

**PROYECTO DE LEY QUE REGULA
LAS PLAZAS COMERCIALES
(MALLS)**

CONSIDERANDO: Que la proliferación de las denominadas plazas comerciales (Mall), que en los últimos años se han construido, impone la creación de una normativa especial que, al margen del estatuto general existente, regule su vida institucional y legal;

CONSIDERANDO: Que el marco legal existente en la actualidad; esto es, el Código Civil y las disposiciones del Decreto 4807, del 16 de mayo del 1959, resultan inoperantes e inadecuadas para la evolución y el desarrollo que han experimentado las plazas comerciales;

CONSIDERANDO: Que resulta una obligación del Estado proveer no sólo de las garantías legales sobre la propiedad; sino de un marco legal regulatorio, acorde con nuestra realidad actual, que norme las plazas comerciales;

VISTA: La Ley No.5038, que instituye un sistema especial para la propiedad, por pisos o departamentos, del 21 de noviembre del 1958;

VISTA: La Ley No.404, que rige las construcciones de un solo piso, que sean propiedad común divididas por paredes o tabiques divisorios;

VISTA: La ley No.108-05 sobre Registro Inmobiliario del 23 de marzo de 2005;

VISTA: La Ley No.51-07, que modifica varios artículos de la Ley 108-07, sobre Registro Inmobiliario;

VISTO: El Decreto No.4807, del 16 de mayo del 1959;

HA DADO LA SIGUIENTE LEY:

Artículo 1. Definiciones:

Plaza comercial o mercantil: Local comercial, destinado únicamente para fines comerciales, en un inmueble donde una persona física o moral desarrolla actividades relativas a la compraventa de artículos en general, distribución de bienes o prestaciones de servicios, con fines de lucro.

Contrato: Salvo la definición provista por el Artículo 1,101, del Código Civil, se entenderá por contrato el instrumento jurídico, suscrito por dos o más personas, donde expresan su voluntad de obligarse recíprocamente a realizar un acto jurídico.

Causas de terminación contractual: Son aquellas causas previstas en la ley que, una vez verificadas, entrañan la rescisión del contrato.

Artículo 2. La presente Ley regulará todo lo concerniente a las plazas comerciales (Malls) que se hayan construido o se construyan en el futuro, en la República Dominicana, por lo que quedan derogadas expresamente las disposiciones vigentes y existentes hasta la fecha que directamente o indirectamente se les aplicaba a las referidas plazas.

Artículo 3. Los contratos de arrendamiento que recaigan sobre Plazas Comerciales, que a partir de la promulgación de la presente ley se suscriban, no serán mayores de dos (2) años de vigencia. Durante este período de dos (2) años se le prohíbe al arrendador ajustar, de cualquier modo, el precio del arrendamiento, el cual quedará estático, sin variación, durante el plazo referido.

Párrafo: El precio de arrendamiento estará sujeto a las leyes que rigen la oferta y la demanda.

Artículo 4. El Arrendatario que haya ocupado el local comercial, dado en arrendamiento por un período consecutivo de dos (2) años, en un mismo establecimiento comercial, podrá optar por una renovación de la vigencia del mismo, por un período de un (1) año adicional, bajo la condición de que el precio del arrendamiento sea previamente ajustado, mediante el mecanismo impuesto por el Artículo Tercero de la presente Ley; salvo en los siguientes casos:

- a) Cuando el Arrendatario haya incumplido total o parcialmente el contrato de arrendamiento, especialmente en el pago de las cuotas de arrendamiento y en las cuotas por concepto de mantenimiento.
- b) Cuando el Arrendatario no dé al local arrendado el destino indicado o no dé apertura al local, en los siguientes tres meses a la fecha del arrendamiento.
- c) Cuando el Arrendador justifique una ocupación inminente.
- d) Cuando el local dado en arrendamiento deba ser reconstruido o reparado, y las obras necesarias no se puedan ejecutar sin la desocupación total del local arrendado.

