

**PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA
EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

**DECRETO CON RANGO, VALOR Y FUERZA DE
LEY DE REGULACIÓN DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO PARA EL USO COMERCIAL**

Buena parte de las actividades económicas que permiten facilitar el acceso de los venezolanos y venezolanas a bienes y servicios se desempeñan en establecimientos adecuados de manera especial para la venta de productos o la prestación del servicio. Estos establecimientos se ubican en inmuebles cuyas características, uso y destino difieren de las que detentan otras edificaciones, como las viviendas y la infraestructura pública.

Por lo anterior, quienes desempeñan actividades comerciales o de servicios necesitan acceder al sector inmobiliario, cuyo comportamiento es distinto al de los propios sectores comercial, industrial y de servicios. Tradicionalmente, los propietarios de inmuebles procuran obtener una renta sobre la base del capital representado en sus edificaciones, bien desempeñando en ellos alguna actividad productiva, o dándolos en alquiler a terceros para que éstos desempeñen tales actividades, a cambio de una remuneración, proporcional al “valor” del inmueble, considerada su vida útil.

Sin embargo, es evidente que el sector inmobiliario Nacional, especialmente el dedicado al arrendamiento con fines comerciales o de servicios ha tenido en los últimos años un comportamiento especulativo, procurando una participación mayoritaria en los beneficios obtenidos por quienes desempeñan las actividades verdaderamente productivas, argumentando el aumento de los costos de construcción y, por ende, del valor “real” de sus inmuebles, a pesar de un escenario en el que la gran mayoría de los materiales e insumos de construcción están sometidos a regulaciones de precio justo y las importaciones de maquinarias y equipos exoneradas de tributos nacionales.

Ante situaciones como éstas, es deber ineludible del Estado venezolano procurar el equilibrio entre las partes del juego económico, estableciendo regulaciones que permitan crear la igualdad ante la Ley que consagra el texto constitucional, que no es otra que aquella que permite iguales condiciones de desarrollo y de participación en el acceso a la riqueza nacional, a través de mecanismos de compensación de diferencias que otorgan al sujeto menos favorecido una protección especial, permitiendo el libre desenvolvimiento de las relaciones económicas particulares en una verdadera situación de equilibrio.

Así, los estudios, análisis y debates con los distintos sectores, llevadas a cabo por el Gobierno Bolivariano permitieron identificar una alta e importante incidencia del costo por arrendamiento inmobiliario en las estructuras de costo de los prestadores de servicios y oferentes de bienes, principalmente en los grandes centros comerciales. Este alto costo no tiene justificación alguna considerando que la renta que resulta del arrendamiento inmobiliario tiene su origen en la acumulación de capital, y no en una actividad realmente productiva que genere trabajo y, por tanto, riqueza.

En tal sentido resultó, conclusión necesaria ordenar las relaciones que vienen estableciéndose entre comerciantes y propietarios de los inmuebles destinados al uso comercial, a fin de hacer claras, transparentes y estables las reglas de tales relaciones, impidiendo así que en situaciones de baja oferta de inmuebles o restricción de la oferta por razones de ubicación o prácticas desleales, los propietarios de las edificaciones, principalmente los grandes propietarios de establecimientos en multipropiedad, se encontraran en una situación de ventaja frente al comerciante.

Por otro lado, así como el arrendatario requiere esa protección especial, la reconstrucción y bienestar del sector inmobiliario depende en buena medida de reglas claras, y de un régimen jurídico y administrativo que impida que las prácticas aisladas de incumplimiento intencional, fraudes y otras desviaciones de los arrendatarios

desmotiven la construcción de establecimientos para el uso comercial y de servicios, su adecuación y mantenimiento.

De esta manera, el sistema de arrendamientos inmobiliarios se complementa con funciones suficientes a cargo de un órgano especializado en la actividad comercial, mejorando la actuación administrativa, el control y el estímulo estatal. Así, la protección a las partes, las reglas claras y un mejor desempeño institucional, promoverán un empuje consistente en el sector de arrendamientos inmobiliarios de uso comercial y de servicios.

Las labores de fiscalización y control dirigidas a detectar conductas irregulares que perturben el normal desenvolvimiento de la economía nacional, han sido normadas de manera especial en el instrumento presentado en esta ocasión, incorporando fórmulas de participación democrática como los Comités Paritarios de Administración de Condominio, instancias de coordinación entre propietarios y arrendatarios que permitirá la toma consensuada de decisiones, favorables de forma equitativa para todas las partes. Estas fórmulas participativas garantizan la construcción del socialismo en sectores donde tradicionalmente se pensó que las particularidades de las relaciones sociales de producción entre los sujetos del sector impedirían la práctica socialista. Ello demuestra que la suprema felicidad social del pueblo, la sociedad igualitaria, incluyente, productiva, humanista y el desarrollo de todas y de todos es posible en todos los sectores y actividades, sustentado en el rol del Estado democrático y social de derecho y justicia, consagrado en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.

El presente Decreto Ley, establece las condiciones y procedimientos para regular y controlar la relación entre arrendadores y arrendatarios para el arrendamiento de inmuebles destinados al uso comercial, en procura de las relaciones arrendaticias justas y socialmente responsables en aras de garantizar y proteger los intereses de las venezolanas y venezolanos.

Este Decreto Ley se estructura en diez (10) capítulos y cuarenta y cuatro (44) artículos, seis (06) Disposiciones Transitorias, dos (02) Disposiciones Derogatorias y una (01) Disposición Final, distribuidos de la siguiente manera:

Capítulo I: DISPOSICIONES GENERALES, contenido del objeto, ámbito de aplicación, el órgano y ente responsable del cumplimiento de las disposiciones establecidas en el Decreto Ley.

