

**ZAIBERT & ASOCIADOS
ABOGADOS**

Avenida San Juan Bosco con Av. Francisco de Miranda, Edificio Seguros Adriática, PH-3,
Urbanización Altamira, 1060-A, Caracas, Venezuela.

Teléfonos: (58-212) 2633227/2631337

escritorio@zaibertlegal.com

www.zaibertlegal.com

BOLETÍN INFORMATIVO*

**LEY PARA LA REGULACIÓN Y CONTROL DE LOS ARRENDAMIENTOS DE
VIVIENDA.**

En fecha 12 de noviembre de 2011, fue publicada en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela, signada con el número 39.798 la Ley para la Regulación y Control de los Arrendamientos de Vivienda, mediante Decreto número 6.053 Extraordinario de fecha 12 de noviembre de 2011, la que deroga parcialmente la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, en lo atinente a arrendamiento de vivienda, cuyo contenido es el siguiente:

OBJETO DE LA LEY Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

Establecer el régimen jurídico especial de arrendamiento de inmuebles urbanos y suburbanos destinados a vivienda, ya sean arrendados o subarrendados parcialmente con el fin de proteger el valor social de la vivienda como derecho humano y la garantía plena de este derecho de toda la población.

Esta nueva Ley a diferencia de la anterior no rige para los inmuebles destinados al funcionamiento y desarrollo de actividades comerciales, industriales, profesionales quedando vigente parcialmente el artículo 1 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios de 1999 en lo que a ello se refiere.

Entonces, de acuerdo al artículo 1 de la Ley para la Regulación y Control de los Arrendamientos de Vivienda, sólo aplicará para los inmuebles urbanos y suburbanos destinados a la vivienda y en este sentido, el artículo 4 *ejusdem* contempla que el Estado promoverá y protegerá el arrendamiento responsable de viviendas, pensiones, residencias o habitaciones en el marco de la garantía integral del derecho a la vivienda y el hábitat, considerando en su parágrafo único como contrario al interés social la vivienda desocupada por lo cual establece una contribución tributaria especial para los propietarios que la tenga en esta situación.

En este sentido, están exceptuados de la aplicación de esta Ley de acuerdo al artículo 8 de la nueva Ley los siguientes inmuebles:

- Los terrenos urbanos y suburbanos no edificados
- Las fincas rurales
- Los fondos de comercio

- Los hoteles, moteles, hosterías, paradores turísticos, inmuebles destinados a temporadas vacacionales o recreacionales y demás establecimientos de alojamiento turístico, los cuales estarán sujetos a regímenes especiales, siempre que acrediten su registro ante la autoridad competente.
- Los inmuebles destinados a funcionamiento o desarrollo de actividades comerciales, industriales, profesionales, de enseñanza y otras distintas de las especificadas, ya sean arrendadas o subarrendadas totalmente o por partes.

Respecto a esta excepción, es importante destacar que en lo referente a los bienes mencionados se mantiene igual que en la Ley de Arrendamientos de 1999 (artículo 3), sin embargo, al hacer referencia a la fijación de los cánones de arrendamiento sólo se mantiene igual la relacionada con los inmuebles pertenecientes a la República, los Estados, los Municipios e Institutos Oficiales que determine el Ejecutivo, salvo que las actividades que se desarrollen dichos entes en tales inmuebles tenga carácter jurídico-privado (artículo 10) y se omite la que existía para los inmuebles cuya cédula de habitabilidad o instrumento equivalente fuese posterior al 2 de enero de 1987 y también las viviendas unifamiliares o bifamiliares cuyo valor individualmente considerado y establecido por los organismos competentes superara las 12.500 Unidades Tributarias.

De esta manera, estos inmuebles cuyos cánones de arrendamiento estaban fuera de regulación en la Ley de Arrendamiento de 1999 parcialmente derogada, ahora serán objeto del procedimiento para la fijación de los mismos por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda.

La Ley señala algunas definiciones que tienen que ver con el tipo amparado por ella, esto es en el artículo 7 define, Vivienda, Vivienda Estudiantil, Habitación, pensión, reparaciones menores, reparaciones mayores, multi arrendador, pequeño arrendador y residencias.

EXCLUSIONES

Según el artículo 8 de la Ley quedan excluidos del ámbito de aplicación los terrenos urbanos y suburbanos no edificados, las fincas rurales, los fondos de comercio, los hoteles, moteles, hosterías, paraderos turísticos, inmuebles destinados a temporadas vacacionales o recreacionales y establecimientos de alojamiento turísticos, los inmuebles destinados a actividades comerciales, industriales, profesionales, de enseñanzas.

Excluye también de su ámbito de aplicación de acuerdo al artículo 9 de la nueva Ley aquellas viviendas, habitaciones o pensiones cuya ocupación sea como consecuencia de una relación laboral o una relación subordinada existente, pero no a los efectos del establecimiento de los cánones cuando el valor rental forme parte del sueldo o salario. En este aspecto no hay cambios, por lo que permanece igual lo contemplado en el artículo 5 de la Ley de Arrendamiento parcialmente derogada.

Quedan excluidos de la Ley a los efectos de la fijación del canon de arrendamiento, los inmuebles pertenecientes a la República, a los estados, a los municipios y a los órganos y entes públicos que determine expresamente el Ejecutivo Nacional, salvo en caso que los órganos actúen en función jurídico-privada, a tenor del artículo 10.

PROHIBICIONES EXPRESAS

Queda prohibido dictar medidas cautelares de secuestro sobre inmuebles destinados a vivienda, incluyendo la de los trabajadores y trabajadoras residenciales, pensiones o habitaciones que se constituyan en el hogar de personas y familias, a tenor del artículo 11.

También queda prohibido el arrendamiento o subarrendamiento de viviendas urbanas y suburbanas que no posean condiciones mínimas de sanidad y habitabilidad, como son las construidas con materiales inadecuados o perecederos, como tablas, latas y cartones y los inmuebles productos de demoliciones o de construcciones no culminadas, a tenor del artículo 12.

Queda prohibido el arrendamiento de viviendas adjudicadas por el Estado a tenor del artículo 13.

También se extiende la prohibición a los avisos y anuncios de prensa o de cualquier otro medio publicitario en los cuales se exija como condición de arrendamiento o de requerimiento para quien esta solicitándolo, la circunstancias de no tener niños, niñas y adolescentes, de estar en estado de gestación, de ser extranjero, o discriminación por orientación sexual, género, edad, origen étnico, preferencia política o religiosa, condición económica, estado civil, clase social, profesión o condición social, discapacidad, enfermedades terminantes, entre otras, a tenor del artículo 14.

