

(P. de la C. 2134)
(Conferencia)
(Reconsiderado)

LEY 67

13 DE ABRIL DE 2000

Para crear la Ley de Contratos de Arrendamiento con Opción a Compra de Puerto Rico de 2000; autorizar al Secretario de Asuntos del Consumidor a adoptar la reglamentación necesaria para la implantación de esta Ley; establecer definiciones; establecer requisitos de forma; establecer disposiciones prohibidas; establecer penalidades; y para otros fines.

EXPOSICION DE MOTIVOS

La Ley Núm. 20 de 8 de mayo de 1973, según enmendada, conocida como "Ley de Instituciones de Arrendamiento de Propiedad Mueble", regula las operaciones de personas que se dedican directa o indirectamente al arrendamiento de propiedad mueble en Puerto Rico, exigiéndoles obtener una licencia del Comisionado de Instituciones Financieras. Sin embargo, la propia Ley Núm. 20, antes citada, excluye de su aplicación a las personas que se dedican exclusivamente a suscribir contratos de arrendamientos de propiedad mueble por términos menores de un año.

Por otro lado, la Ley Núm. 76 de 13 de agosto de 1994, según enmendada, conocida como "Ley para Reglamentar los Contratos de Arrendamiento de Bienes Muebles", dispone los requisitos de contenido y avisos que deben contener los contratos de arrendamiento de bienes muebles, que excedan cuatro meses de duración. Dicha Ley Núm. 76 tampoco protege a los consumidores que entran en contratos de arrendamiento de propiedad mueble por períodos menores a un año.

Las transacciones reguladas por esta Ley no poseen las características típicas de una transacción financiera y la implantación de esta Ley es consistente con los deberes y responsabilidades del Departamento de Asuntos del Consumidor. Dicho Departamento es responsable por los intereses y el bienestar de los consumidores y por lo tanto debe ser responsable de implantar las disposiciones de esta Ley y de la política pública establecida por la misma. Por otro lado, el Secretario de Asuntos del Consumidor es quien, conforme a sus deberes ministeriales, conoce el área a ser regulada y tiene el conocimiento y recursos necesarios para la adecuada implantación de las disposiciones de esta Ley.

En la jurisdicción federal el alquiler de propiedad mueble esta regido por el "Truth in Lending Act", el cual es parte del Título 1 del "Consumer Credit Protection Act", según enmendado. Sin embargo, dicha legislación excluye de su aplicación a los contratos de arrendamiento por períodos iniciales de cuatro (4) meses o menos. Por lo tanto, los contratos de arrendamiento de propiedad mueble por períodos iniciales de cuatro (4) meses o menos no están cubiertos por dicha legislación federal.

DECRETASE POR LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE PUERTO RICO:

Artículo 1.- Nombre.

Esta ley se conocerá y podrá ser citada como "Ley de Contratos de Arrendamiento con Opción a Compra de 2000".

Artículo 2.- Definiciones.

Para propósitos de esta Ley, los siguientes términos tendrán el significado que a continuación expresa:

- (1) "Arrendador" significa la persona que regularmente provee el uso de propiedad a través de contratos de arrendamiento con opción a compra y quien recibe inicialmente los pagos de arrendamiento conforme al contrato de arrendamiento con opción a compra.
- (2) "Arrendatario" significa una persona natural que toma en arrendamiento propiedad mueble bajo un contrato de arrendamiento con opción a compra, para ser utilizada principalmente para propósitos personales, familiares o para el hogar.
- (3) "Anuncio" incluye un mensaje comercial en cualquier medio que ayude, promueva o asista, directa o indirectamente, un contrato de arrendamiento con opción a compra.
- (4) "Contrato de arrendamiento con opción a compra" significa un acuerdo para el uso de propiedad mueble por una persona natural principalmente para propósitos de uso personal, familiar o del hogar, por un período inicial de un (1) año o menos el cual puede ser renovado automáticamente con cada pago después del período inicial, pero no obliga o requiere que el arrendatario continúe arrendando o usando la propiedad después del período inicial, y que permite que el arrendatario se convierta en el dueño de la propiedad.
- (5) "Perfección" significa el momento en que el arrendatario se obliga contractualmente en un contrato de arrendamiento con opción a compra.
- (6) "Opción temprana de compra" significa el acuerdo mediante el cual el arrendador le concede al arrendatario la opción de adquirir la propiedad arrendada antes del vencimiento del contrato.
- (7) "Precio de venta de contado" significa el precio al cual el arrendador hubiera vendido la propiedad al arrendatario en la fecha del contrato de arrendamiento con opción a compra si la transacción fuese una venta en vez de un contrato de arrendamiento con opción a compra.
- (8) "Secretario" significa el Secretario de Asuntos del Consumidor.

