

**ZAIBERT & ASOCIADOS  
ABOGADOS**

escritorio@zaibertlegal.com  
www.zaibertlegal.com

---

**BOLETÍN INFORMATIVO\***

---

**DECRETO CON RANGO, VALOR Y FUERZA DE  
LEY DE REGULACIÓN DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO PARA EL USO  
COMERCIAL**

En la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela signada con el número 40.418 de fecha 23 de mayo de 2014, fue publicado por el Presidente de la República, el Decreto N° 929, mediante el cual dicta el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el uso Comercial.

Según el Decreto se entiende por “inmuebles destinados al uso comercial”, aquellos en los cuales se desempeñen actividades comerciales o de prestación de servicios como parte del giro ordinario del establecimiento que allí funciona, independientemente de que dicho inmueble, por sí solo, constituya una unidad inmobiliaria, forme parte de un inmueble de mayor magnitud, o se encuentre anexado a éste. (Artículo 2).

Se presume, salvo prueba en contrario, que constituyen inmuebles destinados al uso comercial los locales ubicados:

- a) en centros comerciales.
- b) en edificaciones de viviendas u oficinas.
- c) edificaciones con fines turísticos.
- d) de uso médico asistencial distintos a consultorios, laboratorios, quirófanos o educacional.
- e) los que formaren parte, sin ser solo depósito, de un galpón o estacionamiento.

Se presumirá, además, que son inmuebles destinados al uso comercial:

- a) los quioscos.
- b) los stands.
- c) Los establecimientos similares, aún cuando estos no se encuentren unidos de manera permanente al inmueble donde funcionan o se ubiquen en áreas de dominio público. (Artículo 2).

Los derechos establecidos en el Decreto Ley son de carácter irrenunciables, por ende, todo acto, acuerdo o acción que implique renuncia, disminución, o menoscabo de alguno de ellos, se considerará nulo. En la aplicación del Decreto, los órganos o entes administrativos, así como los tribunales competentes, podrán desconocer la constitución de sociedades, la celebración de

contratos y, en general, la adopción de formas y negocios jurídicos, mediante los cuales se pretenda evadir la naturaleza jurídica arrendaticia de la relación o el carácter comercial del inmueble arrendado, debiendo prevalecer siempre la realidad sobre las formas. (Artículo 3).

Quedan excluidos de la aplicación del Decreto Ley los inmuebles no destinados al uso comercial, tales como: (Artículo 4)

- a) Viviendas.
- b) Oficinas.
- c) Industrias.
- d) Pensiones habitacionales.
- e) Residencias estudiantiles.
- f) Inmuebles destinados a alojamiento turístico o de temporadas vacacionales.
- g) Fincas rurales.
- h) Terrenos no edificados.

El ministerio con competencia en materia de comercio, con asistencia de la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socio Económicos (SUNDDE), ejercerá la rectoría en la aplicación del Decreto Ley y en conjunto crearán las instancias necesarias para su aplicación. Corresponde a ese ministerio la regulación sectorial del arrendamiento de inmuebles destinados al comercio y podrá dictar regulaciones especiales para ciertas categorías de arrendatarios o arrendadores con características particulares. (Artículo 5).

### **De la relación arrendaticia. Deberes y derechos**

La relación arrendaticia es el vínculo de carácter convencional que se establece entre el arrendador del inmueble destinado al comercio, en su carácter de propietario, administrador o gestor del mismo, y el arrendatario, quien toma dicho inmueble en arrendamiento para ejecutar en él actividades de naturaleza comercial, generen éstas lucro o no.

Cuando el propietario del inmueble no fuere su arrendador, será solidariamente responsable, respecto de las obligaciones de la relación arrendaticia, conjuntamente con el administrador, gestor, mandante, recaudador o subarrendador, sin perjuicio de los negocios jurídicos que estos hubieren celebrado o acordado.

La relación arrendaticia genera para las partes un conjunto de obligaciones y derechos de carácter personal, en los cuales prevalecerán, en el orden que se indica:

- 1) Las disposiciones del presente Decreto Ley.
- 2) Los reglamentos que desarrollen el presente Decreto Ley.
- 3) Las disposiciones contenidas en instrumentos normativos de rango sublegal, de carácter general, que fueren dictadas por el ministerio con competencia en materia de comercio.
- 4) Los contratos, acuerdos o convenios establecidos de mutuo acuerdo por las partes, mediante la manifestación fehaciente de voluntad de las mismas. En tal sentido, no tendrán validez alguna las disposiciones establecidas en contratos de adhesión. (Artículo 6).

