

**Juan Garay y Miren Garay**  
Abogados

# **Ley de Alquileres de 1999**

**(vigente sólo para arrendamiento de  
locales y oficinas)**

**Comentada y con casos prácticos**

**Reedición Marzo 2013**

## ADVERTENCIA

Se notifica a cualquier persona que posea este libro que los derechos de autor están debidamente protegidos y que cualquier falsificación o venta de ejemplares falsificados está castigada con prisión de 1 a 4 años según establece el artículo 120 de la Ley sobre el Derecho de Autor de 1993.

Son libros falsificados todos aquellos que no hayan sido distribuidos por la única empresa autorizada, Corporación AGR.

Los autores del libro se ven obligados a una actitud vigilante en vista de los intentos de falsificación efectuados.

Agradecemos sumamente la colaboración que nos han prestado y nos presten en el futuro diversas librerías de Caracas y del Interior.

J y M Garay

Impreso en Caracas, Venezuela

© Derechos reservados conforme a la Ley.  
Depósito Legal lf2522001340362  
ISBN 980-07-7414-9

## INTRODUCCIÓN

La Ley de Arrendamientos Inmobiliarios de 1999 regulaba el alquiler tanto de las viviendas como de los locales y oficinas. Era una ley global. Pero en el año 2011 se promulgó la Ley de Alquileres de Vivienda, la cual derogó las disposiciones sobre vivienda de la mencionada Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, tal como señala su Disposición Derogatoria que dice:

*“Se derogan todas las disposiciones contenidas en... Ley... de Arrendamiento... de 1999, destinadas, relacionadas o vinculadas con el arrendamiento inmobiliario de vivienda”.*

Entonces ¿En qué situación quedó la Ley de 1999? Muy sencillo: Quedó con plena vigencia en lo que se refiere al alquiler de locales y oficinas, según señala la misma Ley de Alquileres de Vivienda 2011 en su Disposición Transitoria Tercera:

*“Todos los arrendamientos... de los inmuebles... comerciales, oficinas, industriales, profesionales de la enseñanza y cualquier otro... (que no sean viviendas) continuarán rigiéndose por... Ley... de Arrendamientos... de 1999”.*

Todo esto quiere decir que las disposiciones de dicha ley de 1999 que se refieran a locales y oficinas, no están derogadas, es decir, **siguen vigentes**. Como vemos, el legislador ha querido aumentar la protección a la vivienda habitada por inquilinos y sus familias, pero dejando sin cambios la protección menor que ya tenían y tienen desde antes los arrendatarios de locales y oficinas es decir, lo que no sea vivienda.

**Nota:** En cuanto a los **terrenos** urbanos o suburbanos, el art 3° de la mencionada Ley de 1999 establece que quedan fuera de ella. Por lo tanto, es nuestra opinión que se regirán por el Código Civil y demás leyes generales. Entendemos por terrenos suburbanos aquéllos que rodean a las ciudades y su destino no es para la agricultura (aunque se estén cultivando mientras tanto) sino para ser edificados.

J y M Garay  
Febrero 2013

## **INTRODUCCIÓN A LA EDICIÓN DE 2008**

**(actualmente aplicable sólo al alquiler de locales y oficinas)**

*Pocos conflictos son tan conocidos por la población como los referidos a los contratos de alquiler. En la Exposición de Motivos de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios de 1999 se dice que esta ley busca solventar algunos de esos problemas, como los conflictos surgidos al momento de finalizar el contrato de arrendamiento y el desinterés del sector privado para invertir en proyectos habitacionales destinados para alquilar, entre otros. Con ella se pretende entonces otorgar seguridad jurídica a las partes involucradas.*

*Si bien es cierto que la ley supone una mejora respecto a la legislación anterior (un solo cuerpo legal, traslado a la competencia judicial de los pleitos inquilinarios, unificación de normas y de decisiones dispersas en varios decretos y leyes) no es menos cierto que en algunos casos la situación se complica:*

**Por ejemplo:** *Anteriormente, si no se estaba conforme con la regulación del alquiler se acudía al Tribunal y éste decidía sobre el fondo. Ahora se ejerce el recurso y si la sentencia anula la regulación, se repone el asunto y habrá que empezar de nuevo el trámite administrativo de regulación (pero ver en contra sentencia de la Sala Constitucional del 5-May-03 R&G, tomo 199).*

**Otros ejemplos:** *La eliminación del derecho de preferencia para seguir ocupando el inmueble y que beneficiaba al inquilino, pues ahora puede ser desalojado a pesar de ser un buen pagador; la revisión del alquiler a lo que dictamine el organismo regulador, cosa que se podrá hacer cada dos años, aunque tiene la ventaja para el arrendador de permitirle actualizar su alquiler un año antes que con la ley anterior, etc.*

*En los comentarios al pie de los artículos podrá ver el lector detalles de estas y otras cuestiones.*

**El libro contiene** *en primer lugar, un Comentario Inicial y la Exposición de Motivos. Seguidamente, el lector encontrará el texto legal y notas al pie con breves explicaciones de los artículos más resaltantes. Al final hallará 23 casos prácticos, un índice alfabético y, como cierre, el índice general. La ley prevé un **Reglamento**. Cuando salga, se incluirá en el libro.*

*Por último, recordamos que lo expresado en los comentarios al pie de los artículos es nuestra opinión y por tanto el lector debe, antes de tomar alguna decisión importante, asesorarse con un experto en la materia.*

*J y M Garay  
Octubre 2008*

## ARTÍCULOS Y COMENTARIOS ACTUALMENTE VIGENTES DE LA LEY DE ALQUILERES DE 1999

Como verá el lector, en este libro hemos transcrito la Ley de Alquileres de 1999 completa —tal como se dictó— y la presentamos en su texto original y con los mismos comentarios que hicimos cuando fue promulgada.

Pero como la Ley de Alquileres de Vivienda de 2011 derogó las disposiciones de la Ley de 1999 que tienen que ver con vivienda, tenemos entonces que al consultar el presente libro hay que tener en cuenta lo siguiente:

1. **Artículos que aparecen en la Ley de 1999 referentes al arrendamiento de vivienda:** Han sido totalmente derogados y reemplazados por la Ley de Alquileres de Vivienda 2011. Por lo tanto ni los artículos ni los comentarios nuestros a ellos son ya válidos.

**Ejemplo:** El art 4° c) referido a las viviendas de alto precio o el art 31 referente a los muebles de la vivienda, ya no se aplican.

2. **Artículos que solamente traten o se refieran a los arrendamientos de locales y oficinas.** No hay ninguno de este tipo.

3. **Artículos que se refieren a ambos arrendamientos, de viviendas y de locales u oficinas.** Son la gran mayoría. Aquí se aplicará íntegramente la Ley de 1999 la parte del artículo o comentario aplicable a los locales y oficinas como ya hemos dicho.

**Ejemplo:** El art 4° b según el cual, los inmuebles con cédula de habitabilidad posterior al 2 de enero de 1987 quedan exentos de tener que regular el alquiler. Así pues, los locales y oficinas construidos del año 1987 en adelante están exentos de regulación. Pueden contratar el monto del alquiler libremente. **Otro ejemplo:** La mayoría de los artículos no se refieren expresamente a los locales y oficinas o a las viviendas, sino que mencionan simplemente “el arrendatario”. Por lo tanto los artículos que no distinguen, se aplican ahora solamente a los locales y oficinas.

- 4) **Nuestros comentarios:** No han sido tocados, aparecen los originales. Lo único que el lector debe descartar son aquéllos que se refieren especialmente a los contratos de vivienda.

Los autores  
Febrero 2013  
*Sigue*→

## COMENTARIO INICIAL A LA LEY DE 1999

Los comentarios aparecen a pie de página debajo del artículo correspondiente. Sin embargo a modo de introducción queremos dar un resumen general de lo que es esta Ley.