Capítulo II: DE LA RELACIÓN ARRENDATICIA, relativa al vínculo de carácter convencional que se establece entre el arrendador del inmueble destinado al comercio, así como los deberes y derechos generados en razón de dicha relación.

Capítulo III: GARANTÍAS, establece que el arrendador podrá exigir al arrendatario garantías en respaldo de las obligaciones asumidas por éste, protegiendo a los sujetos de aplicación del Decreto Ley.

Capítulo IV: DE LOS CONTRATOS, prevé los requisitos, estipulaciones que deben contener los mismos, así como la prorroga legal ante el vencimiento del contrato.

Capítulo V: DE LOS CÁNONES, SU PAGO Y FIJACIÓN, donde establece que se efectuará el canon de arrendamiento, el plazo de prescripción, la obligación por parte del arrendador de entregar una factura legal y el método para la fijación del canon de arrendamiento.

Capítulo VI: DE LOS SOBREALQUILERES Y GASTOS CONDOMINIALES, establece que todo lo que se cobre en exceso del canon máximo establecido, o lo cobrado por conceptos contrarios a este Decreto Ley, quedará sujeto a reintegro por parte del propietario, arrendador o recaudador.

Capítulo VII: DE LA PREFERENCIA OFERTIVA Y EL RETRACTO LEGAL ARRENDATTCIO, se regula lo relativo a la venta del inmueble destinado al uso comercial, previendo que la preferencia ofertiva la tenga el arrendatario, así como lo relativo al retracto legal en razón la violación de dicha preferencia.

Capítulo VIII: DE LOS DESALOJOS Y PROHIBICIONES, prevé las causales de desalojo y las prohibiciones.

Capítulo IX: DEL PROCEDIMIENTO JUDICIAL, se establece la competencia a los Juzgados de Municipio, en relación a los actos administrativos que emanen del órgano rector en la materia.

Capítulo X: SANCIONES, se establece que los sujetos de aplicación del Decreto Ley que incumplan con las estipulaciones previstas, serán sancionados por el órgano rector en la materia, o la instancia bajo su adscripción que este designe mediante multas.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS, se regula lo relativo al régimen transitorio a los contratos, se suspende la ejecución de medidas cautelares, se ordena la supresión de la Dirección General de Inquilinato del Ministerio del Poder Popular para Vivienda y Hábitat.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS, se derogan todas las normas que coliden con lo dispuesto en el presente Decreto Ley.

DISPOSICIONES FINALES, se establece la entrada en vigencia del Decreto Ley.

El presente Decreto Ley, definitivamente, sentará las bases normativas necesarias para garantizar el fortalecimiento de este sector arrendando, mejorar las relaciones entre los sujetos que participan en él y proteger el bolsillo de las venezolanas y los venezolanos contra las prácticas especulativas y el enriquecimiento indiscriminado de determinados sectores, en detrimento de la calidad de vida de los más necesitados. Este Decreto Ley contribuirá, así, a la construcción de la sociedad justa, igualitaria y productiva que transita hoy el camino del socialismo.

Decreto N° 929
24 de abril de 2014

NICOLÁS MADURO MOROS
Presidente de la República

Con el supremo compromiso y voluntad de lograr la mayor eficacia política y calidad revolucionaria en la construcción del socialismo bolivariano, la refundación de la nación Venezolana, basado en principios humanistas, sustentado en condiciones morales y éticas que persiguen el progreso de la Patria y del colectivo, por mandato del Pueblo, de conformidad con lo establecido en el artículo 226 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela; y en ejercicio de las atribuciones que me confieren los numerales 8 y 20 del artículo 236 ejusdem, en concordancia con lo dispuesto en los literales “a” y “c” del artículo 2° de la Ley que Autoriza al Presidente de la República para dictar Decretos con Rango, Valor y Fuerza de Ley en las Materias que se delegan, en Consejo de Ministros,

DICTO

El siguiente,

Martínez & Paredes Abogados

www.martinezparedes.com

**DECRETO CON RANGO, VALOR Y FUERZA DE LEY DE REGULACIÓN DEL ARRENDAMIENTO
INMOBILIARIO PARA EL USO COMERCIAL**

**CAPÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1°. El presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley, rige las condiciones y procedimientos para regular y controlar la relación entre arrendadores y arrendatarios, para el arrendamiento de inmuebles destinados al uso comercial.

Artículo 2°. A los fines de la aplicación e interpretación del presente Decreto Ley, se entenderá por “inmuebles destinados al uso comercial”, aquellos en los cuales se desempeñen actividades comerciales o de prestación de servicios como parte del giro ordinario del establecimiento que allí funciona, independientemente de que dicho inmueble constituya una unidad inmobiliaria por sí solo, forme parte de un inmueble de mayor magnitud, o se encuentre anexado a éste.

Se presumirá, salvo prueba en contrario, que constituyen inmuebles destinados al uso comercial los locales ubicados en centros comerciales, en edificaciones de viviendas u oficinas, o en edificaciones con fines turísticos, de uso médico asistencial distintos a consultorios, laboratorios o quirófanos, o educacional, así como los que formaren parte, sin ser solo depósitos, de un galpón o estacionamiento. Se presumirán además inmuebles destinados al uso comercial los quioscos, stands, y establecimientos similares, aun cuando éstos no se encuentren unidos de manera permanente al inmueble donde funcionan o se ubiquen en áreas de dominio público.

Artículo 3°. Los derechos establecidos en este Decreto Ley son de carácter irrenunciable, por ende, todo acto, acuerdo o acción que implique renuncia, disminución o menoscabo de alguno de ellos, se considera nulo. En la aplicación del presente Decreto Ley, los órganos o entes administrativos, así como los tribunales competentes, podrán desconocer la constitución de sociedades, la celebración de contratos y, en general, la adopción de formas y negocios jurídicos, mediante los cuales se pretenda evadir la naturaleza jurídica arrendaticia de la relación o el carácter comercial del inmueble arrendado, debiendo prevalecer siempre la realidad sobre las formas.