Artículo 3.- Inaplicabilidad de otras leyes; transacciones exentas.

(a) Otras leyes.- Los contratos de arrendamiento con opción a compra de un año o menos según definidos por esta Ley, no estarán regidos por las siguientes leyes:

- (1) Ley Núm. 76 del 13 de agosto de 1994, según enmendada, conocida como "Ley para Regular los Contratos de Arrendamiento de Bienes Muebles".
- (2) Ley Núm. 20 del 8 de mayo de 1973, según enmendada, conocida como "Ley de Instituciones de Arrendamiento de Propiedad Personal Mueble".
- (3) Ley Núm. 68 del 19 de junio de 1964, según enmendada, conocida como "Ley de Ventas a Plazos y Compañías de Financiamiento".

(b) Gravamen Mobiliario. Los contratos de arrendamiento con opción a compra que cumplan con esta ley no crean un gravamen mobiliario según se define en el Artículo 1-201(37) de la Ley Núm. 208 del 17 de agosto de 1995, según enmendada, conocida como "Ley de Transacciones Comerciales" a menos que el arrendador opte por inscribirlos en el Registro de Transacciones Comerciales.

(c) Transacciones Exentas.- Esta ley no aplica a las siguientes transacciones:

- (1) Contratos de arrendamiento con opción a compra principalmente para propósitos de negocio, agrícola o comercio, o aquellos hechos con agencias del gobierno o sus instrumentalidades o con organizaciones;
- (2) Un arrendamiento de una caja de seguridad;
- (3) Un arrendamiento de propiedad mueble adherida permanentemente a un inmueble;
- (4) El arrendamiento de un automóvil; o
- (5) El arrendamiento de propiedad inmueble y/o las mejoras hechas a la misma.

Artículo 4.- Divulgación.

(a) Requisitos de Divulgación.- Para cada contrato de arrendamiento con opción a compra, el arrendador deberá divulgar en el contrato los siguientes datos, según apliquen:

- (1) El número total, la cantidad total y el tiempo de todos los pagos de arrendamiento necesarios para adquirir la propiedad;
- (2) Una declaración de que el arrendatario no advendrá dueño de la propiedad hasta que el arrendatario haya pagado la cantidad total de los pagos de arrendamiento necesarios para adquirir la propiedad;
- (3) Una declaración de que el arrendatario es responsable del valor en el mercado de la propiedad si la misma es perdida, hurtada, dañada o destruida. El valor en el

mercado de la propiedad se determina al momento de que la misma es pérdida, hurtada, dañada o destruida;

- (4) Una breve descripción de la propiedad arrendada, lo suficiente como para que la misma pueda ser identificada por el arrendador y el arrendatario, incluyendo un número de identificación, si aplica, y una declaración que indique si la propiedad es nueva o usada, pero una declaración indicando que la propiedad nueva es usada no constituye una violación de esta Ley;
 - (5) La cantidad total, en dólares, del pago inicial de arrendamiento que ha sido hecho o será requerido en o antes de la perfección del contrato o entrega de la propiedad, lo que sea más tarde;
 - (6) Una declaración de que la cantidad total en dólares de los pagos de arrendamiento necesarios para adquirir la propiedad no incluye otros cargos, tales como cargos de procesamiento, cargos de solicitud, cargos por pagos tardíos, incumplimiento, cargos de reinstalación, u otros cargos adicionales, los cuales deberán ser mencionados por separado en el contrato;
 - (7) Una declaración resumiendo en forma clara los términos de la opción de compra del arrendatario. Si el contrato de arrendamiento con opción de compra incluye la opción temprana de compra conforme a la fórmula especificada en dicho contrato;
 - (8) Una declaración identificando la parte responsable por el mantenimiento o servicio a la propiedad durante el término del arrendamiento, junto con una descripción de dicha responsabilidad;
 - (9) Una declaración de que el arrendatario terminará el contrato sin penalidad entregando voluntariamente o devolviendo la propiedad en buenas condiciones al momento de expiración de cualquier término del arrendamiento junto con cualquier pago de arrendamiento que esté pendiente en dicho momento; y
 - (10) Notificación del derecho a reinstalar un contrato según se provee en esta Ley y;
 - (11) Cualquier otra información que el Secretario considere necesaria.
- (b) Ley Federal de Protección al Consumidor.-Con relación a situaciones específicamente contempladas por la Ley Federal de Protección del Crédito del Consumidor [15 U. S. C. Sección 1601 et seq.], el cumplir con dicha ley, satisface los requisitos de este artículo.

