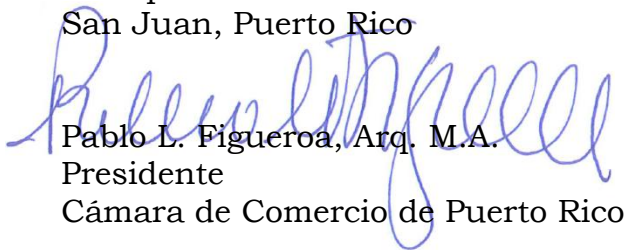




CÁMARA DE COMERCIO  
DE PUERTO RICO

18 de junio de 2013

Honorable Angel R. Rosa Rodríguez  
Presidente  
Comisión de Gobierno, Eficiencia Gubernamental e Innovación Económica  
Cámara de Representantes de Puerto Rico  
El Capitolio  
San Juan, Puerto Rico



Pablo L. Figueroa, Arq. M.A.  
Presidente  
Cámara de Comercio de Puerto Rico

**P. del S. 594**

---

La Cámara de Comercio de Puerto Rico (en adelante “CCPR”), agradece la invitación a expresarnos en torno al **Proyecto del Senado 594**. De su título, se desprende que el Proyecto persigue 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.

La Cámara de Comercio de Puerto Rico (CCPR) comparte la preocupación de la Asamblea Legislativa y entendemos que resulta loable la intención del Legislador que persigue rescatar el comercio en los centros urbanos tradicionales en estos tiempos de crisis económica. No obstante, coincidimos con el Departamento de Justicia en que no surge de la Exposición de Motivos un análisis empírico que sustente la enmienda propuesta.



Voz y Acción de la Empresa Privada

PO BOX 9024033 SAN JUAN PR 00902-4033 | CALLE TETUÁN #100 VIEJO SAN JUAN PR 00901 | [www.camarapr.org](http://www.camarapr.org)  
787-721-6060 | Fax: 787-723-1891 | [camarapr@camarapr.net](mailto:camarapr@camarapr.net)

El proyecto de referencia propone declarar ilegal **toda** 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.

En la exposición de motivos se expresa que "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 afirmación o percepción es totalmente equivocada. Es conocido que entre los factores que afectan los negocios en los centros urbanos encontramos que los centros de las ciudades en ocasiones carecen de los atractivos necesarios para atraer el patrocinio de los consumidores como lo son la falta de áreas de estacionamiento, riesgo a la seguridad del consumidor, precios poco competitivos y limitada variedad.

Bajo la mayoría de los contratos de arrendamiento de espacios en centros comerciales la renta se basa en dos conceptos aplicados simultáneamente; renta mínima y renta a base de porciento. La renta mínima se establece a base de los volúmenes de venta que el comerciante puede efectuar en determinado espacio. La renta a base de por ciento aumenta en proporción al aumento en sus volúmenes de venta. En La media propuesta se prohibiría que el volumen de venta generado por una sucursal o negocio adicional que pudiera establecer el arrendatario del centro comercial se use para computar la renta que este le pagara en dicho centro.

Este proyecto es similar al P. de la C. 1284 presentado en el 2001. En esa ocasión el Proyecto fue aprobado por ambas Cuerpos Legislativos y fue vetado

por la entonces Gobernadora Sila María Calderón. En el estudio de los informes presentados por los deponentes y por el informe que rindiera la Comisión de lo Jurídico del Senado podemos definir intereses encontrados de parte de los deponentes que comparecieron a comentar las disposiciones de dicho Proyecto.

En aquella ocasión la Cámara de Comercio de Puerto Rico se opuso a la medida P. de la C. 1284, y se opone a la nueva medida radicada que hoy comentamos, según redactada por lo siguiente:

*“Como regla general, los contratos con arrendatarios en los centros comerciales pueden estar sujetos a cláusulas restrictivas para asegurar los volúmenes de venta por pie cuadrado que permitan cumplir con los compromisos económicos del centro comercial. Dichos contratos podrían establecer una prohibición para operar sucursales del arrendatario dentro de un radio específico próximo al centro comercial”.*

Dicho radio podría incluir o no incluir un centro urbano municipal. Ciertamente este tipo de cláusulas son válidas y negociables ya que no van en contra de la moral o el orden público. Por otro lado, los contratos ya negociados están protegidos por la disposición constitucional que prohíbe el menoscabo de las obligaciones contractuales que limita el poder del estado para interferir con la contratación privada (Artículo 2(7) de la Constitución).

Hacer ilegal toda 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 nos parece irrazonable y contrario al derecho a la libre contratación.

Como bien menciona, la Asociación de Industriales de Puerto Rico en su memorial radicado sobre esta medida, nuestro Tribunal Supremo, en el caso de *Franquicias Martin's BBQ, Inc. v. Luis Garcia de Gracia*, 2010 TSPR 71, examinó

un cláusula de restricción de negocio dentro de un radio (Radius Restrictions Clause) en un contrato de franquicia y determinó aceptar su validez siempre que no se establezcan restricciones irrazonablemente onerosas.

Expuso nuestro más alto Tribunal:

*"Resolvemos que los acuerdos de no competencia en un Contrato de Franquicia son válidos, siempre y cuando, las restricciones temporales, espaciales y materiales sean razonables para proteger los intereses legítimos del franquiciante y estas no provoquen dificultades irrazonables al franquiciado, ni atenten contra el interés público".*

Y añade:

*Es una práctica común el que los franquiciantes abarquen con estas cláusulas un espacio mayor al área de exclusividad concedida al franquiciado bajo supuesto de proteger a otros franquiciados. Al respecto, este Tribunal **rehúsa establecer parámetros específicos para estos aspectos dado que lo que se puede considerar un término razonable en un caso puede que no lo sea en otro al considerar estos tres (3) elementos con las particularidades del negocio y los intereses de ambas partes.** (énfasis nuestro)*

Aunque la finalidad de la medida es una de carácter de justicia y equidad, no podemos avalar la misma como redactada, debido a las implicaciones que este tipo de medida puede implicar dentro de la frágil y debilitada economía de Puerto Rico.

Estamos conscientes de que el crecimiento integral y balanceado de Puerto Rico depende en gran medida de la atención y del esfuerzo que se le dedique a la solución de sus problemas.

Agradecemos la oportunidad de presentar nuestros comentarios y, como siempre, estamos en la mejor disposición de continuar laborando junto a esta Comisión para que, al final del día, se logre el resultado que persigue esta legislatura que es cónsono con lo que persigue la CCPR, para que se lleve a Puerto Rico a ser un país verdaderamente competitivo. También nos

reiteramos a su orden para cualquier otro asunto en que le podamos servir en el futuro sobre este Proyecto de Ley o cualquiera otro en que podamos ser de ayuda.