Párrafo: En los casos previstos en las letras c y d, el Arrendador anunciará su desahucio al Arrendatario, con no menos de seis meses de antelación a la fecha de terminación del contrato, so pena de que éste se considere automáticamente renovado o prorrogado, en las mismas condiciones y por el mismo término del contrato inicial.

Artículo 5. Todos los asuntos relacionados con el arrendamiento de locales comerciales, inclusive las causas establecidas en la letras a, b, c y d del Artículo 3, son de la competencia exclusiva del Juzgado de Paz, del lugar donde se encuentre radicado el inmueble, quien conocerá la demanda en única y última instancia. La demanda se introducirá mediante las formas del procesamiento civil ordinario. La sentencia podrá ser recurrida únicamente en Casación por ante la Suprema Corte de Justicia, mediante el procedimiento establecido por la Ley de Casación. Las Sentencias dictadas por los Juzgados de Paz estarán revestidas de la ejecución provisional sin prestación de fianza.

Artículo 6. En el caso que el Arrendador ejerza el derecho del desahucio, deberá conceder al Arrendatario un único plazo de seis (6) meses, a partir de la notificación por

acto de alguacil. Vencido el plazo de los seis (6) meses, el Arrendador deberá apoderar al Juzgado de Paz del lugar donde se encuentra radicado el inmueble, mediante las formas ordinarias del procedimiento civil ordinario, el cual mediante sentencia ordenará el desalojo del Arrendatario.

Artículo 7. Las cuotas de Arrendamiento estarán sujetas al pago del Impuesto sobre la Transferencias de Bienes Industrializados y Servicios (ITBIS), siempre a cargo del Arrendatario, en el entendimiento que el Arrendador actuará siempre como Agente de Retención, conforme las disposiciones del Artículo 309, del Código Tributario. En caso de falta de pago del ITBIS, imponible al Arrendatario, el Arrendador estará exento de tal obligación y deberá, inmediatamente verifique el incumplimiento, infórmalo a la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), con los datos, en detalle, del Arrendatario. La falta de pago del ITBIS acarreará, en perjuicio del Arrendatario, las sanciones previstas por el Código Tributario, establecidas por el Artículo 91 y siguientes.

Párrafo: Si el Arrendatario fuese una persona moral, la responsabilidad recaerá sobre el Presidente de la sociedad o quien la represente legalmente.

Artículos 8. Los locales comerciales, que conforman una Plaza Comercial de manera individual, estarán sujetos al pago del Impuesto a la Vivienda Suntuaria y Solares Urbanos No Edificados (IVSS) hasta un valor ascendente a cinco millones de pesos con 00/100 (RD\$5,000,000.00), del valor atribuido por la Dirección de Impuestos Internos (DGII). Aquellos locales que se encuentren desocupados o en un proceso de remodelación estarán exentos del pago hasta que tal condición cese.

Artículo 9. Las cuotas por servicio de mantenimiento de las áreas comunes de las Plazas Comerciales serán establecidas por el Arrendador, se tomará en consideración el área ocupada por cada Arrendatario. Dichas cuotas deberán ser pagadas conjuntamente con el precio del arrendamiento y su falta de pago facultará al Arrendador a suprimir los servicios, sin incurrir en responsabilidad. Los asuntos relativos al cobro de las cuotas de mantenimiento serán de la exclusiva competencia del Juzgado de Paz, del lugar donde se encuentre radicado el inmueble, quien conocerá la demanda en una única y última instancia. La demanda se introducirá mediante las formas del procedimiento civil ordinario y la sentencia que se produzca estará revestida de la ejecución provisional sin prestación de fianza.

Artículo 10. Los locales comerciales, dados en arrendamiento en una Plaza Comercial, no se beneficiarán de la noción de fondo de comercio o punto comercial, por consiguiente sus arrendatarios no podrán exigir indemnización alguna por tal concepto.

Dada