En la Ley abundan las innovaciones con respecto a la legislación anterior, tales como que el inquilino no tiene ahora derecho de preferencia a seguir ocupando el inmueble en ningún caso. No se explica la razón de esta eliminación.

En materia de venta del apartamento, el inquilino tenía desde 1971 y en virtud de los **decretos de Caldera**, derecho preferente a comprarlo a un precio establecido de acuerdo con la regulación del alquiler y que era mucho más bajo que el valor verdadero del inmueble. Esto hizo que los propietarios de edificios en alquiler se abstuvieran de ofrecerlos en venta mientras estuvieran ocupados por el inquilino. Como se ve, el decreto de Caldera no funcionó, se quedó convertido en un freno a las ventas. Esta situación terminó con una sentencia de la Corte Suprema de Dic-1998 que declaró dicho decreto no aplicable por haber desaparecido hacía años las causas que lo motivaron.

Ahora bien: La actual Ley ha rematado esta anomalía jurídica declarando en su artículo 93 derogados ambos decretos; por lo tanto, el propietario de un edificio puede ponerlo en propiedad horizontal y vender los apartamentos a sus inquilinos, que tienen preferencia **si pagan lo que pide** y si no, a terceros compradores, quienes a su vez podrán desalojar al inquilino por medio de un juicio llamado breve si lo necesita para sí o sus familiares (artículo 34.b) salvo que llegue a un acuerdo con el inquilino para que lo desocupe pacíficamente. O también podrán, si se trata de un contrato por tiempo determinado, pedir desalojo por vencimiento del año (art 38).

El artículo 38 de la Ley ha establecido un sistema de **prórrogas legales** para los contratos de tiempo determinado renovable, que son los más corrientes. Por ejemplo, si la relación arrendaticia duró tres años, el inquilino tiene una prórroga de hasta de un año para mudarse si se lo exige el arrendador. Pasado este tiempo tiene que irse. Ya no puede alegar el derecho de preferencia a seguir ocupando el inmueble. Ver el artículo 39 y estos mismos comentarios dos páginas más adelante.

La parte más importante de la Ley es la referente a la **regulación del alquiler**. Siempre ha sido engorroso y caro el poder regular y las corruptelas de todo tipo han sido parte de esta institución desde la década de los cuarenta en que se instauró. El autor aún recuerda haber introducido en aquella época (supuestamente sana) unos documentos para probar que había habido cobro de alquileres en exceso, ante la llamada entonces Comisión de Abastecimientos que funcionaba en el Bloque Uno de El Silencio, Caracas, y resultó que se los extraviaron.

Nos dicen que hoy día dicha oficina funciona mejor. Así deseamos que sea, dada la gran responsabilidad que tiene en cuanto a la actualización de alquileres máximos.

De la necesidad de **regular el alquiler** escapan los edificios construidos **después de 1987** y las viviendas que tengan un valor superior a 12.500 unidades

tributarias (ver artículo 4). Los demás inmuebles están sujetos a regulación, aunque no existe ninguna disposición en la Ley que obligue a regular el alquiler para poder alquilar un inmueble. El artículo 2 dice que los inmuebles están sujetos a regulación; pero esta declaración tan general no contiene en sí una obligación específica de regular el alquiler antes de que exista un contrato de arrendamiento, cosa que la misma Ley en su artículo 60 lo presupone.

De todas maneras, el propietario o su administrador si quieren que el alquiler sea legalmente exigible sin lugar a dudas, deberán iniciar el trámite para regular (art 29 y siguientes). Como decimos en las notas correspondientes a los artículos que tratan de ello, es un trámite largo que puede desembocar si hay oposición en un juicio ante el **tribunal contencioso-administrativo**, tribunal que en caso de declarar la oposición con lugar, no puede decidir sobre el fondo del asunto, que es fijar el alquiler máximo, sino reponer el asunto para volver a empezar los trámites (art 79) si tal es el caso (pero ver en contra, sentencias de la Sala Constitucional que señalamos en la nota al pie del art 32). Todo ello puede durar (desde que se introduce la petición hasta que termina con la segunda regulación después de dictarse la sentencia firme) en algunos casos casi dos años, que es el plazo que señala la Ley (art 32.a) para tener que volver a regular. De esta manera, cuando por fin la sentencia está a punto de salir, ya es obsoleta o casi porque han pasado los dos años y hay que volver a revisar la regulación (art 32.a) y gastar más dinero. Para estas fechas es posible que el propietario del edificio o quinta se haya cansado (si es un particular) y decida salir del edificio en un futuro no lejano.

En Caracas y principales ciudades de la República, los propietarios de edificios en las urbanizaciones residenciales o de alto valor comercial, tienen la escapatoria como hemos dicho de vender en propiedad horizontal los apartamentos o locales. Pero en las zonas de baja rentabilidad, los inquilinos o terceros interesados no suelen tener el dinero para una cuota inicial o para pagar las mensualidades y aunque ya los bancos deben prestarles dinero a intereses módicos como ocurre en Europa o Estados Unidos, aún así la situación de estos propietarios e inquilinos es difícil.

El sistema de regulación periódica del alquiler en vigor en Venezuela desde hace muchos años nunca ha funcionado justamente. Existen muchas viviendas pagando cánones de alquiler irrisorios porque los propietarios por razones explicables no han actualizado la regulación ante la oficina de inquilinato; y también existen muchos inquilinos pagando alquileres exagerados (según el inquilino) porque el propietario se las arregló para lograrlo. Esto, sin contar la gran cantidad de inmuebles que se alquilan sin regular por los costos que supone. De todas maneras, hemos de recordar que los inmuebles posteriores a 1987 no hay que regularlos (art 4).

Pensamos que un **sistema más racional** de inquilinato sería **abolir la regulación** y permitir pactar el alquiler libremente entre las partes, pero con una importante limitación: El alquiler podría subirse anualmente o cada dos años según el **Índice de Precios al Consumidor** publicado por el Banco Central de Venezuela y no más. De esta manera, el propietario y su inquilino tendrían libertad hasta para moderar la severidad del aumento como a menudo ocurre.

Esta no regulación se completaría con el derecho del inquilino que haya pagado puntualmente y sea un buen padre (o madre) de familia, a seguir como inquilino en el apartamento o local sin temor de ser desalojado. Ver el artículo

38. El propietario accedería a esta exigencia pues ¿qué otra cosa quiere un casero sino tener un inquilino decente y buen pagador?

La solución para estos asuntos creemos que no es una cuestión principalmente legislativa y siempre tiene que ver con la **situación económica** del País. Si es mala, habrá muchos inquilinos que no podrán pagar; si hay inflación, esto se complicará todavía más como viene ocurriendo desde hace tiempo. Si se dictan medidas legales muy fuertes para proteger al inquilino, tal como sucede con la **congelación de alquileres de vivienda** vigente desde el año 2002 (verla en la pág 73), la industria de la construcción o bien se retrae o bien construye para vender, no para alquilar; entonces, compran quienes pueden y muchas personas quedan fuera de dicha posibilidad. Como vemos, es la **bonanza económica** del país más los **préstamos a interés módico —y no las leyes de arrendamiento—** lo que puede ayudar a resolver el problema de la vivienda.

—o0o—

Podemos decir que la Ley actual ha legislado la materia de inquilinato en varios asuntos, pero hay cinco que resaltan, entre otros:

**Uno**, el no tenerse que regular las edificaciones construidas después del primero de enero de 1987. Esta disposición ya existía en decretos anteriores pero es ahora cuando ha sido incorporada a la Ley.

**Dos**, el derecho del propietario de un edificio de venderlo al precio de mercado, primeramente a los inquilinos y si no compran, a terceros interesados.

**Tres**, el tener que revisarse el alquiler máximo cada dos años en lugar de tres como era antes, lo cual permite una más pronta adaptación del alquiler a la inflación, si bien a costa de trámites que pueden resultar engorrosos si hay oposición y aunque no la haya.

