

Sección IX: Régimen de los arrendamientos urbanos

La última innovación regulatoria en materia inquilinaria: Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley N° 929, de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario de Uso Comercial¹ o de cómo en el país de los ciegos el tuerto es Rey

Jorge C. Kiriakidis L.

Profesor de la Universidad Monteávila

Resumen: *El Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley N° 929, de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario de Uso Comercial, aun cuando introduce algunas mejoras, plantea retos, tales y como unificar nuevamente la regulación inquilinaria, eliminar las desigualdades irracionales, aumentar el radio de la libertad contractual y eliminar las instancias o trabas administrativas al acceso a la justicia.*

Palabras claves: *Regulación del Arrendamiento Inmobiliario de Uso Comercial.*

Abstract: *The Decree-Law N° 929, of Property Leasing of Commercial Use Regulation, even when introduced some improvements, poses challenges such as the unification of the leasing regulation, eliminating irrational inequalities, increase the scope of contractual freedom and eliminate barriers to the justice access.*

Keywords: *Property Leasing of Commercial Use Regulation.*

INTRODUCCIÓN

Vencido el plazo de la Primera Habilitante otorgada al Presidente Nicolás Maduro², *circularon*³ una serie de *Gacetas Oficiales Extraordinarias* con fecha de los dos (2) últimos días

¹ Gaceta Oficial N° 40.418 del 23 de mayo de 2014, consultada en: http://www.mp.gob.ve/c/document_library/get_file?p_l_id=10240&folderId=4595739&name=DLE-7784.pdf

² Ley que autoriza al Presidente de la República para dictar Decretos con rango, valor y fuerza de Ley en las materias que se delegan, publicada en la *Gaceta Oficial* N° 6.112 Extraordinario del 19/11/2013, en cuyo artículo 3 se establece la duración de la habilitación legislativa dada al Presidente del modo siguiente: “*La habilitación al Presidente de la República para dictar Decretos con Rango, Valor y Fuerza de Ley en las materias que se delegan tendrá un lapso de duración de doce (12) meses, para su ejercicio, contados a partir de la publicación de esta Ley en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela*”. Lo que significa que la facultad habilitada al Presidente de dictar Decretos con rango y fuerza de Ley solo podía ser ejercida hasta el día 18/11/2014.

³ En efecto, las *Gacetas Oficiales* circularon (y podríamos decir que se imprimieron) en una fecha distinta y posterior a la fecha que ellas señalan como su fecha de publicación (en algunos casos con varios días de diferencia). Esta ha sido una práctica recurrente durante los últimos quince (15)

del plazo (Extraordinarias Nros. 6.148, 6.149, 6.150, 6.151, 6.152, 6.153 de fecha 18/11/2014 y 6.154, 6.155 y 6.156 de fecha 19/11/2014), en las que se incluyeron 45 nuevos Decretos Leyes, que sumados a los 11 que aparecieron publicados y circularon dentro del plazo dado por la Habilitante, completaron un total de 56 instrumentos de rango legal que irrumpen y afectan el ordenamiento jurídico vigente.

Frente a esto la Revista de Derecho Público invitó –de manera abierta– a un grupo de profesores de las distintas Universidades del país, a participar en la elaboración de un volumen especial de la prestigiosa Revista de Derecho Público dedicado al análisis breve de estos instrumentos y el modo en cómo afectan y modifican el ordenamiento jurídico venezolano.

Atendiendo a esa gentil invitación decidimos dedicar unos comentarios a la más reciente adición que, con ocasión a la referida Ley Habilitante, se hizo a la ya dispareja y confusa normativa especial inquilinaria Venezolana: el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley N° 929, de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario de Uso Comercial.

Y es que durante los últimos años la materia inquilinaria (antes regulada de manera coherente y concentrada en un solo texto) ha visto aparecer diversos instrumentos que la escinden artificialmente en tres (3) sub especialidades, en las que las reglas aplicables son diferentes y disparejas. En efecto, dependiendo si el contrato de arrendamiento tiene por objeto un inmueble dedicado a vivienda, o uno dedicado a oficina o uno dedicado a comercio, entran en juego las normas de la Ley de Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda⁴, o las normas del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley N° 427 de Arrendamientos Inmobiliarios⁵, o finalmente, las normas del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley N° 929, de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario de Uso Comercial.