Artículo 4°. Quedan excluidos de la aplicación de este Decreto Ley, los inmuebles no destinados al uso comercial, tales como: viviendas, oficinas, industrias, pensiones, habitaciones, residencias estudiantiles, inmuebles destinados a alojamiento turístico o de temporadas vacacionales, fincas rurales y terrenos no edificados.

Artículo 5°. El Ministerio con competencia en materia de Comercio, con asistencia de la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socio Económicos (SUNDDE), ejercerá la rectoría en la aplicación de este Decreto Ley y en conjunto crearán las instancias necesarias para su aplicación. Corresponde al Ministerio con competencia en materia de Comercio la regulación sectorial del arrendamiento de inmuebles destinados al comercio, a partir de las disposiciones del presente Decreto Ley, y de los reglamentos que se dictaren en ejecución del mismo. Cuando alguna norma incida en la materia competencia de otra instancia o Ministerio del Poder Popular, podrá ser objeto de regulación conjunta. En ejercicio de la atribución otorgada en el presente artículo, el Ministerio con competencia en materia de comercio podrá dictar regulaciones especiales para ciertas categorías de inmuebles destinados al comercio, o bien para categorías de arrendatarios o arrendadores con características particulares. Dichas regulaciones no podrán contrariar lo establecido en el presente Decreto Ley y procurarán el desarrollo de éste, o de los reglamentos dictados con fundamento en el presente.

CAPÍTULO II DE LA RELACIÓN ARRENDATICIA DEBERES Y DERECHOS

Artículo 6° La relación arrendaticia es el vínculo de carácter convencional que se establece entre el arrendador del inmueble destinado al comercio, en su carácter de propietario, administrador o gestor del mismo, y el arrendatario, quien toma dicho inmueble en arrendamiento para ejecutar en él actividades de naturaleza comercial, generen éstas lucro, o no.

Cuando el propietario del inmueble no fuere su arrendador, será solidariamente responsable, respecto de las obligaciones de la relación arrendaticia, conjuntamente con el administrador, gestor, mandante, recaudador o subarrendador, sin perjuicio de los negocios jurídicos que éstos hubieren celebrado o acordado.

La relación arrendaticia genera para las partes un conjunto de obligaciones y derechos de carácter personal, en las cuales prevalecerá, en el orden que se indica:

1. Las disposiciones del presente Decreto Ley.
2. Los reglamentos que desarrollen el presente Decreto Ley.
3. Las disposiciones contenidas en instrumentos normativos de rango sublegal, de carácter general, que fueren dictadas por el Ministerio con competencia en materia de comercio, de conformidad con lo dispuesto en el presente Decreto Ley.
4. Los contratos, acuerdos o convenciones establecidos de mutuo acuerdo por las partes, mediante la manifestación fehaciente de voluntad de las mismas. En tal sentido, no tendrán validez alguna las disposiciones establecidas en contratos de adhesión.

Artículo 7°. En todo lo relacionado con los contratos de arrendamiento a suscribir, se procurará el equilibrio y acuerdo entre las partes. En caso de dudas o controversias, cualquiera de las partes podrá solicitar la intervención de la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socio Económicos (SUNDDE).

Artículo 8°. Los arrendadores de inmuebles de uso comercial, están en la obligación de entregarlos en buen estado de mantenimiento y conservación, y solventes en servicios públicos domiciliarios, al inicio de la relación arrendaticia. A su vez, culminada la relación arrendaticia, el arrendatario deberá entregar el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibió, salvo lo originado por casos fortuitos o de fuerza mayor.

Artículo 9°. La parte que causare un daño malicioso al bien inmueble arrendado durante la vigencia de la relación arrendaticia, estará obligada a efectuar las reparaciones que se originen por estos daños. En caso de comprobarse el daño malicioso, el afectado podrá acudir a la vía jurisdiccional o administrativa y solicitar el inicio del procedimiento correspondiente.

Artículo 10. El arrendador tiene la obligación de garantizar el uso y goce pacífico del inmueble al arrendatario durante el tiempo del contrato.

Artículo 11. El arrendador está obligado a cubrir los costos de las reparaciones mayores de locales bajo régimen de arrendamiento, a menos que el daño sea imputable al arrendatario.

El arrendatario está en la obligación de notificar dentro de los tres (3) días siguientes a la detección de la falla, al arrendador los daños que afectaren al inmueble, cuando éstos no pudieren ser del conocimiento del arrendador.

Artículo 12. Las mejoras que se realicen en el inmueble comercial para adecuarlo al uso, sólo serán consideradas previo acuerdo entre las partes, y los gastos en que se incurra serán por cuenta del arrendatario. Los bienes muebles contenidos en el local serán propiedad de quien demuestre haber asumido su costo.

Artículo 13. El arrendatario tiene el derecho a que se le elabore un contrato escrito y autenticado, el arrendador está obligado a hacerlo considerando las pautas establecidas en este Decreto Ley.

Artículo 14. El arrendatario está en la obligación de pagar al arrendador el canon de arrendamiento, según la cantidad y oportunidad que se haya fijado debidamente en el contrato, de acuerdo con lo estipulado en este Decreto Ley.

Artículo 15. El arrendatario no estará obligado a pagar primas por cesión; traspaso; arriendo; por venta de punto comercial; o aceptar como condición la compra de bienes muebles que se encuentren en el local que se pretende arrendar, para la suscripción del contrato, a menos que el arrendatario manifieste su interés en adquirir dichos bienes muebles.