**Cuatro**, la desaparición del derecho preferente del inquilino a seguir ocupando el inmueble al término del contrato.

**Cinco**, el haber derogado o incorporado a la Ley una serie de disposiciones dispersas. Ver el artículo 93.

—o0o—

Existen **tres tipos de contratos de alquiler** desde el punto de vista del tiempo en que han de regir. Veamos cada uno de ellos.

**a) Contrato a tiempo fijo no renovable.** Por ejemplo, se firma un contrato con un visitante del Exterior que va a estar en Venezuela solamente un año. El artículo 38 dispone que el inquilino tendrá derecho a una prórroga si la quiere, de hasta seis meses, plazo que empezará a correr automáticamente al vencerse el año (art 39). Si no desocupa el apartamento en ese tiempo, el propietario puede fácilmente obtener del juez el secuestro del apartamento y que lo deposite en sus manos. Todo este trámite cuesta dinero, gastos de abogado, etc, que pueden cubrirse con el depósito de garantía.

Si pasado el plazo de prórroga el propietario ha seguido cobrando el alquiler, entonces el contrato deja de ser un contrato a tiempo determinado o fijo y se convierte en un contrato a tiempo indeterminado. En una situación así, el propietario sólo podría desalojar al inquilino si ocurre alguna de las causales señaladas en el artículo 34 (falta de pago, violación del contrato, necesidad del propietario de habitar el inmueble, etc) y que amparan al arrendador que tiene un contrato por tiempo indeterminado.



**b) Contrato a tiempo fijo renovable automáticamente por períodos iguales.**

Este es el tipo de contrato más corriente. Tiene la ventaja de que por más que pasen los años, el contrato se conserva como uno de tiempo fijo. Para que esto sea así, suele tener este contrato una cláusula inserta que dice más o menos lo siguiente:

“La duración de este contrato será de un año a contar de hoy y se entenderá prorrogado automáticamente por períodos iguales, si al finalizar el año o sus prórrogas ninguna de las partes avisa a la otra, con dos meses de anticipación a dicho vencimiento, su deseo de darlo por terminado.”

Este tipo de contrato de alquiler, que como decimos es el más usado, no aparece expresamente mencionado en la Ley [\*]. Esto nos obliga a dar nuestra opinión sobre cómo se armoniza con las disposiciones actuales. En primer lugar hay que decir que la prórroga legal que pauta el artículo 38 no puede operar pues en estos contratos la prórroga pactada en la cláusula de renovación actúa automáticamente. La solución creemos que está en que si el propietario no quiere prorrogarlo más, se lo comunique al inquilino tal como lo acordaron en la cláusula transcrita. Entonces, una vez dado el aviso, al finalizar el año del contrato o de su prórroga contractual, empezará a correr automáticamente la prórroga legal para que el inquilino lo desocupe como mandan los artículos 38 y 39. Si el contrato se prorrogó durante cinco años, serán 6 años en total de relación arrendaticia, o sea que la prórroga legal para la desocupación será de dos años (art 38.c). Al término de este plazo el inquilino deberá desocupar para evitar el secuestro judicial tal como hemos visto en el caso “a”. Es nuestra opinión. Recomendamos a las partes consultar con abogado especializado en inquilinato antes de firmar.

**c) Contrato por tiempo indeterminado.** Este contrato surge cuando no se firma nada entre las partes —sino el recibo del alquiler del mes, que sirve de prueba al inquilino de que hay un contrato—; o bien porque así se pactó por escrito; o cuando se incurre en lo previsto en la letra “a” o sea, que el contrato de plazo fijo que no tiene pactada la renovación se deja vencer y se sigue cobrando el alquiler más allá del tiempo de la prórroga legal. Ver letra “a”.

La particularidad de los contratos por tiempo indeterminado es que solamente se puede sacar al inquilino si se da alguna de las causales del artículo 34 (falta de pago, necesidad del inmueble, violaciones del inquilino, etc). Aquí no se aplica la prórroga legal del artículo 38.

—o0o—

---

[\*]. Existe jurisprudencia sobre la naturaleza de estos contratos. Por ejemplo, la sentencia del 6-Nov-86 de la Sala de Casación (R&G 877-86) que dice así: “... quedó probado que entre el arrendador y el arrendatario no se celebró al vencimiento del primer término fijo de duración del arrendamiento, ningún contrato verbal por tiempo indeterminado ... sino que al contrario, existió un contrato escrito en el cual se estipuló un término fijo y una prórroga automática al vencerse dicho plazo, salvo manifestación en contrario de los contratantes. A juicio de la Sala, el anterior criterio de la sentencia recurrida está ajustado a derecho. En efecto, no hay tácita reconducción en el caso de autos, pues la voluntad de las partes, expresada claramente en el contrato original, fue que el arrendamiento continuara de año en año, hasta que alguna de las partes resolviera su terminación mediante el aviso ... pautado expresamente en las cláusulas del contrato. Cada prórroga se entendía como establecida por un plazo fijo de un año. Por otra parte, la existencia del término fijo beneficiaba a ambas partes: al arrendador, porque sabe que puede contar con los alquileres por ese periodo; y al inquilino, porque sabe que no se le puede desalojar hasta la finalización del año.”

La lectura y comprensión de la Ley se dificultan por la **falta de orden de algunos artículos** y hasta de títulos. Veamos los siguientes casos: El artículo 43, que define el retracto, tendría que ser el primero de los artículos que regulan esta cuestión y está varios artículos antes. El pago del alquiler en moneda extranjera (aunque ha sido derogado tácitamente por la Ley de Ilícitos Cambiarios de 2005) está fuera de lugar en el art 17 párrafo 2. La prórroga legal de los contratos está en el artículo 38, es decir, después de los juicios por desalojo (art 34). La exención del impuesto del timbre está en las Disposiciones Transitorias. Y así unos pocos casos más.

El Título III trata de la fijación o **regulación del canon** de arrendamiento mientras que el **procedimiento administrativo** correspondiente a esta cuestión está en el Título IX, es decir seis títulos después. La **consignación del alquiler** en el tribunal, que es algo que suele ocurrir durante la vigencia del contrato de arrendamiento, está en el Título VII es decir, mucho después del Título IV que trata de la **terminación del contrato** de arrendamiento. La materia de reintegro de alquileres pagados en exceso (Título VIII) está antes del procedimiento para regular el alquiler (Título IX) cuando debería estar después. Todo esto crea desconcierto a la hora de buscar algo.

—o0o—

**Beneficio injustificado del propietario.** La Ley no ha previsto, como sí lo han hecho otras legislaciones, el siguiente caso: El arrendatario lleva algún tiempo y con su esfuerzo ha logrado elevar el valor del establecimiento (hacer el punto, como se llama comúnmente) y hasta tiene fama, sea un restaurante, una arepera, una peluquería u otro negocio. El arrendador, viendo esto, piensa desalojar al arrendatario al término del plazo del contrato a fin de alquilar o vender el local a un alto precio para ser destinado al mismo tipo de negocio. Y el arrendatario, que fue quien dio valor al local, se encuentra con que es desalojado sin miramientos y el propietario se aprovecha de su esfuerzo. En nuestra legislación, repetimos, no está previsto este caso pero podemos decir que el Código Civil en su art 1184 dedicado al *enriquecimiento sin causa* podría ser alegado por el arrendatario desalojado para obligar al propietario, que es un aprovechado, a una compensación indemnizatoria.