En todo lo relacionado con los contratos de arrendamiento a suscribir, se procurará el equilibrio y acuerdo entre las partes. **En caso de dudas o controversias, cualquiera de las partes podrá solicitar la intervención de la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socio Económicos (SUNDDE).** (Artículo 7).

Los arrendadores de inmuebles de uso comercial están en la obligación de entregarlos en buen estado de mantenimiento y conservación, y solventes en servicios públicos domiciliarios, al inicio de la relación arrendaticia. A su vez, culminada la relación, el arrendatario deberá entregar el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibió, salvo lo originado por casos fortuitos o de fuerza mayor. (Artículo 8).

La parte que causare un daño malicioso al bien inmueble arrendado durante la vigencia de la relación, está obligada a efectuar las reparaciones que se originen por estos daños. **En caso de comprobarse el daño malicioso, el afectado podrá acudir a la vía jurisdiccional o administrativa y solicitar el inicio del procedimiento correspondiente.** (Artículo 9).

El arrendador tiene la obligación de garantizar el uso y goce pacífico del inmueble al arrendatario durante el tiempo del contrato. (Artículo 10).

El arrendador está obligado a cubrir los costos de las reparaciones mayores de locales bajo régimen de arrendamiento, a menos que el daño sea imputable al arrendatario. El arrendatario está en la obligación de notificar, dentro de los tres (3) días siguientes a la detección de la falla, al arrendador los daños que afectaren al inmueble cuando éstos no pudieren ser del conocimiento del arrendador. (Artículo 11).

Las mejoras que se realicen en el inmueble comercial para adecuarlo al uso, sólo serán consideradas previo acuerdo entre las partes, y los gastos en que se incurra serán por cuenta del arrendatario. **Los bienes muebles contenidos en el local serán propiedad de quien demuestre haber asumido su costo.** (Artículo 12).

El arrendatario tiene el derecho a que se le elabore un contrato escrito y autenticado, el arrendador está obligado a hacerlo considerando las pautas establecidas en el Decreto Ley (Artículo 13).

El arrendatario está en la obligación de pagar al arrendador el canon de arrendamiento, según la cantidad y oportunidad que se haya fijado debidamente en el contrato, de acuerdo con lo establecido en el Decreto. (Artículo 14).

El arrendatario no estará obligado a pagar primas por cesión, traspaso, arriendo, por venta de punto comercial, o aceptar como condición la compra de bienes muebles que se encuentren en el local que se pretende arrendar, para la suscripción del contrato, a menos que el arrendatario manifieste su interés en adquirir dichos bienes muebles. (Artículo 15).

El arrendatario no podrá modificar el uso, rubro comercial, denominación y/o marca, establecidos en el contrato de arrendamiento. Cuando, por la naturaleza del inmueble, condiciones propias de la actividad comercial o conveniencia de las partes, el arrendamiento del inmueble de uso comercial **comprenda la obligación de vender ciertos bienes o prestar ciertos servicios, las partes acordarán lo conducente, pero el arrendatario no podrá ser obligado o limitado a vender productos o prestar servicios de determinadas marcas comerciales o adquirir a determinados proveedores.** Dicha prohibición alcanzará también a la adquisición de bienes o contratación de servicios necesarios para el mantenimiento, reparación,

cuido u ornato del inmueble, salvo que así lo hubiese decidido el **Comité Paritario de Administración de Condominio**. (Artículo 16).

Se prohíbe cobrar cánones de arrendamientos que no sean aquellos calculados según los métodos del Decreto. Los arrendadores que, haciendo uso de la necesidad del arrendatario, no cumplan con esta prohibición, serán sancionados con la multa establecida en el artículo 44 del Decreto, sin perjuicio del derecho que asiste al arrendatario de iniciar el procedimiento establecido en el Decreto. (Artículo 17).

El contenido y vigencia del contrato contentivo de las normas de la relación arrendaticia no sufrirán derogación o modificación alguna por el cambio de arrendador, como consecuencia de la transferencia de propiedad o administración del inmueble comercial, salvo que el arrendatario manifieste expresamente y por escrito su voluntad de dar por terminada la relación como consecuencia del cambio, caso en el cual podrá invocar la culminación anticipada del plazo del contrato por motivos imputables al arrendador. (Artículo 18).

