
BOLETÍN INFORMATIVO*

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

En la Gaceta Oficial Extraordinaria de la República Bolivariana de Venezuela signada con el número 6.522 de fecha 23 de marzo de 2020, fue publicado el decreto N° 4.169 dictado por Nicolás Maduro Moros en la misma fecha, mediante el cual se suspende de manera especial y excepcional, hasta el 1° de septiembre de 2020, el pago de los cánones de arrendamientos de inmuebles de uso comercial y utilizados para vivienda principal.

Establece lo siguiente:

**PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
DECRETO N° 4.169
23 DE MARZO DE 2020**

NICOLÁS MADURO MOROS

Presidente de la República Bolivariana de Venezuela

Con el supremo compromiso y voluntad de lograr la mayor eficacia política y calidad revolucionaria en la construcción del socialismo, la refundación de la Nación venezolana, basado en principios humanistas, sustentado en condiciones morales y éticas que persiguen el progreso del país y del colectivo, por mandato del pueblo, en cumplimiento del mandato constitucional que ordena la suprema garantía de los derechos humanos, sustentada en el ideario de El Libertador Simón Bolívar y en los valores de paz, igualdad, justicia, independencia, soberanía y libertad, que definen el bienestar del pueblo venezolano para su eficaz desarrollo social, en el marco del Estado Democrático y Social de Derecho y de Justicia, en ejercicio de las atribuciones que me confieren los artículos 83 y 226, así como los numerales 2, 7 11 y 24 del artículo 236 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, concatenados con la Disposición Final Primera del Decreto N° 4.160 de fecha 13 de marzo de 2020, publicado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 6.519 extraordinario, de la misma fecha, mediante el cual fue declarado el Estado de Alarma para atender la Emergencia Sanitaria del CORONAVIRUS (COVID-19),

CONSIDERANDO

Que en fecha 12 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró como pandemia la enfermedad infecciosa producida por el virus conocido como CORONAVIRUS (COVID-19), que afecta a todos los continentes,

CONSIDERANDO

Que el gobierno de los Estados Unidos de América ha dictado medidas coercitivas injustificadas que atentan contra la estabilidad económica del Estado Venezolano, que dificultan las transacciones y afectan la disponibilidad de recursos que requiere el Sistema Público Nacional financiero y de salud, para hacer frente a este tipo de calamidades,

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, lo cual amerita una acción inmediata por parte del Estado venezolano, para asegurar la continuidad y viabilidad del funcionamiento de este sector,

Se dicta el siguiente,

DECRETO N° 03 EN EL MARCO DEL ESTADO DE ALARMA PARA ATENDER LA EMERGENCIA SANITARIA DEL CORONAVIRUS (COVID-19), POR MEDIO DEL CUAL SE SUSPENDE EL PAGO DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DE USO COMERCIAL Y DE AQUELLOS UTILIZADOS COMO VIVIENDA PRINCIPAL.

Artículo 1°. Se suspende hasta el 1° de septiembre de 2020 el pago de los cánones de arrendamiento de inmuebles de uso comercial y de aquellos utilizados como vivienda principal, a fin de aliviar la situación económica de los arrendatarios y arrendatarias por efecto de la pandemia mundial del coronavirus COVID-19.

En el plazo previsto en este artículo no resultará exigible al arrendatario o arrendataria el pago de los cánones de arrendamiento que correspondan, ni los cánones vencidos a la fecha aún no pagados, ni otros conceptos pecuniarios acordados en los respectivos contratos de arrendamiento inmobiliario.

Artículo 2°. Por un lapso de hasta seis (6) meses, contados a partir de la publicación de este Decreto en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela, se suspende la aplicación del artículo 91 de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda.

Por el mismo periodo, se suspende la aplicación de la causal de desalojo establecida en el literal “a” del artículo 40 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial.

Artículo 3°. Las partes de los respectivos contratos de arrendamiento podrán acordar, mediante consenso, términos especiales de la relación arrendaticia en el plazo a que refiere este Decreto a los fines de adaptarla a la suspensión de pagos; para lo cual podrán fijar los parámetros de reestructuración de pagos o refinanciamiento que correspondan.

En ningún caso, podrá obligarse al arrendatario o arrendataria a pagar el monto íntegro de los cánones y demás conceptos acumulados de manera inmediata al término del plazo de suspensión. Si las partes no alcanzaren un acuerdo acerca de la reestructuración de pagos o el refinanciamiento del contrato de arrendamiento, someterán sus diferencias a la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda (SUNAVI), en el caso de los inmuebles destinados a uso como vivienda principal, y a la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socioeconómicos (SUNDDE) cuando se trate de inmuebles comerciales, para dirimir estos conflictos y en caso de ser necesario intermediarán en el establecimiento de las nuevas condiciones que temporalmente aplicarán para las partes.

Artículo 4°. Los Ministerios del Poder Popular: para Hábitat y Vivienda, y de Comercio Nacional, según corresponda en función de sus competencias materiales, quedan facultados para desarrollar el contenido de este Decreto.

Artículo 5°. La suspensión a que se refiere este Decreto será desaplicada en aquellos casos de reinicio de la actividad comercial, con anterioridad al término máximo previsto en este Decreto; así como a los establecimientos comerciales que por la naturaleza de su actividad y de conformidad con los lineamientos impartidos por el Ejecutivo Nacional, se encuentren operando o prestando servicio activo de conformidad con alguna de las excepciones establecidas al cese de actividades decretado con ocasión al Estado de Alarma.

El Ministerio del Poder Popular de Comercio Nacional establecerá mediante Resolución los términos con base a los cuales procederá la desaplicación excepcional a que se refiere este artículo.

Artículo 6°. El Ejecutivo Nacional por órgano de la Vicepresidencia Sectorial de Economía podrá evaluar con los arrendatarios y arrendadores, debidamente organizados, mecanismos que propendan al sostenimiento del equilibrio económico, garantizando la justicia social y velando por el bienestar de los venezolanos y venezolanas ante la afectación por la pandemia mundial del coronavirus COVID-19.

Artículo 7°. El Vicepresidente Sectorial de Economía queda encargado de la ejecución de este Decreto.

Artículo 8°. Este Decreto entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela.

Dado en Caracas, a los veintitrés días del mes de marzo de dos mil veinte. Años 209° de la Independencia, 161° de la Federación y 21° de la Revolución Bolivariana.

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.

23 de marzo 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.*