FIN DEL COMENTARIO INICIAL

GO 36.845 del 7 de diciembre de 1999

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS A LA  
LEY DE ARRENDAMIENTOS INMOBILIARIOS DE 1999 [\*]

*Los títulos laterales son nuestros.*  
JG

La legislación vigente, dispersa en múltiples disposiciones, resulta absolutamente anacrónica, y sólo ha traído como consecuencia que no se construyan inmuebles para ser dados en alquiler. Con el Proyecto de Decreto-Ley de Arrendamientos Inmobiliarios se actualiza y concentra en un solo texto legal toda la materia, restableciendo así la seguridad jurídica necesaria para las partes intervinientes en la relación arrendaticia, con lo cual se logran dos objetivos fundamentales: estimular la participación de la inversión privada nacional y extranjera en la construcción masiva de desarrollos inmobiliarios para ser destinados al arrendamiento, y reactivar la industria de la construcción, la más importante del país por el efecto generador y multiplicador de empleo.

**No se construyen viviendas para alquilar**

**Inseguridad jurídica**

**Reactivar la construcción**

La seguridad jurídica de las partes interesadas en la relación arrendaticia está garantizada en el Proyecto de Decreto-Ley, con la inclusión de nuevas figuras legales, tales como: la Prórroga Legal Obligatoria, la Preferencia Ofertiva [*sic*] el Retracto Legal Arrendaticio y el Pago por Consignación. Igualmente, todos los mecanismos procesales, tanto del procedimiento administrativo como del contencioso administrativo y del judicial, han sido objetos de profundas mejoras, teniendo siempre presente el derecho de defensa de las partes y la debida celeridad procesal, con la consiguiente disminución de costos, tanto para el Estado como para las partes. Así mismo, se prevé la creación de oficinas especiales para prestar asistencia legal y jurídica gratuita a personas carentes de medios económicos suficientes.

**Novedades de esta ley**

**Celeridad procesal**

Proponemos este Decreto-Ley de Arrendamientos Inmobiliarios en razón de lo establecido en la Ley Habilitante, que a nuestro juicio, nos abre la posibilidad de dictar este texto normativo, cuando autoriza al Presidente de la República en el ámbito económico sectorial a: "Reformar la Ley Orgánica de Seguridad Social Integral, así como las Leyes de los Subsistemas de Salud, Pensiones y de Vivienda y Paro Forzoso, con el propósito de incluir mecanismos idóneos de protección a los diferentes sectores sociales, garantizar la vigilancia y supervisión por parte del Estado de los diferentes fondos y tomar en consideración la incidencia económica financiera."

**Base legal**

La creación de un nuevo Ministerio como el de Infraestructura implicó la realización de un análisis de las políticas que queríamos desarrollar para lograr la misión que se nos encomendaba, a través de la visión del Ministerio que queríamos y de las competencias que debíamos asumir para ser eficientes en la prestación de los servicios que por Ley nos corresponde prestar.

En razón de todo esto surge la inquietud de este Proyecto. El Ministerio de Infraestructura dentro de sus planes de Desarrollo Urbano que implica la construcción, promoción, planificación e incluso financiamiento de viviendas (entendido como un macro de hábitat y no simplemente de casa), se encuentra con la necesidad de vivienda que existe en nuestro país a lo que hay que sumar la poca capacidad económica de la mayor parte de

**Promover las inversiones y la oferta de vivienda**

[\*]. Pensamos que las expectativas que despierta la Exposición de Motivos no han sido recogidas enteramente en la Ley. JG.

nuestra población para adquirirlas. Esto lleva a la reflexión en el sentido de que hay que promover inversiones a los fines de adecuar a cada realidad económica la oferta de vivienda que hacemos, que en algunos casos será a través de adquisiciones por política habitacional, en otros tipos de financiamientos, a través de proyectos de autogestión o con autoconstrucción y, en otros casos tendrá que ser a través de arrendamientos.

Para que ello sea posible, hay que crear un marco jurídico que se adecúe a la realidad, que limite la autonomía de la voluntad de las partes en lo estrictamente necesario y sobre todo que cree la seguridad jurídica.

Entrando en materia, el contrato de arrendamiento sobre inmuebles urbanos y suburbanos señala por sí mismo el índice de las fluctuaciones económicas de una determinada sociedad, y constituye como tal una figura en la cual se reflejan las angustias que dan lugar en cierta forma, a movimientos sociales y políticos fundamentales. El contrato de arrendamiento, entendido en su desarrollo histórico como arrendamiento de cosas, viene definido por el artículo 1.579 del Código Civil “como un contrato por el cual una de las partes contratantes se obliga a hacer gozar a la otra una cosa mueble o inmueble por cierto tiempo y mediante un precio determinado que ésta se obliga a pagar a aquélla”. Ese principio de autonomía de la voluntad de las partes contratantes ha sido limitado desde principios del Siglo XX por la intervención estatal a través de leyes especiales que regulan la materia, tanto en Europa como en América, mediante disposiciones que han pretendido lograr un equilibrio aún no alcanzado entre arrendador y arrendatario [\*].

En nuestro país no se ha legislado correctamente sobre la materia. No se trata de poner “parches” a unas disposiciones atomizadas y obsoletas, sino de crear un homogéneo cuerpo de normas como el que hoy se presenta con una perfecta armonización entre los intereses de arrendatarios y arrendadores. Los acentuados problemas habitacionales que en la actualidad enfrentamos, han traído como consecuencia que el arrendamiento de inmuebles se haya convertido, judicial y administrativamente, en una especie de guerra de guerrillas donde se libran los más intrincados debates entre propietarios, administradores, abogados e inquilinos sin que se produzcan soluciones adecuadas con la debida celeridad.

El proyecto que se presenta, logra evitar esa anacrónica situación por cuanto precisa lo relativo a la fijación del canon máximo mensual de arrendamiento de inmuebles, dejando esta actividad circunscrita a la esfera administrativa con los correctivos necesarios que impone la situación económica general del país, y trasladando al organismo judicial ordinario el conocimiento y decisión de todas las demás materias inquilinarias (desalojos, reintegros por cobro de sobrealquileres, etc). Por otra parte, se crea en beneficio del inquilino la figura de “LA PRÓRROGA LEGAL U OBLIGATORIA” que necesariamente debe conceder el arrendador al inquilino que ha suscrito un contrato de arrendamiento a tiempo determinado [\*\*], así como también regula de manera muy clara el derecho que tiene el inquilino para adquirir el inmueble que ha tomado en arrendamiento a tra-

**Historia**

**De lo administrativo a lo judicial**

**Prórroga del contrato**

**Retracto legal**

[\*]. En los más de los países europeos no hay que acudir a la regulación del alquiler máximo, no existen organismos reguladores. Lo que ocurrió fue que las rentas antiguas quedaron congeladas después de la Segunda Guerra Mundial y así siguen hoy día, con grave daño a los propietarios de los edificios, que fueron así los que pagaron los platos rotos de la inflación que vino. Nos decía un propietario belga de esa época que, después de pagar los impuestos y la limpieza de la escalera, sólo le quedaba el honor de ser propietario. De esta manera, miles de propietarios fueron a la ruina. Con la recuperación económica europea esto ha cambiado para los contratos nuevos. Hay libertad de contratación. Además hoy día existe una política de préstamos a muy bajo interés para que cada quien compre su casa. JG.

[\*\*]. Al vencimiento de la prórroga el inquilino puede ser desalojado (art 38) pues ahora carece del derecho preferente a seguir ocupando la casa.

vés del RETRACTO LEGAL ARRENDATICIO [\*]. Además, el Proyecto establece normas procesales novedosas que permitirán imprimir a los procesos judiciales la necesaria celeridad para que los conflictos puedan ser decididos prontamente, con verdadero sentido de justicia y equidad.

Cobra especial relevancia en el Proyecto, el traslado de la vía administrativa a la sede judicial del conocimiento y decisión de las materias inquilinarias, con excepción de la regulación de inmuebles que hemos entendido, por obvias razones, debe mantenerse dentro de la competencia del Poder Ejecutivo Nacional. Ello permitirá que los conflictos puedan solucionarse de manera breve y expedita, manteniendo un verdadero y propio sentido de seguridad jurídica, que proveerá a las partes involucradas en los conflictos arrendatícios de los mecanismos judiciales que en plano de igualdad, le otorgan las herramientas necesarias contempladas en el Proyecto para que puedan ejercer su legítimo derecho a la defensa, sin interferencias y desigualdades, y al mismo tiempo limite el costo del procedimiento judicial que resulta a veces tan prolongado y desigual que en definitiva sólo beneficia a quien tiene la posibilidad económica de mantener una situación litigiosa prolongada en el tiempo.

