

# COMENTARIOS A LA SUSPENSIÓN DEL PAGO DE CÁNONES ARRENDATICIOS DE INMUEBLES PARA EL USO COMERCIAL DURANTE LOS AÑOS 2020-2021, Caso Venezuela

Edgar Darío Núñez Alcántara  
*Abogado. Profesor Universitario*

**Resumen:** *En fecha 12 de marzo de 2020, con ocasión del surgimiento de la pandemia conocida como COVID-19, el ejecutivo nacional venezolano decretó el estado de alarma, y el día 23 del mismo mes una cuarentena que impidió la actividad normal y productiva de los ciudadanos. Por razones de protección al considerado débil económico en el arriendo el Estado suspendió la obligación del pago de cánones arrendaticios de inmuebles destinados al uso de vivienda y comercio. A la fecha tal excepcionalidad se prolonga al 1° de marzo del año 2021.*

*Es este el tema central de este ensayo jurídico, referido al contenido y alcance de los decretos de marras, así como la experiencia de la sociedad venezolana ante su aplicación.*

**Palabras Clave:** *Pandemia, COVID-19, estado de alarma, cuarentena, arriendo, cánones arrendaticios, suspensión.*

**Abstract:** *On March 12, 2020, on the occasion of the emergence of the pandemic known as COVID-19, the Venezuelan national executive decreed the state of alarm, and on the 23rd of the same month a quarantine that prevented the normal and productive activity of citizens. For reasons of protection to the considered economic weak in the lease, the State suspended the obligation to pay rental fees for real estate intended for the use of housing and commerce. To date, such exceptionality extends to March 1st, 2021.*

*This is the central theme of this legal essay, referring to the content and scope of the decrees in question, as well as the experience of Venezuelan society before their application.*

**Key words:** *Pandemic, COVID-19, state of alarm, quarantine, lease, rental fees, suspension.*

I. PROLONGACIÓN DE LA SUSPENSIÓN DE PAGOS DE CÁNONES ARRENDATICIOS DE INMUEBLES PARA EL USO COMERCIAL POR LA CUARENTENA DEL AÑO 2020.

**Explicación previa necesaria.** El pasado mes de marzo el ejecutivo nacional dictó un decreto, identificado con el número 4.169<sup>1</sup>, el cual tiene como objetivo la suspensión del pago de los cánones de arrendamientos de los inmuebles, ubicados en la república, cuya destinación sea para el uso comercial y de vivienda, y la desaplicación temporal de los artículos 91 y 40 (numeral 1°) de la Ley Para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda (LRCAV) y de la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario Para el Uso Comercial (LRAIUC) respectivamente, relativos a las causales de desalojo inmobiliario en el ámbito de aplicación de esas leyes.

El referido decreto presidencial contiene normas jurídicas de tiempo determinado, con un período de aplicación de algo más de seis (6) meses, según explicación sobre la temporalidad que se lee *infra*. Y, en razón de ello y por el vencimiento del término de su vigencia con persistencia y agravamiento de las razones que llevaron a su creación, en fecha 2 de septiembre del año 2020 se publicó en la Gaceta Oficial número 41.956 el decreto 4.279, con igual objetivo, fundamentos y también por un tiempo determinado. La vigencia de éste es en principio de (6) seis meses, lo cual implica que se extiende hasta el 1° de marzo del año 2021.

Sobre el anterior decreto 4.169 escribimos algunas observaciones iniciales, y estos nuevos comentarios los incorporamos al escrito inicial y los destacaremos mediante anotaciones posteriores a algunos párrafos, en negrillas y letras cursivas.

Valencia, estado Carabobo, 25 de octubre de 2020.

II. SUSPENSIÓN DE PAGOS DE CÁNONES ARRENDATICIOS DE INMUEBLES PARA EL USO COMERCIAL POR LA CUARENTENA DEL AÑO 2020

**1. Análisis temporal del hecho suspensivo.** En fecha 23 de marzo del año 2020 el presidente de la República Bolivariana de Venezuela dictó el Decreto Número 4.169, dentro del cual se dicta el identificado como Decreto Número 3, mediante el cual se suspendió el pago de los cánones de arrendamientos de los inmuebles, ubicados en la república, cuya destinación fuere el uso comercial y de vivienda<sup>2</sup>.

Su justificación está referida, según sus considerandos, a la pandemia causada en el mundo con el tema del COVID-19; las sanciones económicas que los Estados Unidos de Norteamérica (EEUU) han aplicado a empresas y personas que sostienen relaciones económicas con el gobierno que rige en el país como consecuencia de la elección presidencial del 20 de mayo de 2018; y se explica que tales razones han incidido para que se decrete una cuarentena que debiendo durar hasta el 13 de abril de 2020 ha sido prorrogado seis (6) veces y se extiende hasta el 12 de noviembre del mismo año.