### **Garantías:**

**El arrendador podrá exigir al arrendatario garantías en respaldo de las obligaciones asumidas por éste. Estas podrán ser mediante depósito en efectivo o fianza. En ningún caso podrán coexistir ambos tipos de garantías.**

Cuando se constituya depósito en dinero éste no podrá exceder el equivalente a tres (3) meses de canon de arrendamiento y deberá acreditarse en una cuenta bancaria exclusiva para esos fines a nombre del arrendador. Los intereses que se produzcan corresponderán al arrendatario, a menos que sean requeridos en ejecución de la garantía y, en todo caso, serán acumulados en la cuenta referida.

Cuando se constituya una fianza de fiel cumplimiento, esta no podrá exceder el equivalente a tres (3) meses del canon de arrendamiento y deberá ser emitida por una institución debidamente reconocida. En ningún caso, el arrendador podrá realizar cobro adicional por este concepto.

**El órgano o ente competente en materia de la actividad aseguradora podrá emitir las normas que estime pertinentes y aprobará los modelos de contrato de fianza.** (Artículo 19).

Finalizada la relación arrendaticia, el arrendatario restituirá la posesión del inmueble arrendado al arrendador, en las mismas condiciones en que lo recibió, considerando la depreciación y desgaste propio del uso normal del inmueble. Si al momento de la recepción del inmueble hubiere obligaciones insolutas por parte del arrendatario, las partes podrán acordar de manera consensuada la forma de cumplimiento o pago de tales obligaciones. Si el consenso no fuera posible, las partes podrán acudir al proceso jurisdiccional. (Artículo 20).

Dentro de los quince (15) días continuos siguientes al término de la relación arrendaticia, o del día del cumplimiento de la última de las obligaciones pertinentes, si las hubiere, el arrendador deberá reintegrar al arrendatario la suma recibida como garantía, más los intereses que se hubieren causado hasta la fecha del reintegro, o liberar la fianza de fiel cumplimiento, en caso de incumplimiento se acudirá a la vía jurisdiccional. (Artículo 21).

**Cuando la relación arrendaticia no pudiera ser objeto de finiquito entre las partes**, por obligaciones insolutas de cualquiera de ellas, se procederá de la siguiente manera:

1.- Si el arrendador omitiere o se negare injustificadamente a restituir la garantía o liberar la fianza de fiel cumplimiento al arrendatario dentro del plazo establecido, se generarán, respecto

del monto de la garantía, intereses a la tasa activa más alta del sector bancario de conformidad con la información del Banco Central de Venezuela. Dichos intereses se calcularán sobre la base del monto de la fianza.

Si la garantía se hubiere consignado en efectivo y no hubiera sido depositada en cuenta bancaria que genere intereses, el arrendador tendrá la obligación de devolver al arrendatario el monto consignado más los intereses generados, aplicando la tasa activa más alta del sector bancario, conforme a la información disponible del Banco Central de Venezuela.

2.- Si las obligaciones insolutas fueren imputables al arrendatario, los montos calculados conforme al numeral anterior corresponderán al arrendador, el cual **podrá solicitar a la SUNDDE autorice su retención o acudir a la vía judicial requiriendo la ejecución de la fianza.**

3.- Cuando el arrendatario se negare a desocupar el inmueble, a pesar del término del plazo de la relación arrendaticia, el arrendador tendrá derecho a percibir por cada día transcurrido, el precio diario del arrendamiento, mas una cantidad adicional equivalente al cincuenta por ciento (50%) de dicho monto, hasta la restitución definitiva del inmueble. La cantidad resultante, a la fecha de la restitución efectiva del inmueble, podrá ser imputada a la garantía, la cual se ejecutará en los términos del Decreto. (Artículo 22).

