
BOLETÍN INFORMATIVO*

SUSPENSIÓN ESPECIAL Y EXCEPCIONAL DEL PAGO DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTOS DE INMUEBLES UTILIZADOS PARA VIVIENDA PRINCIPAL HASTA EL 1° DE SEPTIEMBRE DE 2020

En la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela signada con el número 41.852 de fecha 01 de abril de 2020 fue publicado por el Ministerio del Poder Popular para Hábitat y Vivienda, resolución mediante la cual se suspende de manera especial y excepcional el pago de los cánones de arrendamientos de inmuebles utilizados para vivienda principal hasta el 1° de septiembre de 2020.

Establece lo siguiente:

**REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
MINISTERIO DEL PODER POPULAR PARA HÁBITAT Y VIVIENDA
DESPACHO DEL MINISTRO CONSULTORÍA JURÍDICA**

RESOLUCIÓN N° 023

CARACAS, 24 DE MARZO DE 2020

209°, 161° 21°

El Ministro del Poder Popular para Hábitat y Vivienda, designado mediante Decreto N° 3.177 de fecha 26 de noviembre de 2017, publicado en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 6.343 Extraordinario de la misma fecha, en ejercicio de las atribuciones conferidas en el artículo 78 numeral 19 del Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley Orgánica de la Administración Pública, en concordancia con lo establecido en los artículos 73 y 74 de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, este Despacho Ministerial,

CONSIDERANDO

Que el derecho a la vivienda es un derecho humano fundamental contemplado en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, que consagra la obligación del Estado venezolano de garantizar a todos los ciudadanos y ciudadanas el acceso a una vivienda adecuada, segura, cómoda, higiénica, con servicios básicos esenciales que incluyan un hábitat que humanice las relaciones familiares, vecinales y comunitarias

CONSIDERANDO

Que el Ejecutivo Nacional mediante Decreto 4.160 de fecha 13 de marzo de 2020, publicado en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 6.519 de la misma fecha, declaró el estado de Alarma para atender la emergencia sanitaria del Coronavirus (COVID-19), dada las circunstancias de orden social que ponen gravemente en riesgo la salud pública y la seguridad de los ciudadanos y ciudadanas habitantes de la República Bolivariana de Venezuela,

CONSIDERANDO

Que como efecto de la pandemia producida por el virus Covid-19 se ha reducido significativamente la actividad comercial de todos los sectores productivos del país, generando para los comerciantes prestadores de servicios y la familia venezolana que acceden al sector inmobiliario mediante el arrendamiento de espacios, dificultades para materializar el pago de los cánones de arrendamiento que ameritan una acción inmediata por parte del Estado venezolano, para asegurar la continuidad y viabilidad del funcionamiento de este sector,

CONSIDERANDO

Que corresponde al Ministerio del Poder Popular para Hábitat y Vivienda, como órgano rector en ésta materia, implementar medidas y emprender acciones que permitan el desarrollo equilibrado, ágil y efectivo de los procesos involucrados en la satisfacción del derecho a la vivienda,

CONSIDERANDO

Que es competencia de la Superintendencia Nacional de Arrendamientos de Vivienda (SUNAVI), ente adscrito al Ministerio del Poder Popular para Hábitat y Vivienda, fijar anualmente el valor de construcción por metro cuadrado de los inmuebles urbanos y suburbanos destinados al arrendamiento de vivienda, por ser éste uno de los elementos científicos utilizado para el cálculo de los correspondientes cánones de arrendamiento, a los fines de combatir la especulación económica y garantizar a la población el derecho constitucional a la vivienda,

CONSIDERANDO

Que el Ejecutivo Nacional a través del Decreto N°4.169 de fecha 23 de marzo de 2020, contenido del Decreto N° 03 de la misma fecha en su artículo 4, faculta al Ministerio del Poder Popular para Hábitat y Vivienda, a desarrollar los lineamientos generales que permitan regular y controlar los cánones de arrendamiento de vivienda principal en el marco de la suspensión especial y excepcional del pago de los cánones de arrendamientos de Inmuebles de usos comercial y de vivienda principal hasta por un lapso de seis (6) meses, este Despacho Ministerial,

RESUELVE

Artículo 1. Suspender de manera especial y excepcional el pago de los cánones de arrendamientos de inmuebles utilizados para vivienda principal hasta el 1° de septiembre

de 2020. Parágrafo único: Por interés social y a efectos de esta Resolución se entenderá como Vivienda Principal, aquella vivienda la cual se encuentra habitualmente ocupada de forma permanente, y que las partes demuestren ante la Superintendencia Nacional de Arrendamientos de Vivienda (SUNAVI), dicha condición.