Ahora bien, se explica en el decreto que esta previsión ante el virus origina una paralización de labores y gestiones que implica pérdidas económicas e imposibilidad económica para los arrendatarios, lo cual les impide cumplir adecuadamente con el pago de los cánones

<sup>1</sup> Sobre el decreto 4.169 en fecha 27 de julio de 2020 publicamos nuestras observaciones iniciales en el blog [derechovenezolano.com](http://derechovenezolano.com). De modo que las anotaciones que hacemos ahora son una *addenda* a aquéllas.

<sup>2</sup> Gaceta Oficial número extraordinario 6.522 de fecha 23 de marzo de 2020.

y otros conceptos conexos con la relación arrendaticia, y el Estado surge en labor tuitiva para protegerlos y garantizar equilibrio en las relaciones contractuales, y así tratar de evitar la debacle económica de los arrendatarios.

*Post scriptum (PS). Como se ha señalado supra la identificación del nuevo decreto extensivo es Decreto 4.279 del 2 de septiembre del año 2020, publicado en la Gaceta Oficial número 41.956; tiene el mismo objeto y fundamentos del que le precede.*

**2. Análisis particularizado del decreto suspensivo.** Veamos ahora, a través del análisis de sus normas, el contenido y alcance del referido decreto.

**Artículo 1° del decreto. Temporalidad.** La suspensión de pagos se aplica para los cánones y otros conceptos crediticios que se causen durante el período que va desde que el decreto entró en vigencia, vale decir desde el 23 de marzo del presente año, hasta el 1° de septiembre del mismo año. Así se prevé en el primer artículo del referido decreto presidencial. En nuestra opinión su contenido requiere algunas precisiones, para su mejor comprensión y aplicación. veamos.

**a) Suspensión no exención.** Lo decretado es una suspensión de la obligación de pago, la cual afecta todo canon y deuda pecuniaria contractual que se causare entre la entrada en vigencia del decreto y el día 1° de septiembre del año 2020. Entonces el efecto del decreto es “suspender”, es decir, detener temporalmente una acción (obligación de pagos, al caso), pero no exonera de la obligación.

La literalidad de la norma significa que el período excede de seis (6) meses efectivos, en cuanto comprende a cánones y otros conceptos dinerarios que se verifican durante la vigencia temporal de aquél<sup>3</sup>, y cuyos efectos superan temporalmente los seis meses. Es decir, desde las dos últimas semanas de marzo al primer día de septiembre del año 2020 inclusive. He allí el efecto *ex nunc* del decreto.

Pero, sus consecuencias se incrementan aún más cuando observamos que el decreto se hace extensivo a los cánones que se encontraran insolutos previo a la entrada en vigencia del decreto, según el único aparte del artículo en análisis. He allí el efecto *ex tunc* del decreto.

En la vida práctica esto último efecto significa que los arrendatarios ya morosos al 23 de marzo tienen una vía para amoldar sus eventuales pagos a las modalidades de “acuerdo reglado” que prevé tanto el decreto como los instructivos que referiremos *infra*. A tales fines véase el análisis del artículo 3 del decreto, en lo relativo al **consenso** y los **modos de cumplimiento** de las obligaciones que permanezcan suspendidas.

**PS. El plazo de duración de este decreto va del 1° de septiembre de 2020 al 1° marzo de 2021. Todas las obligaciones que nazcan dentro de estas fechas, ambas inclusive, estarán en estado de suspensión; verbigratia, el canon de arriendo de inmueble comercial o de vivienda que se genere el 1° de marzo de 2021 está beneficiado por la norma en análisis. Su contenido y alcance beneficia incluso a los morosos que estuvieron en esa situación para el 23 de marzo del año 2020, lo cual refleja una injusticia y un altísimo daño al sector arrendaticio al desestimular, una vez más, el arriendo por un exceso de afán justiciero.**

<sup>3</sup> Esta redacción “En el plazo previsto en este artículo...” y que el plazo previsto en el encabezamiento de la norma señala “Se suspende hasta el 1° de septiembre el pago...”, así como en su artículo 8 indica que entrará en vigencia a partir de la publicación en la gaceta oficial (23 de marzo), significa que el plazo no es exactamente de seis (6) meses, sino un lapso mayor, en cuanto a los conceptos económicos que se verificarán, y se harán exigibles durante este período.

**b) Ámbito de aplicación en relación al uso del bien inmueble.** El decreto se aplica a los arriendos para uso comercial, sus conexos y para uso residencial o de vivienda, ora que el arriendo sea por la integridad del inmueble ora sea por parte de éste.

Sobre los asuntos ¿qué es actividad comercial/conexa y qué es vivienda? haremos las siguientes breves consideraciones:

**Su aplicación en torno a la Ley de Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda (LRCAV).** debemos señalar que la presente investigación se centra en torno a los inmuebles destinados al uso comercial, por lo cual el tratamiento del concepto “vivienda” será sólo referencial en esta primera parte de su contenido. Veamos.