### **De los contratos**

El contrato contendrá, al menos: (Artículo 24)

- a) Las especificaciones físicas del inmueble arrendado y de la edificación que lo contiene.
- b) La duración será mínima de un (1) año, excepto cuando la actividad a desarrollar esté enmarcada en temporadas específicas, entonces el lapso podrá ser menos, no pudiendo ajustar el canon de arrendamiento si se diera continuidad o prórroga, a menos que supere un año, de acuerdo al artículo 33 del Decreto.
- c) El valor del inmueble.
- d) El canon de arrendamiento y la modalidad de cálculo adoptada.
- e) Las obligaciones del arrendador.
- f) Las obligaciones del arrendatario.
- g) Deberá señalar su apego a las normas contenidas en el Decreto Ley.

Al vencimiento del contrato, si el propietario pretende mantener en condición de arrendamiento el inmueble, en el mismo rubro comercial, el arrendatario tendrá un derecho preferente a arrendarlo, siempre y cuando **esté solvente en el pago de los cánones de arrendamiento y condominio**, haya cumplido con las demás obligaciones derivadas del contrato y de las leyes y esté de acuerdo con los ajustes necesarios de acuerdo al Decreto. (Artículo 25)

Al vencimiento de los contratos de arrendamiento con plazo de seis (6) meses o más, el arrendatario tendrá derecho a optar por una prórroga legal que será obligatoria para el arrendador y optativa para el arrendatario, según las siguientes reglas:

Duración de la relación arrendaticia	Prórroga Máxima
Hasta un (1) año	6 meses

Más de un (1) año y menos de cinco (5) años	1 año
Más de cinco (5) años y menos de diez (10) años	2 años
Más de diez (10) años	3 años

Durante el lapso de prórroga legal, la relación arrendaticia se considerará a tiempo determinado, y permanecerán vigentes las mismas condiciones, estipulaciones y actualizaciones de canon, convenidas por las partes en el contrato vigente, salvo las variaciones del canon de arrendamiento que sean consecuencia de un procedimiento de regulación. (Artículo 26).

**De los cánones, su pago y fijación:**

El pago del canon de arrendamiento se efectuará en una cuenta bancaria cuyo único titular sea el arrendador, la cual no podrá ser clausurada durante la relación arrendaticia.

En caso de cambio o modificación de la cuenta bancaria, el arrendador deberá, con quince (15) días antes de la fecha de pago, participar al arrendatario los datos de la nueva cuenta bancaria o de las modificaciones que se hubieren efectuado.

Si el arrendatario no pudiese efectuar el pago por causas imputables al arrendador, en la entidad bancaria, o por fuerza mayor, podrá consignar los montos correspondientes en la cuenta que a tal efecto pondrá a disposición de los arrendatarios el organismo competente en materia de arrendamientos de inmuebles destinados al uso comercial.

Estos montos solo podrán ser retirados a solicitud expresa del arrendador. (Artículo 27).

**Vencido el plazo de dos (2) años sin que el arrendador requiera las cantidades consignadas por el arrendatario a su favor, prescribirá su derecho a solicitarlas, quedando dichas cantidades a la disposición del organismo competente** en materia de arrendamiento de inmuebles destinados al uso comercial, para ser utilizadas de acuerdo a lo establecido en el reglamento respectivo. (Artículo 28).

A los fines del cálculo del plazo de prescripción, se aplicarán las siguientes normas sobre suspensión e interrupción de la prescripción: (Artículo 29)

1.- La prescripción se interrumpe de la siguiente manera:

- a) Por cualquier actuación del arrendador ante el organismo competente en materia de arrendamiento de inmuebles destinados al uso comercial, solicitando las cantidades a su favor.
- b) Por cualquier acto formal del arrendador que pretenda ejercer el derecho de recibir las cantidades a su favor, ante la jurisdicción contenciosa.

Interrumpida la prescripción, comenzará a computarse nuevamente al día siguiente de aquél en que se produjo la interrupción.

2.- El cómputo del plazo de prescripción se suspende:

- a) Por la interposición de solicitudes o recursos administrativos o judiciales, que tengan por objeto la relación arrendaticia con ocasión de la cual fueron consignadas las cantidades a su favor, hasta sesenta (60) días después que se adopte resolución o sentencia definitiva sobre los mismos, u opere el silencio administrativo, de ser el caso.

b) Por decisión o auto judicial que ordene la suspensión del plazo de prescripción hasta el cumplimiento de un plazo o condición.

El arrendador queda obligado a entregar al arrendatario una factura legal por concepto de pago recibido a cuenta del arrendamiento contratado. La factura deberá contener detalladamente la discriminación del pago, el período al que corresponda, así como dar cumplimiento a la normativa que establece el órgano con competencia en materia tributaria. (Artículo 30).