El último de estos instrumentos (objeto de estas notas), el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley N° 929, de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario de Uso Comercial, dejó sin efectos (dice que “se deroga”, como si se tratara de una “Ley”) el inconstitucional Decreto N° 602 contentivo del Régimen Transitorio para inmuebles destinadas a actividades comerciales, industriales o de producción⁶.

Este instrumento establece el régimen jurídico especial aplicable exclusivamente a los arrendamientos de inmuebles dedicados a actividad comercial (artículo 1), entre otros: los

años, más aún cuando se trata de publicar Decretos Leyes al final del plazo que dan las Leyes Habilitantes. Así, se intenta dar una apariencia de cumplimiento de los plazos de la Habilitante, cuando la realidad es que los Decretos Leyes son efectivamente publicados luego de fenecido el plazo perentorio e improrrogable que da la Ley Habilitante y así, han sido dictados por una autoridad constitucionalmente incompetente para legislar. Asunto que deja bajo sospecha de inconstitucionalidad a todos los instrumentos resultantes de esta práctica.

⁴ Consultada en: <http://www.pgr.gob.ve/dmdocuments/2011/6053.pdf>

⁵ Este Decreto Ley dictado con fundamento en la Ley Orgánica que autoriza al Presidente de la República para dictar Medidas Extraordinarias en Materia Económica y Financiera requeridas por el Interés Público de fecha 22 de Abril de 1999, publicada en la *Gaceta Oficial* de la República de Venezuela N° 36.687 de fecha 26 de abril de 1999, fue publicado (de modo definitivo y luego de una reimpresión “por errores de copia”) en la *Gaceta Oficial* de la República de Venezuela N° 36.845 del 7 de diciembre de 1999, consultada en <http://www.pgr.gob.ve/dmdocuments/1999/36845.pdf>

⁶ La disposición derogatoria segunda textualmente señala: “*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*”

locales comerciales ubicados en centros comerciales, edificaciones de vivienda u oficina, edificaciones con fines turísticos, Quioscos, stands etc. (artículo 2). Así, es el uso comercial del inmueble lo que determina la aplicación del régimen contenido en este instrumento (artículo 1).

En razón de ello expresamente se excluye de su ámbito de aplicación (artículo 2) los arrendamientos que tengan por objeto: (i) inmuebles destinados a vivienda y las pensiones, habitaciones y residencias estudiantiles (a estos les resulta aplicable lo dispuesto en la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda); (ii) inmuebles dedicados a industrias, oficinas, consultorios, laboratorios, quirófanos (a los que parecería aplicable el régimen jurídico contenido en la aun parcialmente vigente de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, dejando a salvo que este Decreto Ley “suprime” a la Dirección de Inquilinato), (iii) los inmuebles destinados a alojamiento turístico, tales como hoteles, moteles, posadas etc., (estos establecimientos están sometidos a las previsiones de la legislación de Turismo), y por último (iv) la fincas y los terrenos no edificados (a los que, salvo previsiones especialmente aplicables a la materia turística, resultan aplicables las normas del Código Civil).

Ahora bien, la reglamentación del arrendamiento para inmuebles de uso comercial que hace este nuevo instrumento supone lo siguiente:

1. La eliminación de la regulación de alquileres y el establecimiento parámetros obligatorios para el establecimiento consensuado de los cánones de alquiler. Efectivamente, este instrumento termina con la competencia administrativa de fijar los cánones de arrendamiento (por lo menos en lo que se refiere a los inmuebles de uso comercial) y en su lugar dispone que los cánones de arrendamiento serán fijados “de común acuerdo” (encabezado del artículo 32). El Decreto Ley además establece (limita) las opciones de establecimiento del canon de arrendamiento que pueden pactar arrendadores y arrendatarios a tres (3):