Las disposiciones de la LRCAV, según su artículo 1 específicamente, aplica para inmuebles que se dan en arriendo para el uso de vivienda; en el entendido que para su contenido y efectos la palabra vivienda no sólo se refiere al inmueble que sirve para hogar o morada, sino que se extiende a los usos que prevé el artículo 7, según detallamos de seguidas. Los inmuebles comprendidos en su regulación son los ubicados en las zonas urbanas y suburbanas (según dispongan las ordenanzas del municipio correspondiente), sin distinguir si el arriendo es sobre la totalidad o una parte del bien cedido en tal carácter. Finalmente, obsérvese que la ley en el mismo sentido que la LAI regula tanto el arrendamiento como el subarrendamiento de la cosa raíz, como señalan claramente los artículos 1 y 6 de la ley.

La ley enuncia su deseo de ampliar el contenido de su protección en cuanto al tipo de bien y uso que se le dé al inmueble, y para ello el legislador hace una interpretación auténtica, y define que se ha de entender por vivienda, y entonces en su artículo 4 habla de “...arrendamiento responsable de viviendas, pensiones, residencias o habitaciones...” (subrayados nuestros), para luego en el artículo 7 explicar tal concepto aumentativo y definir qué se entiende para todos los efectos de la ley como vivienda, asimilando al hogar ideas como la vivienda estudiantil, para indicar un espacio físico que se destina, bajo modalidad de arriendo, un lugar de morada del estudiante; la habitación, utilizando un criterio similar al de vivienda, pero con la característica que lo arrendado forma parte de un inmueble de mayor extensión y es utilizado como morada por el arrendatario y/o su familia; la pensión, cuando el espacio cedido forma parte de un conjunto de otras áreas destinadas para el mismo fin, que tienen zonas para servicios comunes, y se utiliza por períodos continuos, es decir no eventual ni discontinuado; la residencia, referida al arriendo de una habitación (cuarto o pieza, coloquialmente) que se utiliza como vivienda.

Esta característica obliga al intérprete, usuario o juzgador para resolver asuntos en los cuales sea discutida la naturaleza del uso del bien *sub litis* a tener presente que la idea del legislador sobre el término de marras es una concepción lo más amplia posible.

**Su aplicación en torno a la Ley del arriendo de bienes para la actividad comercial (LRAIUC).** De la conjugación de los artículos 1 y 2 podemos determinar que la misma se aplica a las relaciones arrendaticias en las cuales el **inmueble** dado para su uso, goce y **explotación económica** tendrá y tiene un uso comercial; y dado que la distinción entre la actividad comercial y el resto de las actividades económicas tiene capital importancia para determinar la ley que le sea aplicable al conflicto intersubjetivo, en acto o en potencia, y que ello conlleve al tipo de procedimiento aplicable en caso de ir al terreno administrativo o judicial, desde nuestra visión para entender el contenido y alcance de la LRAIUC por actividad (uso) comercial debemos hacer las siguientes disquisiciones:

1) **¿A qué actividad económica se aplica?** La LRAIUC está diseñada para ser aplicada para los “inmuebles destinados al uso comercial”. Así la ley en su artículo 1° claramente señala que su ámbito de aplicación se refiere al **arrendamiento de inmuebles destinados al uso comercial**.

2) **Actividades comprendidas.** En el artículo 2 se hace una interpretación auténtica de su contenido y leemos que la expresión **uso comercial** comprende tanto la **actividad comercial propiamente dicha** como la **prestación de servicios que forman parte del giro económico del establecimiento**; y que tanto la actividad económica como la prestación del servicio se desarrollan o prestan en o desde el inmueble arrendado<sup>4</sup>.

Para la comprensión de la distinción entre la actividad comercial, la de servicios y la industrial podemos recurrir al contenido de la norma prevista en el artículo 209 de la Ley Orgánica del Poder Público Municipal (LOPPM)<sup>5</sup> para que su aplicación por analogía nos permita establecer las fronteras entre los distintos actos económicos de marras. La regla argüida prevé:

“... A los efectos de este tributo se considera:

1. **Actividad Industrial:** toda actividad dirigida a producir, obtener, transformar, ensamblar o perfeccionar uno o varios productos naturales o sometidos previamente a otro proceso industrial preparatorio.

2. **Actividad Comercial:** toda actividad que tenga por objeto la circulación y distribución de productos y bienes, para la obtención de ganancia o lucro y cualesquiera otras derivadas de actos de comercio, distintos a servicios.