Artículo 16. El arrendatario no podrá modificar el uso, rubro comercial, denominación y/o marca, establecidos en el respectivo contrato de arrendamiento. Cuando, por la naturaleza del inmueble, condiciones propias de la actividad comercial o conveniencia de las partes, el arrendamiento del inmueble de uso comercial comprenda la obligación de vender ciertos bienes o prestar ciertos servicios, las partes acordarán lo conducente, pero el arrendatario no podrá ser obligado o limitado a vender productos o prestar servicios de determinadas marcas comerciales o adquiridos a determinados proveedores. Dicha prohibición alcanzará también a la adquisición de bienes o contratación de servicios necesarios para el mantenimiento, reparación, cuidado u ornato del inmueble, salvo que así lo hubiese decidido el Comité Paritario de Administración de Condominio.

Artículo 17. Se prohíbe cobrar cánones de arrendamientos que no sean aquellos calculados según los métodos que este Decreto Ley ofrece. Los arrendadores que haciendo uso de la necesidad del arrendatario no cumplan con el presente artículo, serán sancionados con la multa establecida en el artículo 44 del presente Decreto Ley, sin perjuicio del derecho que le asiste al arrendatario de iniciar los procedimientos establecidos en el presente Decreto Ley.

Artículo 18. El contenido y vigencia del contrato contentivo de las normas de la relación arrendaticia no sufrirán derogación o modificación alguna por el cambio de arrendador, como consecuencia de la transferencia de propiedad o administración del inmueble comercial, salvo que el arrendatario manifestare expresamente y por escrito su voluntad de dar por terminada la relación arrendaticia como consecuencia del cambio de arrendador, caso en el cual podrá invocar la culminación anticipada del plazo del contrato por motivos imputables al arrendador.

CAPÍTULO III GARANTÍAS

Artículo 19. El arrendador podrá exigir al arrendatario garantías en respaldo de las obligaciones asumidas por éste. Estas podrán ser mediante depósito en efectivo o fianza. En ningún caso podrán coexistir ambos tipos de garantías.

Cuando se constituya depósito en dinero éste no podrá exceder el equivalente a tres meses (03) del canon de arrendamiento establecido, y deberá acreditarse en una cuenta bancaria exclusiva para esos fines a nombre del arrendador. Los intereses que se produzcan corresponderán al arrendatario, a menos que sean requeridos en ejecución de la garantía y, en todo caso, serán acumulados en la cuenta referida.

Cuando se constituya una fianza de fiel cumplimiento, esta no podrá exceder el equivalente a tres (3) meses del canon de arrendamiento establecido, y deberá ser emitida por una institución debidamente reconocida. En ningún caso, el arrendador podrá realizar cobro adicional por este concepto.

El órgano o ente competente en materia de la actividad aseguradora podrá emitir las normas que estime pertinentes y aprobará los modelos de contrato de fianza, para la correcta implementación de lo dispuesto en el presente artículo.

Artículo 20. Finalizada la relación arrendaticia, el arrendatario restituirá la posesión del inmueble arrendado al arrendador, en las mismas condiciones en que lo recibió, considerando la depreciación y desgaste propios del uso normal del inmueble. Si al momento de la recepción del inmueble hubieren obligaciones insolutas por parte del arrendatario respecto del contrato de arrendamiento, las partes podrán acordar de manera consensuada la forma de cumplimiento o pago de tales obligaciones. Si el consenso no fuera posible, las partes podrán acudir al proceso jurisdiccional.

Artículo 21. Dentro de los quince (15) días continuos siguientes al término de la relación arrendaticia, o del día del cumplimiento de la última de las obligaciones pendientes, si las hubiere, el arrendador deberá reintegrar al arrendatario la suma recibida como garantía, más los intereses que se hubieren causado hasta la fecha del reintegro, o liberar la fianza de fiel cumplimiento, en caso de incumplimiento se acudirá a la vía jurisdiccional.

Artículo 22. Cuando la relación arrendaticia no pudiera ser objeto de finiquito entre las partes, por obligaciones insolutas de cualquiera de ellas, se procederá de la siguiente manera:

1. Si el arrendador omitiere o se negare injustificadamente a restituir la garantía o liberar la fianza de fiel cumplimiento al arrendatario dentro del plazo establecido en el artículo anterior, se generarán, respecto del monto de la garantía, intereses a la tasa activa más alta del sector bancario de conformidad con la información del Banco Central de Venezuela. Dichos intereses se calcularán sobre la base del monto de la fianza.

Si la garantía se hubiere consignado en efectivo y no hubiera sido depositada en cuenta bancaria que genere intereses, el arrendador tendrá la obligación de devolver al arrendatario el monto consignado más los intereses generados, aplicando la tasa activa más alta del sector bancario, conforme a la información disponible a través del Banco Central de Venezuela.

En caso de discordia, será la SUNDDE la que determine el monto total a reintegrar, a solicitud de parte interesada.

2. Si las obligaciones insolutas fueren imputables al arrendatario, los montos calculados conforme al numeral anterior corresponderán al arrendador, el cual podrá solicitar a la SUNDDE autorice su retención o acudir a la vía judicial requiriendo la ejecución de la fianza.

3. Cuando el arrendatario se negare a desocupar el inmueble, a pesar del término del plazo de la relación arrendaticia, el arrendador tendrá derecho a percibir por cada día transcurrido, el precio diario del arrendamiento, más una cantidad adicional equivalente al cincuenta por ciento (50%) de dicho monto, hasta la restitución definitiva del inmueble. La cantidad resultante, a la fecha de la restitución efectiva del inmueble, podrá ser imputada a la garantía, la cual se ejecutará en los términos dispuestos en este Decreto Ley.

Artículo 23. Cuando el arrendador se negare, sin causa real y sin justificación, a reintegrar el depósito con sus respectivos intereses, el arrendatario podrá acudir a la vía jurisdiccional para hacer valer sus derechos.

