

**ZAIBERT & ASOCIADOS
ABOGADOS**

escritorio@zaibertlegal.com
www.zaibertlegal.com

BOLETÍN INFORMATIVO*

**RÉGIMEN TRANSITORIO DE PROTECCIÓN A LOS ARRENDATARIOS DE
INMUEBLES DESTINADOS AL DESEMPEÑO DE ACTIVIDADES
COMERCIALES, INDUSTRIALES O DE PRODUCCIÓN**

En Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela, signada con el número 40.305 de fecha 29 de noviembre de 2013, fue publicado Decreto N° 602 emanado del Presidente de la República, mediante el cual establece un régimen transitorio de protección a los arrendatarios de inmuebles destinados al desempeño de actividades comerciales, industriales o de producción, hasta tanto se dicte un régimen definitivo, justo y equitativo, mediante el respectivo Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley, en el marco de la Ley Habilitante otorgada al Presidente de la República para legislar en materias estratégicas para el desarrollo económico y la lucha contra la especulación y la corrupción.

A partir de la fecha de publicación del Decreto en Gaceta Oficial, los cánones de arrendamiento no podrán exceder de un monto mensual equivalente a **DOSCIENTOS CINCUENTA BOLÍVARES POR METRO CUADRADO (Bs. 250,00/m²)**, por inmuebles constituidos por locales o establecimientos en los que se desarrollen las siguientes actividades:

- a) Comerciales en edificaciones de viviendas y oficinas,
- b) Edificaciones con fines turísticos,
- c) Galpones,
- d) Oficinas,
- e) Edificaciones de uso educacional,
- f) Edificaciones de uso médico asistencial,
- g) Centros comerciales; y,
- h) Cualesquiera clases de locales o establecimiento destinados al funcionamiento o desarrollo de actividades económicas, comerciales, productivas o de servicios.

Los contratos de arrendamiento sobre las categorías de inmuebles mencionados y que tengan cánones de arrendamiento superiores, se entenderán automáticamente regulados en el precio referido.

Para aquellos casos en que el canon de arrendamiento mensual esté por debajo del monto referido, se mantendrán los cánones acordados en los contratos celebrados.

El monto correspondiente por concepto de condominio, resultante del correspondiente prorrateo de los gastos comunes de condominio, en función a las alícuotas que corresponden a cada copropietario o arrendatario, no podrá exceder del 25% del precio del canon de arrendamiento mensual indicado.

A partir de la publicación del Decreto, quedarán sin efectos las cláusulas contenidas en los contratos de arrendamiento o documentos de condominio de inmuebles destinados al comercio, la industria o la producción que establezcan:

- a) Cánones de arrendamiento en moneda extranjera.
- b) Valoración de activos o valor agregado intangibles, tales como relaciones, reputación y otros factores similares (goodwill).
- c) Ajustes periódicos del canon de arrendamiento durante la vigencia del contrato.
- d) Cánones o pagos de cualquier tipo sobre la base de porcentajes por ventas brutas o netas por la actividad comercial realizada por el arrendatario.
- e) Penalidades, regalía o comisión contemplada en el contrato de arrendamiento, documento o reglamento de condominio, así como cualquier otro instrumento que imponga la erogación de pagos distintos al canon de arrendamiento.
- f) Multas al arrendador por la no apertura del local comercial por apertura fuera de horario o por el cierre anticipado.
- g) Las imposiciones por arreglo de fachadas o vitrinas por el incumplimiento.
- h) Cualquier otra penalidad, regalías o comisiones de apariencia parafiscal.

Queda prohibido:

- a) El arbitraje privado para resolver los contratos surgidos entre arrendador y arrendatario con motivo de la relación arrendaticia.
- b) La resolución unilateral del contrato de arrendamiento.
- c) La administración de contratos de arrendamiento por parte de empresas extranjeras.

Las controversias surgidas por la aplicación del Decreto serán dirimidas a solicitud de parte interesada con la intervención del Ministerio con competencia en comercio, o la instancia bajo su adscripción que este señale.

Se insta a todos los órganos y entes del Poder Ejecutivo Nacional a supervisar el cumplimiento de lo ordenado en el Decreto, en aras del interés de lograr una justa distribución de la riqueza para atender los requerimientos y las necesidades más sentidas de la población.

El Vicepresidente Ejecutivo, el Ministro del Poder Popular del Despacho y de la Presidencia y Seguimiento de la Gestión de Gobierno y el Ministro del Poder Popular para Vivienda y Hábitat quedan encargados de la ejecución del Decreto.

El Decreto entró en vigencia con la publicación en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela.

Para conocer íntegramente el contenido de este Decreto, pulse [aquí](#).

****El presente boletín fue preparado y divulgado por ZAIBERT & ASOCIADOS. Su objetivo es difundir información que pueda ser de interés general en materia jurídica. El contenido de este informe es una opinión y no puede ser interpretado como una recomendación o asesoría para algún caso específico. Se recomienda consultar especialistas en la materia para la aplicación de su contenido. Quedan expresamente reservados todos los derechos.***

Boletín redactado en fecha 2 de diciembre de 2013

Zaibert & Asociados