3. **Actividad de Servicios:** toda aquella que comporte, principalmente, prestaciones de hacer, sea que predomine la labor física o la intelectual. **Quedan incluidos en este renglón los suministros de agua, electricidad, gas, telecomunicaciones y aseo urbano, entre otros, así como la distribución de billetes de lotería, los bingos, casinos y demás juegos de azar.** A los fines del gravamen sobre actividades económicas no se considerarán servicios, los prestados bajo relación de dependencia”. (Negrillas nuestras).

En la frecuente discusión tribunalicia sobre la actividad que se regula en el contrato de arriendo *sub litis*, esta norma legal puede constituir un elemento clave para la labor hermenéutica.

**c) Sentido de la expresión “inmuebles de uso comercial” en el contexto de la suspensión de obligaciones.** ¿Pueden extenderse los alcances del decreto N° 3 contenido en el Decreto N° 4.169, a los contratos de arrendamientos de inmuebles destinados a actividades económicas distintas a las comerciales? Obviamente estos son aquellos regulados por la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (LAI) (la cual rige para los arriendos de uso industrial, gremial, cultural, deportivo, educativo, servicios de salud entre otros). Desde nuestra óptica a ellos no se le aplica el contenido del decreto de suspensión del pago de cánones y otros conceptos dinerarios.

También hemos expresado previamente al analizar el “Ámbito de aplicación de la LRAIUC” que ésta está diseñada para ser aplicada para los “inmuebles destinados al uso comercial”; que ella en su artículo 1° dispone que su aplicación se refiere al **arrendamiento de inmuebles destinados al uso comercial**; así como que por tal entiende tanto la **actividad comercial propiamente dicha** como la **prestación de servicios**, y que estos necesariamente deben formar parte del giro económico del establecimiento. En ese sentido hemos expresado que el contenido del artículo 209 de la Ley LOPPM permite esclarecer qué es actividad comercial, y de este modo que no hay duda sobre qué entender por tal actividad.

<sup>4</sup> Es importante detallar que el concepto *de prestación de servicios* a que se refiere la ley se refiere a esta actividad cuando la misma está ligada necesariamente a una actividad comercial, propiamente tal y principal. No es una prestación de servicios desligada de aquélla.

<sup>5</sup> Ley Orgánica del Poder Público Municipal. Gaceta Oficial número 6.015 de fecha 28 de diciembre de 2010.

Ahora bien, el derecho tiene un lenguaje técnico y su uso adecuado impide que se consolide un marasmo interpretativo, que conlleva al caos. En ese sentido el Decreto N° 3, contenido en el decreto N° 4.169 es muy claro, regulará el arriendo de inmuebles destinados al uso comercial, no todo uso económico. Desarrollemos un tanto esta opinión<sup>6</sup>.

Los arrendatarios de inmuebles cuyo uso sea para las actividades económicas que regula la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (LAI. relativa a los arriendos para los usos industriales, culturales, deportivos, educativos, recreativos, gremiales, etc.) no son beneficiarios de este decreto. Lo contrario implica un *maremágnum* jurídico ya que la voluntad del legislador fue amparar al comerciante (natural o colectivo) y a la actividad económica que éste desarrolla.

La expresión del legislador cuando redactó el decreto de marras es muy clara, no acepta duda alguna, se refiere a los inmuebles destinados al arriendo comercial o conexo y a la ley que se ocupa de esos asuntos, vale decir la LRAIUC.

Y, finalmente, no parece adecuada esta asimilación porque ante la claridad del instrumento legal en el contenido literal de los artículos 1 y 2 de esa ley aportan un extenso y claro desarrollo de lo que debemos entender por actividad comercial; de modo que no podemos lanzar por la borda toda la construcción que hace el citado texto legal para definir lo que debemos entender por comercio y ahora pretender hacerla extensiva a **otras actividades económicas –en ningún caso actividades comerciales–** y que se encuentran reguladas por la LAI. Sumemos a ello que esa suerte de “amnistía en materia arrendaticia”, sólo contribuirá aún más a la evidente parálisis económica del país<sup>7</sup>.

*PS. es necesario ratificar nuestra tesis según la cual los arriendos regulados por la LAI (contratos de inmuebles de uso industrial, gremial, cultural, deportivo, educativo, entre otros) no tienen el beneficio de la ley.*

*En auxilio de esta postura reiteramos el contenido semántico del artículo 1° cuando expresa “...el pago de los cánones de arrendamientos de inmuebles de uso comercial y de aquellos utilizados como vivienda principal...”. De modo que la voluntad de la ley ha sido ratificada en todas sus partes, sólo para inmuebles destinados al uso de vivienda o comercial, en el entendido del sentido que la LRCAV y la LRAIUC conceden a los bienes sobre los cuales se las aplica.*

d) ¿Cuáles son los conceptos que incluye la expresión “**otros conceptos pecuniarios acordados en los respectivos contratos de arrendamiento inmobiliario**”? En el único aparte de este artículo se prevé con relativa claridad los conceptos cuyo pago queda suspendido, y se explica qué estos son “...los cánones de arrendamiento que correspondan (al período señalado), ni los cánones vencidos a la fecha (23 de marzo del 2020) aún no pagados, ni otros conceptos pecuniarios acordados en los respectivos contrato de arrendamiento inmobiliario” (paréntesis y subrayados nuestros).

