
BOLETÍN INFORMATIVO*

INSTRUCTIVO

REGULACIÓN DEL TRÁMITE DE ALQUILERES DE BIENES INMUEBLES DESTINADOS A LA SEDE DE MISIONES, MISIONES PERMANENTES, OFICINAS COMERCIALES, CENTROS CULTURALES, RESIDENCIAS DE EMBAJADORES Y LOCALES PARA DEPÓSITOS

En la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela signada con el número 41.340 de fecha 14 de febrero de 2018, fue publicada por Ministerio del Poder Popular para Relaciones Exteriores la resolución mediante la cual se dicta el Instructivo de Regulación del Trámite de Alquileres de Bienes Inmuebles Destinados a la Sede de Misiones, Misiones Permanentes, Oficinas Comerciales, Centros Culturales, Residencias de Embajadores y Locales para Depósitos.

Establece la resolución lo siguiente:

Ámbito de aplicación

Artículo 1. El presente instructivo tiene por objeto la regulación del trámite de alquileres de bienes inmuebles destinados a la sede de misiones, misiones permanentes, oficinas comerciales, centros culturales, residencias de embajadores y locales para depósitos.

Selección del bien inmueble correspondiente

Artículo 2. El representante o jefe de la Misión Diplomática, Oficina Consular o Misión Permanente, que requiera arrendar un inmueble que sirva como sede de la misión, misión permanente, oficinas comerciales, centros culturales, residencia del Embajador (a) o locales para depósito, deberá cumplir con los requerimientos establecidos en el presente instructivo.

Solicitud de autorización

Artículo 3. Solicitar por escrito mediante informe debidamente motivado autorización a través del Viceministro del área geográfica correspondiente, quien solicitará la conformidad y disponibilidad presupuestaria de la Oficina de Planificación y Presupuesto.

Opciones de inmuebles

Artículo 4. Establecer contacto con diferentes inmobiliarias o arrendadores a fin de conseguir, las tres (3) mejores opciones de locales; atendiendo criterios de costo de arrendamiento bajo los principios de racionalidad, economía y proporcionalidad del gasto, así como, ubicación en zona segura, de fácil acceso y permisologías vigentes para ser habitado, de acuerdo a la normativa del estado receptor.

Obligatoriedad de avalúos

Artículo 5. Designar un perito avalador en el país receptor, para realizar los avalúos técnicos de los inmuebles seleccionados con el fin de efectuar los análisis estructurales de la posible sede en donde operará la respectiva misión, misión permanentes, oficinas comerciales, centros culturales, residencias de embajadores, locales para depósitos y residencia del embajador. Del mismo modo, verificar la pertinencia de los cánones de arrendamiento que se deban pagar en relación al bien objeto del arriendo.

Artículo 6. Una vez acordado con los dueños o administradores el bien inmuebles que será objeto de arriendo, se deberá tener en cuenta los particulares relacionados con los artículos siguientes.

De la inviolabilidad de los Locales de la Misión.

Artículo 7. En virtud de la inviolabilidad de los locales de las Misiones Diplomáticas y Oficinas Consulares, establecidos en el artículo 31 de la Convención de Viena sobre Relaciones Diplomáticas y el artículo 22 de la Convención de Viena Sobre Relaciones Consulares; el arrendador está en el derecho de inspeccionar el inmueble dado en arrendamiento, previa autorización por escrito del arrendatario.

Prohibición de adquirir compromisos indeterminados

Artículo 8. No se podrán establecer cláusulas contractuales, que hagan referencia a porcentajes de incremento de cánones de arrendamiento, así como, penalidades por mora del pago, que no especifiquen claramente su monto o indemnizaciones, toda vez que está prohibido adquirir compromisos indeterminados, con fundamento de conformidad con la normativa legal correspondiente.

Estimación de los cánones de arrendamiento

Artículo 9. Las Misiones Diplomáticas y oficinas Consulares de la República Bolivariana de Venezuela como órganos que conforman el Poder Público, deben dar cumplimiento a las disposiciones previstas en la normativa que regula los bienes públicos con relación a la conveniencia del respectivo canon de arrendamiento.