Se prohíbe el cobro de sumas de dinero por solo exhibir o mostrar el inmueble en oferta para el arrendamiento. La comisión por arrendar el inmueble debe ser imputada al arrendador, a tenor del artículo 15.

CREACION DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA.

Se crea la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, la cual forma parte del Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de Vivienda y Hábitat, a tenor del artículo 16.

Este creará un Sistema de Coordinación Nacional en esta materia, con representación en las entidades federales de la República, coordinará la aplicación en los municipios de la política referente a la materia arrendaticia, con criterios de equidad, justicia e interés social.

El patrimonio de la Superintendencia a tenor del artículo 19_ estará compuesto por las rentas, recursos, bienes y derechos que le asigne el Ministerio y los órganos del Ejecutivo nacional, los recursos y bienes que obtengan por el ejercicio de sus competencias, los productos de lo recaudado por concepto de multas de su competencia y las donaciones, legados y liberalidades que le otorguen.

La Superintendencia tendrá las atribuciones contenidas en el artículo 20 a saber: 1) Velar por el cumplimiento de la ley; 2) Diseñar los mecanismos de aplicación y control de la ley; 3) Fijar el canon de arrendamiento de los inmuebles; 4) Realizar el procedimiento administrativo contenido en la ley; 5) Requerir los documentos y datos sobre la cualidad y relaciones arrendaticias a las personas y expedir los certificados correspondientes; 6) Realizar la inspección y fiscalización de los inmuebles y personas sujetas a la Ley; 7) Efectuar procedimiento para determinar ilícitos; 8) Imponer sanciones y determinar indemnizaciones; 9) Proveer al sujeto desalojado una vivienda si demostrare no tener alguna; 10) Diseñar políticas de arrendamiento; 11) Proveer al Ejecutivo nacional de la información respectiva en la materia. 12) Generar políticas que permitan acceder a

viviendas adecuadas, seguras, cómodas; 13) Crear el Registro Nacional de Arrendamiento de Vivienda; 14) Solicitar a los sujetos la información que estime pertinente; 15) Revisar y controlar los contratos de arrendamiento destinados a vivienda; 16) Realizar inspecciones en las viviendas que estén destinadas al uso del arrendamiento, a fin de validar su estado de conservación en el mantenimiento primario y preventivo, y 17) Las que determine la ley.

La Superintendencia deberá revisar los contratos emitidos con la finalidad de que cumplan con la ley, especialmente en cuanto al canon de arrendamiento y las condiciones, a tenor del artículo 21.

Tanto el arrendador como el arrendatario están facultados para solicitar el Registro Nacional de Arrendamiento, a tenor del artículo 23.

JURISDICCIÓN ESPECIAL INQUILINARIA

La competencia judicial en el Área Metropolitana de Caracas corresponde a los Tribunales Superiores en lo Civil y Contencioso Administrativo en lo que respecta a la impugnación de los actos administrativos de la Superintendencia y en el resto del país, la competencia corresponde a los juzgados de municipio o a los de igual competencia en la localidad.

Para el resto de los procedimientos judiciales en materia de arrendamiento la competencia es de la Jurisdicción Civil Ordinaria, a tenor del artículo 27 de la ley.

DEFENSA PÚBLICA CON COMPETENCIA EN MATERIA CIVIL Y ADMINISTRATIVA ESPECIAL INQUILINARIA.

Los defensores públicos con competencia en la materia tendrán las siguientes atribuciones, a tenor del artículo 29: 1) Velar por la tutela judicial efectiva del derecho a la defensa en los procesos judiciales o administrativos y derecho a la vivienda como derecho humano fundamental; 2) Orientar, asesorar, asistir y representar a todas las personas que lo requieran para la defensa de sus derechos en materia inquilinaria; 3) Ejercer la defensa de los usuarios del servicio; 4) Ejercer la acción de amparo constitucional y los recursos de nulidad ante el órgano jurisdiccional competente en defensa de los usuarios que vean afectados el derecho a la vivienda como arrendatarios; 5) Promover pruebas necesarias; 6) Anunciar el recurso de apelación o de casación, pudiendo formalizar solamente el de apelación; 7) Informar al defensor público ante la Sala de Casación correspondiente de los recursos anunciados; 8) Ejercer las acciones de amparo contra las decisiones de los tribunales con competencia en materia civil y mercantil que amenacen o violen derechos y garantías constitucionales e informar al defensor público ante la Sala Constitucional de dicha acción; 9) Interponer los recursos administrativos contra las decisiones de los órganos administrativos con competencia en la materia; 10) Levantar censo y estadísticas de las personas usuarias de este servicio a los fines de canalizar sus necesidades de vivienda; 11) Practica, a requerimiento de parte, inspecciones a los fines de asegurar el respeto al derecho a la vivienda; 12) Promover y proponer medidas que estime necesarias para la protección de sus asistidos; 13) Las que considere pertinentes en defensa de los derecho y las que determine la ley.

FIJACIÓN DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO

En cuanto a la fijación de los cánones de arrendamiento, es importante destacar que en el artículo 29 de la Ley de Arrendamiento parcialmente derogada existían ya señalamientos sobre este particular, por lo que en los inmuebles que estaban sujetos a regulación, la

misma estaba basada en los porcentajes de rentabilidad anual sobre el valor del inmueble representado en Unidades Tributarias.

Ahora la nueva Ley establece en su artículo 77 que la referida fijación de los inmuebles indicados en el artículo 1 estará basada en una banda entre el tres por ciento (3%) y el cinco por ciento (5%) de la rentabilidad anual sobre el valor del inmueble según el tipo de arrendador, el cual será fijado anualmente por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda.

El procedimiento para la fijación del canon de arrendamiento se hará a instancia de parte, mediante solicitud escrita o de oficio, pudiendo en ese último caso la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda ordenar la apertura del procedimiento y notificar a las partes cuyos derechos puedan resultar afectados. Esta solicitud debe contar con los requisitos establecidos en el artículo 81 que son:

- El órgano al cual está dirigido
- La identificación del interesado y, en su caso de la persona que actúe como su representante con expresión de los nombres y apellidos, domicilio, nacionalidad, estado civil, profesión y número de la cédula de identidad o pasaporte.
- Dirección del lugar donde se harán las notificaciones pertinentes
- Los hechos, razones y pedimentos correspondientes, expresando con toda claridad la materia objeto de la solicitud.
- Referencia a los anexos que lo acompañan
- Datos del inmueble
- Cualquiera otra circunstancia que exijan las normas legales o reglamentarias.
- Firma de los interesados.