CAPÍTULO IV DE LOS CONTRATOS

Artículo 24. El contrato de arrendamiento contendrá, al menos, las especificaciones físicas del inmueble arrendado y de la edificación que lo contiene; la duración será mínima de un (01) año, excepto cuando la actividad a desarrollar esté enmarcada en temporadas específicas, entonces el lapso podrá ser menor, no pudiendo ajustar el canon de arrendamiento si se diera continuidad o prórroga, a menos que supere un año, de acuerdo a lo establecido en el artículo 33 del presente Decreto Ley; el valor del inmueble, el canon de arrendamiento y la modalidad de cálculo adoptada; las obligaciones del arrendador y del arrendatario. Además, deberá señalar expresamente su apego a las consideraciones establecidas en este Decreto Ley.

Artículo 25. Al vencimiento del contrato, si el propietario pretende mantener en condición de arrendamiento el inmueble, en el mismo rubro comercial, el arrendatario tendrá un derecho preferente a arrendarlo, siempre y cuando esté solvente en el pago de los cánones de arrendamiento y condominio, haya cumplido con las demás obligaciones derivadas del contrato y de las leyes, y esté de acuerdo con los ajustes necesarios de acuerdo con lo estipulado en este Decreto Ley.

Artículo 26. Al vencimiento de los contratos de arrendamiento con plazos de seis (06) meses o más, el arrendatario tendrá derecho a optar por una prórroga legal que será obligatoria para el arrendador y optativa para el arrendatario, según las siguientes reglas:

Duración de la relación arrendaticia	Prórroga máxima
Hasta un (1) año	6 meses
Más de un (1) año y menos de cinco (5) años	1 año
Más de cinco (5) años y menos de diez (10) años	2 años
Más de diez (10) años	3 años

Durante el lapso de prórroga legal, la relación arrendaticia se considerará a tiempo determinado, y permanecerán vigentes las mismas condiciones, estipulaciones y actualizaciones de canon, convenidos por las partes en el contrato vigente, salvo las variaciones del canon de arrendamiento que sean consecuencia de un procedimiento de regulación.

CAPÍTULO V DE LOS CÁNONES, SU PAGO Y FIJACIÓN

Artículo 27. El pago del canon de arrendamiento se efectuará en una cuenta bancaria cuyo único titular sea el arrendador, la cual no podrá ser clausurada durante la relación arrendaticia.

Los datos correspondientes a la cuenta bancaria deberán ser establecidos en el contrato de arrendamiento.

En caso de cambio o modificación de la cuenta bancaria, el arrendador deberá, con quince (15) días antes de la fecha de pago, participar al arrendatario los datos de la nueva cuenta bancaria o de las modificaciones que se hubieren efectuado.

Si el arrendatario no pudiese efectuar el pago por causas imputables al arrendador, a la entidad bancaria, o por fuerza mayor, podrá consignar los montos correspondientes en la cuenta que a tal efecto pondrá a disposición de los arrendatarios el organismo competente en materia de arrendamientos de inmuebles destinados al uso comercial

Estos montos sólo podrán ser retirados a solicitud expresa del arrendador.

Artículo 28. Vencido el plazo de dos (02) años sin que el arrendador requiriera las cantidades consignadas por el arrendatario a su favor conforme el aparte último del artículo anterior, prescribirá su derecho a solicitarlas, quedando dichas cantidades a la disposición del organismo competente en materia de arrendamiento de inmuebles destinados al uso comercial, para ser utilizadas de acuerdo a lo establecido en el reglamento respectivo.

Artículo 29. A los fines del cálculo del plazo de prescripción, se aplicarán las siguientes normas sobre suspensión e interrupción de la prescripción:

1. La prescripción se interrumpe de la siguiente manera:

a) Por cualquier actuación del arrendador ante el organismo competente en materia de arrendamiento de inmuebles destinados al uso comercial, solicitando las cantidades a su favor.

b) Por cualquier acto formal del arrendador que pretenda ejercer el derecho de recibir las cantidades a su favor, ante la jurisdicción contenciosa.

Interrumpida la prescripción, comenzará a computarse nuevamente al día siguiente de aquél en que se produjo la interrupción.

2. El cómputo del plazo de la prescripción se suspende:

a) Por la interposición de solicitudes o recursos administrativos o judiciales, que tengan por objeto la relación arrendaticia con ocasión de la cual fueron consignadas las cantidades a su favor, hasta sesenta (60) días después que se adopte resolución o sentencia definitiva sobre los mismos, u opere el silencio administrativo, de ser el caso.

b) Por decisión o auto judicial que ordene la suspensión del plazo de prescripción hasta el cumplimiento de un plazo o condición.

Artículo 30. El arrendador queda obligado a entregar al arrendatario una factura legal por concepto de pago recibido a cuenta del arrendamiento contratado. La factura deberá contener detalladamente la discriminación del pago, el periodo al que corresponda, así como dar cumplimiento a la normativa que establezca el órgano con competencia en materia tributaria.

Artículo 31. El valor del inmueble para el momento de la transacción (VI) se determinará mediante avalúo realizado según el método de costo de reposición. Le corresponde a la SUNDDE supervisar y acordar la metodología de avalúo a aplicar.

Artículo 32. La fijación del canon de arrendamiento de los inmuebles sujetos a regulación de conformidad con el presente Decreto Ley, la determinarán el arrendador y el arrendatario, aplicando uno de los siguientes métodos, seleccionado de común acuerdo:

1. Canon de arrendamiento fijo (CAF), según el cual se toma como base el valor actualizado del inmueble (VI), de acuerdo a lo establecido en el artículo anterior, dividido entre doce (12) meses y entre el área arrendable (M2A), obteniendo el canon por metro cuadrado, luego se multiplica este valor por el área a arrendar (M2a) y por el porcentaje de rentabilidad anual (%RA), establecido en 12% para el primer año de la relación

arrendaticia. Cuando se trate de centros comerciales y/o locales comerciales completamente nuevos, el porcentaje de rentabilidad anual (%RA) establecido, podrá ser como máximo de 20% sólo para el primer año.