(i) Fijo (CAF), se establece partiendo del valor del inmueble (la Ley en realidad se refiere al “el costo de reposición”) que será determinado privadamente atendiendo a una metodología que debe establecer la SUNDEE (artículo 31) y a partir de ese valor se determina el porcentaje de rentabilidad, que dependiendo de si se trata de un inmueble nuevo o no será de hasta 20% o 12% (en cada caso) de ese valor por año (ordinal 1^o del artículo 32). Este Canon Fijo es esencialmente ajustable de manera anual y teniendo como tope máximo la variación porcentual oficial (publicada por el BCV) anual del grupo “bienes y servicios diversos” considerado en el Índice de Precios al Consumidor del año anterior (artículo 33). El ajuste podrá hacerse antes, cuando se hayan ejecutado mejoras cuyo costo exceda el 40% del valor del inmueble;

(ii) Variable (CAV), que vendrá determinado por un porcentaje de entre el 1% y el 8% del monto bruto de las ventas expresado en las declaraciones mensuales del IVA del inquilino. Ese porcentaje será de entre el 8% y el 15% cuando la actividad comercial principal del inquilino en el inmueble sea “entretenimiento” (ordinal 2^{do} del artículo 32);

(iii) Mixto (CAM), que se compone de una fracción de 50% calculada como Fijo y una porción del 50% calculado como Variable. En todo caso, la ley establece que en estos casos si la porción Variable supera el doble de la fija, el modo de determinación del 100% del canon se hará por el método Variable (ordinal 3^{ro} del artículo 32).

En caso de no lograrse el acuerdo las partes acudirán a la SUNDEE para que esta resuelva el método de fijación aplicable al contrato.

2. La asignación de las competencias administrativas en materia de arrendamientos de inmuebles dedicados a comercio al Ministerio con competencia en Materia de Comercio y a la SUNDEE y la extinción de la Dirección de Inquilinato. El Decreto Ley

establece que “la rectoría en la aplicación de este Decreto Ley” corresponde al Ministerio con competencia en Materia de Comercio con asistencia (debería decir “por órgano”) de la SUNDEE (artículo 5).

En este sentido la SUNDEE es el ente encargado de: (a) resolver los conflictos o dudas respecto de los arrendamientos por suscribir (artículo 7) y muy especialmente (b) cuando las partes no logren un acuerdo en cuanto a la metodología para la determinación de los cánones de arrendamiento (artículo 32, último párrafo). Además la SUNDEE está facultada para (c) determinar el monto que debe reintegrar –del depósito– el arrendador al arrendatario a la finalización del contrato (numeral 1 del artículo 22); o bien (d) autorizar al arrendador a retener parte o la totalidad del depósito en caso de que, a la finalización del arrendamiento, el arrendatario se encuentre en mora en el pago de sus obligaciones (numeral 2 del artículo 22).

La SUNDEE es igualmente competente (e) para supervisar y acordar la metodología de avalúo a ser aplicada en la fijación del canon Fijo (artículo 31) y para “modificar mediante providencia administrativa los porcentajes de rentabilidad anual establecidos (...)” en el artículo 32 del Decreto Ley.

Por último (f) el Decreto Ley le atribuye la competencia de imponer sanciones (artículo 44) al “órgano rector en la materia” (esto es el Ministerio con competencias en materia de Comercio, según lo dispone en el artículo 5) o “a la instancia bajo su adscripción que este *designe*”⁷ (en todo caso la SUNDEE si se atiende a lo que establece el artículo 5). La ley no define un procedimiento administrativo sancionatorio especial para la aplicación de las sanciones, de modo que es razonable pensar, salvo mejor opinión, que resultará aplicable el procedimiento administrativo ordinario a que se refiere la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos. Lo que si define la ley son las sanciones (todas ellas multas unas de 500 Ut, otras de 1.500 Ut y finalmente otras de 2.500 Ut) y los supuestos que aparejan tales sanciones (en el primer caso el incumplimiento de las disposiciones contenidas en los artículos 30, 40, literales “a” y “b”, y el 42; en el segundo caso la infracción de lo previsto en los artículos 10, 11, 15, 16, 18, 19, 24, 26, 38 y 41, literales “d”, “f”, “g”, “i” y “j”, y por último; en el tercer caso el incumplimiento de lo dispuesto en los artículos 8, 13, 17, 31, 32, 34, 35, 36, 37 y 41, literales “c”, “e”, “h”, “k”, “l” y “m”).