Los cánones de arrendamiento serán revisados por la Superintendencia a instancia de cualquiera de los interesados en los siguientes casos:

- Cuando hubiese transcurrido más de un año después de cada fijación del canon, pudiéndolo solicitar también con sesenta (60) días de anticipación al vencimiento del término.
- Cuando se cambie total o parcialmente el uso o destino para el cual fue arrendado el inmueble.
- Cuando el arrendador haya ejecutado en el inmueble, dentro del plazo indicado en el numeral 1, mejoras cuyo costo exceda del veinte por ciento (20%) del valor del inmueble.

SISTEMA NACIONAL PARA LA DEFENSA EN MATERIA CIVIL Y ADMINISTRATIVA ESPECIAL INQUILINARIA Y EL DERECHO A LA VIVIENDA

Este sistema comprenderá el conjunto de órganos y entes que coordinarán las acciones de interés público a nivel nacional, destinadas a la protección y atención de todos los ciudadanos a quienes se les haya violentado tales derechos y establecerán los medios para asegurar el goce efectivo del mismo (artículo 30) y estará conformado por:

- El Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat.

- Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda
- Los tribunales competentes en la materia
- El Ministerio Público
- La Defensa Pública, como órgano constitucional autónomo, y a través de los defensores públicos con competencia en materia civil y administrativa especial inquilinaria y para la defensa del derecho a la vivienda.
- La Defensoría del Pueblo.

RELACIÓN ARRENDATICIA

A tenor del artículo 32 de la nueva Ley, son irrenunciables los derechos de los arrendatarios, por lo que es nula la acción, acuerdo o estipulación que implique renuncia, disminución o menoscabo de esos derechos. Los actos dictados por servidores públicos que violen esos derechos son nulos y acarrearán responsabilidad penal, civil y administrativa.

Los arrendadores deberán tener el inmueble en buen estado de mantenimiento y conservación. En este sentido deberán coordinar con las Juntas de Condominio para que se contrate personal de mantenimiento para ascensores, montacargas, incineradores, ductos de basura, tanques de agua, equipos hidroneumáticos, sistema eléctrico, pintura y exigencias sanitarias del inmueble.

El arrendador debe entregar el inmueble arrendado en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, así como poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales, en la fecha convenida o en el momento de la celebración del contrato, a tenor del artículo 34.

Los arrendadores tienen la obligación de preservar el inmueble en buen estado, los servicios básicos, áreas comunes y adicionales para lo cual deberá coordinar con la junta de condominio.

Los pagos de los servicios comunes en habitaciones de casas de vecindad, pensiones y habitaciones en viviendas particulares o de cualquier otra porción de un inmueble será responsabilidad del arrendador. En caso de inmuebles unifamiliares el pago de los servicios públicos corresponderá al arrendatario.

Cuando el inmueble arrendado requiera reparaciones mayores, el arrendador está en el deber de solventarlas. En caso de ser llevadas a cabo por el arrendatario previa notificación al arrendador o a la Superintendencia, el costo de las reparaciones será deducido del canon de arrendamiento, esto a tenor del artículo 37.

En este sentido el régimen establecido en la anterior, cambia en cuanto al concepto y destino del canon de arrendamiento y la posibilidad de su compensación con este tipo de erogaciones.

En caso que el inmueble arrendado sea vendido a otra persona natural o jurídica, el nuevo propietario se subrogará totalmente de pleno derecho en la persona de los propietarios anteriores, en todo y cada uno de los derechos y obligaciones derivadas de la relación arrendaticia, a tenor del artículo 38 de la ley.

No se podrán cobrar los cánones de arrendamiento que no sean aquellos calculados según los métodos de la ley o producto de una regulación emitida por la Superintendencia, a tenor del artículo 39.

El arrendador no está obligado a efectuar reparaciones que se originen por daños maliciosos causados por los arrendatarios. Estos daños serán evaluados por la autoridades competentes, quienes determinarán si fueron o no maliciosos los daños.

El arrendador debe garantizar el uso y goce de la vivienda al arrendatario y el incumplimiento de esto acarreará sanciones en su contra.

El arrendador tiene derecho a cobrar el canon de arrendamiento de acuerdo a lo pactado en el contrato, de conformidad con el artículo 42 de la ley.

El arrendador tiene el derecho a recibir el inmueble en buenas condiciones de uso, salvo el deterioro que sufre el inmueble por vetustez.

A tenor del artículo 44 de la ley queda prohibido el subarrendamiento del inmueble sin el consentimiento escrito del arrendador, así como la cesión del contrato. El incumplimiento acarrea sanciones y además el derecho de solicitar la resolución del contrato.

El artículo 45 establece la obligación de formalizar la relación arrendaticia con el subarrendamiento o cesionario no autorizado, contradiciendo el tenor del artículo anterior. En este artículo se obliga al arrendador a formalizar ante la Superintendencia el subarrendamiento o cesión producida sin su autorización antes de la entrada en vigencia de la ley, con las personas que ocupen el inmueble, teniendo que reconocerle la antigüedad en el inmueble con documento público o privado.

El artículo 46 establece la obligatoriedad de que el contrato de arrendamiento debe ser escrito, y público, suscrito ante la notaria o registro.

No prevé prorrogación legal arrendaticia.

DE LAS PARTICULARIDADES DE LOS NUEVOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

De acuerdo a la nueva Ley, los contratos ahora tendrán una duración mínima de un año, los cuales podrán ser renovados con preferencia del arrendatario, pudiendo éste terminarlos anticipadamente, sin perjuicio del pago por indemnizaciones y cánones restantes (artículo 51).

Queda prohibido celebrar contratos en moneda extranjera y aquellos que se celebraron en esta moneda antes de la entrada en vigencia de la ley se adecuarán a las formalidades establecidas en un lapso no mayor de 30 días continuos a su entrada en vigencia.

Ahora bien, en cuanto a aquellos que tengan por objeto el arrendamiento de viviendas estudiantiles el artículo 64 establece que deberán tomar en consideración el tiempo de duración del programa de estudio.

Se circunscribe a la jurisdicción judicial lo que tenga que ver con el contrato de arrendamiento a tenor de lo dispuesto en el artículo 55.

No abre la posibilidad de resolver a través de arbitraje u otra forma de mediación o conciliación extrajudicial.

Al momento de suscribir los contratos el artículo 51 establece que las partes deberán extender tres (3) ejemplares en original de un mismo tenor, de los cuales uno será para el arrendador, uno para el arrendatario y el otro para la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda.