**El valor del inmueble para el momento de la transacción (VI) se determinará mediante avalúo realizado según el método de costo de reposición.** Le corresponde a la SUNDDE supervisar y acordar la metodología de avalúo a aplicar. (Artículo 31).

**La fijación del canon de arrendamiento de los inmuebles sujetos a la regulación, la determinarán el arrendador y el arrendatario, aplicando uno de los siguientes métodos, seleccionado de común acuerdo:** (Artículo 32)

**1) Canon de arrendamiento fijo (CAF)** según la cual se toma como base el valor actualizado del inmueble (VI), dividido entre 12 meses y entre el área arrendable (M2A), obteniendo el canon por metro cuadrado, luego se multiplica este valor por el área a arrendar (M2a) y por el porcentaje de rentabilidad (%RA), establecido en 12% para el primer año de la relación arrendaticia. Cuando se trate de centros comerciales y/o locales comerciales completamente nuevos, el porcentaje de rentabilidad anual (%RA) establecido podrá ser como máximo 20% sólo para el primer año.

$$\text{CAF} = (\text{VI}/12/\text{M2A}) \times \text{M2a} \times \% \text{RA}$$

CAF: Valor del canon de arrendamiento fijo mensual

VI: Valor del inmueble al momento de la transacción, se determinará mediante avalúo realizado según el método de costo de reposición. Le corresponde al SUNDDE supervisar y acordar la metodología de avalúo a aplicar.

M2A: Metros cuadrados arrendable.

M2a: Metros cuadrados a arrendar

%RA: Porcentaje de rentabilidad anual.

**2) Canon de arrendamiento variable (CAV) con base en porcentaje de ventas:** Se establecerá como referencia el Monto Bruto de Ventas (MBV) por el arrendatario, expresadas en la Declaración Regular del Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente al mes inmediatamente anterior. Si hubiere una Declaración Sustitutiva, el porcentaje del monto allí reflejado será sumado al porcentaje de ventas del mes siguiente. El porcentaje a aplicar sobre el monto de ventas realizadas será definido por las partes y oscilará entre el 1% y 8%, quedando esto claramente establecido en el respectivo contrato. Para casos de operaciones comerciales cuya actividad principal sea entretenimiento, las partes podrán convenir porcentajes entre 8% y 15%.

**3) Canon de arrendamiento mixto (CAM) compuesto por porción fija más porcentaje de Ventas:** La porción fija en ningún caso será superior al 50% de lo que corresponde a un canon de arrendamiento fijo, según lo establecido en el numeral 1.

El % de ventas en ningún caso será superior a 8%, según lo establecido en el numeral 2.

Cuando el porcentaje de ventas supere el doble de la porción fija, el canon mensual será el que resulte de aplicar lo establecido en el numeral 2, suprimiéndose la porción fija, quedando todo esto claramente establecido en el respectivo contrato.

En caso de no poder acordar arrendatarios y arrendadores conjuntamente el canon o de tener dudas en cuanto a su cálculo, deberán solicitar a la SUNDEE su determinación.

**La SUNDEE podrá modificar mediante providencia administrativa los porcentajes de rentabilidad anual (%RA) cuando así lo determine por razones de interés público o social.** (Artículo 32).

Los cánones de arrendamiento de los inmuebles sujetos al Decreto, serán revisados en los casos siguientes:

1.- Cuando hubiere transcurrido un año después de firmado el contrato de arrendamiento y un ajuste se hará tomando como tope máximo la variación porcentual anual del grupo “Bienes y servicios diversos” considerado en el índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) del año inmediatamente anterior, de acuerdo con lo publicado por el Banco Central de Venezuela.

2.- Cuando el arrendador haya realizado mejoras o reparaciones mayores cuyo costo excedan 40% del valor del inmueble establecido como base de cálculo para determinar el canon de arrendamiento. (Artículo 33).

### **De los sobrealquileres y gastos condominiales**

Todo cuanto se cobre en exceso del canon máximo o lo cobrado por conceptos contrarios al Decreto, quedará sujeto a reintegro por parte del arrendador, propietario o recaudador. La acción para reclamar el reintegro de sobre alquileres prescribe a los dos (2) años. Los montos por este concepto serán objeto de actualización con base en la variación del índice nacional de precios al consumidor (INPC), de acuerdo con lo publicado por el Banco Central de Venezuela y podrán ser compensables con los cánones de arrendamiento que el arrendatario deba satisfacer. (Artículo 34).