Artículo 5.- Requisitos de Forma.

- (a) Información a Divulgarse.-La información a divulgarse según requerido por esta Ley debe ser divulgada en un contrato de arrendamiento con opción a compra, y deberá:
 - (1) Hacerse de forma clara, conpiscua, y sus disposiciones deberán ser ordenadas en forma lógica y separada como es apropiado para lectura y claridad;

- (2) Hacerse por escrito;
 - (3) No necesita estar en un solo documento o hacerse en el orden especificado en el Artículo 4 de esta Ley; y
 - (4) Podrá ser suplementada en el momento con información adicional o explicaciones provistas por el arrendador, pero ninguna deberá ser establecida, usada o puesta para engañar o confundir al arrendatario, o contradecir, oscurecer o desviar la atención de la información adicional o explicaciones podrían tener el efecto de evadir o complicar innecesariamente la información a ser divulgada según requerido por el Artículo 4 de esta Ley.
- (b) Notificación.- Cada contrato de arrendamiento con opción a compra deberá contener una notificación en letra tamaño por lo menos 8 puntos tipo estándar, que lea como sigue:
- “NOTIFICACIÓN AL ARRENDATARIO: (1) NO FIRME ESTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCION A COMPRA ANTES DE LEERLO. (2) USTED TIENE EL DERECHO A RECIBIR UNA COPIA DE ESTE CONTRATO DEBIDAMENTE COMPLETADA. (3) BAJO ESTA LEY, SI USTED TIENE EL DERECHO A EJERCER UNA OPCIÓN DE COMPRA TEMPRANA, EL CONTRATO DEBE DESCRIBIR LA FORMULA PARA CALCULAR EL PRECIO DE COMPRA TEMPRANA.”**
- (c) Regulación de Tiempo.- El arrendador deberá divulgar toda información requerida por el Artículo 4 de esta Ley antes de la perfección del contrato de arrendamiento con opción a compra. Esta información deberá aparecer escrita en el frente del documento que evidencie el contrato de arrendamiento con opción a compra.
- (d) Copia al Arrendatario.- (1) Antes de hacer algún pago, el arrendador deberá suplirle al arrendatario una copia exacta de cada contrato de arrendamiento con opción a compra. El contrato deberá ser firmado por el arrendatario, lo cual será evidencia del acuerdo del arrendatario. Si hay más de un arrendatario en un contrato de arrendamiento con opción a compra, la entrega de una copia del contrato de arrendamiento con opción a compra, la entrega de una copia del contrato de arrendamiento con opción a compra a uno de los arrendatarios constituye cumplimiento con este párrafo; sin embargo, un arrendatario que no firme el contrato no está obligado bajo el mismo a menos que otra cosa disponga por cualquier otra ley.
- (2) Cualquier acuse de recibo del arrendamiento del recibo de una copia del contrato de arrendamiento con opción a compra deberá ser impreso o escrito en un tamaño igual a por lo menos diez (10) puntos en negritas y, si está provisto en el contrato de arrendamiento con opción a compra, deberá también aparecer sobre el espacio reservado para la firma del arrendatario.
 - (3) El acuse de recibo por escrito del arrendatario, de conformidad con los requisitos de este Artículo sobre el envío de copia del contrato de arrendamiento con opción a

compra, creará una presunción irrefragante de dicho envío y de haber cumplido con este artículo, en cualquier acción o procedimiento por o contra un cesionario del contrato de arrendamiento con opción a compra, si el mismo no posee información en contrario cuando el cesionario adquirió dicho contrato.