<sup>6</sup> Sobre esta idea seguiremos de cerca la opinión que, sobre algunos aspectos del decreto y de forma conjunta con la colega Mayela Fonseca Chiquito, expresamos a la Cámara Inmobiliaria del Estado Carabobo (CIEC), en escrito de fecha 14 de abril de 2020.

<sup>7</sup> En estos días la diatriba mundial gira en torno a los partidarios del recrudecimiento de la cuarentena, bajo el temor del Covid 19 y quienes piden la reactivación de los procesos productivos so pena de una involución y retraso en la vida económica mundial. En Venezuela se presenta un caso extraño ya que el gobierno mantiene una cuarentena en un país cuya información oficial sobre los alcances y efectos del virus se producen bajo una absoluta opacidad.

Ahora bien, en cuantos a los cánones arrendaticios hemos señalado previo que incluyen los que se encuentren insolutos a la fecha de entrada en vigencia al decreto y los que se causaren durante la vigencia de éste, pero la expresión “conceptos pecuniarios” es un término indefinido al cual debemos procurar darle alguna caracterización<sup>8</sup>. Veamos.

Partamos del concepto previo que la expresión “obligaciones pecuniarias” hace referencia a aquellas que al contraerse (convenio o acuerdo, como concepto trascendental en la institución del contrato) tienen como propósito el pago<sup>9</sup> de alguna obligación a través de una suma de dinero.

Por antonomasia, la expresión calza en el pago de los cánones arrendaticios (pagos periódicos por el uso, goce y disfrute de la cosa arrendada), pero que en esta parte del estudio no son el objeto de interés, sino lo otro, es decir, los conceptos pecuniarios pactados como obligaciones distintas de aquéllas.

Es cierto que en ese aspecto los términos de la redacción son ambiguos. Su redacción se presta a diversas interpretaciones. Por ello, ante la duda de si el concepto está o no suspendido temporalmente, podemos entender que no y la obligación de pago seguirá recayendo en el arrendatario; o, por el contrario, que sí está en suspenso y ello libera a éste del pago en forma temporal. Ante la duda razonable, utilizaremos dos métodos interpretativos; a saber, el primero la voluntad del legislador o creador de la norma, cual estuvo fundada sobre la idea de auxiliar al arrendatario que ha sufrido “...para materializar el pago de los cánones de arrendamiento...” (tercer considerando del decreto), o como se prevé en el artículo 3 “...En ningún caso, podrá obligarse al arrendatario o arrendataria a pagar el monto íntegro de los cánones y demás conceptos acumulados ...”, esta expresión está equipando los conceptos en cuanto a estar en estado de suspenso; en segundo lugar, utilizaremos el principio del *in dubio pro arrendatoris* para entender que tales conceptos (necesariamente pactados como obligación del arrendatario en el contrato, y pagaderos a *posteriori*, en iguales modos y circunstancias que la obligación principal de pago de los cánones) quedan en estado de suspenso en igualdad de condiciones con el pago del canon arrendaticio, como un modo de contribuir con el arrendatario en la carga económica.

**En estos rubros, de pagos suspendidos por el decreto de marras, podemos incluir los servicios públicos o privados que se prestan al inmueble objeto del arriendo (tales como agua, energía eléctrica, gas, telefonía, servicio de internet o cuotas de condominio o gastos comunes en inmuebles de uso comercial), cuyo pago fue asumido contractualmente por los arrendatarios y cuyo beneficio es directo a él como poseedor inmediato; e, igualmente incluimos conceptos económicos que paga el arrendatario, caracterizados por beneficiar de manera exclusiva al arrendador, tales como los intereses de mora, las cláusulas penales, porciones del monto acordado como garantía que se encontraran pendientes de pago (entrega o consignación), y otros de similar naturaleza, siempre que su origen sea contractual.**

**En nuestra opinión, y salvo pacto expresado anteriormente o con ocasión de la actual circunstancia, durante el plazo de suspensión decretado los arrendadores deberán asumir el pago de los servicios públicos o privados que se prestan a los inmuebles objeto de arrendamiento, cuotas de condominio y gastos comunes para el caso de inmuebles**

<sup>8</sup> Continuamos en la línea de opinión que expresamos en el informe que, conjuntamente con la colega Mayela Fonseca Chiquito, expusimos a la CIEC.

