

“Art. 37 numeral 23: Legislar acerca de toda materia que no sea de la competencia de otro Poder del Estado o contraria a la Constitución”.

Desmante Legal

El Proyecto de Ley se fundamenta y toca las siguientes disposiciones legales:

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, del 5 de Octubre del 1972, 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 del 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.

Sugerimos reordenar el desmante por fecha, de la siguiente forma:

Análisis Constitucional, Legal, Lingüístico y de Técnica Legislativa

Después de analizar el Proyecto de Ley en los aspectos constitucional, legal, lingüístico y de técnica legislativa, **ENTENDEMOS** pertinente hacer las siguientes observaciones:

1.- El proyecto de Ley contiene considerandos, que atendiendo a lo que establece el numeral 4.1.1.3, literal e), del Manual de Técnica Legislativa: **“los considerandos deben numerarse para una mejor ubicación de los mismos”**; sugerimos colocarlos de la forma siguiente:

“CONSIDERANDO PRIMERO.....
“CONSIDERANDO SEGUNDO.....
“CONSIDERANDO TERCERO.....

2.- Hemos podido observar que el proyecto de Ley establece sus vistas de la siguiente manera: **La Ley No.5038, que instituye un Sistema Especial para la Propiedad, por Pisos o Departamentos, del 21 de noviembre del 1958; La Ley No.404, del 05 de octubre del 1972, que rige las Construcciones de un Solo Piso, que sean Propiedad común Divididas por Paredes o Tabiques Divisorios; La Ley No.108-05 Sobre Registro Inmobiliario del 23 de marzo del 2005; La Ley No.51-07, que modifica varios artículos de la Ley 108-07, Sobre Registro Inmobiliario, El Decreto No.4807, del 16 de mayo del 1959.** En tal sentido, debemos señalar tomando en consideración lo establecido en el punto 4.1.1.4 del Manual de Técnica Legislativa que habla sobre los “**Vistos**”, que establece: **“Son textos legales que ha investigado el legislador para presentar un proyecto..... Hay diferentes estilos para presentar los Vistos... se detallan en forma separada y se deben ordenar manteniendo la jerarquía constitucional de los textos normativos y dentro de esta la cronología”.** En tal virtud, tomando como base lo antes explicado entendemos que el proyecto de Ley se fundamentó para su estructuración en la Constitución de La República, por lo tanto, recomendamos que la misma sea establecida en el proyecto de Ley como “**VISTA**”, así como el reordenamiento de los mismos por fecha, en una redacción alterna que diga de la siguiente manera:

Vista: La Constitución de la República.

Vista: La Ley No.5038, que instituye un Sistema Especial para la Propiedad, por Pisos o Departamentos, del 21 de noviembre del 1958.

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

Vista: La Ley No.404, del 5 de Octubre del 1972, 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 del 2005.

Vista: La Ley No.51-07, que modifica varios artículos de la Ley 108-07, Sobre Registro Inmobiliario.

3.- Eliminar del título del proyecto de ley la palabra **“PROYECTO DE”**, en virtud de que este constituye el estado del expediente no el nombre que llevara la ley una vez sea promulgada, asimismo el Manual de Técnica Legislativa establece en su punto 4.1.1.2, literal a), que: **“El texto normativo debe ser introducido por un título general que precise el objeto del proyecto de ley”**, por lo que recomendamos titular el proyecto de ley como:

“Ley que regula las Plazas Comerciales MALLS”

4.- El Manual de Técnica Legislativa expresa en el punto 5.2 sobre **“Formas Verbales”** que en todo proyecto de ley, la norma debe estar relacionada con el tiempo en que la Ley entra en vigencia y se aplica, no con el que se elabora y se aprueba, por tanto debemos preferir el modo subjuntivo; el presente al futuro y emplear el futuro solo cuando es irremplazable por el presente. En tal sentido, proponemos realizar los siguientes cambios en todo el texto del proyecto, específicamente en los lugares que se indican a continuación:

- En el **Artículo 1**, Definición de Contrato, línea 2, sustituir “entenderá” por “entiende”.
- En el **Artículo 2**, línea 1, sustituir “regulará” por “regula”.
- En el **Artículo 3**, línea 2, sustituir “serán” por “deben ser”. Línea 4, sustituir “quedará” por “queda”, **Párrafo** del artículo 3, línea 1, sustituir “estará” por “debe estar”.
- En el **Artículo 4**, línea 3, sustituir “podrá” por “puede”, **Párrafo** línea 1, sustituir “anunciará” por “anuncia”.
- En el **Artículo 5**, línea 4, sustituir “conocerá” por “debe conocer”, línea 5, sustituir “introducirá” por “debe introducir”, línea 5, sustituir “podrá” por “debe”.
- En el **Artículo 6**, línea 1, sustituir “deberá” por “debe”, línea 3, sustituir “deberá” por “debe”.
- En el **Artículo 7**, línea 1, sustituir “estarán” por “están”, línea 3, sustituir “actuará” por “debe actuar”, línea 5, sustituir “estará” por “debe estar”, línea 6, sustituir “deberá” por “debe”. **Párrafo**, línea 1, sustituir “recaerá” por “debe recaer”.