- (e) Tamaño de la Letra.- Los términos del contrato de arrendamiento con opción a compra, excepto como que otra cosa se provea en este artículo, deberán hacerse en letra de no menos de ocho (8) puntos tipo estándar.

Artículo 6.- Espacios en Blanco.

Todos los espacios en blanco en las formas del contrato de arrendamiento con opción a compra deberán ser completados antes de que dicho contrato de arrendamiento con opción a compra sea firmado. Los espacios en blanco que se han provisto para partidas o términos no aplicables al contrato deberán ser tachados.

Artículo 7.- Anuncios.

- (a) Prohibición.- Un anuncio para un contrato de arrendamiento con opción a compra no deberá declarar ni implicar que un artículo específico está disponible en cantidades o términos específicos a menos que el arrendador usualmente y por costumbre ofrezca, u ofrecerá dicho artículo en dichas cantidades o términos. Esta prohibición aplica a promociones llevadas a cabo en el establecimiento comercial del arrendador.
- (b) Divulgación.- Si un anuncio de un contrato de arrendamiento con opción a compra para un artículo en específico se refiere a, o especifica, la cantidad de cualquier pago, o el derecho de adquirirlo en propiedad, el anuncio deberá especificar también, clara y conspicuamente, los siguientes términos según sean aplicables:
 - (1) Que la transacción anunciada es un contrato de arrendamiento con opción a compra;
 - (2) El total en dólares de los pagos de arrendamiento necesarios para convertirse en dueño de la propiedad; y
 - (3) Que el arrendatario no será dueño de la propiedad hasta que la cantidad necesaria para ser dueño sea pagada en su totalidad o por prepago según provisto en ley.
- (c) Divulgación del Precio de los Artículos.-Cada artículo anunciado u ofrecido bajo un contrato de arrendamiento con opción a compra deberá tener indicado, en forma clara y conspicua, y en números arábigos, que se puedan leer y entender por inspección visual, cada una de las siguientes etiquetas en o cerca del artículo, o que este disponible en lista o catálogo localizado cerca del artículo;
 - (1) El precio en efectivo del artículo; y

- (2) La cantidad de cada pago de arrendamiento, el número de pagos de arrendamiento necesarios para ser dueño de la propiedad, y la cantidad total en dólares necesaria para ser dueño de la propiedad.
- (d) No Aplicación.- Este artículo no aplica al dueño o personal, como tal, de cualquier medio en el cual un anuncio aparezca o por el cual sea diseminado.

Artículo 8.- Derechos de Reinstalación del Arrendatario.

- (a) Reinstalación.- Un arrendatario que no cumpla con hacer los pagos de arrendamiento a tiempo podrá reinstalar el contrato de arrendamiento con opción a compra original, sin perder ningún derecho u opción adquirido previamente sobre el contrato de arrendamiento con opción a compra original, si se cumplen con los siguientes requisitos:
 - (1) Después de haber fallado en hacer un pago a tiempo, el arrendatario entregó la propiedad voluntariamente al arrendador, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha límite para hacer dicho pago; y
 - (2) En el caso de un arrendatario que ha pagado menos del sesenta (60) por ciento del total en dólares, de pagos necesarios para ser dueño de la propiedad, no han transcurrido más de sesenta (60) días desde que el arrendatario devolvió la propiedad. Si el arrendatario ha pagado más del sesenta (60) por ciento del total de pagos necesarios para ser dueño de la propiedad, los derechos del arrendatario para reinstalación serán extendidos por un período no menor de ciento ochenta (180) días después que el arrendatario haya devuelto la propiedad.
- (b) Cargos.- Como condición para la reinstalación del contrato de arrendamiento con opción a compra, el arrendador podrá cobrar el balance adeudado de pagos acumulados y cargos por mora, cargo de reinstalación que no exceda de cinco (\$5.00) dólares, y una cantidad para gastos de envío, si el reenvío del artículo es necesario.
- (c) Artículos sustitutos.- Si la reinstalación ocurre según este artículo, el arrendador deberá proveerle al arrendatario el mismo artículo arrendado por el arrendatario antes de la reinstalación, si esta disponible. Si el mismo artículo no estuviese disponible podrá proveerse un artículo sustituto con valor, calidad y condición comparable. Si se provee un artículo sustituto, el arrendador deberá proveerle al arrendatario toda la información requerida en el Artículo 4 de esta Ley.