Artículo 2. En virtud de la presente suspensión, el Ministerio del Poder Popular para Hábitat y Vivienda a través de su ente adscrito la Superintendencia Nacional de Arrendamientos de Vivienda (SUNAVI), procederá a establecer las condiciones específicas para la implementación de los pagos de los cánones de arrendamiento atendiendo a las modalidades establecidas en el precitado Decreto, las cuales se señalan a continuación:

1. Se podrá reestructurar o financiar el pago de los cánones de arrendamiento a través de contrato entre las partes (arrendador-arrendatario). Esta reestructuración o financiamiento no podrá tener como término el fin del plazo previsto en el Decreto para la suspensión de los pagos, es decir, no podrá exigirse de manera inmediata el pago total de los cánones de arrendamiento al término de la suspensión.
2. Podrá establecerse un pago gradual y progresivo del canon de arrendamiento a través de porcentajes que permitan el pago total del monto íntegro por la suspensión del monto dejado de percibir. Estos porcentajes variaran por consenso entre las partes, comenzando con el pago de un diez por ciento (10%) y sucesivamente incrementar este porcentaje hasta alcanzar el monto total de los cánones de arrendamiento dejados de percibir por parte del arrendador.
3. De igual manera las partes podrán establecer como modalidad de pago, a partir del cese de la suspensión, el pago doble mensual del canon de arrendamiento, hasta alcanzar el monto total que por este concepto dejó de percibir el arrendador.
4. El depósito o fondo en avance podrá también tenerse como modalidad de pago al crear un fondo destinado para tal fin, donde las partes establezcan que el dinero consignado sea cual fuere su monto e inclusive creado antes del cese de la suspensión, sería destinado para el pago de los cánones de arrendamiento causados durante la suspensión decretada.
5. Como otra forma de reestructuración del pago de los cánones de arrendamiento podrá asumirse el pago de cuotas especiales a cargo el arrendatario, las cuales serán fijadas durante el contrato de suspensión y podrán variar en monto (mismo monto del canon o más) y periodicidad (mensual, bimensual o trimestral).
6. En caso de discrepancia entre las partes al momento de establecer las condiciones de pago la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Viviendas (SUNAVI), velará por los principios establecidos en el precitado Decreto y establecerá a través de mesa de conciliación, el procedimiento a seguir para la firma de los contratos producto de la suspensión.

7. Todos los contratos que se celebren con motivo de la suspensión decretada deben ser consignados ante la Consultoría Jurídica de la Superintendencia Nacional de Arrendamientos de Viviendas (SUNAVI).

Artículo 3. Las consideraciones anteriores no obstan de la posibilidad de celebración de contratos o acuerdos mediante el consenso de arrendadores y arrendatarios que coadyuven en la situación económica del arrendatario, atendiendo al estado de emergencia que vive actualmente el país y de igual manera debe ser presentado ante la Superintendencia Nacional de Arrendamientos de Vivienda (SUNAVI), para la verificación del cumplimiento de los extremos de ley.

Artículo 4. Por un lapso de síes (6) meses contados a partir de la publicación del Decreto N°4.169 de fecha 23 de marzo de 2020, contentivo del Decreto N° 03 de la misma fecha, se suspende la aplicación del artículo 91 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regularización y Control de los Arrendamientos, relativa al Desalojo de Inmuebles bajo contrato de arrendamiento. Ante la ocurrencia de un desalojo arbitrario o forzoso los cuerpos policiales tendrán la facultad de actuación inmediata para suspender la perturbación, y restituir la situación infringida, de conformidad con lo previsto en el artículo 31 de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de vivienda, el cual establece el Sistema Nacional para la Defensa en materia Civil y Administrativa Especial Inquilinaria y del Derecho a la Vivienda.

Artículo 5. Aquel trabajador o trabajadora residencial que su remuneración se vea afectada o impactada de manera directa con la aplicación de esta medida, deberá notificar a la Superintendencia Nacional de Arrendamientos de Vivienda (SUNAVI), a efectos de su inclusión en el Sistema Patria y de esta manera ser compensado con las medidas que establezca el Ejecutivo Nacional.

Artículo 6. Los montos acordados por cualquiera de las diferentes modalidades de pago previstas en la presente Resolución, no pondrán ser incrementados por intereses moratorios o cualquier otra modalidad compensatoria.

Artículo 7. La presente Resolución entrará en vigencia a partir de su publicación en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela.

Para revisar el contenido completo, pulse aquí o siga el siguiente vínculo: <http://www.imprentanacional.gob.ve/>

Se advierte que el vínculo anterior podría estar deshabilitado para el acceso fuera del Territorio de la República Bolivariana de Venezuela.

01 de abril de 2020

**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.