A estos contratos se les deberá anexar la resolución mediante la cual la Superintendencia Nacional de Arrendamiento fija el canon de arrendamiento, de lo contrario será considerado nulo y el arrendador podrá ser objeto de sanción de acuerdo a la Ley (artículo 53).

De acuerdo con la nueva Ley en su artículo 56 los contratos de arrendamiento podrán subrogarse motivado a la disolución del grupo familiar o por muerte del arrendatario que ocupa el inmueble. A tales efectos, los ocupantes que se subroguen la relación arrendaticia deberán solo demostrar la permanencia pacífica y continua de la vivienda, lo cual deberá ser homologado por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda en un plazo no mayor a treinta (30) días hábiles al fallecimiento del arrendatario (artículo 57).

Sobre este particular es importante destacar que se pierde de este forma el carácter *intuitu personae* que era característico de este tipo de contratos, donde generalmente se establecía que el convenio se hacía en virtud de la solvencia moral y económica del arrendatario.

A tenor del artículo 58 de la ley, los contratos cuyo contenido tenga un fin distinto a lo establecido en la presente Ley se declarará nulo, al demostrar el arrendatario la existencia de una relación arrendaticia de vivienda.

DE LA VIVIENDA ESTUDIANTIL

Estas viviendas deben igualmente estar Registradas en el Sistema (artículo 59). Deberá contar con espacios dignos de habitabilidad, necesarios para estudio, desarrollo integral en armonía y esparcimiento del estudiante, que permita satisfacer sus necesidades básicas como cocina, sanitarios, dormitorio para el descanso (artículo 60).

Se dictarán normas de convivencia entre los estudiantes arrendatarios y los arrendadores, pudiendo participar los consejos comunales y cuya homologación requiere de la Superintendencia. Están estarán sujetas a modificaciones de acuerdo a los requerimientos de los estudiantes. (artículo 61).

A tenor del artículo 62 de la Ley son derecho de los estudiantes arrendatarios: 1) uso, goce y disfrute de las áreas comunes del inmueble arrendado; 2) Privacidad, integridad, salud física y psicológica; 3) libre desenvolvimiento de la personalidad y la utilización del tiempo, sin restricciones de horarios de entrada, salida y permanencia en la vivienda; 4) Cualquier otro inherente a las personas.

Son deberes de los estudiantes arrendatarios con los señala el artículo 63 a saber: 1) Conocer, respetar y cumplir las normas de convivencia, 2) Cuidar o colaborar con el mantenimiento del buen estado de los espacios de la vivienda y 3) Respeto a la intimidad y privacidad del arrendador y su familia.

No establece como el deber del estudiante el pagar el canon de arrendamiento como obligación principal.

Estos contratos deberán tomar en cuenta el tiempo de duración del programa de estudio y eso durará. (artículo 64).

El espacio físico de dormitorio deberá tener por lo menos 9 metros cuadrados, dimensión considerada para el desarrollo integral. El colectivo deberá tener como mínimo seis metros cuadrados por cada estudiante arrendatario (artículo 65).

CANONES Y SU FIJACIÓN.

El canon de arrendamiento de los inmuebles regulados por la ley, es competencia de la Superintendencia (artículo 66). Los mismos se pagarán mensualmente dentro de los primeros 5 días hábiles al vencimiento de cada mes, es decir, por mensualidades vencidas. No se puede exigir el pago anticipado (artículo 67).

El canon se pagará en una cuenta corriente bancaria que debe abrir el arrendador, la que no podrá cerrarse durante la relación arrendaticia. No se considerará a en mora el arrendatario cuando el arrendador haya cerrado la cuenta, y éste no podrá demandar la falta de pago y no podrá solicitar el pago al arrendatario hasta abrir una nueva cuenta corriente y el pago se hará desde el momento en que este operativa la cuenta. (artículo 68).

El arrendador queda obligado a entregar al arrendatario un recibo de pago. El recibo o documento acreditatorio que lo sustituya deberá contener separadamente las cantidades abonadas por los distintos conceptos de los que se compongan la totalidad del pago y específicamente el canon en vigor. (artículo 69).

Solo se podrá cancelar la cuenta bancaria abierta por el arrendador, al finalizar la relación arrendaticia o cuando se haya declarado con lugar el desalojo del inmueble por cualquiera de las causales establecidas en la ley y la decisión haya quedado definitivamente firme. (artículo 70).

En caso de relación arrendaticia en los cuales el arrendador no comparezca o no se encuentre identificado, la Superintendencia y el arrendatario suscribirán el acuerdo del artículo 68 a favor del propietario o sus herederos del inmueble, mientras estos comparecen. Los intereses generados por el depósito del canon quedaran en beneficio del Fondo de protección al Inquilino y al pequeño Arrendador.

En este sentido consideramos contradictoria que se esté pensando en intereses de los cánones de arrendamientos depositados en una cuenta corriente. (artículo 71). En caso que la cuenta bancaria sea cerrada por intervención financiera o investigación judicial, el arrendatario notificará a la Superintendencia en un plazo de 30 días hábiles con la finalidad de que ésta disponga lo conducente para que el arrendatario pueda cumplir con su obligación. (artículo 72).

Para determinar el canon de arrendamiento es su justo valor, se tomará en cuenta el valor de reposición, dimensiones del inmueble, valor de depreciación, vulnerabilidad sísmica y región geográfica. (artículo 73).

El valor de reposición es el determinado por el valor de construcción en la actualidad, fijado por el Ministerio, expresado en bolívares por metro cuadrado, El Ministerio emitirá una tabla con los tipos de vivienda, según aspecto de constructivos que tomarán en cuenta su estructura, paredes, techo, piso, instalaciones sanitarias, eléctricas, mecánicas, aguas servidas, puertas, ventanas. (artículo 74).

El porcentaje de depreciación estará basado en relación con la vida útil del inmueble, de acuerdo a su uso, calidad, condiciones de mantenimiento y estado de conservación (artículo 75).

La fijación del canon de arrendamiento de los inmuebles estará basada en una banda entre el 3% y el 5% de rentabilidad anual sobre el valor del inmueble, el cual se fijará anualmente por la Superintendencia. El Ejecutivo Nacional podrá modificar el porcentaje de rentabilidad por razones de interés público o social (artículo 77).

La fórmula de fijación del canon está determinada en el artículo 78, partiendo del valor del inmueble siendo $CA=(VI/12) \times \%RA$, esto es valor del canon de arrendamiento es igual al valor del inmueble entre 12 por el porcentaje de rentabilidad anual.