En los inmuebles destinados al uso comercial, que formen parte de otros inmuebles bajo régimen de condominio u otro régimen de propiedad colectiva o de comunidad, la administración del condominio será coordinado por un “**Comité Paritario de Administración del Condominio**”, integrado paritariamente por representantes seleccionados por los propietarios y por los arrendatarios respectivamente.

La representación de los arrendatarios será escogida por los mismos arrendatarios de inmuebles destinados al uso comercial mediante un mecanismo transparente y democrático que asegure la participación de todos los arrendatarios, sin que puedan establecerse preferencias o votos adicionales en dicha elección en función de la participación económica, la alícuota parte del arrendatario o tamaño del inmueble. El Comité Paritario de Administración del Condominio, podrá establecer de común acuerdo con propietarios e inquilinos las normas o reglamentos de condominio, así como la aplicación de sanciones por incumplimiento de lo acordado entre las partes. (Artículo 35).

Los gastos comunes que deba pagar el arrendatario de cada inmueble destinado al uso comercial se calcularán sobre la base de la alícuota parte que corresponda a dicho inmueble, del valor total del inmueble que le sirve de asiento. **Se entenderán por gastos comunes** las erogaciones que deban realizar para atender el mantenimiento y conservación del inmueble que sirve de asiento al establecimiento comercial, así como los servicios de aseo y limpieza, recolección y disposición

de desechos sólidos, agua potable, energía eléctrica, vigilancia, reparación y mantenimiento de maquinaria y equipo, gastos de administración y cualesquiera otros bienes y servicios necesarios para el buen funcionamiento del inmueble que sirve de asiento al establecimiento comercial y mejoren o hagan posible su funcionamiento.

**El “Comité Paritario de Administración del Condominio”, podrá establecer contribuciones y/o fondos adicionales para atender gastos de mercadeo o propósitos especiales, cuando así se requiera para el mejor funcionamiento de las actividades comerciales.** (Artículo 36).

**Los gastos comunes serán cancelados por los arrendatarios cuando así lo disponga el respectivo contrato de arrendamiento** y deberán ser fehacientemente demostrados por el administrador y descritos en la correspondiente factura, emitida según las disposiciones del ordenamiento jurídico vigente sobre el particular.

Las reparaciones mayores serán por cuenta del arrendador.

Los honorarios contratados por concepto de administración o gestión de los gastos comunes o de condominio en ningún caso serán superiores a diez por ciento (10%) del monto total de los gastos comunes. (Artículo 37).

### **Preferencia ofertiva y el retracto legal arrendaticio**

En caso de que el propietario del inmueble destinado al uso comercial, o su apoderado, tuviere intención de venderlo, la preferencia ofertiva la tendrá el arrendatario que lo ocupa, siempre que tenga más de 2 años como tal, se encuentre solvente en el pago de los cánones de arrendamiento, de condominio y demás obligaciones contractuales, legales y reglamentarias y satisfaga las aspiraciones del propietario.

El propietario deberá informar directamente al arrendatario, mediante notificación escrita a través de Notario Público, su voluntad de vender el inmueble, expresando:

- a) El derecho de preferencia.
- b) Precio justo.
- c) Condiciones de venta.
- d) Plazo de sostenimiento de la oferta no menos a tres (3) meses.
- e) Procedimiento y dirección de notificación de la correspondiente respuesta.
- f) Documento de propiedad del inmueble
- g) Documento de condominio o propiedad colectiva
- h) Certificación de gravámenes.

El arrendatario deberá notificar por escrito a través de Notario Público, al oferente dentro de los quince (15) días calendarios siguientes al ofrecimiento, su aceptación o rechazo; en caso de rechazo o abstención de pronunciamiento, el propietario quedará en libertad de dar en venta el inmueble a terceros. (Artículo 38).

En caso de violación de la preferencia ofertiva, o de que la venta a un tercero haya sido en condiciones más favorables que las ofrecidas inicialmente al arrendatario, éste tendrá derecho al retracto legal arrendaticio, que deberá ejercer dentro de un lapso de seis (6) meses, contados a partir de la fecha de notificación que de la negociación celebrada deberá hacerle el adquirente, junto con copia certificada del documento contentivo de la negociación. (Artículo 39).