- En el **Artículo 8**, línea 2, sustituir “estarán” por “están”, línea 6, sustituir “estarán” por “deben estar”.
- En el **Artículo 9**, línea 2, sustituir “serán” por “deben ser”, sustituir “tomará” por “debe tomar” línea 3, sustituir “deberán” por “deben”, línea 3, sustituir “facultará” por “faculta” línea 6, sustituir “serán” por “deben ser”, línea 8, sustituir “introducirá” por “debe introducir” línea 9, sustituir “estarán” por “debe estar”.
- En el **Artículo 10**, línea 2, sustituir “beneficiarán” por “benefician”, línea 3, sustituir “podrán ” por “pueden”.

5.- El artículo 2 del proyecto de Ley expresa: ***“La presente Ley regulará todo lo concerniente a las plazas comerciales (Malls) que se hayan construido.....por lo que quedan derogadas expresamente las disposiciones vigentes y existentes hasta la fecha que directamente o indirectamente se les aplicará a las referidas plazas”***. En tal sentido, debemos señalar que el punto 6. 3 del Manual de Técnica Legislativa que habla sobre ***“Derogación”*** establece en su literal ***“d) que la derogación de las leyes debe ser hecha con toda precisión, identificando con certeza las leyes por su número y su nombre completo.”***, por lo que recomendamos la eliminación de la parte final del artículo, en virtud de que resulta genérica, no específica.

6.- Finalmente, según el Manual de Técnica, el texto legal debe establecer cuando será la entrada en vigencia del mismo, por lo tanto sugerimos la creación de un último artículo que exprese lo siguiente:

Artículo 11.- “La presente ley entra en vigencia a partir de la fecha de su Promulgación”.

Análisis Legal

Cabe destacar que luego de haber analizado el referido proyecto de Ley hemos podido observar que el artículo 3 establece tiempos definidos máximos para la duración de los arrendamientos de los locales comerciales de los centros comerciales, mientras el 4 instituye condiciones determinadas para su renovación.

Al respecto, el Código Civil en su artículo 1134 establece “las convenciones, legalmente formadas, tienen fuerza de ley para aquellos que la han hecho”, aduciendo, además, que cualquier cosa puede ser objeto de una convención y cualesquiera son los términos, siempre que no contravengan al orden público.

Frente al conjunto de mandatos del Código Civil, es comprensible que, desde la existencia de una vida jurídica regulada por el derecho adjetivo, se ha dejado a la autonomía de la voluntad los contratos civiles, alcance y condiciones generales, siendo entre las partes una Ley, que debe cumplirse, so pena de sanciones establecidas en la misma convención.

A partir de lo explicado, se colige que el Estado, trata de intervenir en la regulación de un contrato cuyas particularidades, a partir de su origen privado e intereses propios, debe siempre de regirse por la autonomía de la voluntad, apegado a las leyes sobre la materia.

Asimismo, en el artículo 5, el proyecto establece procedimientos nuevos para conocer de estos casos. Consideramos al respecto, que esto resulta innecesario, a partir del hecho de que el arrendamiento de locales comerciales en plazas no posee particularidad alguna que lo diferencie de los demás para poseer regularizaciones especiales, por lo que, a partir de la existencia de procedimientos sobre la materia, creemos no es necesario crear nuevos procedimientos.

En ese mismo tenor, los artículos 9 y 10, regula lo relativo al cobro de mantenimientos de las plazas. Al respecto, todo lo concerniente a estos pagos y cobros constituyen actos de naturaleza privada, pudiendo cada propietario establecer las regulaciones que considere necesario.

Lo establecido sobre el cobro del ITBIS Y IVSS puede ser objeto de otras leyes que versen sobre materia impositiva.

Después de lo analizado y expresado en los aspectos constitucionales, legales y de la técnica legislativa, **SOMOS DE OPINION**, que la comisión encargada del conocimiento del proyecto, se aboque a su estudio.

Creemos por igual, que el presente proyecto pretende crear un régimen especial que regula sólo las plazas comerciales, acentuando la tendencia de leyes particulares para actividades comunes o materias, como es el caso de los alquileres. Entendemos que no sería factible crear una ley exclusiva para las plazas comerciales, lo cual sería limitativa y condicionada, cuando ameritamos de una revisión de las normas que regulan la materia, y avocarnos a una renovación general, una Ley marco que abarque todo tipo de

alquileres, tanto de casas familiares como comerciales y evitar islas legislativas que al final no contribuyen con el desarrollo de la nación.

Creemos que la comisión debe rechazar la presente iniciativa.

Atentamente,

Wenel D. Feliz.
Director del Departamento Técnico
de Revisión Legislativa.