

Núm. 2758
25 de mayo de 1981 3:30 p.m.
Fecha:

REGLAMENTO PARA LA DETERMINACION DE
LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO DE
LAS ESTACIONES DE GASOLINA

Aprobado: Pedro R. Vázquez
Secretario de Estado

Lourdes S. de Piñero
Por.....
Secretaria Auxiliar de Estado

ASUNTO: Establecer los criterios a base de los cuales se deberá determinar los cánones de arrendamiento de las estaciones de venta de gasolina al detal y los criterios que el Departamento de Asuntos del Consumidor utilizará para la fijación de los cánones de arrendamiento de las mismas.

EXPOSICION DE MOTIVOS

Debido a que la industria de la gasolina es de vital importancia para un gran número de actividades públicas y privadas, cualquier situación o práctica perjudicial a su estabilidad afectaría peligrosamente a un amplio sector del país que depende de la misma para su funcionamiento. Consciente de esta situación, nuestra Asamblea Legislativa se tomó la iniciativa de declarar la industria de la gasolina en todas sus facetas como una revestida de interés público mediante la aprobación de la Ley Núm. 73 del 23 de junio de 1978, la cual establece unos criterios generales para el ordenamiento de dicha industria.

Dicha ley (en su artículo 4, inciso e) ordenó específicamente al Departamento de Asuntos del Consumidor promulgar los reglamentos necesarios para la fijación de los alquileres de los negocios de gasolina conforme a la autoridad conferídale en la Ley 464 de 25 de abril de 1946, según enmendada, conocida como la Ley de Alquileres Razonables.

La Ley 156 del 20 de julio de 1979 enmienda la Ley 73, supra, a los efectos de que el Departamento de Asuntos del Consumidor reglamentaría la fijación de alquileres de los negocios de venta de gasolina al detal y los derechos y obligaciones entre las partes, conforme al poder de reglamentación conferídole en la Ley 5 del 23 de abril de 1973, según enmendada.

El presente reglamento tiene como propósito establecer los criterios a base de los cuales se deberá determinar los cánones de arrendamiento de las estaciones de venta de gasolina al detal y los criterios que el Departamento utilizará para la fijación de los cánones de arrendamiento de las mismas.

ARTICULO 1 - AUTORIDAD

Este reglamento se adopta y promulga de acuerdo con los poderes conferidos al Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor, por virtud de la Ley Núm. 73 del 23 de junio de 1978, Ley Núm. 155 del 20 de julio de 1979, Ley Núm. 156 del 20 de julio de 1979 y de la Ley Núm. 5 del 23 de abril de 1973, según enmendada.

ARTICULO 2 - DEFINICIONES

A los fines de este reglamento, los siguientes términos y frases tendrán el significado que a continuación se expresa:

ARRENDADOR ----- Significa la parte que se obliga a ceder el uso y disfrute de una estación de venta de gasolina al detal, o un solar específicamente destinado a este uso por las partes, por un tiempo determinado y un precio cierto.