Se aplicará la siguiente fórmula:

$$\text{CAF} = (\text{VI}/12/\text{M}^2\text{A}) \times \text{M}^2\text{a} \times \% \text{RA}.$$

Donde:

CAF: valor del canon de arrendamiento fijo mensual;

VI: valor del inmueble;

M²A: metros cuadrados arrendables;

M²A: metros cuadrados a arrendar;

%RA: porcentaje de rentabilidad anual

2. Canon de arrendamiento variable (CAV) con base en porcentaje de ventas:

Se establecerá como referencia el Monto Bruto de Ventas realizadas (MBV) por el arrendatario, expresadas en la Declaración Regular del Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente al mes inmediatamente anterior. Si hubiere una Declaración Sustitutiva, el porcentaje del monto allí reflejado será sumado al porcentaje de ventas correspondiente al mes siguiente. El porcentaje a aplicar sobre el monto de ventas realizadas será definido por las partes y oscilará entre 1% y 8%, quedando esto claramente establecido en el respectivo contrato. Para casos de operaciones comerciales cuya actividad principal sea entretenimiento, las partes podrán convenir porcentajes entre 8% y 15%.

3. Canon de arrendamiento mixto (CAM) compuesto por porción fija más porcentaje de ventas:

La porción fija en ningún caso será superior a 50% de lo que correspondería a un canon de arrendamiento fijo, según lo establecido en el numeral 1.

El % de ventas en ningún caso será superior a 8%, según lo establecido en el numeral 2.

Cuando el porcentaje de ventas supere el doble de la porción fija, el canon mensual será el que resulte de aplicar lo establecido en el numeral 2, suprimiéndose la porción fija, quedando todo esto claramente establecido en el respectivo contrato.

En caso de no poder acordar arrendatarios y arrendadores conjuntamente el canon o de tener dudas en cuanto a su cálculo, deberán solicitar a la SUNDDE su determinación.

La SUNDDE podrá modificar mediante providencia administrativa los porcentajes de rentabilidad anual (%RA) establecidos en este artículo, cuando así lo determinen razones de interés público o social.

Artículo 33. Los cánones de arrendamiento de los inmuebles sujetos a este Decreto Ley, serán revisados en los casos siguientes:

1. Cuando hubiere transcurrido un año después de firmado el contrato de arrendamiento, y su ajuste se hará tomando como tope máximo la variación porcentual anual del grupo "Bienes y servicios diversos" considerado en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) del año inmediatamente anterior, de acuerdo con lo publicado por el Banco Central de Venezuela (BCV).
2. Cuando el arrendador haya realizado mejoras o reparaciones mayores cuyo costo excedan 40% del valor del inmueble establecido como base de cálculo para determinar el canon de arrendamiento.

CAPÍTULO VI DE LOS SOBREALQUILERES Y GASTOS CONDOMINIALES

Artículo 34. Todo cuanto se cobre en exceso del canon máximo establecido, o lo cobrado por conceptos contrarios a este Decreto Ley, quedará sujeto a reintegro por parte del propietario, arrendador o recaudador. La acción para reclamar el reintegro de sobre alquileres prescribe a los dos (2) años. Los montos por este concepto serán objeto de actualización con base en la variación del índice nacional de precios al consumidor (INPC), de acuerdo con lo publicado por el Banco Central de Venezuela (BCV), y podrán ser compensables con los cánones de arrendamiento que el arrendatario deba satisfacer.

Artículo 35. En los inmuebles destinados al uso comercial, que formen parte de otros inmuebles bajo régimen de condominio u otro régimen de propiedad colectiva o de comunidad, la administración del condominio será coordinada por un "Comité Paritario de Administración del Condominio", integrado paritariamente por representantes seleccionados por los propietarios y por los arrendatarios respectivamente.

La representación de los arrendatarios será escogida por los mismos arrendatarios de inmuebles destinados al uso comercial mediante un mecanismo transparente y democrático que asegure la participación de todos los arrendatarios, sin que puedan establecerse preferencias o votos adicionales en dicha elección en función de la participación económica, la alícuota parte del arrendatario o tamaño del inmueble. El Comité Paritario de Administración del Condominio" podrá establecer de común acuerdo con propietarios e inquilinos las normas o reglamentos de condominio, así como la aplicación de sanciones por incumplimiento de lo acordado entre las partes.

Artículo 36. Los gastos comunes que deba pagar el arrendatario de cada inmueble destinado al uso comercial se calcularán sobre la base de la alícuota parte que corresponda a dicho inmueble, del valor total del inmueble que le sirve de asiento. Se entenderá por gastos comunes las erogaciones que deban realizarse para atender el mantenimiento y conservación del inmueble que sirve de asiento al establecimiento comercial, así como los servicios de aseo y limpieza, recolección y disposición de desechos sólidos, agua potable, energía eléctrica, vigilancia, reparación y mantenimiento de maquinaria y equipos, gastos de administración y cualesquiera otros bienes y servicios necesarios para el buen funcionamiento del inmueble que sirve de asiento al establecimiento comercial, y mejoren o hagan posible su funcionamiento.

El "Comité Paritario de Administración del Condominio", podrá establecer contribuciones y/o fondos adicionales para atender gastos de mercadeo o propósitos especiales, cuando así se requiera para el mejor funcionamiento de las actividades comerciales.