### **Desalojo y prohibiciones:**

Son causales de desalojo:

- a.- Que el arrendatario haya dejado de pagar dos (2) cánones de arrendamiento y/o dos (2) cuotas de condominio o gastos comunes consecutivos.
- b.- Que el arrendatario haya destinado el inmueble a usos deshonestos, indebidos, en contravención con el contrato de arrendamiento o las normas que regulan la convivencia ciudadana.
- c.- Que el arrendatario haya ocasionado al inmueble deterioros mayores que los provenientes del uso normal o efectuado reformas no autorizadas por el arrendador.
- d.- Que sea cambiado el uso del inmueble, en contravención a la conformidad de uso concedida por las autoridades municipales respectivas o por quien haga sus veces, y/o a lo estipulado en el contrato de arrendamiento, y/o en las normas o reglamentos de condominio.
- e.- Que el inmueble vaya a ser objeto de demolición o reparaciones mayores que ameriten la necesidad de desocupar el inmueble, debidamente justificado.
- f.- Que el arrendatario haya cedido el contrato de arrendamiento o subarrendado total o parcialmente el inmueble, salvo en los casos previamente acordados con el propietario y/o arrendador en el contrato respectivo.
- g.- Que el contrato suscrito haya vencido y no exista acuerdo de prórroga o renovación entre las partes.
- h.- Que se agote el plazo para el ejercicio del derecho de preferencia adquisitiva del arrendatario y se realice la venta a terceros.
- i.- Que el arrendatario incumpliere cualesquiera de las obligaciones que le corresponden conforme a la ley, el contrato el documento, de condominio y/o las normas dictadas por el "Comité Paritario de Administración de Condominio". (Artículo 40).

En los inmuebles regidos por el Decreto queda taxativamente prohibido:

- a. El cobro por exhibir o mostrar inmuebles en oferta para el arrendamiento.
- b. El arrendamiento de inmuebles con condiciones físicas inadecuadas.
- c. El subarrendamiento, salvo en los casos previamente acordados con el propietario y/o arrendador en el contrato respectivo.
- d. Establecer cánones de arrendamiento según procedimientos ajenos al Decreto.
- e. Establecer cánones de arrendamiento en monda extranjera.
- f. El cobro por activos intangibles tales como relaciones, reputación y otros factores similares.
- g. El ajuste al canon de arrendamiento durante la vigencia del contrato, salvo por lo previsto en el propio contrato y en el Decreto.
- h. El cobro de multas por parte del arrendador por la no apertura del local comercial, por incumplimiento en el horario de apertura y/o cierre, por incumplimiento de imposiciones por el arreglo de fachadas y vitrinas y demás normas de convivencia; salvo que estas hayan sido establecidas de común acuerdo en las normas o reglamentos de condominio por parte del Comité Paritario de Administración del Condominio.

- i. El cobro por parte del arrendador de cualquier otra penalidad, regalías o comisiones parafiscales, salvo por lo previsto en el contrato o en el Decreto Ley.
- j. El arbitraje privado para resolver los conflictos surgidos entre arrendador y arrendatario, con motivo de la relación arrendaticia.
- k. La resolución unilateral del contrato.
- l. Dictar o aplicar medidas cautelares de secuestro de bienes muebles o inmuebles vinculadas con la relación arrendaticia, sin constancia de haber agotado la instancia administrativa correspondiente, que tendrá un lapso de 30 días continuos para pronunciarse. Consumido el lapso se considerará agotada la instancia administrativa.
- m. La administración del contrato de arrendamiento por parte de empresas extranjeras no radicadas en el país. (Artículo 41).

Quedan prohibidos los avisos o anuncios de publicidad ofreciendo inmuebles en arrendamiento comercial en los cuales se considere una o más de las siguientes condiciones: (Artículo 42).

- a. **Se limite por condiciones** de preferencia sexual, política, o religiosa, identidad de género, origen étnico, estado civil, clase social, **profesión** o condición social, discapacidad, enfermedad crónica y/o terminales, para el arrendamiento de inmuebles regidos por el Decreto.
- b. Se oferten montos de rentas falsas o engañosas.
- c. Su texto contenga expresiones que violen o inciten a la infracción de las normas contenidas en el Decreto.