Spang

- ARRENDATARIO ----- Significa la parte que adquiere el derecho de usar y disfrutar de una estación de venta de gasolina al detal, o un solar específicamente destinado a este uso por las partes, por un tiempo determinado y precio cierto.
- CANON ANTERIOR ----- Significa el canon de arrendamiento que haya estado vigente durante el período de doce (12) meses que precede a la fecha de vigencia propuesta para el nuevo canon de arrendamiento.
- CONTRIBUCIONES----- Significa las contribuciones sobre la propiedad inmueble determinadas o pagadas por la parte arrendadora durante el año contributivo anterior a la fecha de vigencia propuesta para el nuevo canon de arrendamiento.
- DEPARTAMENTO ----- Significa el Departamento de Asuntos del Consumidor.
- DEPRECIACION ----- Significa el monto de la depreciación sobre la propiedad atribuible a la estación durante el año de contabilidad anterior a la fecha de vigencia propuesta para el nuevo canon de arrendamiento. Para efectos de este reglamento la depreciación deberá ser computada de acuerdo a prácticas generalmente aceptadas en la contabilidad y que hayan sido histórica y consistentemente utilizadas por el arrendador en los cinco años anteriores al cómputo.
- GASOLINA ----- Significa, incluye y abarca gasolina, bencina, nafta y cualquier otro líquido preparado, anunciado, ofrecido para la venta, vendido para la generación de la fuerza o energía necesaria para la propulsión de vehículos de motor incluyendo cualquier producto obtenido mediante la mezcla de uno o más derivados del petróleo, o de gas natural o de cualquier otro origen si el producto resultante es capaz del mismo uso.
- MANTENIMIENTO DE EQUIPO ----- Significa el gasto de mantenimiento incurrido o pagado por el arrendador en la conservación del equipo disponible en la estación durante el año de contabilidad anterior.
- ESTACION DE VENTA DE GASOLINA AL DETAL ----- Significa e incluye cualquier establecimiento o lugar de negocio donde se venda al detal gasolina y/o cualquier otro combustible para vehículos de motor y estos se entreguen mediante el depósito de los mismos dentro de los tanques de los vehículos de motor.

VALOR DE MERCADO
DE LA PROPIEDAD ----- Significa valor atribuible a la propiedad de acuerdo a las prácticas de valoración generalmente aceptadas. Cuando existan estimados conflictivos del valor de la propiedad se utilizará el resultado de la valoración efectuada por este Departamento.

ARTICULO 3 - ALCANCE Y APLICACION

Este reglamento será aplicable a todos los contratos de arrendamiento de estaciones de venta de gasolina al detal o de solares específicamente destinados a este uso por las partes, y vendrán obligados a registrarse por lo dispuesto en él aquellas personas, naturales o jurídicas, que sean parte arrendadora o arrendataria en los mismos.

ARTICULO 4 - INSCRIPCION

- A. Dentro de los próximos treinta (30) días de entrar en vigor este reglamento todo arrendador vendrá obligado a inscribir en este Departamento cada una de las estaciones de venta de gasolina al detal que tenga en el mercado de alquileres.

En el caso de las estaciones de gasolina que se establezcan en el futuro, dicha inscripción deberá hacerse dentro de los primeros treinta (30) días de haber sido arrendada por primera vez.

- B. Este Departamento podrá requerir que, junto a la inscripción o con posterioridad a la misma, la parte arrendadora someta cualquier otra información que se estime pertinente y útil para el descargo de sus funciones y para la más justa y eficaz implementación de los dispuesto en este reglamento.
- C. En el caso de que una estación de gasolina previamente inscrita cese operaciones permanentemente deberá notificarlo a este Departamento a los fines de que se cancele dicha inscripción. La notificación deberá hacerse dentro de un término de treinta (30) días contados desde el momento en que dicha acción se hubiera tomado.

ARTICULO 5 - DETERMINACION DEL CANON DE ARRENDAMIENTO

El canon de arrendamiento de una estación de gasolina será establecido entre arrendador y arrendatario, tomando en consideración los criterios que a continuación se enumeran y cualquier limitación establecida en este reglamento:

1. El monto de la inversión realizada por el arrendador en el terreno y/o edificio.
2. El valor en el mercado de la propiedad objeto de arrendamiento.
3. El monto de las contribuciones sobre la propiedad.
4. Los gastos de mantenimiento del equipo incurridos por el arrendador.

5. El canon de arrendamiento anterior.
6. El volumen promedio de ventas de galones de gasolina de la estación, durante los doce (12) meses que preceden la fecha de vigencia propuesta para el nuevo canon de arrendamiento.
7. El ingreso neto de la operación de la estación obtenido por el arrendatario.

ARTICULO 6 - PETICION DE FIJACION DEL CANON

Cuando las partes, luego de una negociación, no pueden llegar a un acuerdo en cuanto al monto del canon de arrendamiento, cualquiera de ellas podrá radicar ante este Departamento una petición para que se determine y fije el mismo, con notificación a la otra parte.