Corresponde a la Oficina de Planificación y Presupuesto, de acuerdo a las potestades atributivas de competencia que le otorga el Reglamento Orgánico del Ministerio del Poder Popular para Relaciones Exteriores, pronunciarse sobre la estimación presupuestaria de los cánones de arrendamiento.

De las Reparaciones Menores y Mayores

Artículo 10. Para ejecutar reparaciones menores con el fin de conservar el inmueble, las cuales deberán ser aprobadas por el Director General de Servicios Administrativos; previa consulta al Viceministro de área geográfica correspondiente. En cuanto a las reparaciones mayores correrán por cuenta del Arrendador (a).

Contratos Plurianuales

Artículo 11. En cuanto a la duración del contrato de arrendamiento se prohíbe a los jefes de Misión y misiones Permanentes contraer obligaciones que afecten ejercicios económicos y financieros futuros, es decir que afecten diversos ejercicios fiscales, en atención a lo dispuesto en la normativa legal que rige la materia, que prevén que no se podrán efectuar gastos que no hayan sido previstos en la ley de Presupuesto.

Sobre los impuestos

Artículo 12. Deben suprimirse las cláusulas que pretendan imponer obligación de pago de impuestos, de acuerdo a las Convenciones de Viena Sobre Relaciones Diplomáticas y Consulares, en virtud de que la República, en su condición de arrendataria está exenta de todos los impuestos y gravámenes nacionales, estatales y municipales sobre los locales de las misiones que sea inquilino, salvo aquellos impuestos o gravámenes que constituyan el pago de servicios particulares prestados.

Artículo 13. La exención fiscal a que se refiere el artículo anterior no se aplica a los impuestos y gravámenes que, conforme a las disposiciones legales del Estado receptor, estén a cargo del particular que contrate con el Estado acreditante o con el jefe de la Misión.

Artículo 14. Deben suprimirse las cláusulas que apliquen el arbitraje; por lo que todo contrato que establezca cláusulas de arbitraje, tanto nacional como internacional, deberá ser sometido a la opinión previa y expresa de la Procuraduría General de la República.

De la elaboración del contrato de arrendamiento

Artículo 15. Los jefes de las Misiones diplomáticas, las Oficinas Consulares, las Misiones Permanentes son designados por el Presidente de la República Bolivariana de Venezuela, y están bajo su subordinación por órgano del Ministro del Poder Popular en materia de Relaciones Exteriores. Las sedes de las Misiones y Misiones Permanentes sin órganos Desconcentrados adscritos al Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de Relaciones Exteriores, en virtud de lo cual esos Órganos no tienen personalidad jurídica propia, por tanto no son susceptibles de contraer derechos ni obligaciones. De ahí que, en el contrato de arrendamiento, específicamente en el encabezado, deberán señalarse que el arrendatario será la República Bolivariana de Venezuela, quien actúa por Órgano de la Misión respectiva; a saber:

“(...) y la República Bolivariana de Venezuela, por órgano de su Embajada...; debidamente representado (a) por su Embajador (a) o su Encargado (a) de Negocios (Identificar e indicar la normativa que los faculta para firmar el referido contrato) en adelante como la Arrendataria....”

Artículo 16. Se debe establecer en el cuerpo del contrato las cláusulas siguientes:

1.- Acta de Entrega: El arrendatario debe recibir el inmueble mediante Acta de Entrega, la cual debe anexarse al correspondiente contrato de arrendamiento como parte integrante del

mismo, suscrita por el arrendador y el arrendatario. Así mismo, se debe dejar constancia del estado del bien inmueble, así como de todos los accesorios e instalaciones que lo conforman, en los siguientes términos:

“El arrendatario declara que recibe el inmueble según Acta de Entrega que se anexa a este contrato, suscrita por el arrendador y el arrendatario, en la cual se deja constancia del estado del bien inmueble así como de todos los accesorios e instalaciones que lo conforman. El arrendatario mantendrá el inmueble arrendado en buen estado, entregándolo al arrendador al final de la vigencia del presente contrato, en el mismo estado en que lo recibe con fundamento en el Acta suscrita por las partes, salvo el deterioro natural por el uso legítimo”.