Artículo 37. Los gastos comunes serán cancelados por los arrendatarios cuando así lo disponga el respectivo contrato de arrendamiento y deberán ser fehacientemente demostrados por el administrador y descritos en la correspondiente factura, emitida según las disposiciones del ordenamiento jurídico vigente sobre el particular.

Las reparaciones mayores serán por cuenta del arrendador.

Los honorarios contratados por concepto de administración o gestión de los gastos comunes o de condominio en ningún caso serán superiores a diez por ciento (10%) del monto total de los gastos comunes a que refiere este artículo.

CAPÍTULO VII DE LA PREFERENCIA OFERTIVA Y EL RETRACTO LEGAL ARRENDATICIO

Artículo 38. En caso de que el propietario del inmueble destinado al uso comercial, o su apoderado, tuviere intención de venderlo, la preferencia ofertiva la tendrá el arrendatario que lo ocupa, siempre que tenga más de 2 años como tal, se encuentre solvente en el pago de los cánones de arrendamiento, de condominio y demás obligaciones contractuales, legales y reglamentarias, y satisfaga las aspiraciones del propietario.

El propietario deberá informar directamente al arrendatario, mediante notificación escrita a través de Notaría Pública, su voluntad de vender el inmueble, expresando su derecho de preferencia, indicando el precio justo, condiciones de venta, plazo de sostenimiento de la oferta no menor a tres (03) meses, procedimiento y dirección de notificación de la correspondiente respuesta, documento de propiedad del inmueble, documento de condominio o propiedad colectiva y certificación de gravámenes. El arrendatario deberá notificar por escrito a través de Notaría Pública, al oferente dentro de los quince (15) días calendarios siguientes al ofrecimiento, su aceptación o rechazo; en caso de rechazo o abstención de pronunciamiento, el propietario quedará en libertad de dar en venta el inmueble a terceros.

Artículo 39. En caso de violación de la preferencia ofertiva, o de que la venta a un tercero haya sido en condiciones más favorables que las ofrecidas inicialmente al arrendatario, éste tendrá derecho al retracto legal arrendaticio, que deberá ejercer dentro de un lapso de seis (06) meses, contado a partir de la fecha de la notificación que de la negociación celebrada deberá hacerle el adquiriente, junto con copia certificada del documento contentivo de la negociación.

CAPÍTULO VIII DE LOS DESALOJOS Y PROHIBICIONES

Artículo 40. Son causales de desalojo:

1. Que el arrendatario haya dejado de pagar dos (02) cánones de arrendamiento y/o dos (2) cuotas de condominio o gastos comunes consecutivos.
2. Que el arrendatario haya destinado el inmueble a usos deshonestos, indebidos, en contravención con el contrato de arrendamiento o las normas que regulen la convivencia ciudadana.
3. Que el arrendatario haya ocasionado al inmueble deterioros mayores que los provenientes del uso normal, o efectuado reformas no autorizadas por el arrendador.
4. Que sea cambiado el uso del inmueble, en contravención a la conformidad de uso concedida por las autoridades municipales respectivas o por quien haga sus veces, y/o a lo estipulado en el contrato de arrendamiento, y/o en las normas o reglamento de condominio.
5. Que el inmueble vaya a ser objeto de demolición o de reparaciones mayores que ameriten la necesidad de desocupar el inmueble, debidamente justificado.
6. Que el arrendatario haya cedido el contrato de arrendamiento o subarrendado total o parcialmente el inmueble, salvo en los casos previamente acordados con el propietario y/o arrendador en el contrato respectivo.
7. Que el contrato suscrito haya vencido y no exista acuerdo de prórroga o renovación entre las partes.
8. Que se agote el plazo para el ejercicio del derecho de preferencia adquisitiva del arrendatario y se realice la venta a terceros.

9. Que el arrendatario incumpliera cualesquiera de las obligaciones que le corresponden conforme a la Ley, el contrato, el documento de condominio y/o las Normas dictadas por el "Comité Paritario de Administración de Condominio".

Artículo 41. En los inmuebles regidos por este Decreto Ley queda taxativamente prohibido:

1. El cobro por exhibir o mostrar inmuebles en oferta para el arrendamiento;
2. El arrendamiento de inmuebles con condiciones físicas inadecuadas;
3. El subarrendamiento, salvo en los casos previamente acordados con el propietario y/o arrendador en el contrato respectivo;
4. Establecer cánones de arrendamiento según procedimientos ajenos a lo estipulado en este Decreto Ley;
5. Establecer cánones de arrendamiento en moneda extranjera;
6. El cobro por activos intangibles tales como relaciones, reputación y otros factores similares;
7. El ajuste al canon de arrendamiento durante la vigencia del contrato, salvo por lo previsto en el propio contrato y en el presente Decreto Ley;
8. El cobro de multas por parte del arrendador por la no apertura del local comercial, por incumplimiento en el horario de apertura y/o cierre, por incumplimiento de imposiciones por el arreglo de fachadas y vitrinas y demás normas de convivencia; salvo que estas hayan sido establecidas de común acuerdo en las normas o reglamento de condominio por parte del Comité Paritario de Administración del Condominio;
9. El cobro por parte del arrendador de cualquier otras penalidades, regalías o comisiones parafiscales, salvo por lo previsto en el contrato y en el presente Decreto Ley;
10. El arbitraje privado para resolver los conflictos surgidos entre arrendador y arrendatario con motivo de la relación arrendaticia;
11. La resolución unilateral del contrato de arrendamiento;
12. Dictar o aplicar medidas cautelares de secuestro de bienes muebles o inmuebles vinculados con la relación arrendaticia, sin constancia de haber agotado la instancia administrativa correspondiente, que tendrá un lapso de 30 días continuos para pronunciarse. Consumido este lapso, se considera agotada la instancia administrativa;
13. La administración del contrato de arrendamiento por parte de empresas extranjeras no radicadas en el país.