<sup>9</sup> El pago como fórmula de extinción de las obligaciones, como señala el artículo 1.282 del Código Civil.



destinados a uso comercial (cuyo beneficio directo lo reciben los arrendatarios); e igualmente aquellos que benefician de manera exclusiva al arrendador, tales como los intereses de mora, las cláusulas penales, porciones del monto acordado para ser entregados como garantía que se encontraran pendientes de pago.

Ello por cuanto el cumplimiento de tales obligaciones, de las más diversas especies, no fue excluido por la norma citada, es decir, que en ella no se expresó que tales obligaciones deberían continuar siendo cumplidas, durante el plazo de suspenso, por los arrendatarios.

*PS. Es importante destacar que en la LRCAV el pago de las cuotas condominiales son obligaciones del arrendador, y no puede ser atribuida al arrendatario, ello por expresas disposiciones de la ley en sus artículos 33, 35 y 36. Con la observación que cuando la ley habla omnnicomprensivamente de los “gastos comunes”, en el artículo 36 in fine tal obligación recaerá, de modo excepcional, en el arrendatario cuando se trate de un inmueble de uso unifamiliar, en el cual haya servicios para ser pagados por los ocupantes de varias edificaciones.*

*Ello significa que la suspensión en el pago de “otros conceptos pecuniarios” a que se contrae el decreto en estudio, sólo aplica siempre para los acordados en el arriendo de inmuebles de uso comercial, y en el sector vivienda cuando la obligación de pago por el arrendatario haya sido excepcionalmente acordado por las partes contractualmente.*

**¿Puede el arrendador cobrar intereses de mora a los montos que se le paguen una vez finalizada la suspensión?** Desde nuestra óptica no. Una interpretación en sentido contrario torpedearía la intención, el espíritu y la razón que animó al legislador al momento de dictar la norma. Es cierto que éste no fue explícito al respecto, ni lo ha sido la SUNDDE para desarrollar el contenido y alcance del decreto, pero muy por el contrario la SUNAVI<sup>10</sup> en la Resolución Número 023, de fecha 24 de enero de 2020, la consultoría jurídica del despacho del ministro del Ministerio del Poder Popular Para Hábitat y Vivienda (MPPHV) en su artículo 6 prevé “Los montos acordados por cualquiera de las diferentes modalidades de pago previstas en la presente Resolución, no podrán ser incrementados por intereses moratorios o cualquier otra modalidad compensatoria”; determinación ésta que la aplicación del principio *in dubio pro arrendatoris*, la lógica y la prudencia recomienda hacer partícipe del área mercantil o comercial. De modo que nuestra respuesta a la interrogante es negativa.

**Artículo 2° del decreto.** Esta norma sublegal “suspende” por un período de seis (6) meses<sup>11</sup>, contados a partir del 23 de marzo del año 2020, lo cual implica que será hasta el 23 de septiembre del 2020, el ejercicio del derecho del arrendador de demandar en el caso de inmuebles de uso comercial por el literal “a” del artículo 40 LRAIUC, es decir “...Que el arrendatario haya dejado de pagar dos (02) cánones de arrendamiento y/o dos (2) cuotas de condominio o gastos comunes consecutivos...”; que en el caso del uso de vivienda será aplicable a todas las causales previstas en el artículo 91 LRCAV.

En este último caso la suspensión aplicará cuando el inmueble sea “vivienda principal”, como hemos señalado. Ahora bien, la Ley Contra los Desalojos y Desocupaciones Arbitrarias

<sup>10</sup> Gaceta Oficial número 41.852 de fecha 1° de abril de 2020.

<sup>11</sup> Es clara la diferencia en la redacción de las dos (2) normas (Arts. 1 y 2) en cuanto a los efectos temporales y aplicación. Dada la ausencia de explicación en el contenido del decreto no se logra entender el porqué la diferencia de redacción y alcance.



(LCDDAV) fue la primera ley que identificó el concepto cuando en su artículo 1° ampara a los ocupantes (con independencia la relación jurídica o fáctica que le lleva a la tal condición) de una “vivienda principal”, más no le define. Ahora bien, en la antes citada Resolución Número 023 del Ministerio del Poder popular Para Hábitat y Vivienda (MPPHV)<sup>12</sup>, en su párrafo único del artículo 1° identifica como tal “...aquella vivienda la cual se encuentra habitualmente ocupada de forma permanente, y que las partes demuestren ante la Superintendencia Nacional de Arrendamientos de Vivienda”.

Digamos también que lo acordado en el decreto presidencial es una limitación al derecho constitucional de acción y acceso a la justicia, contenidos en el artículo 26 de la carta magna<sup>13</sup>. Tan es así que sería tema de discusión si la afectación del derecho significa para el funcionario público o juez que recibe la solicitud de trámite o demanda varias posibilidades, a saber, a) negarle la entrada a trámite; b) darle entrada al tribunal y negar la admisión; y, c) finalmente darle entrada y diferir el pronunciamiento sobre la admisión o negación de la demanda hasta tanto termine el estado de suspensión.