De otra parte, en su disposición transitoria quinta el Decreto Ley “*ordena la supresión de la Dirección General de Inquilinato del Poder Popular para la Vivienda y Hábitat*”. Lo curioso es que el Legislador especial se ha olvidado de determinar qué organismo va a tomar para si las competencias de la Dirección de Inquilinato en materia inquilinaria para los asuntos en los que aún conserva vigor la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (en efecto, los arrendamientos de inmuebles para industria y para oficinas, aún se encuentran sometidos a las disposiciones de aquel instrumento jurídico).

3. El establecimiento procedimientos judiciales. El Decreto Ley se refiere a dos (2) tipos procedimientos judiciales, a saber, aquellos por los que se ventilan diferencias entre arrendador y arrendatario, y aquellos que tienen por objeto una actuación de la Administración Pública en materia inquilinaria.

(i) Del Procedimiento Judicial para resolver diferencias entre arrendador y arrendatario. El Decreto Ley establece que las reclamaciones en materia de arrendamiento de inmuebles

⁷ Formula de dudosa constitucionalidad, ya que la asignación de las competencias es de la reserva legal y según el principio de legalidad en materia administrativa requiere de texto –legal– expreso.

destinados a comercio será “*competencia de la jurisdicción ordinaria, por vía del procedimiento oral establecido en el Código de Procedimiento Civil hasta su definitiva conclusión*” (artículo 43 segundo párrafo). Así, este instrumento establece un procedimiento especial y *diferente* al establecido en la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda (especial tramitar las controversias judiciales sobre arrendamientos que tengan por objeto un inmueble dedicado a Vivienda) y diferente al procedimiento establecido por el Decreto Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (especial para tramitar las controversias judiciales sobre arrendamientos que tengan por objeto un inmueble dedicado a usos industriales o de oficina).

Ahora bien, el instrumento incluye algunas disposiciones que modifican, puntualmente, el trámite del procedimiento oral dispuesto en el Código de Procedimiento Civil, y concretamente:

a. Expresamente prohíbe el arbitraje privado como medio para resolver los conflictos en materia de arrendamiento comercial (artículo 41, literal “j”). Asunto que, en nuestra opinión, resulta una burla a lo dispuesto en el artículo 258 de la Constitución, en el que se ordena al legislador “promover el arbitraje” como medio para la resolución de conflictos entre particulares. Además, es una previsión inexplicable de cara a la crisis judicial que existe en el país por el exceso de causas judiciales.

b. Igualmente el Decreto Ley prohíbe el otorgamiento de Medidas Cautelares de secuestro de muebles o inmuebles, salvo que se agote una “instancia administrativa correspondiente”, de la que sólo se dice deberá ser resuelta en treinta (30) días continuos, luego de lo que “se entenderá agotada la instancia administrativa (artículo 41, literal “l”)”.⁸ El instrumento no establece procedimiento alguno, por lo que es razonable suponer que resulta aplicable *el procedimiento administrativo sumario* a que se refieren los artículos 67, 68 y 69 de la LOPA (y no el ordinario, dado que la tramitación de aquel excedería los 30 días que da el Decreto Ley). De hecho esta prohibición resulta aplicable no solo a los procedimientos judiciales incoados con posterioridad, además alcanza (merced de lo ordenado en la Disposición Transitoria Tercera) a los juicios en curso (es decir incoados con anterioridad a la entrada en vigor de este Decreto Ley) donde ya se haya declarado el secuestro y siempre que esté pendiente la ejecución de las mismas.

Ahora bien, con lo así dispuesto el Decreto Ley **no establece una obligación de agotamiento de la vía administrativa** de cara al acceso a la vía judicial (ni a la ordinaria ni a la contencioso administrativa), nada en el contenido de las normas antes referidas (el literal “l” del artículo 41 y la Disposición Transitoria Tercera) permite sostener la existencia de un requisito de tal naturaleza.

En otra disposición, al regular lo atinente al *Finiquito* (esto es, la liberación que se dan las partes luego de concluida una relación contractual, teniendo presente que según el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española el término significa “*Remate de las*

⁸ Frente a esto último surgen una enorme cantidad de interrogantes: ¿Qué ocurre si el Juez ordena la medida cautelar y la Administración no la autoriza? ¿Acaso la providencia administrativa debe prevalecer sobre la decisión judicial? ¿Cómo queda la autonomía del poder judicial en este caso? ¿Quién es entonces el competente para administrar justicia el Juez o la Administración? ¿Quién es el que tiene el poder cautelar como expresión del poder de administrar justicia? ¿Cómo queda el derecho de acceso a la justicia y el derecho de ser juzgado por el Juez natural? ¿Acaso en Venezuela el Legislador reconoce que los jueces y el Poder Judicial están supeditado al Ejecutivo y a la Administración Pública? ¿No es esto contrario a la autonomía judicial, a la separación de poderes y al derecho a la tutela judicial efectiva?