Artículo 42. Quedan prohibidos los avisos o anuncios de publicidad ofreciendo inmuebles en arrendamiento comercial en los cuales se considere una o más de las siguientes condiciones:

1. Se limite por condiciones de preferencia sexual, política o religiosa, identidad de género, origen étnico, estado civil, clase social, profesión o condición social, discapacidad, enfermedades crónicas y/o terminales, para el arrendamiento de inmuebles regidos por este Decreto Ley;
2. Se oferten montos de rentas falsas o engañosas;
3. Su texto contenga expresiones que violen o inciten a la Infracción de las normas aquí contenidas.

CAPÍTULO IX DEL PROCEDIMIENTO JUDICIAL

Artículo 43. En lo relativo a la impugnación de los actos administrativos emanados del órgano rector en la materia, la competencia Judicial en el Área Metropolitana de Caracas corresponde a los Tribunales Superiores en lo Contencioso Administrativo, y en el resto del país, la competencia corresponde a los Juzgados de Municipio, en cuyo caso, se les atribuye la competencia especial Contencioso Administrativo en materia de Arrendamientos Comerciales.

El conocimiento de los demás procedimientos jurisdiccionales en materia de arrendamientos comerciales, de servicios y afines será competencia de la Jurisdicción Civil ordinaria, por vía del procedimiento oral establecido en el Código de Procedimiento Civil hasta su definitiva conclusión.

CAPÍTULO X SANCIONES

Artículo 44. Los propietarios, administradores, arrendadores o arrendatarios que incumplan con las estipulaciones previstas en el presente Decreto Ley, serán sancionados por el órgano rector en la materia, o la instancia bajo su adscripción que este designe, que deberá señalar la forma en que el sancionado podrá satisfacer el pago de la multa impuesta, utilizando todos los medios legales a su alcance.

Las multas se establecen de la manera siguiente:

1. Quinientas Unidades Tributarias (500 UT), a quienes incumplan con cualquiera de las estipulaciones previstas en los artículos 30; 41, literales "a" y "b"; y 42, sin perjuicio a la aplicación de otras sanciones a que hubiere lugar.
2. Un mil quinientas Unidades Tributarias (1.500 UT), a quienes incumplan con cualquiera de las estipulaciones previstas en los artículos 10; 11; 15; 16; 18; 19; 24; 26; 38; y 41, literales "d", "Y", "g", "i", y "y", sin perjuicio a la aplicación de otras sanciones a que hubiere lugar.
3. Dos mil quinientas Unidades Tributarias (2.500 UT), a quienes incumplan con cualquiera de las estipulaciones previstas en los artículos 8; 13; 17; 31; 32; 34; 35; 36; 37; y 41, literales "c", "e", "h", "k", "l" y "m"; sin perjuicio a la aplicación de otras sanciones a que hubiere lugar.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. Todos los contratos vigentes a la fecha de entrada en vigor de este Decreto Ley, deberán ser adecuados en un lapso no mayor a seis (6) meses a lo establecido en este Decreto Ley.

Segunda. Los procedimientos administrativos que estén en curso a la fecha de publicación del presente Decreto Ley, se adecuarán a lo establecido en el presente Decreto Ley, conforme a las disposiciones reglamentarias dictadas por el Ejecutivo Nacional que regulen la transición de los procedimientos determinados en las normas derogadas y los previstos en este instrumento.

Tercera. Con la entrada en vigencia del presente Decreto Ley se suspende la ejecución de medidas cautelares dictadas en los procedimientos judiciales en curso, hasta tanto se agote la vía administrativa, de conformidad con lo establecido en el artículo 41, literal "L".

Cuarta. Todos aquellos contratos celebrados en moneda extranjera antes de la entrada en vigencia de este Decreto Ley, automáticamente se entenderán pactados en moneda de curso legal venezolana, debiendo ajustarse sus estipulaciones económicas al presente Decreto Ley. Los inmuebles sujetos a estas contrataciones deberán someterse a la regulación de canon consagrada en la presente Ley dentro de los noventa (90) días siguientes a su entrada en vigencia. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con multa equivalente a dos mil Unidades Tributarias (2.000 UT).

Quinta. Se ordena la supresión de la Dirección General de Inquilinato del Ministerio del Poder Popular para Vivienda y Hábitat.

Sexta. El Presidente de la República, mediante Reglamento, desarrollará el régimen de supresión de la Dirección General de Inquilinato del Ministerio del Poder Popular para Vivienda y Hábitat y el régimen transitorio

que resultare como consecuencia de tal supresión, garantizando la implementación efectiva del presente Decreto Ley y asegurando la continuidad administrativa de las funciones públicas relacionadas con las categorías de arrendamiento reguladas por el presente Decreto Ley.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Primera. Se desaplican, para la categoría de inmuebles cuyo arrendamiento regula el presente Decreto Ley, todas las disposiciones del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley N° 427 de Arrendamiento Inmobiliario, publicado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 36.845 de fecha 7 de diciembre de 1999.

Segunda. Se deroga el Decreto N° 602, mediante el cual se estableció un régimen transitorio de protección a los arrendatarios de inmuebles destinados al desempeño de actividades comerciales, industriales o de producción, del 29 de noviembre de 2013, publicado en Gaceta Oficial N° 40.305 de la misma fecha.

DISPOSICIONES FINALES

Única. El presente Decreto Ley entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela.

Dado en Caracas, a los veinticuatro días del mes de abril de dos mil catorce. Años 204° de la Independencia, 155° de la Federación y 15° de la Revolución Bolivariana.

Cúmplase,
(LS.)

NICOLÁS MADURO MOROS
Presidente de la República