2.- Resolución de Conflicto: la resolución de conflicto relativa a la interpretación y ejecución de los respectivos contratos de arrendamiento se realizará en atención a los medios alternos de resolución de conflicto. Por tanto, la disposición debe ser redactada en el siguiente tenor:

“Toda controversia que se presente entre el Arrendatario y el Arrendador por causa de la interpretación o ejecución del presente contrato de arrendamiento, será solucionado de manera amigable. De no lograrse ningún acuerdo, las partes lo resolverán de acuerdo a lo previsto en el ordenamiento jurídico del Estado receptos”.

3.- Derecho a colocar la Bandera y el Escudo: Con fundamento en lo establecido en los artículos 1 y 4 numeral 3, de la Ley de Bandera Nacional, Himno Nacional y Escudo de Armas de la República Bolivariana de Venezuela, y conforme a la práctica internacional y a lo establecido en las Convenciones de Viena sobre Relaciones Diplomáticas y Consulares, se deberá estipular:

“El arrendatario tendrá derecho a colocar la Bandera y el Escudo del estado venezolano en el inmueble objeto del presente contrato”.

4.- Cláusula Diplomática:

“En casos de conflictos armados, ruptura, suspensión de relaciones diplomáticas, cierre o traslado de la Misión Diplomática a otra ciudad, el arrendatario podrá rescindir el contrato de arrendamiento automáticamente, sin que este genere algún tipo de indemnización a favor del arrendador. En todo caso el arrendador debe devolver al arrendatario los cánones de arrendamiento que éste haya pagado con anticipación al mes en que haya ocurrido la rescisión del contrato”.

Aval Jurídico

Artículo 17. Para el aval jurídico por parte de la Oficina de Consultoría Jurídica, de las solicitudes de revisión de los respectivos proyectos de contratos de arrendamientos, los mismos, deberán contener las disposiciones legales señaladas en el presente instructivo y cumplir con los procedimientos internos establecidos por la oficina de Servicios Administrativos, y la Oficina de Planificación y presupuestos, con el fin de evitar futuras

acciones legales que comprometan el patrimonio de la República Bolivariana de Venezuela.

De igual forma, una vez suscrito el contrato de arrendamiento, una copia debe ser remitida a la Consultoría Jurídica de este Ministerio.

En los casos de renovación de contratos los mismos deben ser remitidos a la referida Oficina para su correspondiente aval jurídico.

Cambio de Sedes

Artículo 18. Cuando se solicite cambio de sede en la Misión Diplomática, Oficina Consular, Misión Permanente y residencia oficial oficinas comerciales, centros culturales y locales para depósitos, se aplicarán las disposiciones del presente instructivo.

Artículo 19. Dado que, los entes y órganos del Sector Público solo pueden arrendar bienes para su servicio de conformidad con lo establecido en la normativa que regula la administración financiera del sector público, el arrendamiento de bienes inmuebles con uso distinto a la sede de las misiones diplomáticas, oficinas consulares, misiones permanentes y residencia del Embajador, debe estar debidamente motivado.

De las Responsabilidades y Sanciones

Artículo 20. El incumplimiento de las disposiciones por parte del jefe o jefa de la Misión Diplomática, quedará sujeto a las sanciones que sobre responsabilidad administrativa, civil, penal y disciplinaria establezcan las leyes y reglamentos de la república Bolivariana de Venezuela.

Para ver el contenido completo pulse [aquí](#) o visite el siguiente vínculo:
<http://www.imprentanacional.gob.ve/>

14 de febrero de 2018

**El presente boletín fue preparado y divulgado por ZAIBERT & ASOCIADOS. Su propósito es difundir información de interés general en materia jurídica. El contenido de este informe 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.*