Es necesario mantener dentro de la competencia del Poder Ejecutivo Nacional, la materia relativa a la fijación de los cánones de arrendamiento tal como lo concibe la Ley vigente. En efecto, las disposiciones inquilinarias en el mundo, y sobre todo aquellas que regulan el precio del contrato, han surgido en todos los países con motivo de situaciones de emergencia económica y política como la que atraviesa actualmente Venezuela, en atención a que los alquileres de los inmuebles siempre han sido incluidos dentro de los llamados “Artículos de Primera Necesidad”. Así observamos que en nuestro país, se mantiene como reserva del Ejecutivo Nacional la fijación de los alquileres de los inmuebles, lo cual se establece en la Ley de Regulación de Alquileres de 1960, encomendando esta función a la Dirección General Sectorial de Inquilinato del Ministerio del Desarrollo Urbano (hoy Ministerio de Infraestructura). El Ejecutivo Nacional ha delegado transitoriamente tal competencia como autoriza el Parágrafo Único del artículo 3 de la citada Ley, en Organismos Municipales para que tales funciones reguladoras las presten esos organismos (las Alcaldías) en el interior de la República, pero resulta verdaderamente inconveniente que esa situación del interior se traslade a la Capital de la República pues el Área Metropolitana resulta muy compleja, muchos inmuebles se encuentran ubicados territorialmente en área de dos municipios diferentes, los criterios que manejarían los evaluadores de inmuebles pudieran crear impredecibles situaciones en los casos en los que algunos inmuebles se encuentran apenas a unos metros de distancia entre un municipio y otro, o en fin, se podría producir un caos si esa función es delegada. Manteniendo la competencia en materia de regulación para el Área Metropolitana de Caracas en la Dirección General Sectorial de Inquilinato (Poder Ejecutivo Nacional) se establecerían criterios uniformes que permitan aplicar la ley con verdadera equidad.

En conclusión, el Proyecto que presentamos sería una ley moderna, garante plena de los derechos de los arrendadores y de los arrendatarios (inquilinos), capaz de influir positivamente en la solución del grave problema de la vivienda. En efecto, una ley justa, equilibrada y protectora de la seguridad de los derechos de las partes involucradas es lo que anhela la sociedad venezolana y estamos seguros que cumplirá un papel fundamental en el desarrollo y consolidación del sector inmobiliario, por ser el producto de un esfuerzo bien intencionado.

**Celeridad procesal**

**Procedimientos judiciales**

**Seguridad jurídica**

**Evitar retrasos en juicios**

**Fijación del alquiler**

**Competencia municipal**

**En Caracas es diferente**

**Dirección de Inquilinato**

**Efectos favorables de la nueva ley**

[\*]. Siempre que el inquilino esté dispuesto a pagar lo que pagó el tercero, quien compró a precio de mercado.

Sin duda alguna, la nueva Ley tendrá un efecto inmediato y otro a mediano plazo. En primer caso se logrará la incorporación al mercado de arrendamiento de un sin número de viviendas que permanecen deshabitadas, por el temor de sus propietarios a darlas en alquiler debido a la inseguridad jurídica existente en esa actividad. A mediano plazo se conseguirá que se construyan masivamente desarrollos inmobiliarios para alquilar [\*].

**Incorporación de casas deshabitadas**

## FIN DE LA EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

---

[\*] Los efectos benéficos esperados por la Ley se ven disminuidos con medidas de congelación de alquileres de vivienda prolongadas en el tiempo. Dichas medidas desestimulan la inversión en edificios para alquilar y empujan a las familias a comprar en propiedad horizontal si quieren tener una vivienda, cosa que muchos no pueden hacer. El Ejecutivo está tratando de solucionar este problema a través de políticas para el fomento de la vivienda propia.

G.O. 36.845 del 7-Dic-1999  
Decreto n° 427 del 25 de octubre de 1999

Ignacio Arcaya  
Encargado de la Presidencia de la República

En ejercicio de la atribución que le confiere el ordinal 8° del artículo 190 de la Constitución y de conformidad con lo dispuesto en numeral 4° del artículo 1° de la Ley Orgánica que autoriza al Presidente de la República para dictar Medidas Extraordinarias en Materia Económica y Financiera requeridas por el Interés Público de fecha 22 de Abril de 1999, publicada en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 36.687 de fecha 26 de Abril de 1999, en Consejo de Ministros,

Dicta

El siguiente,

**DECRETO CON RANGO Y FUERZA DE LEY DE ARRENDAMIENTOS INMOBILIARIOS**

TÍTULO I

CAPÍTULO I  
**Disposiciones Generales**

**Artículo 1°.**— El presente Decreto-Ley regirá el arrendamiento y subarrendamiento de los inmuebles urbanos y suburbanos destinados a vivienda, y/o al funcionamiento o desarrollo de actividades comerciales, industriales, profesionales, de enseñanza y otras distintas de las especificadas, ya sean arrendados o subarrendados totalmente o por partes.

**Qué rige**

**Artículo 2°.**— Los cánones de arrendamiento o subarrendamiento de los inmuebles destinados a vivienda, comercio, industria, oficina y otros; de los anexos, y accesorios que con ellos se arrienden, quedan sujetos a regulación bajo las condiciones determinadas en esta Ley [1 y 2].

**Regulación de alquileres**

**Anexos**

**Ver art 29 y 65**

---

**1 y 2.** El artículo 1 al decir que también abarca a los inmuebles destinados a otras actividades distintas de las señaladas ya nos da idea de que quiere abarcar un campo lo más amplio posible. Así pues, los inmuebles dados en alquiler para actividades de tipo humanitario o educativo, como un hospital, una escuela, etc, quedan también dentro de esta ley y por lo tanto tendrán que ser regulados. Los muebles parecen entrar en el concepto de “accesorios”; y caerán dentro de la regulación.

La presente ley no trae como lo hacía anteriormente, un **permiso especial** para que el propietario pueda dar en alquiler su propiedad antes de obtenerse la regulación. Esto significa que tendrá que esperar mucho tiempo, inclusive meses, en al-

- Artículo 3°.**— Quedan fuera del ámbito de aplicación de este Decreto-Ley, el arrendamiento o subarrendamiento de:
- a) Los terrenos urbanos y suburbanos no edificados.
  - b) Las fincas rurales.
  - c) Los fondos de comercio.
  - d) Los hoteles, moteles, hosterías, paradores turísticos, inmuebles destinados a temporadas vacacionales o recreacionales y demás establecimientos de alojamiento turístico, los cuales estén sujetos a regímenes especiales.
  - e) Las pensiones y hospedajes que acrediten su registro ante la autoridad competente [3].
- Artículo 4°.**— Quedan excluidos del régimen de esta Ley, a los solos efectos de la fijación de los cánones de arrendamiento:
- a) Los inmuebles pertenecientes a la República de Venezuela, los Estados, los Municipios y los Institutos Oficiales que determine expresamente el Ejecutivo Nacional, salvo en aquellos casos en los cuales con motivo de las actividades que se desarrollen en tales inmuebles, los indicados entes actúen en función jurídico-privada.
  - b) Los inmuebles destinados a vivienda, comercio, industria, oficina o cualquier otro uso, cuya Cédula de Habitabilidad o instrumento equivalente sea posterior al 2 de enero de 1987.
  - c) Las viviendas unifamiliares o bifamiliares cuyo valor, individualmente considerado, establecido por los Organismos encargados de la regulación, exceda de 12.500 Unidades Tributarias.
- Parágrafo Unico.**— El Ejecutivo Nacional podrá modificar el valor de exención mencionado en el literal c) del presente artículo, cuando así lo aconsejen razones de interés público o social [4]

**No están sujetos:**

- a) Terrenos
- b) Fincas
- c) Fondos de comercio
- d) Inmuebles para uso turístico
- e) Pensiones registradas

**Excluidos de regulación:**

- a) Inmuebles de propiedad pública
- b) Inmuebles habitables después del 2-1-87
- c) Casas que valgan más de 12.500 UT  
*Ver art 14*

**Modificación del listón**

gunos casos en que se presenten desacuerdos en relación con el avalúo del inmueble. Pero el artículo 60 da a entender que se puede alquilar mientras se espera el resultado de la regulación.