Artículo 9.- Disposiciones Prohibidas.

Un contrato de arrendamiento con opción a compra no deberá contener una disposición:

- (1) Requiriendo una sentencia por consentimiento;
- (2) Autorizando a un arrendador o a un agente del arrendador a cometer una alteración a la paz al reposer la propiedad arrendada;
- (3) Renunciando una defensa, contrarreclamación o derecho que el arrendatario pudiera tener contra el arrendador o un agente del arrendador o cualquier cesionario del arrendador;
- (4) Requiriendo el pago de cargos por mora a menos que el pago del arrendamiento esté atrasado por más de tres (3) días laborables, y el cargo no deberá ser por una cantidad mayor que el diez (10) porciento del pago de arrendamiento atrasado o tres dólares (\$3.00) o lo que resulte menor;
- (5) Requiriendo un pago por separado en adición a los pagos de arrendamiento necesarios para convertirse en dueño de la propiedad, sin incluir aquellos relacionados al ejercicio de una opción temprana de compra según provisto en el Artículo 9 de esta ley;
- (6) Requiriendo una renuncia de cualquier acción contra el arrendador o el poseedor del contrato de arrendamiento con opción a compra u otra persona actuando como tal, por un acto ilegal cometido al cobrar el pago bajo el contrato de arrendamiento con opción a compra o en la reposición de artículos.

Artículo 10.- Opción Temprana de Compra.

Si un contrato de arrendamiento con opción a compra provee la opción de compra temprana, el arrendador deberá divulgar la fórmula utilizada para calcular el precio de venta opción temprana de compra.

Artículo 11.- Transacción Exenta.

Esta Ley no aplica a acuerdos de arrendamiento donde la persona que arrienda la propiedad no tiene derecho legal a convertirse en dueño de la misma.

Artículo 12.- Provisiones Prohibidas en Contratos de Arrendamiento con Opción a Compra, Nulidad.

Cualquier disposición en un contrato de arrendamiento con opción a compra prohibida por esta Ley será nula, pero dicha nulidad no afectará la validez del contrato de arrendamiento con opción a compra.

Artículo 13.- Recibos, Reconocimiento de Pago Total para Adquirir la Propiedad.

- (a) Recibos.- El arrendador deberá entregarle o enviarle al arrendatario un recibo por cualquier pago hecho en efectivo. El arrendador también deberá suplirle, luego de haberlo solicitado el arrendatario, una lista de todos los cargos, pagos y sus fechas con relación al contrato de

arrendamiento con opción a compra. El arrendador podrá cobrar un cargo de cinco (\$5.00) dólares al arrendatario por el segundo y por cada estado de cuenta adicional que emita a solicitud del arrendatario en un período de doce (12) meses.

- (b) Documentos de Título.- Después que todos los pagos de arrendamiento necesarios para adquirir la propiedad hayan sido realizados por el arrendatario o que el arrendatario haya ejercitado una opción temprana de compra según el Artículo 2 de esta Ley, previa solicitud del arrendatario, el arrendador deberá entregar, o enviar por correo al arrendatario a su última dirección conocida, el instrumento o instrumentos necesarios para reconocer que el arrendatario es dueño de dicha propiedad la cual el arrendatario adquirió según el contrato de arrendamiento con opción a compra.

Artículo 14.- Concesión de Honorarios Razonables de Abogado y Costas a la Parte Prevaleciente.