En el segundo caso, podemos preguntar ¿cuál sería la causal de la inadmisión?, por cuanto no calzaría en ninguno de los supuestos del artículo 341 del Código de Procedimiento Civil (CPC), a saber que sea contraria al orden público, a las buenas costumbres o una disposición expresa de la ley. Más allá de las imposición material que, probablemente, veamos el asunto revela temas de interés para el derecho y la necesidad de una revisión del sistema de justicia que tenemos e incluso de lo proyectado a la fecha para su reforma.

**Artículo 3° del decreto.** Esta norma se refiere a los modos como las partes resolverán lo relativo al pago de los montos adeudados por concepto de cánones y otras obligaciones pecuniaras, una vez haya vencido el período comprendido entre el 23 de marzo de 2020 y el 1° de septiembre de 2020. Veamos *grosso modo* su contenido y tratemos de comprender sus alcances.

**El consenso.** Identificada esta fórmula como aquella propuesta en la cual todos estarán de acuerdo, aunque no satisfaga totalmente las pretensiones *ab initio* de cada uno. Según la norma en comentario se insta a las partes a buscar fórmulas consensuadas para conseguir el modo de cumplir con las obligaciones dinerarias del arrendatario que estaban suspendidas en su cumplimiento.

**Modos de cumplimiento.** El artículo les propone a las partes de modo genérico utilizar parámetros (modos) de reestructuración (reorganizar los pagos de modo distinto el cumplimiento pactado según el contrato, respetando los límites de montos que la misma norma señala) o refinanciamiento (lo cual implica la modificación de términos o lapsos para el cumplimiento).

En tal sentido y ante la inacción de la **SUNDDE** para dictar normas reglamentarias o resolutorias sobre el desarrollo del decreto N° 3, contenido en el decreto N° 44.169, debemos recurrir otra vez a la Resolución número 023 que dictó el **MPPHV**, en cuyo artículo 2 se explicita las modalidades para de lograr el consenso e identifica los siguientes **a) reestructuración; b) pagos graduales y progresivos; c) pago de doble mensualidades; d) pagos especiales; y, e) ante la ausencia del acuerdo las mesas de conciliación.**

<sup>12</sup> Gaceta Oficial número 41.852 de fecha 1° de abril de 2020.

<sup>13</sup> Tanto la constitucionalidad de esta medida, el análisis si nuestro sistema legal estaba preparado para una crisis de tanta magnitud como la que está aconteciendo, como las previsibles consecuencias en el congestionamiento judicial –así como por otras razones relacionadas con la inoperatividad de nuestra sistema judicial– son asuntos que exceden el objetivo de este ensayo. En razón de ello hacemos mutis sobre los mismos.

*PS. Debemos entender que el plazo renovado es del 1° de septiembre de 2020 al 1° de marzo de 2012.*

**Prohibición de pago inmediato e intereses.** El legislador niega toda posibilidad que se pueda obligar al arrendatario a pagar en un ciento por ciento (100 %) la sumatoria del todo adeudado en una sola porción. Y, en cuanto al pago de intereses remitimos a la opinión expresada al literal “c” del análisis del artículo 1° realizado *supra*.

**Artículo 5° del decreto.** Esta norma señala reglas, algo complicadas en su redacción, que permite afirmar que señala dos (2) circunstancias, a saber, a) ¿cuándo la suspensión de pago de las obligaciones contractuales no aplica?: cuando los establecimientos comerciales desarrollan actividades que por su naturaleza deberán seguir operando durante la cuarentena, tales como farmacias, mercados, supermercados, estaciones de suministro de gasolina<sup>14</sup> y otros de similar naturaleza denominados prioritarios; y, b) ¿cuándo habiendo sido aplicada la suspensión ésta debe cesar? cuando por resolución legal la actividad a que se contrae la explotación económica del establecimiento, estando en suspenso al inicio de la vigencia del decreto de marras, se permite luego la reiniciación de la actividad comercial.

Lógicamente las fórmulas de consensos de pagos en el segundo caso señalado serán aplicables dentro de los parámetros que hemos señalado en el estudio del contenido y alcance del artículo 3.