A. Término para radicar

La petición para que este Departamento determine y fije el canon de arrendamiento deberá radicarse dentro de los tres (3) meses que anteceden la fecha de vencimiento del contrato existente entre las partes o dentro de los tres (3) meses posteriores a su vencimiento.

B. Contenido de petición

Toda petición de fijación de canon de arrendamiento a ser radicada en este Departamento deberá venir acompañada de la siguiente información:

- a) Canon actual y el término durante el cual ha estado vigente.
- b) Canon sugerido por la parte que radica la petición.
- c) Resumen de la negociación efectuada, expresándose las propuestas y objeciones levantadas por ambas partes.
- d) Toda aquella información y documentos pertinentes que arrojen luz sobre los criterios a ser tomados en consideración para establecer la renta según estos fueron señalados en el artículo 5.

ARTICULO 7 - FIJACION DEL CANON DE ARRENDAMIENTO

Para la determinación del canon de arrendamiento, este Departamento utilizará la siguiente fórmula:

$$CF = F (CE)$$

$$CE = CO + .06 (VMP)$$

$$CO = D + TX + M$$

Las variables utilizadas en la anterior fórmula tendrán el significado que a continuación se señala:

- CF - Canon fijado por este Departamento
- F - Factor de ajuste
- CE - Canon Estimado
- CO - Costo de Ocupación
- D - Depreciación de la propiedad
- TX - Contribuciones sobre la propiedad inmueble
- M - Gastos de mantenimiento del equipo
- VMP - Valor en el mercado de la propiedad

El canon de arrendamiento a ser fijado (CF) por este Departamento será el resultado del canon estimado (CE) multiplicado por el factor de ajuste (F) el cual se basará en los criterios establecidos en el artículo 5 de este reglamento y podrá fluctuar entre quince por ciento (15%) y menos quince por ciento (-15%) del canon estimado (CE) de acuerdo a los criterios antes mencionados.

El canon estimado (CE) será la suma del costo de ocupación (C) más el seis por ciento (6%) del valor en el mercado de la propiedad (VMP).

El costo de ocupación (CO) será la suma de la depreciación de la propiedad (D), más las contribuciones sobre la propiedad inmueble (TX) y los gastos de mantenimiento y equipo (M).

ARTICULO 8 - PROCEDIMIENTO A SEGUIRSE EN ESTE DEPARTAMENTO PARA LA DETERMINACION DEL CANON

- A. Una vez radicada una petición de fijación de renta, este Departamento deberá emitir una resolución fijando el canon de arrendamiento aplicable dentro de un término que no excederá de dos (2) meses, disponiéndose que dicho término no empezará a contar hasta tanto la información requerida en virtud de este reglamento sea sometida por las partes.
- B. Una vez radicada una petición de fijación ante este Departamento y hasta tanto se determine y fije el canon de arrendamiento quedará en vigor el canon anterior.

ARTICULO 9 - EFECTOS DE LA FIJACION DE CANONES QUE HAGA ESTE DEPARTAMENTO

- A. La determinación y fijación del canon de arrendamiento de una estación de gasolina surtirá efectos retroactivos a partir de la fecha de radicación de la petición de fijación, disponiéndose que el cobro de la renta retroactiva deberá ser hecho de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 11, inciso (B).

- B. Una vez este Departamento ha determinado y fijado el canon de arrendamiento máximo para una estación de gasolina, dicha determinación quedará en efecto aún durante el proceso de su reconsideración o de su revisión ante los tribunales.
- C. Una vez este Departamento ha determinado y fijado el canon de arrendamiento para una estación de gasolina, éste se convertirá en el canon de arrendamiento vigente por los siguientes cuatro (4) años y las partes no podrán variarlo sin solicitar una nueva determinación y fijación. Cualquiera de las partes podrá solicitar una nueva determinación y fijación de canon de arrendamiento dentro del período de cuatro (4) años cuando pueda demostrar un cambio sustancial en alguno de los elementos que componen la fórmula de fijación establecida en el artículo 7.