### **Procedimiento judicial:**

En lo relativo a la **impugnación de los actos administrativos emanados del órgano rector en la materia, la competencia judicial en el área Metropolitana de Caracas corresponde a los Tribunales Superiores en lo Contencioso Administrativo,** y en el resto del país, la competencia corresponde a los Juzgados de Municipio, en cuyo caso, se les atribuye la competencia especial Contencioso Administrativa en materia de Arrendamientos Comerciales.

**El conocimiento de los demás procedimientos jurisdiccionales en materia de arrendamientos** comerciales, de servicios y afines será competencia de la jurisdicción civil ordinaria, por vía del procedimiento oral establecido en el Código de Procedimiento Civil hasta su definitiva conclusión. (Artículo 43).

### **Sanciones:**

Los propietarios, administradores, arrendadores o arrendatarios que incumplan con las estipulaciones del Decreto serán sancionados por el órgano rector en la materia, o la instancia bajo su adscripción, que deberá señalar la forma en que el sancionado podrá satisfacer el pago de la multa impuesta, utilizando todos los medios legales a su alcance.

Las multas se establecen de la manera siguiente:

- 1.- 500 UT a quienes incumplan los artículos 30, 41 literales a y b; 42, sin perjuicios de aplicación de otras sanciones.
- 2.- 1.500 UT a quienes incumplan los artículos 10, 11, 15, 16, 18, 19, 24, 26, 38 y 41 literales de d, f, g, i, y j, sin perjuicios de la aplicación de otras sanciones.

3.- 2.500 UT a quienes incumplan los artículos 8, 13, 17, 31, 32, 34, 35, 36, 37 y 41 literales c, e, h, k, l, y m, sin perjuicio de la aplicación de otras sanciones.

#### **Disposiciones transitorias:**

Primera: Todos los contratos vigentes a la fecha de entrada en vigor del Decreto deberán ser adecuados en un lapso no mayor a 6 meses.

Segunda: Los procedimientos administrativos que estén en curso a la fecha de publicación del Decreto, se adecuarán a lo establecido en el mismo, conforme a las disposiciones reglamentarias dictadas por el Ejecutivo Nacional que regulen la transición de los procedimientos determinados en las normas derogadas.

Tercera. Con la entrada en vigencia del Decreto se suspende la ejecución de medidas cautelares dictadas en los procedimientos judiciales en curso, hasta tanto se agote la vía administrativa de conformidad con el artículo 41 literal L.

Cuarta: Todos aquellos contratos celebrados en moneda extranjera antes de la entrada en vigencia del Decreto, se entenderán pactados en moneda de curso legal, debiendo ajustarse al Decreto. Los inmuebles sujetos a la regulación deberán someterse a la regulación de canon consagrada dentro de 90 días siguientes a su entrada en vigencia. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con multa de 2.000 UT.

Quinta: Se ordena la supresión de la Dirección General de Inquilinato del Ministerio del Poder Popular para Vivienda y Hábitat.

Sexta: El Presidente de la Republica desarrollará el régimen de supresión de la referida Dirección.

#### **Disposiciones Derogatorias:**

Se desaplica para la categoría de inmuebles cuyo arrendamiento regula el Decreto, todas las disposiciones del Decreto con Rangel, Valor y Fuerza de Ley N° 427 de Arrendamiento Inmobiliario, publicado en la Gaceta Oficial de la República N° 36.845 de fecha 7 de diciembre de 1999.

Se deroga el decreto N° 602, mediante el cual se estableció un régimen transitorio de protección a los arrendatarios de inmuebles destinados al desempeño de actividades comerciales, industriales o de producción del 29 de noviembre de 2013, publicado en la Gaceta Oficial N° 40.305 de la misma fecha.

El Decreto entró en vigencia con su publicación en la Gaceta Oficial y cuenta con 44 Artículos.

Para revisar el contenido completo pulse [aquí](http://www.soft-line.com/fd/GacetaOficial40418RegulacionArrendamientoInmobiliarioUsoComercial.pdf) o visite el siguiente vínculo: <http://www.soft-line.com/fd/GacetaOficial40418RegulacionArrendamientoInmobiliarioUsoComercial.pdf>

---

*\*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 23 de mayo de 2014

Zaibert & Asociados