**3.** La ley afecta a los inmuebles construidos, no a los **terrenos** urbanos y agrícolas; éstos pueden darse en arrendamiento tal como disponga el Cód Civ, la legislación de tierras, etc. Igual ocurre con los **fondos de comercio** que son la universalidad de bienes que comprende un negocio (el valor del punto, mobiliario, mercancía, letrero y hasta la edificación donde todo eso se contiene. Si lo que se alquila es sólo el local con o sin el mobiliario, entra en el art 1 y queda dentro de la ley.

Todo lo que sean **hospedajes**, sean o no para turistas, queda también fuera del ámbito de la ley y no se les aplica por lo tanto las normas de esta sino que se regulan por la legislación civil y mercantil aparte de lo que dispongan las leyes que protegen el turismo. También los apartamentos o casas de **temporada** quedan fuera y es bueno que en el contrato que se haga conste que el arrendamiento es sólo por temporada y que el arrendatario tiene residencia permanente en equis lugar.

**4.** Los inmuebles que cita este artículo quedan dentro del ámbito de la ley, lo que ocurre es que no necesitan regulación. Pero en cuanto a las demás cuestiones que



**Artículo 5°.**— Quedan excluidas del régimen del presente Decreto-Ley, sólo a los efectos de la terminación de la relación arrendaticia, el arrendamiento o subarrendamiento de viviendas o locales cuya ocupación sea consecuencia de una relación laboral, o de una relación de subordinación existente; no así a los efectos de la fijación de la renta máxima mensual de los inmuebles sujetos a regulación, cuando el valor rental forme parte del sueldo o salario, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley Orgánica del Trabajo.

**Viviendas arrendadas a trabajadores**

**Artículo 6°.**— Se declara ilícito el arrendamiento o subarrendamiento de las viviendas urbanas o suburbanas que no posean las condiciones elementales mínimas de sanidad y habitabilidad. Están comprendidas en este caso, especialmente, las viviendas comúnmente llamadas “ranchos”, que son aquellas construidas con materiales inadecuados o perecederos, tales como tablas, latas y cartones, que carecen de servicios de infraestructura primaria. En consecuencia, nadie estará obligado a pagar arrendamiento por viviendas de esta clase.

**Alquiler de “ranchos” es ilícito**

**Artículo 7°.**— Los derechos que la presente Ley establece para beneficiar o proteger a los arrendatarios son irrenunciables. Será nula toda acción, acuerdo o estipulación que implique renuncia, disminución o menoscabo de estos derechos [7].

**Derechos del inquilino: son irrenunciables**

regula esta ley, se les aplican íntegramente (prórrogas, desalojo, derecho a comprar, etc). En este artículo entran los inmuebles de propiedad oficial, con las limitaciones que se ven en la letra *a*; los inmuebles destinados a cualquier uso terminados a partir de enero de 1987; y finalmente las viviendas unifamiliares o bifamiliares (debería decir *edificaciones*, no *viviendas*), es decir casas o casas quintas cuyo valor exceda de 12.500 UT. Esto daría un valor en el año 2008 de Bs.F 575 mil. Este valor deberá ser determinado por un avalúo oficial, tal como dispone la letra *c* de este artículo; además el artículo 14 impone la obligación de actualizar el alquiler cada año a base del índice de precios al consumidor (IPC) si las partes no acuerdan otra cosa. Así pues no hay que acudir al organismo regulador. Resulta sorprendente que los **locales comerciales** que lógicamente se destinan a una actividad mercantil, tengan que estar sometidos a regulación del alquiler, como si los comerciantes necesitaran la protección legal que se da a los débiles económicos.

7. Este importante artículo nos dice que los particulares no pueden mediante pactos entre ellos disminuir algún derecho que la ley concede al inquilino. Tal sería el caso de un inquilino que renunciara ante el arrendador a regular el precio del alquiler. Tal acuerdo sería nulo por contravenir este artículo. Otro ejemplo: Si acordaran una prórroga al contrato mayor que la legal del artículo 38, tal acuerdo sería válido; pero si fuera menor que la legal tal acuerdo sería nulo por menoscabar los derechos del inquilino.

Hay que distinguir entre renunciar a un derecho y el simple hecho de no ejercerlo. El inquilino, pongamos por caso, no es válido que renuncie a regular el apartamento pero sí puede dejar de ejercer este derecho absteniéndose de solicitar la regulación cuando ve que tampoco la pide el arrendador. Ver nota al artículo 32.

CAPÍTULO II  
**Definiciones**

**Artículo 8°.**— Para todos los efectos de esta Ley debe entenderse como:

- |   |   |
|---|---|
| a) Viviendas urbanas y suburbanas: las primeras, aquellas unidades de vivienda que se encuentren físicamente ubicadas dentro del área de las ciudades, y las segundas, aquellas que sean edificadas en sus zonas de influencia, que se caractericen desde el punto de vista urbanístico como áreas de expansión, conforme a las respectivas Ordenanzas Municipales. | <b>Viviendas urbanas y suburbanas: cuáles son</b> |
| b) Organismos de Inquilinato: Aquellos organismos administrativos a quienes se atribuye la competencia inquilinaria en el presente Decreto-Ley.   | <b>Oficinas de inquilinato</b>                    |
| c) Cláusula Penal Arrendaticia: Es la sanción prevista por las partes en virtud del incumplimiento de una cualesquiera de las cláusulas del contrato [8].   | <b>Cláusula penal</b>                             |

CAPÍTULO III  
**De la Jurisdicción Especial Inquilinaria**

**Artículo 9°.**— Las funciones administrativas inquilinarias son de la competencia exclusiva del Poder Ejecutivo Nacional, y el ejercicio de sus funciones podrá ser delegado por este Poder Nacional a las Alcaldías, en cuyo caso las multas que aquellas impongan como sanciones a los contraventores de esta ley, ingresarán al respectivo Tesoro Municipal. En el Area Metropolitana de Caracas estas funciones no podrán ser delegadas, y las ejercerá el Ejecutivo Nacional por órgano de la Dirección General de Inquilinato del Ministerio de Infraestructura.

**Delegación de funciones administrativas en alcaldías**

**En Caracas las ejerce la Dirección de Inquilinato**

**Artículo 10.**— La competencia judicial en el Area Metropolitana de Caracas corresponde a los Tribunales Superiores en lo Civil y Contencioso Administrativo, en lo relativo a la impugnación de los actos administrativos emanados de la Dirección

**Impugnación de actos administrativos: jurisdicción contencioso-adminis-**

---

8. La letra *c* define la cláusula penal en materia de arrendamiento. De esta forma, el propietario podrá imponer sanciones al arrendatario para el caso de incumplimiento de cualquier cláusula del contrato. El más corriente suele ser que el inquilino **demore en mudarse** de la vivienda después de que ha vencido el contrato y la prórroga que le da la ley (ver artículo 38 de ésta). El Código Civil es el que regula la materia de las cláusulas penales dando facultad al juez para disminuir la severidad de la cláusula cuando el inquilino ha cumplido al menos parcialmente. No creemos que quepa establecer una cláusula penal para el caso de que el inquilino retrase el pago del alquiler, sino pactar de antemano los **intereses moratorios** correspondientes, con la limitación del artículo 27, cosa que rara vez se hace. Ver también artículo 28 sobre la validez de estas cláusulas.