*cuentas, o certificación que se da para constancia de que están ajustadas y satisfecho el alcance que resulta de ellas.*⁹), el Decreto ley dispone que si las partes contratantes tienen diferencias sobre las cuentas (de cara a la devolución o imputación de diferencias al depósito dado en garantía) pueden acudir a la SUNDEE, sin que ello constituya una obligación de agotamiento previo de la vía administrativa. En efecto, la norma que regula esto dispone:

“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 negase injustificadamente a restituir la garantía o liberar la fianza (...) será la SUNDEE la que determine el monto total a reintegrar, a solicitud de parte interesada. (2) Si las obligaciones insolutas fueren imputables al arrendatario (...) [el] arrendador (...) podrá solicitar a la SUNDEE autorice su retención o acudir a la vía judicial requiriendo la ejecución de la fianza. (...)”

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

Como se puede constatar con una simple lectura, no hay en estas normas, señalamiento expreso alguno en torno a la obligatoriedad del agotamiento de la vía administrativa como requisito de acceso a los órganos de administración de justicia (como si lo hay, en contraste, en materia de arrendamiento de viviendas).

En adición, las previsiones finales de los artículo 20 y 21 del Decreto Ley confirman lo observado, dado que estas normas expresamente habilitan al arrendador y al arrendatario a acudir a la vía judicial, cuando el inquilino no cumpla con su obligación de restituir la posesión o el arrendador no cumpla con su obligación de reintegrar el depósito en quince días, a la finalización del arrendamiento. Y allí se dispone el acceso directo a la vía judicial.

De este modo, en esta materia (a diferencia de lo que ocurre en materia de arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda) **NO está previsto el agotamiento obligatorio de un procedimiento administrativo previo a la incoación de la vía judicial ni está previsto un procedimiento administrativo previo a la ejecución de sentencias definitivas que ordenan la desocupación o el desalojo**. Solo se prevé la necesidad de agotar un procedimiento administrativo previo a la ejecución de medidas judiciales cautelares, que, en todo caso, solo puede durar treinta (30) días continuos (durante los cuales, evidentemente, se paraliza la ejecución de las medidas cautelares). No obstante lo antes dicho, hay que decir que en contra de lo aquí afirmado y leído Guerrero-Roca (en una opinión colgada en la red¹⁰) sostiene que este instrumento impone la vía administrativa como un requisito obligatorio para el acceso a la vía judicial ordinaria.

(ii) El Decreto Ley igualmente se refiere a la posibilidad de incoar demandas contencioso administrativas en contra de las actuaciones de los órganos administrativos a encargados de resolver solicitudes de los particulares en esta materia (notablemente la SUNDEE). Al consagrarlo solo establece una modificación al régimen general del Contencioso Administrativo consagrado en la Ley Orgánica de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, en tanto que señala que el conocimiento en primera instancia de tales demandas será, en el Área Metropolitana de Caracas, de los Tribunales Superiores Contencioso Administrativos, en tanto que en el resto del territorio nacional corresponderá a los Juzgados de Municipio (la norma

⁹ Consultado en el portal de la RAE: <http://lema.rae.es/drae/?val=finiquito>

¹⁰ Entre ellos Guerrero-Rocca en unas anotaciones colgadas en el enlace: http://www.wdalegal.com/archive/Nuevo_Regimen_del_Arrendamiento_Inmobiliario_de_Uso_Comercial.php

no dice “juzgados de municipio contencioso administrativos”)(artículo 43). Fuera de esto, en esta materia no se modifica el régimen general aplicable al contencioso administrativo establecido en la Ley Orgánica de la Jurisdicción Contencioso Administrativa (valga decir, el lapso para el ejercicio del recurso, las causales de inadmisibilidad, son aquellas a las que se refiere la Ley Orgánica de la Jurisdicción Contencioso Administrativa).