El canon se fijará de la siguiente manera:

Las partes por escrito solicitarán la fijación del canon a la Superintendencia, la que será admitida dentro de los 3 días hábiles siguientes, si cumple con los requisitos, si no cumple con ellos se notificará al interesado para que subsane los errores dentro de los 15 días calendarios siguientes contados a partir de la notificación. Si subsana los defectos se da curso a la solicitud. La decisión que niegue la admisión de la solicitud deberá ser motivada y contra ella habrá recursos contenciosos administrativo dentro de los 60 días calendarios siguientes a la notificación del acto administrativo. (artículo 80).

Los requisitos del escrito son: Identificación del órgano al cual va dirigido, identificación del interesado, representante, nombre, apellido, domicilio, nacionalidad, estado civil, profesión y número de cédula de identidad o pasaporte; dirección del lugar donde se harán las notificaciones; los hechos y razones y pedimentos, referencia a los anexos que se acompañan, datos del inmueble, y firma del interesado. (artículo 81).

Admitida la solicitud se notificará a los interesados del inicio de la fijación del canon de arrendamiento y la Superintendencia en un lapso de 20 días calendarios deberá determinar el valor del canon. Cuando la solicitud es del canon de arrendamiento de una porción de un inmueble, cuyo valor hubiere sido determinado por la Superintendencia en fecha no anterior de un año a la solicitud, no se procederá a una nueva determinación del valor, sino que se aplicará sobre la parte proporcional la porción cuya regulación se solicita. (artículo 82).

Los cánones de arrendamiento de los inmuebles serán revisados por la Superintendencia a instancia de parte de cualquiera de los interesados. 1) Después de año de su fijación de arrendamiento máximo mensual; 2) Cuando se cambie total o parcialmente el uso del inmueble; 3) Cuando el arrendador haya ejecutado en el inmueble mejoras cuyos costos excedan del 20% del valor del inmueble.

En caso de que no se solicite la regulación, al Superintendencia de oficio puede inicial el procedimiento e imponer las sanciones correspondientes.

A tenor del artículo 84, las empresas constructoras de inmuebles, cuyo desarrollo habitacional exceda de diez inmuebles, deberá destinar un porcentaje de esas viviendas para el arrendamiento. Dicho porcentaje lo fijará el Ministerio. Antes del inicio del proyecto las empresas deberá notificar al Ministerio y la alcaldía, la cantidad de viviendas a construir y establecer el tiempo estimado de construcción. Sin la carta aval del Ministerio no podrá dar inicio a la obra. (artículo 85).

En los desarrollos habitacionales es potestad del Ministerio designar los inmuebles a arrendar, lo que se hará en el marco de las necesidades sociales establecidas por el Ministerio (artículo 86).

Los costos de construcción a los efectos de fijar el canon de arrendamiento de las unidades habitacionales a ser arrendadas serán los que determine el Ministerio (artículo 87).

En los inmuebles construidos destinados en porcentaje a arrendamiento, los inquilinos no podrá arrendar por más de 10 años, por lo que al cabo de ese periodo, los arrendadores deberán ofrecer en venta el inmueble al arrendatario que ocupe el inmueble y el precio de venta lo fijará la Superintendencia. (artículo 88).

DE LA PREFERENCIA ARRENDATICIA

Este derecho constituye una novedad en la nueva Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, donde ahora el arrendador tendrá derecho preferente a seguir ocupando el inmueble en las mismas condiciones, con preferencia a cualquier tercero que pretenda arrendar el inmueble siempre y cuando esté solvente en el pago de los cánones de arrendamiento y haya cumplido con las demás obligaciones derivadas del contrato (artículo 89).

Para el caso de que el arrendador incumpla con esta disposición deberá indemnizar al arrendatario con 100 Unidades Tributarias por cada mes que permanezca de forma indebida fuera de la vivienda.

Ahora, cuando el arrendatario no quiera hacer uso de este derecho deberá manifestarlo mediante documento auténtico con por lo menos treinta (30) días antes al vencimiento del contrato, el cual deberá presentar ante la Superintendencia de Arrendamiento de Vivienda. (artículo 90).

DESALOJOS

Respecto a este procedimiento, la nueva ley mantiene casi en su totalidad en su artículo 91 las causales establecidas en el artículo 34 de la Ley de Arrendamientos parcialmente derogado, modificando solamente la cantidad de cánones de 2 a 4 mensualidades que el arrendatario deje de pagar para que proceda el desalojo.

El arrendatario que se demandado porque dejó de pagar cuatro cánones de arrendamiento sin causa justificada, de acuerdo a los criterios definidos por la Superintendencia y luego de agotada la vía administrativa y la judicial se determine que la causa de la falta de pago es enteramente imputable al arrendatario perderá todos los derechos. Probada la insolvencia del arrendatario, éste podrá llegar a un acuerdo con el arrendador, mediante acta suscrita ante el órgano competente, dicho pago no se tendrá por extemporáneo. (artículo 92).

Cuando el desalojo forzoso deba efectuarse por declaratoria del órgano competente por inhabilitación del inmueble, se deberá remitir a la Superintendencia la solicitud de reubicación del afectado en un refugio temporal, en una vivienda temporal y en una vivienda definitiva digna. (artículo 93).

DEL PROCEDIMIENTO PREVIO A LAS DEMANDAS

A tenor del artículo 94, previo a las demandas de desalojo, cumplimiento o resolución de contrato de arrendamiento, reintegro de sobre alquileres, preferencia ofertiva, retracto legal arrendaticio y demás acciones derivadas de la relación arrendaticia, o cualquier otro procedimiento que conlleve a la pérdida de posesión del inmueble por parte del arrendatario, el arrendador deberá tramitar ante la Superintendencia el procedimiento previo siguiente: (artículo 95).

Debe consignar solicitud escrita motivada ante la Superintendencia y documentada, exponiendo los motivos que lo asisten para solicitar la restitución de la situación jurídica

afectada, y seguir el procedimiento del Decreto número 8.190 con Rango, Valor y Fuerza de Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria d Vivienda descrito en los artículos 7 al 10.

DEL PROCEDIMIENTO JUDICIAL

A tenor del artículo 97 el demandado contará con asistencia y representación en el procedimiento asegurada por el órgano judicial, el que deberá manifestar la imposibilidad de proveérselo por medios propios.

Las demandas referidas se sustanciarán por el procedimiento oral contenido en la ley con independencia de la cuantía y supletoriamente se aplicaran las disposiciones del Código de Procedimiento Civil. (artículo 98).