ARTICULO 10 - LIMITACIONES AL COMPUTO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO

- A. En ningún momento el canon de arrendamiento a cobrarse por una estación de venta de gasolina excederá el diez por ciento (10%) del valor en el mercado de la estación a ser arrendada, disponiéndose que esta limitación aplicará tanto a cánones acordados entre las partes como a cánones fijados por el Departamento.
- B. En ningún momento el canon de arrendamiento fijado por este Departamento y a ser cobrado a una estación de venta de gasolina podrá ser menor al promedio de los cánones cobrados durante los doce (12) meses anteriores a la fecha de vencimiento del contrato anterior.

ARTICULO 11 - AJUSTES

A. Ajustes en el Canon Fijado

Cuando el canon acordado entre las partes o fijado por este Departamento excediere en un cincuenta por ciento (50%) el canon anterior, el arrendador vendrá obligado a prorratear dicho aumento durante dos (2) años.

El canon fijado para el primer año será la suma del canon anterior más el cincuenta por ciento (50%) del aumento. El canon fijado para el segundo año será la suma del canon fijado para el primer año más el remanente cincuenta por ciento (50%) del aumento.

B. Prorrrateo del Efecto de la Renta Retroactiva

Cuando el canon determinado y fijado por este Departamento resultare mayor que el canon vigente, el efecto de la imposición retroactiva del canon de arrendamiento fijado deberá ser prorrrateado sumando las diferencias acumuladas y pagando una 1/6 parte de la misma en cada uno de los seis (6) meses siguientes a la determinación.

ARTICULO 12 - CONTRATOS VIGENTES

Los contratos existentes al momento de entrar en vigor este reglamento serán respetados.

La consideración de los criterios aquí establecidos para el cómputo de los cánones a cobrarse a una estación de gasolina será obligatoria para la determinación de renta de cualquier contrato que luego de entrar en vigor este reglamento sea renovado, prorrogado, enmendado o perfeccionado.

ARTICULO 13 - IMPLEMENTACION

Al implementar las disposiciones de este reglamento el Secretarrio podrá emplear todos los poderes y facultades que le confiere la Ley Núm. 5 del 23 de abril de 1972, según enmendada.

ARTICULO 14 - PENALIDADES

La persona que viole cualesquiera artículos y/o disposiciones del presente reglamento, incumpla cualquier obligación que el mismo le impone o deje de cumplir cualquier orden emitida por el Secretario de este Departamento en virtud de lo dispuesto en este reglamento estará expuesta a las penalidades y sanciones administrativas dispuestas en la Ley Núm. 5 del 23 de abril de 1973, según enmendada.

ARTICULO 15 - SEPARABILIDAD DE LAS DISPOSICIONES DE ESTE
REGLAMENTO

Si cualquier parte, artículo, párrafo, disposición o cláusula de este reglamento fuera declarada inconstitucional, por un tribunal con jurisdicción, la sentencia a tal efecto dictada no afectará ni invalidará el resto de este reglamento, sino que su efecto quedará limitado a la parte, artículo, párrafo, disposición o cláusula que hubiere sido declarada inconstitucional.

ARTICULO 16 - DISCREPANCIAS ENTRE EL TEXTO EN ESPAÑOL Y EL
TEXTO EN INGLES

En caso de discrepancias entre el texto en Español y el texto en Inglés de este reglamento, prevalecerá el texto en Español.

ARTICULO 17 - VIGENCIA

Este reglamento entrará en vigor treinta (30) días después de su radicación en la Oficina del Secretario de Estado de acuerdo con la Ley Núm. 5 del 23 de abril de 1973, según enmendada.

El original y dos (2) copias de este reglamento y su traducción al inglés y dos (2) copias del mismo han sido radicados en la Oficina del Secretario de Estado, según lo dispuesto por la Ley Núm. 112 del 30 de junio de 1957, según enmendada.

Hector Ricardo Ramos Díaz
HECTOR RICARDO RAMOS DIAZ
SECRETARIO

Aprobado en: 25 de marzo de 1981

Radicado en: 25 de marzo de 1981

Efectivo en: 24 de abril de 1981