General de Inquilinato del Ministerio de Infraestructura; y en el resto del país, la competencia corresponde a los Juzgados de Municipio o los de igual competencia en la localidad de que se trate, en cuyo caso, a tales Juzgados del interior de la República se les atribuye la competencia especial Contencioso Administrativo en materia inquilinaria. El conocimiento de los demás procedimientos jurisdiccionales, a que se refiere esta Ley, en materia de arrendamientos urbanos y suburbanos será competencia de la jurisdicción civil ordinaria.

trativa

Ver art 78

Otros procedimientos: jurisdicción civil ordinaria

#### CAPÍTULO IV De los Interesados

**Artículo 11.**— A los fines del procedimiento administrativo se consideran interesados:

Parte interesada en regular el alquiler: quién es

- a) El propietario
- b) El arrendador y el arrendatario
- c) El subarrendador y el subarrendatario
- d) El usufructuante y el usufructuario
- e) Todas aquellas personas que tengan interés personal, legítimo y directo en el procedimiento y pudieren resultar afectadas por la regulación de un inmueble, o la exención de tal regulación.

**Parágrafo Unico.**— Se consideran también interesados a las personas naturales o jurídicas, que tengan como actividad habitual la administración de inmuebles, siempre y cuando acrediten su carácter de administradores [11].

Otros interesados

---

11. Este artículo nos dice que no sólo son el arrendador y el arrendatario quienes pueden acudir ante el organismo de inquilinato, sino también otras personas que pueden tener un **interés muy atendible** aunque no se trate de las partes principales del contrato. Para que puedan reclamar ante dicho organismo en algo referente a la regulación del inmueble, por ejemplo, basta que tengan algún interés personal en el asunto, incluyendo al mismo administrador de la propiedad.

Estas personas deben tener **acceso a los expedientes** que cursan en la Administración sobre regulación; así lo garantiza la Ley de Procedimientos Administrativos (en su artículo 59) y la misma **Constitución** en su artículo 143 que dice: “Los ciudadanos tienen derecho a ser informados ... oportuna y verazmente por la Administración Pública, sobre el estado de las actuaciones en que estén directamente interesados, y a conocer las resoluciones definitivas que se adopten sobre el particular. Asimismo, tienen acceso a los archivos y registros administrativos ...”

En cuanto a estas personas, deberán mostrar el contrato, autorización o documento que demuestre tener un interés legítimo (**letra e**).

TÍTULO II  
De la Relación Arrendaticia [\*]

CAPÍTULO I  
Condiciones de la Relación Arrendaticia

**Artículo 12.**— Los propietarios y administradores de inmuebles destinados al arrendamiento, están en la obligación de mantenerlos en buen estado de mantenimiento y conservación. A estos efectos, deberán contratar con personas especializadas el servicio de mantenimiento de ascensores, montacargas, incineradores, ductos de basura, tanques de agua, equipos hidroneumáticos y cumplir con lo establecido en las disposiciones pertinentes en lo relativo a pintura y exigencias sanitarias del inmueble. Todo ello, sin perjuicio de las estipulaciones que al respecto establezcan las partes. Los derechos y obligaciones derivadas del incumplimiento de esta disposición se regirán por las disposiciones del Código Civil y demás Leyes u Ordenanzas aplicables. El propietario no estará obligado a efectuar reparaciones que se originen por daños maliciosos causados por los arrendatarios [12].

**Obligaciones del arrendador en:**

**Mantenimiento**

**Sanidad**

**Daños causados por el inquilino**

---

[\*]. La **relación arrendaticia** no aparece definida en la ley, lo cual genera dudas. Por ejemplo, si firmo un contrato de arrendamiento por un año, y a la terminación firmo inmediatamente otro contrato por un año más; y finalmente a la terminación de éste firmo otro por un año también, todo por el mismo inmueble, ¿la relación arrendaticia es una sola por los tres años o son tres relaciones arrendaticias de un año cada una? Esta cuestión es importante porque cuanto más larga sea la relación arrendaticia en un contrato por tiempo determinado, mayor será el tiempo que tiene el inquilino para mudarse si se lo pide el propietario. Ver artículo 38. Esto podría entenderse, si aplicamos un criterio de derecho civil, como que estamos ante tres relaciones arrendaticias, pues son tres contratos diferentes; y si, al contrario, el contrato hubiera sido renovado automáticamente por todo ese tiempo (tácita reconducción) se trataría de una sola relación arrendaticia de tres años de duración. Nosotros creemos que aunque existan tres contratos firmados uno detrás del otro, también se tratará de **una sola relación arrendaticia**. Este último criterio podría ser el que adoptaran los tribunales, pues esta ley tiene un carácter de protección al inquilino por ser corrientemente el débil económico (no siempre, p.e. si el inquilino es un banco, etc); si fuera cierto que el concepto de *contrato de arrendamiento* es lo mismo que *relación arrendaticia*, no habría hecho falta emplear un nombre diferente para designar lo mismo.

En cuanto a los **tipos de contrato** (por **tiempo fijo** y a **tiempo indeterminado**) y sus consecuencias, ver nuestro Comentario Inicial al comienzo del libro.

**12.** Este artículo establece para los administradores y dueños la obligación de **mantener en buen estado** el inmueble con todas sus instalaciones. Aunque el artículo dice que todo ello es sin perjuicio de lo que acuerden las partes, creemos que la obligación de prestar un servicio de mantenimiento de los ascensores, ductos de basura, la bomba del agua, etc, no puede estar sometida a lo que acuerden las partes sino que entra dentro de los derechos irrenunciables que tienen los arrendatarios

**Artículo 13.**— El arrendatario o subarrendatario no está obligado a pagar alquileres superiores a los legalmente fijados, ni primas por la cesión, traspaso o arriendo, o venta de punto, así como aceptar como condición para la celebración del arrendamiento, la compra de bienes muebles que se encuentren ubicados dentro del área que se pretende arrendar [13].

No pagar más de lo regulado, ni traspasos, ni comprar los muebles

**Artículo 14.**— En los contratos de arrendamiento, a tiempo determinado o indeterminado, que versen sobre inmuebles exentos de regulación y en los que no se haya pactado cláusula de valor a los fines de la actualización periódica del canon de arrendamiento mensual, éste se ajustará cada vez que haya transcurrido un (1) año de la relación arrendaticia, de acuerdo al Índice General de Precios al Consumidor establecido por el Banco Central de Venezuela acumulado para ese mismo período, si las partes no hubiesen llegado a un acuerdo sobre el monto del mismo [14].

Ajuste anual del alquiler en inmuebles exentos de regulación

Ver art 4

Hoy, Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC)

**Artículo 15.**— Es nulo el subarrendamiento realizado sin la autorización expresa y escrita del arrendador. Los infractores de esta disposición, incurrirán en las sanciones previstas en este Decreto-Ley, sin perjuicio del derecho que asiste al arrendador de solicitar la resolución del contrato o el desalojo [15].

Subarrendamiento

Ver arts 34.g y 82

**Artículo 16.**— Los avisos de prensa o de cualquier otro medio de publicidad, a través de los cuales se ofrezcan inmuebles en arrendamiento, tendrán carácter de oferta pública. En consecuencia, el oferente queda obligado a cumplir con los térmi-

Oferta pública de vivienda  
Ver Cód Civil art 1.139

y que en forma general constan en el artículo 7. El final de este artículo exige al propietario de reparar los **daños** que cause el inquilino actuando de mala fe. Esto quiere decir que sí tendrá que reparar aquellos daños que afecten a los servicios del edificio y que hayan sido causados por el inquilino actuando por simple negligencia. Pero aunque no se diga, es evidente que si el propietario puede probar la negligencia, el inquilino tendrá que pagar los daños y puede ser desalojado por medio del correspondiente juicio breve (artículo 33).