A tenor del artículo 99 el procedimiento arrendaticio es de naturaleza oral, bajo los principios de brevedad, celeridad, economía, gratuidad, publicidad, concentración, intermediación, oralidad y valoración probatoria según la sana crítica.

El procedimiento se inicia por demanda escrita, que debe llenar los requisitos del Código de Procedimiento Civil para el juicio ordinario. Al libelo debe acompañarse las pruebas documentales, así como indicar las testimoniales que participarán en el proceso. Las pruebas pueden ser consignadas en el libelo o en el lapso probatorio. (artículo 100).

A tenor del artículo 101 de la Ley, el Tribunal se pronunciará sobre la admisión de la demanda dentro de los 3 días de despacho siguientes a la recepción, En el acto de admisión el Tribunal señalará los vicios de forma y ordenará su corrección lo que deberán hacer dentro de los 3 días de despacho siguiente, una vez realizada la corrección fijará el día y hora de la audiencia de mediación, la cual se celebrará al 5to día de despacho siguiente, contadas a partir de la fecha en que conste en autos la citación del demandado, concediéndole el termino de la distancia.

La audiencia será oral, pública y presidida por el juez con la asistencia obligatoria de las partes o sus apoderados. De la audiencia se levantará un acta en la que se dejará constancia de lo ocurrido. (artículo 101).

La audiencia de mediación será oral y pública y tendrá por finalidad mediar o conciliar las posiciones de las partes, tratando que estas pongan fin a la controversia. El juez dará por concluida la audiencia oral mediante sentencia homologando el acuerdo. No podrá ser recusado el juez. (artículo 103).

La audiencia de mediación podrá prorrogarse hasta agotar el debate, pudiendo fijar hasta dos nuevas audiencias dentro de los 15 días continuos siguientes contados a partir de la celebración de la primera audiencia. La no comparecencia de la audiencia complementaria surte los mismos efectos de la no comparecencia de la primera audiencia de mediación. (artículo 104).

Si no comparece el demandante a la audiencia de mediación se considerará desistida el procedimiento, terminado el procedo mediante sentencia oral. Contra esta decisión el demandante podrá apelar dentro de los 5 días de despacho siguientes. El recurso se oirá en ambos efectos. La no comparecencia del demandado a la audiencia de mediación no causará efectos alguno, continuando el procedo con la contestación de la demanda. El desistimiento del procedimiento solamente extingue la instancia y podrá volver a intentar el

juicio dentro de los 90 días continuos contados a partir de la fecha en que la sentencia haya quedado definitivamente firme. (artículo 105).

El tribunal Superior fijara la hora del 3er día siguiente al recibo del expediente para realizar la audiencia de las partes, quienes podrán presentar las pruebas admisibles en esa instancia y decidirá en esa misma oportunidad. No tiene más recurso. (artículo 106).

Concluida la audiencia de mediación, sin que se haya alcanzado un acuerdo, el demandado deberá dentro de los 10 días siguientes de despacho, dar contestación a la demanda, en donde promoverá las cuestiones previas, excepciones, defensas perentorias, intervención de terceros y reconvencción. Deberá acompañar todas las pruebas documentales, las testimoniales. Las testimoniales podrán presentarse en la promoción de pruebas también. (artículo 107).

La no contestación de la demanda, la falta de prueba se producirán los efectos del artículo 362 del Código de Procedimiento Civil y el tribunal sentenciará dentro de los 5 días de despacho siguientes la confesión presunta del demandado. El demandado podrá consignar las pruebas dentro del plazo de 8 días siguientes de despacho a la oportunidad de la contestación omitida, las que se evacuarán oportunamente. (artículo 108).

En este punto no se comprende muy bien el procedimiento, ya que parece que el juez sentencia dentro de los 5 días siguiente a la omisión de la contestación, la confesión del demandado que no contestó y seguidamente dice que abre a partir de esa misma omisión un lapso de 8 días de despacho para promover pruebas, lo que desvirtuaría entonces la confesión sentenciada 3 días antes.

Promovidas las cuestiones previas del artículo 346 del CPC. Se sustanciarán y decidirán conforme al mismo Código de Procedimiento Civil. (artículo 109).

Propuesta reconvencción el juez la admitirá el mismo día o el día siguiente de despacho a la propuesta. Admitida la reconvencción la contestación tendrá lugar dentro de los 10 días de despacho siguientes. No se admitirá la propuesta de cuestiones previas en la reconvencción, salvo las 9, 10, y 11 del artículo 346 del CPC, las que se decidirán en la sentencia definitiva. Contra la negativa de la reconvencción se oirá apelación en un solo efecto, independientemente de la cuantía. (artículo 110).

En estos supuestos en donde las cuestiones previas cabalgan con la reconvencción, los procedimientos de resolución de las excepciones previas contenidas en el Código de Procedimiento Civil hará más largo el procedimiento, en virtud de que las cuestiones previas, algunas son subsanables, apelables o se contradicen, las que igualmente abren lapsos probatorios y actividades de las partes para solventar las decisiones. Estos lapsos cabalgan con la contestación de la reconvencción, lo que sin duda creará confusión en cuanto al momento procesal en que se encuentra el juicio. Podría incluso complicarse más si las cuestiones previas tienen que ver con el ordinal 1 del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil conjuntamente con alguna cuestión previa de las subsanables y de aquellas que tienen apelación.

A tenor del artículo 111 de proponerse el llamamiento de tercero el juez lo admitirá o negará dentro de los 3 días de despacho siguiente. Cuando se admita suspenderá la causa por 30 días continuos. Vencido el lapso sin que se cite al tercero la causa continuará. En el autor de admisión se fijará el 2do día de despacho siguiente a la constancia en autos de la

citación del tercero para que conteste la cita propuesta. La intervención voluntaria de terceros a que se refieren los numerales 1, 2, y 3 del artículo 370 del CPC solo admitirá las tercerías si fueran propuestas antes del vencimiento del lapso de promoción de pruebas. No hay recurso contra la negativa de admisión de la tercería.

Este procedimiento del llamamiento del tercero en la contestación de la demanda, cabalgará igualmente con el procedimiento de admisión de las cuestiones previas, subsanación, contradicción de las mismas, probanzas y además con la reconvencción, por lo que podrían abrirse procedimientos paralelos que traerán altas confusiones procesales.