4. El establecimiento de cláusulas o contenidos sustanciales obligatorios a la relación contractual inquilinaria. El Decreto Ley contiene una serie de normas que establecen o asignan contenidos (derechos, obligaciones y prohibiciones) a la relación contractual inquilinaria. Estos son:

(i) Obligaciones del Arrendador: El Decreto Ley establece que el arrendador debe (a.1) entregar el inmueble arrendado en buen estado de mantenimiento y conservación, y solvente por concepto de servicios públicos domiciliarios, al inicio de la relación arrendaticia (artículo 8); (a.2) garantizar el uso y goce pacífico del inmueble al arrendatario durante el tiempo del contrato (artículo 10); (a.3) cubrir los costos de las reparaciones mayores de locales bajo régimen de arrendamiento, a menos que el daño sea imputable al arrendatario (artículo 11); (a.4) abrir y mantener una cuenta en la que el inquilino pueda depositar el monto del arrendamiento mensualmente, y no cerrarla, sin justificación, durante toda la vigencia de la relación arrendaticia (artículo 27); (a.5) entregar al arrendatario una factura legal por cada pago recibido a cuenta del canon de arrendamiento (artículo 30); (a.6) a suscribir contrato de arrendamiento por escrito y notariado, si se lo requiere el arrendatario (artículo 13); (a.7) a devolver al arrendatario los montos dados en depósito (más sus intereses) o liberar la fianza, hechas las deducciones necesarias, dentro de los 15 días continuos siguientes a la finalización del contrato (artículo 21); (a.8) siempre que arriende, dará en arrendamiento por períodos de un año o más, dejando a salvo aquellos que por la naturaleza de la actividad sea temporal (artículo 24).

(ii) Obligaciones del Arrendatario: El Decreto Ley establece que el arrendatario debe (b.1) pagar al arrendador el canon de arrendamiento, según la cantidad y oportunidad que se haya fijado debidamente en el contrato y de acuerdo con lo estipulado en el Decreto (artículo 14); (b.2) a mantener el uso, rubro comercial, denominación y/o marca, establecidos en el contrato de arrendamiento (artículo 16); (b.3) sufragar las mejoras que se realicen en el inmueble comercial para adecuarlo al uso, siempre que exista previo acuerdo entre las partes en torno a la realización de tales mejoras (artículo 12); (b.4) notificar al arrendador – en un plazo de tres (3) días –de cualquier falla o daños que afectaren al inmueble (artículo 11); (b.5) restituir la posesión del inmueble al arrendador en las mismas condiciones que lo recibió (artículo 8); (b.6) a constituir garantías– a solicitud del arrendador y en su favor –garantías, que, alternativamente pueden ser, depósito de una suma de dinero equivalente a un máximo de tres meses de alquiler o fianza de fiel cumplimiento emitida por una “institución reconocida”(artículo 19); (b.7) pagar los gastos comunes conforme a lo establecido en el contrato en la proporción a la alícuota de condominio (artículos 36 y 37); (b.8) siempre que tome en arrendamiento, arrendará por períodos superiores a un año, , dejando a salvo aquellos que por la naturaleza de la actividad sea temporal (artículo 24).

(iii) Prohibiciones relativas (relajables): El Decreto Ley contiene algunas prohibiciones *relativas*, es decir, que pueden ser relajadas por acuerdo entre particulares, y que consisten en: (c.1) el inquilino “no está obligado” a la compra de muebles que se encuentren en el local (artículo 15); (c.2) el subarrendamiento está prohibido, salvo que expresamente lo permitan el contrato respectivo(artículo 41 literal “c”); (c.3) el ajuste del canon durante la vigencia del contrato, salvo que el contrato expresamente lo prevea, y de hacerse se hará según las fórmulas que autoriza el Decreto Ley (artículo 41, literal “g”); (c.4) establecer multas al

inquilino por no apertura o no cumplimiento del horario de apertura o cierre, o en general por el incumplimiento de normas de convivencia, salvo cuando tales previsiones han sido aprobadas por el Comité Paritario (artículo 41 literal “h”)

