hecho por éste y mantener por espacio de cinco años las copias de los mismos.

El Usuario, entre otras, estará obligado con el Operador a lo siguiente:

- (1) Cumplir con el contrato de almacenamiento por autoservicio conforme a los términos y condiciones acordados.
- (2) Utilizar el espacio arrendado conforme a lo dispuesto en el Contrato de almacenamiento por autoservicio.
- (3) No usar el espacio arrendado para fines residenciales ni para almacenar sustancias peligrosas o tóxicas, desperdicios peligrosos, contaminantes o mercancía o productos ilegales.

Artículo 9.-A menos que el contrato de almacenamiento por autoservicio disponga lo contrario, el cuidado, custodia y control sobre los bienes almacenados en un espacio arrendado o

en una unidad móvil de almacenamiento por autoservicio seguirán siendo en todo momento responsabilidad exclusiva del usuario.

Artículo 10.-El operador vendrá obligado a tener un seguro de responsabilidad pública para responder por daños o embargo ilegal a la propiedad de todo tipo almacenada en sus facilidades, inclusive que cubra embargo ilegal. También vendrá obligado el operador de informar requisitos, restricciones, y reglas mediante rótulos visibles en sus instalaciones u otros medios adecuados de informar para que el consumidor esté debidamente informado. El monto del seguro de responsabilidad pública, al igual que los requerimientos de este Artículo, serán determinados por el Departamento de Asuntos del Consumidor mediante reglamento.

Artículo 11.-Se faculta al Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor a hacer cumplir los propósitos de esta Ley mediante la aprobación de un reglamento, dentro de 180 días de aprobada esta Ley, que disponga, entre otras cosas, la penalidad de los almacenamientos por autoservicio que no cumplan con las disposiciones de esta Ley.

Artículo 12.-En los casos en que las disposiciones de esta Ley estén en pugna con las disposiciones de cualquier otra ley, prevalecerán las disposiciones de esta Ley.

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

Artículo 14.-Esta Ley comenzará a regir inmediatamente después de su aprobación.

**DEPARTAMENTO DE ESTADO**

Certificaciones, Reglamentos, Registro  
de Notarios y Venta de Leyes

**Certifico que es copia fiel y exacta del original.**

**16 de agosto de 2011**



**Firma:**

**Eduardo Arosemena Muñoz**  
**Secretario Auxiliar de Servicios**