Concluido el lapso de contestación de la demanda o de la reconvencción si fuere el caso, dentro de los tres días de despacho siguientes, el juez dictará un auto fijando los puntos controvertidos y abrirá un lapso de 8 días de despacho para la promoción de pruebas, 3 días de despacho para la oposición y 3 días de despacho para la admisión de pruebas. Si las partes promueven inspección judicial, experticia, informes de terceros, pruebas científicas y pruebas libres el juez establecerá un lapso de evacuación no mayor de 30 días de despacho y solo podrá prorrogar una sola vez cuando sea evacuación de la experticia por un plazo de 3 días. Si la promoción es solo de documentos la evacuación será de 10 días de despacho. (artículo 112).

Se abre a pruebas el procedimiento al concluir el lapso de contestación, sin que se haga referencia a los procedimientos incidentales que crearon con la remisión de la resolución de las cuestiones previas por el 346 del Código de Procedimiento Civil, lo que sin duda creará vacíos procesales importantes.

Se pueden promover pruebas documentales o testimoniales fuera de la interposición de la demanda y la contestación, lo que deberá justificarse ante el juez, en forma motivada. El juez se pronunciará de inmediato y en caso de admitirla fijará oportunidad de evacuación. (artículo 113).

Al 2do días de despacho siguiente a la finalización del lapso de promoción de pruebas, el juez fijará por acto expreso el día y la hora para la celebración de la audiencia de juicio, la que deberá efectuarse dentro de un lapso no mayor a 5 días de despacho. El juez exigirá la presencia de los peritos si fuere el caso. (artículo 114).

En la audiencia de juicio comparecerán las partes o sus apoderados y alegaran sin que se puedan producir nuevos hechos con posterioridad. Si ninguna de las partes comparece se extingue el proceso. Si solo comparece una de las partes, se oirá su exposición oral y evacuarán las pruebas que le hayan sido admitidas, pero no se evacuarán las pruebas de la parte ausente, sin perjuicio de que se alegue el principio de la comunidad de la prueba (artículos 115 y 116).

Si no comparece la parte demandante se entenderá que desiste de la acción, el juez dictará un auto oral, contra la decisión se oirá apelación en ambos efectos dentro de los 3 días siguientes. (artículo 117).

Si no comparece el demandado a la audiencia de juicio se tendrá por confeso, se sentenciará la causa oralmente con base en la confesión, lo que se reducirá en forma escrita. El demandado podrá apelar dentro de los 3 días siguientes contados a partir de la publicación.

En caso de apelación el Superior decidirá, previa audiencia de partes, dentro de un lapso de 5 días de despacho siguientes a partir del recibo del expediente. Siempre que sea admisible

el recursos de casación contra dichas decisiones, independientemente de la cuantía (artículo 117).

La audiencia será presidida por el juez. Oídos los alegatos de las partes, se evacuarán las pruebas comenzando por la demandante. En la audiencia de juicio no podrá presentarse escrito ni leerse los mismos. Se presentarán los testigos, los que podrán ser interrogados por las partes y por el juez. (artículo 118).

Evacuadas las pruebas el juez concederá a la parte contraria un tiempo breve para que dentro de la misma audiencia formule las observaciones que considere oportunas. El juez podrá mandar a evacuar cualquier otra prueba que considere necesaria para el mejor esclarecimiento de la verdad. Valorará las pruebas a tenor de la sana crítica. Vencida las horas de despacho sin que hubiese terminado el debate el juez podrá diferir en una sola oportunidad la audiencia de juicio, la que se celebrará al día de despacho siguiente. (artículo 119).

Concluida la audiencia el juez se retirará por un tiempo que no excederá de 60 minutos y regresará pronunciando su sentencia oral. Se podrá diferir por una sola vez para el día de despacho siguiente. (artículo 120).

Dentro de los 3 días de despacho siguientes al pronunciamiento oral de la sentencia el juez deberá publicar el fallo completo. Podrá ser sin narrativa, ni transcripciones de actas o documentos, contendrá identificación de las partes, y sus apoderados, los motivos de hecho y de derecho de la decisión, determinación del objeto sobre la cual recae. (artículo 121).

PROCEDIMIENTO DE SEGUNDA INSTANCIA Y RECURSO DE CASACIÓN.

De la sentencia definitiva se oirá apelación en ambos efectos, independientemente de la cuantía, el que deberá proponerse dentro de los 5 días de despacho siguientes a la publicación del fallo. Oída la apelación, el Tribunal Superior dará entrada al expediente y fijará la audiencia oral para el 3 día de despacho siguiente en el cual se dictará la sentencia definitiva. Contra la decisión del Superior se podrá anunciar recursos de casación dentro de los 5 días de despacho siguientes a la publicación del fallo, siempre que la cuantía de la demanda sea recurrible. Si solo comparece una de las partes se oirá su exposición y evacuarán sus pruebas (artículo 123).

REINTEGRO

En los inmuebles sometidos a regulación quedará sujeto a reintegro al arrendador o arrendatario todo cuando se cobre el exceso del canon máximo establecido por la Superintendencia o lo cobrado por arrendamientos ilícitos. (artículo 125).

No se entiendo como el artículo refiere tanto a arrendatario y arrendador en cuanto al reintegro de canon de arrendamiento, si quien percibe el canon es efectivamente el arrendador. Por otra parte el artículo siguiente el 126, refiere que la obligación de reintegro al cobro indebido es del arrendador.

La acción para el reintegro de los pagos indebidos prescribe a los 10 años contados a partir de la fecha en que haya quedado definitivamente firme la última fijación del canon de arrendamiento máximo mensual por la Superintendencia. (artículo 128).

Los reintegros podrán ser compensados con los cánones de arrendamiento a solicitud del arrendatario y se considerará en estado de solvencia cuando el importe de tal reintegro sea

igual o superior a lo que le corresponde pagar por concepto de cánones de arrendamiento. Las cantidades de reintegro serán objeto de intereses calculados a la tasa pasiva promedio de los 6 principales entes financieros durante la vigencia de la relación arrendaticia de los últimos 6 meses conforme a la información del Banco Central de Venezuela. (artículo 129).

A tenor del artículo 130 se prohíbe el exceso de cobro bajo coacción u otra modalidad que intente desvirtuar el canon de arrendamiento establecido por la Superintendencia.

DE LA PREFERENCIA OFERTIVA Y EL RETRACTO LEGAL

En lo que a este derecho se refiere la nueva Ley mantiene este derecho a favor del arrendatario en su artículo 131, con algunas diferencias, entre ellas, que ahora no está limitada a un tiempo determinado (2 años), pudiéndose hacerse acreedor del mismo solamente si está solvente en sus pagos tal como también estaba establecido en la ley anterior en su artículo 42.