(iv) Prohibiciones absolutas o “de orden público” (no relajables): Decreto Ley contiene una serie de prohibiciones de orden público, es decir, que no pueden ser relajadas por acuerdo entre particulares, y que están contenidas en el artículo 41 del instrumento. Debemos ahora referirnos a aquellas que se refieren a contenidos del contrato de arrendamiento, y así está prohibido en los contratos de arrendamiento: (d.1) obligar al pago de primas por cesión, traspaso, arriendo, punto, activos intangibles (vg. nombre, prestigio etc.) u otras penalidades, regalías o cobros parafiscales no previstos o autorizados en el Decreto Ley (artículo 15 y 41 literales “c” e “i”); (d.2) fijar cánones de arrendamiento en moneda extranjera o montos fijados por métodos distintos a los establecidos en el Decreto Ley (artículo 41, literales “d” y “e”); (d.3) establecer el arbitraje como medio para la resolución de conflictos (artículo 41, literal “j”); (d.4) la “resolución unilateral” del arrendamiento; (d.5) la administración del contrato por parte de una empresa extranjera (artículo 41, literal “m”)

5. El establecimiento de derechos *accessorios* a la relación contractual inquilinaria y en favor del inquilino. El Decreto Ley establece y reglamente, en favor del arrendatario, una serie de derechos que *accessorios* a la relación arrendaticia. Ellos son:

(i) La Prórroga Legal. La prórroga legal es un beneficio que introdujo en 1999 la Ley de Arrendamiento Inmobiliarios a cambio de haber eliminado de nuestro ordenamiento la *preferencia para continuar arrendando*. La Prórroga Legal permite que el inquilino (en una relación a tiempo determinado) pueda permanecer en posesión del inmueble y en una extensión del arrendamiento impuesta por la Ley, cuya duración depende de la duración de la Relación Arrendaticia (es decir, del tiempo en que el mismo inquilino haya ocupado como tal el mismo inmueble alquilado por el mismo arrendador). El derecho surge en cabeza del inquilino a partir del año, y le da seis meses de prórroga. Si la relación ha sido de más de un (1) año y menos de cinco (5) años, la prórroga alcanza 1 año. Si la relación ha sido de más de cinco (5) años y menos de diez (5) 10, la prórroga alcanza 2 año. Y finalmente si la relación se ha prolongado por más de diez (10) años, la prórroga alcanza los tres (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 (artículo 26).

(ii) La Preferencia para Continuar Arrendando. A pesar de que el Decreto Ley rescata la prórroga legal a diferencia de la Ley de Arrendamiento Inmobiliarios no elimina y por el contrario consagra la preferencia para continuar arrendando. Este derecho en favor del inquilino supone que 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 el Decreto (artículo 25). Sobra decir que esta estipulación luce irracional al verla sumada a la Prórroga Legal. Esta es además una estipulación probadamente desestimuladora del arrendamiento y profundamente individualista, pues con ella se protege al inquilino en singular (el que está en el inmueble) y no a los inquilinos en plural (lo que podrían estar interesados en tener la oportunidad de acceder a un arrendamiento), es además el tipo de estipulaciones que, al restringir el derecho de quien arrienda, desestimula el arrendamiento e incluso la construcción de inmuebles para arrendar. Evidentemente, el legislador especial o no tiene sentido común o no conoce la historia reciente de nuestro país.

(iii) La Preferencia Ofertiva y el Retracto Legal Arrendaticio. Este instrumento establece –como lo hace tradicionalmente la legislación inquilinaria en nuestro país– un derecho en favor del inquilino (en este caso, el inquilino que lo ha sido por más de dos (2) años y se encuentre solvente de sus obligaciones (incluido el pago del canon y los gastos comunes) a ser preferido como comprador, en igualdad de condiciones, en caso de que el propietario del inmueble decida venderlo (artículo 38). Ahora bien, un procedimiento para conducir este derecho, supone que el propietario debe notificar con una Notaría al inquilino su intención de vender y de las condiciones de esa venta (las cuales deben permanecer invariables por tres (3) meses), y este debe responder, igualmente con una Notaría, si acepta o no la oferta en un plazo de quince (15) días calendario.