Un contrato de arrendamiento con opción a compra podrá proveer para el pago de honorarios razonables de abogado, en caso de temeridad, y costas de ser referido a un abogado para el cobro. Los honorarios razonables de abogado y otros gastos deberán ser concedidos a la parte prevaleciente en cualquier acción relacionada con un contrato de arrendamiento con opción a compra de acuerdo a lo dispuesto en esta ley, sin importar que dicha acción sea instituida por el arrendador o por el arrendatario. Cuando un demandado-arrendatario alegue en su contestación que pagó la cantidad total a la cual el demandante tenía derecho o entregó la posesión del bien arrendado, y estas alegación resulte cierta, el demandado será la parte prevaleciente de acuerdo al significado de este Artículo.

Artículo 15.- Prohibida la Renuncia; Exclusión.

- (a) Renuncia.- Cualquier renuncia por el arrendatario a esta ley será contraria a la política pública, no surtirá efecto alguno y será nula.
- (b) Exclusión.- Si alguna de las disposiciones de esta ley o la aplicación de la misma a cualquier persona o circunstancia fuere declarada inconstitucional, el resto de la ley y la aplicación de dicha disposición a otras personas o circunstancias no se afectarán.

Artículo 16.- Penalidades; Período de Gracia para Cumplimiento; Limitación de Responsabilidad.

- (a) Penalidades.- El Secretario podrá imponer una multa administrativa a persona que viole las disposiciones de esta ley que no excederá de cinco mil dólares (5,000.00) por cada violación.
- (b) Violaciones.- En caso de alguna violación a las disposiciones de esta ley relacionada con cualquier transacción, el arrendatario en dicha transacción podrá recobrar de la persona que comete la violación, o presentar la defensa de compensación o reconvencción en cualquier acción de dicha persona, daños reales con un recobro mínimo de trescientos (300.00) dólares o veinticinco (25) por ciento del precio pendiente de pago al momento de hacer su reclamación lo que se mayor.
- (c) Período de Gracia.- No obstante lo dispuesto en este artículo, cualquier falta en el

cumplimiento de esta Ley podrá ser corregida dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de perfección del contrato de arrendamiento con opción a compra por el arrendador, y, si ha sido corregida, ni el arrendador ni ningún poseedor estará sujeto a la penalidad establecida en este artículo.

- (d) Limitación de Responsabilidad.- Un arrendador no será responsable bajo este artículo por daños en exceso del daño real sufrido por el arrendatario si el arrendador demuestra por preponderancia de evidencia que la violación resultó de un error *bona fide* no empeece a la implementación por parte del arrendador de procedimientos razonablemente establecidos para evitar el error. Según se usa en este artículo, “error *bona fide*” incluye, pero no está limitado a: errores clericales, errores en cálculos, errores de las computadoras, y errores de programación e imprenta.
- (e) Pleitos de Clase; Limitación de Responsabilidad.- No obstante lo dispuesto en cualquier otra disposición de esta Ley, en cualquier pleito de clase por violaciones a las disposiciones de la misma, la compensación total como resultado del incumplimiento no será más de la cantidad menor entre quinientos mil (500,000.00) dólares o una cantidad igual al uno (1) por ciento de los activos del arrendador.

Artículo 17.- Contrato Modelo

El Secretario, dentro de los sesenta (60) días siguientes a la aprobación de esta Ley, adoptará mediante reglamento un contrato modelo de arrendamiento con opción a compra el cual contendrá los requisitos establecidos por esta Ley. Dicho contrato será usado como modelo por toda persona o entidad dedicada al arrendamiento de bienes muebles con opción a compra, que esté sujeta a las disposiciones de esta Ley. Todos los contratos utilizados por personas o entidades dedicadas al arrendamiento de propiedad mueble con opción a compra deberán contener al menos las mismas disposiciones que contenga dicho contrato modelo.

Artículo 18.- Cumplimiento de la Ley

Se autoriza por la presente al Secretario de Asuntos del Consumidor para adoptar mediante reglamento las normas necesarias para la implantación de las disposiciones de esta Ley. El Secretario tendrá todos los poderes necesarios para la implantación de esta Ley, incluyendo sin que se entienda como una limitación los poderes que le confiere la Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, según enmendada, conocida como “Ley Orgánica del Departamento de Asuntos del Consumidor” o cualquier ley sucesora de la misma.

Artículo 19.- Vigencia

Esta Ley comenzará a regir treinta (30) días después de su aprobación.