El propietario del inmueble deberá a tal efecto notificar personalmente mediante documento auténtico su manifestación de vender indicando lo siguiente:

- Condiciones de venta
- Modalidades de negociación
- Dirección donde será recibida válidamente la respuesta
- Documento de propiedad del inmueble
- Documento de condominio o propiedad colectiva familiar o multifamiliar, donde se demuestre el estado del inmueble a vender.
- Certificación de gravámenes.

Una vez realizada la notificación, el arrendatario debe notificar por escrito al oferente dentro de los noventa (90) días calendarios siguientes o aceptación o no, quedando en libertad el propietario en caso de negativa para vender a terceros, pero si transcurre un año sin que haya efectuado la venta debe realizar nuevamente el ofrecimiento al arrendatario en las mismas condiciones iniciales (artículo 135).

La novedad en esta ley es la no limitante del tiempo para que nazca el derecho en cabeza del arrendatario a hacer uso de la preferencia ofertiva y la ampliación de los lapsos para que el arrendatario dé respuesta al propietario y para que éste haga una nueva oferta en caso de que no venda el inmueble.

En cuanto al retracto legal arrendaticio que es el derecho que tienen los arrendatarios de subrogarse en las mismas condiciones estipuladas en el instrumento traslativo de la propiedad, en el lugar de quien adquiere el inmueble por un acto traslativo de la propiedad se mantienen no se hacen mayores modificaciones, salvo que se amplía de 40 a 180 días calendarios el lapso para ejercer este derecho (artículo 139).

DE LAS SACIONES

Las sanciones serán impuestas por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda a tenor del artículo 141, cuya multas van desde 50 UT a 400 UT, cuyo destino será el fondo de Protección al Inquilino o Inquilina y al pequeño Arrendador. Los desalojo arbitrarios por parte del arrendador acarrearán una multa de 1000 UT.

Impuesta la multa se le notificará al infractor y se le remitirá la planilla de liquidación para el pago de la misma, lo que deberá hacer dentro de los 5 días hábiles siguientes. La notificación podrá hacerse en compañía de funcionarios policiales. Si no se puede notificar de acuerdo a lo establecido se seguirá el procedimiento del artículo 76 de LOPA.

En caso de primera reincidencia se aplicará a los infractores el doble de la multa impuesta, y si el infractor reincide por tercera vez en la falta, y este fuera el dueño de mas de mas de 5 inmuebles destinados al arrendamiento de vivienda, la Superintendencia dará inicial a los trámites pertinentes a fin de expropiar el inmueble o inmuebles. Los inmuebles expropiados serán adjudicados a los arrendatarios que habiten al momento de la expropiación.

PARTICIPACION DEL PODER POPULAR

La Superintendencia deberá crear los mecanismos necesarios para la participación popular con el propósito que las diferentes manifestaciones de las mismas vigilen la panificación, ejecución y control de la política nacional en materia de arrendamiento como parte integrante de la vivienda y hábitat. (artículo 147).

Las organizaciones sociales registradas en la Superintendencia en el lugar donde se encuentra el inmueble podrán ejercer conciliación entre arrendatarios y arrendadores, siempre y cuando alguna de las partes involucradas solicite su intervención. (artículo 148).

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera: Los procedimiento en curso continuarán por las disposiciones de la nueva Ley.

Segunda: La Superintendencia en un plazo de 3 meses contados a partir de la entrada en vigencia de la ley, procederá a elaborar un registro de Contratos de Arrendamiento sobre Inmuebles Urbanos y Suburbanos destinados a vivienda, habitación, pensiones y residencias estudiantiles. El registro de contratos será permanente.

Tercera: Todos los arrendamientos o subarrendamientos de los inmuebles destinados a actividad comercial, oficinas, industrias, profesionales de enseñanzas y cualquiera otro continuarán rigiéndose por el Decreto con rango, Valor y Fuerza de Ley numero 427 de Arrendamientos Inmobiliarios publicado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela 36.845 de fecha 7 diciembre de 1999, hasta tanto se prueba la ley que regula la materia.

Cuarta: Todos los contratos que antes de la entrada en vigencia de la ley se hayan celebrado en moneda extranjera deberán adecuarse a las formalidades de la ley en un plazo de 30 días continuos.

Quinta: Los arrendatarios que ocupen viviendas construidas sobre edificios que tengan 20 años o más dedicados al arrendamiento, tendrán el derecho de adquirirlas, exceptuado a los pequeños arrendadores. A tal efecto el propietario procederá de acuerdo a la preferencia ofertiva en un lapso no mayor de 60 días a partir de la entrada en vigencia de la ley.

Sexta: Se instruye a la banca pública y privada a priorizar todos los créditos de adquisición de estos inmuebles de vieja data, tomando el cuenta el interés colectivo del país.

Séptima: El Estado está obligado a través del banco nacional de Vivienda y hábitat a otorgar subsidios a personas de la tercera edad, discapacitados para adquirir vivienda.

Octava: Se obliga en todos el País a los registros subalternos, a autenticar en forma gratuita y obligatoria todos los documentos de condominio de los edificios de vieja data, menores al año 1987.

Novena: Los arrendadores y arrendatarios que estén sujetos al procedimiento de consignación judicial de pagos, producto de la relación arrendaticia ante tribunales, tendrán un año a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, para adecuar el pago del canon de arrendamiento. Transcurrido el año, prescribe la acción de retirar lo consignado por parte de los titulares de la relación arrendaticia y los recursos serán destinados a la Superintendencia y al Fondo de Protección al Inquilino y Pequeños Arrendadores.

Décima: las depositarias judiciales tendrán un plazo de 6 meses para rendir cuentas y colocar a disposición los bienes en depósito en materia inquilinaria a la Superintendencia, para que esta determine sobre los bienes en resguardo.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Única: Se derogan todas las disposiciones contenidas en el Decreto con Rango, valor y Fuerza de Ley N° 247 de Arrendamiento Inmobiliario publicada en la gaceta oficial de la Republica Bolivariana de Venezuela N° 36.845 de fecha 7 de diciembre de 1999, destinadas, relacionadas o vinculadas con el arrendamiento inmobiliario de vivienda.

DISPOSICIONES FINALES

Primera: Queda exenta de papel sellado y timbres fiscales todas las actuaciones de la Ley.

Segunda: Para lo no previsto en la Ley se aplicarán las disposiciones del Código de Procedimiento Civil.

Tercera: Las Leyes del Poder Popular y las referentes a vivienda y a tierra se aplicarán de manera subsidiaria

Cuarta: Entra en vigencia a partir de su publicación en Gacetas Oficial.

**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 18 de noviembre de 2011

Zaibert & Asociados