Si este procedimiento de oferta no se cumple, el inquilino tiene derecho a ejercer judicialmente el Retracto, que le da derecho a revertir la venta, y sustituirse en el comprador, en las mismas condiciones pactadas con éste. El inquilino tiene seis (6) meses para ejercer la correspondiente acción judicial de retracto (artículo 39)

6. El establecimiento de causales de Desalojo. El Decreto Ley establece una serie de *causales de desalojo* en las que se enumeran las distintas situaciones de hecho que acarrear la terminación del contrato de arrendamiento y hacen exigibles las distintas obligaciones que nacen a la terminación del contrato. El artículo 40 del Decreto Ley establece nueve (9) causales de desalojo, que son:

(i) Que el arrendatario haya dejado de pagar dos (2) cánones de arrendamiento y/o dos (2) cuotas de condominio o gastos comunes consecutivos.

(ii) 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.

(iii) Que el arrendatario haya ocasionado al inmueble deterioros mayores que los provenientes del uso normal, o efectuado reformas no autorizadas por el arrendador.

(iv) 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.

(v) Que el inmueble vaya a ser objeto de demolición o de reparaciones mayores que ameriten la necesidad de desocupar el inmueble, debidamente justificado.

(vi) 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.

(vii) Que el contrato suscrito haya vencido y no exista acuerdo de prórroga o renovación entre las partes.

(viii) Que se agote el plazo para el ejercicio del derecho de preferencia adquisitiva del arrendatario y se realice la venta a terceros.

(ix) 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”.

Si bien el desalojo es, técnicamente hablando, la forma especial de terminación del contrato de arrendamiento *a tiempo indeterminado*, el Decreto Ley *parece* darle al término un contenido distinto, menos técnico y más amplio, entendiendo que el desalojo es el modo de

terminación de todo contrato de arrendamiento que tenga por objeto un inmueble destinado a comercio (a tiempo determinado o indeterminado). En efecto en la enumeración se incluye la finalización del plazo (lo cual técnicamente constituye una causal de cumplimiento), la demolición (lo que técnicamente constituye una causal de desalojo) o los incumplimientos del inquilino (estos últimos técnicamente constituyen causales de resolución del contrato). La enumeración es realmente amplia, e incluye nuevas causales (como la venta del inmueble a un tercero, una vez agotado el trámite de la Preferencia Ofertiva). Sin embargo, ya en el pasado los órganos de administración de justicia al interpretar previsiones como esta –en la Ley de Arrendamientos inmobiliarios– aclararon que junto al desalojo, los justiciables están habilitados para demandar el cumplimiento o la resolución del contrato.

Hay que decir que, en contraste con las otras incorporaciones recientes al régimen inquilinario, el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley N° 929, de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario de Uso Comercial, parece un instrumento medido en el que el populismo irracional no ha logrado imponerse del todo. Sin embargo hay en él previsiones de cuestionable constitucionalidad sobre las que ya tendrá ocasión pronunciarse la Sala Constitucional¹¹.

BALANCE GENERAL

Si se le compara al “derogado” Decreto N° 602 contentivo del Régimen Transitorio para inmuebles destinadas a actividades comerciales, industriales o de producción o a la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley N° 929, de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario de Uso Comercial, parece un primer intento de reducir las grandes desigualdades y distorsiones que impuestas luego del año 2000.

En contraste con esos instrumentos precedentes, el Decreto Ley N° 929, luce *menos insensato*. El Ejecutivo en funciones de legislador parece haber comenzado a entender que arruinar a los arrendadores y hacer para ellos imposible la participación razonable en una relación inquilinaria solo propende a hacer desaparecer el arrendamiento, dejando así una necesidad social desatendida.

Sin embargo lo hecho no es ni remotamente suficiente para ordenar el desastre regulatorio y estimular el arrendamiento.

Para eso se requiere unificar nuevamente la regulación inquilinaria, eliminar las desigualdades irracionales, aumentar el radio de la libertad contractual y eliminar las instancias o trabas administrativas al acceso a la justicia.

Esperemos que la cordura regrese a esta materia. Sino, el fracaso del arrendamiento, como vehículo para facilitar el acceso a la vivienda y a la libre iniciativa de los venezolanos, es cosa segura.

¹¹ Toda vez que en esa Sala pende el trámite de por lo menos un recurso de inconstitucionalidad interpuesto contra este instrumentos por el abogado Roberto Hung, al que se ha asignado el número de causa 2014-522.