*PS. Durante el devenir del decreto 4.169 del 23 de marzo del año en curso el ejecutivo nacional ha implementado como parte de la política para la cuarentena un régimen de liberalidad y restricción denominado siete por siete (7 X 7), según el cual durante siete (7) días se permite la apertura al público de algunos locales y rubros comerciales por ese periodo (no incluye los que no pueden ser suspendidos por la actividad que desarrollan, como farmacias, mercados, supermercados, estaciones de suministro de gasolina y otros de similar naturaleza denominados prioritarios) y luego, por siete (7) días sólo pueden laborar los insuspendibles. Pues bien, además de las inmensas dudas que ese “endógeno” modo de enfrentar la pandemia genera, las cuales se fortalecen con el crecimiento exponencial que aquélla presenta y mantiene a la fecha en Venezuela, también las crea en torno a la aplicación del beneficio de la suspensión para los que tienen el derecho (posibilidad, no necesariamente concreción) de abrir sus negocios y obtener ingresos. Veamos algunos detalles.*

*El artículo 5 señala:*

*“La suspensión a que se refiere este Decreto será desaplicada en aquellos casos de reinicio de la actividad comercial, con anterioridad al término máximo previsto en este Decreto...” (Subrayados nuestros).*

*El sistema de rigidez y flexibilización implica un modelo mixto que permite, sin menoscabo del distanciamiento social, el cuidado del contacto y el lavado de manos, el reinicio y la paralización intermitente de la actividad productiva. Verbigratia, el régimen de flexibilización que implementa el gobierno de la semana que va del 7 de septiembre al 13 del mismo mes autoriza la apertura de negocios y servicios dedicados a los siguientes rubros: transporte público, plomeros, refrigeración y centros comerciales; gimnasios y eventos deportivos; ópticas, papelerías y librerías, fábrica de electrónica y electrodomésticos; consultas médicas y odontológicas; registros y notarías; construcción; talleres mecánicos, venta de autopartes, servicios de encomiendas, seguros, mercado de valores y banca; pelu-*

<sup>14</sup> En la práctica una labor de casi nulo desarrollo por la carencia en estos tiempos del combustible en el país.

*querías, industria de materia prima y química, textil y calzado; ferreterías y cerrajerías; reparaciones electrónicas, comercializadoras de textiles, calzado, talleres de costura, lavanderías y tintorerías; veterinarias; autolavados, heladerías y cafeterías; y, autocines. Los mismos están distribuidos en un horario diurno que comprende desde las 7 a m a las 11 p. m, según el tipo de actividad o servicio.*

*Entonces, ciertamente, estamos en presencia en el segundo supuesto de inaplicación del beneficio, que en julio señalamos como “...b) ¿cuándo habiendo sido aplicada la suspensión ésta debe cesar? cuando por resolución legal la actividad a que se contrae la explotación económica del establecimiento, estando en suspenso al inicio de la vigencia del decreto de marras, se permite luego la reiniciación de la actividad comercial”. Sin duda para el arrendatario que tiene la opción de abrir su negocio por el hecho del príncipe, independientemente que lo haga o no, desaparece el beneficio del decreto y renace la obligación de pagar los cánones arrendaticio desde el momento en que fue favorecido con la posibilidad de reiniciar su actividad comercial.*

*Esta circunstancia debería llevar al ejecutivo nacional a aclarar esta situación y propender a una salida más apegada al derecho y la justicia.*

**3. Conclusión provisional.** A la fecha estamos aún inmersos en la aplicación de tanteo del decreto presidencial. En nuestra experiencia profesional vemos que los contratantes han recibido el “beneficio” con cierta aprehensión y optado por algunas soluciones que, en escasos casos, ejecutan la suspensión de pago de manera absoluta; muy por el contrario, escogen la rebaja en el monto a pagar por concepto del canon, casi nunca dejan de pagar las cuotas condominiales y de servicios, y en todo caso prefieren suspender sólo el canon arrendaticio.

De modo que la propuesta del decreto no ha contado con una aceptación plena en el ámbito comercial, cuyos integrantes tienen un sentido de cumplimiento y comportamiento ante las dificultades económicas que el COVID-19 (y algunas circunstancias coetáneas como la falta de combustible vehicular), distinto del pretendido con la solución radical que el ejecutivo nacional propone con su determinación legal.

Tal conducta revela, desde nuestra visión, un sentimiento de comprensión de la actividad económica y la necesidad de preservar la actividad y la posibilidad de tener inmuebles destinados al arriendo para el desarrollo de la labor comercial.

En todo caso al adentrarnos en el discurrir de su aplicación y el modo como la suspensión se relacione (actuando con o siendo afectado) con el virus, la cuarentena, el tema energético y el económico en que se encuentra ahora la república, iremos viendo el desarrollo y vigencia efectiva del decreto de marras.

*PS. Luego de vencido el plazo máximo inicial que el decreto suspensivo concedió ratificamos nuestras observaciones iniciales, en tanto los “beneficiarios”, en el ámbito comercial al menos, no han utilizado de modo masivo la figura, y en todo caso han optado por la negociación atendiendo a las realidades de los distintos rubros y posibilidades reales del cumplimiento de las obligaciones.*

*En estos momentos el país se encuentra inmerso en la etapa más crítica de la pandemia y las propuestas del ejecutivo nacional no responden a realidades científicas sino políticas, lo cual contribuye al crecimiento exponencial de aquélla y, a la larga, afecta al sector económico nacional.*