**13.** Este artículo exige al arrendatario de ciertos pagos que se han convertido hasta en una costumbre; si el arrendatario no obstante acuerda pagarlos, por ejemplo tantos miles de bolívares por el **traspaso del contrato de alquiler**, tal pago ya está hecho y no podrá reclamar después su devolución. Es lo que se llama en derecho civil una obligación natural. Es como una deuda de juego: no se puede exigir legalmente el pago, pero tampoco la devolución de lo pagado. Obsérvese que el artículo no le prohíbe sino que dice que no está obligado, lo cual es diferente, y si lo hace voluntariamente, está bien. Para los alquileres pagados en exceso ver art 58.

**14.** Ver nota al artículo 4 para las viviendas exentas de regulación (de más de 12.500 UT) y para unidades construidas después del 1-Ene-1987.

**15.** El **subarrendamiento** realizado sin permiso del dueño, por ejemplo, transformar el apartamento en uno de alquiler por piezas o bien cedérselo a un tercero, es un acto nulo y no solo esto sino que se le puede demandar al inquilino la terminación del contrato. Ver complemento de esto en el artículo 34.g. La persona que pagando o no una prima para mudarse a un local o apartamento, lo ocupe sin permiso del dueño o administrador, está expuesta a que le echen del apartamento mediante juicio de resolución del contrato.

nos de la oferta y a no revocar ésta sin justa causa [16].

**Artículo 17.**— Quedan prohibidos los avisos o anuncios de prensa o de cualquier otro medio de publicidad en los cuales:

**Prohibición de establecer discriminaciones en avisos de prensa**

- a) Se exija como condición para el arrendamiento o subarrendamiento de viviendas, la circunstancia de no tener niños, la de ser extranjero el arrendatario o subarrendatario, así como establecer discriminaciones relativas a raza, sexo, credo o condición social.
- b) Quienes solicitaren viviendas, expresen los señalamientos indicados en el literal que antecede.
- c) Su texto contenga expresiones que violen o inciten a la infracción de las disposiciones legales sobre la materia.

**Parágrafo Primero.**— En la publicidad relativa a aquellas urbanizaciones, edificios, condominios, conjuntos residenciales y otros, construidos y diseñados especialmente con la finalidad de destinarlos al arrendamiento para personas de avanzada edad, o que necesiten de un ambiente de gran tranquilidad y sosiego, podrá señalarse esta circunstancia.

**Excepción en ancianatos**

**Parágrafo Segundo.**— En los contratos de arrendamiento en los que las partes hayan pactado el pago del alquiler en moneda extranjera, se considerará al arrendatario liberado de su obligación principal cuando acredite el pago equivalente en moneda nacional [17].

**Pago del alquiler en moneda extranjera**

**Derogado por art 14 Ley Ilícitos Cambiarios Ver art 15**

**Artículo 18.**— Los arrendadores o subarrendadores de piezas

16. No creemos que sea válida esta disposición si lo que quiere decir es que el arrendador está obligado, cuando pone un **aviso en la prensa** anunciando su apartamento o local, a aceptar al primero que llegue por más fianzas y buena presencia que tenga. La oferta pública no debe funcionar cuando se trata de un contrato *intuitu personae*, pues en este caso nadie va a dar las llaves de una vivienda de su propiedad a quien no le merece confianza. La **oferta pública** está regulada por el Código Civil (artículo 1139) y su alcance es solamente para remunerar algún hecho; por ejemplo, ofrezco Bs.F 100 a quien encuentre el objeto tal que he extraviado; en un caso así se trata solamente de dar una gratificación monetaria y no importa quién sea con tal de que encuentre lo que perdí. Esto es muy distinto de darle las llaves de una propiedad a un recién conocido, caso muy alejado del artículo 1139.

17. Este artículo está de acuerdo con el 21.1 de la Constitución que prohíbe las **discriminaciones** fundadas en raza, sexo, etc; pero tampoco hay que llevarlo a extremos pues nadie está obligado a aceptar como inquilino a quien no le guste. Por lo menos en Venezuela seguimos teniendo la libertad de contratación en ambos sentidos y esperamos que dure mucho tiempo.

El parágrafo 2º de este artículo 17 permite acordar el pago del alquiler en **moneda extranjera**, pero la Ley contra Ilícitos Cambiarios de 2005, en su artículo 14 y la de 2007 en su art 19, derogaron tácitamente este parágrafo al prohibir y castigar la compra o venta de bienes y servicios en divisas. Ver en las páginas 73 y 74 de este libro lo dispuesto en las resoluciones sobre congelación de alquileres para el caso de alquileres pactados en divisas en contratos anteriores al 14-Oct-05, fecha de entrada en vigencia de la citada Ley contra Ilícitos Cambiarios.

en casas de vecindad, habitaciones en casas particulares o de cualquier otra porción de un inmueble arrendado o subarrendado por partes para ser habitado, no podrán exigir más de un veinticinco por ciento (25%) del alquiler máximo fijado en cada caso, por concepto de pagos por limpieza del inmueble, aseo domiciliario, suministro de agua, gas o alumbrado eléctrico ni por cualquier otro servicio similar [18].

**Artículo 19.**— En las edificaciones sujetas a regulación, que consten de unidades independientemente consideradas, cualesquiera que fuere su uso, dadas en arrendamiento y que no estén comprendidas en el régimen de propiedad horizontal, el pago de los gastos de aseo, conservación, agua, energía eléctrica y cualquier otro servicio similar, podrá ser fijado por las partes contratantes, siempre y cuando no exceda de un veinticinco por ciento (25%) del monto del canon de arrendamiento [19].

**Artículo 20.**— Si durante la relación arrendaticia, por cualquier causa, el inmueble arrendado pasare a ser propiedad de una persona distinta del propietario-arrendador, el nuevo propietario estará obligado a respetar la relación arrendaticia en los mismos términos pactados, y las acciones relativas a la terminación de la relación arrendaticia sobre el inmueble, sólo podrán tramitarse conforme a las disposiciones contenidas en el presente Decreto-Ley [20].

**Habitaciones**  
**Pago por servicios: hasta 25% del alquiler**  
*Obligación de inscribirse en Inquilinato: GO 39.582 del 28-Dic-10*  
**En edificios en alquiler**

**Nuevo propietario: continúa con el inquilino el mismo régimen del propietario anterior**

*Ver art 1581 Cód Civ en contra*

18. No entendemos cómo el legislador quiere inmiscuirse en las casas de los particulares y querer regular lo que ocurre en ellas pues tanto este artículo como el 2, no solamente obligan a regular el valor de la habitación sino que imponen otras limitaciones. El **hogar** es sagrado y de acuerdo con el artículo 47 de la Constitución es inviolable y por lo tanto ninguna persona, por más arrendataria que sea, puede entrar en un hogar sin permiso del dueño. Es muy corriente en Caracas que señoras de edad alquilen alguna habitación para ayudarse pues las pensiones del Seguro Social y no digamos las de viudedad son de monto escaso. Quitarle a esta mujer el derecho de echar de su casa a algún inquilino que la esté molestando, obligarle a regular el alquiler de la habitación y a darle las prórrogas que marca el artículo 38, etc, etc, constituye una intromisión como decimos, inconstitucional. Que la ley de inquilinato rijá todo lo que quiera pero que no se meta a controlar quién entra en la casa de uno.

19. En el alquiler de apartamentos o locales puede establecerse que los **gastos** de aseo (creemos se refiere a limpieza y recogida de la basura), conservación, agua, etc, y cualquier otro servicio del edificio, se paguen aparte, es decir se añadan al canon de arrendamiento regulado, siempre y cuando no pasen del **25% de dicho canon**. La frase “unidades independientemente consideradas” que usa el artículo 19, creemos que quiere decir apartamentos o locales de un edificio.

20. La vigencia de un contrato de arrendamiento es independiente de los **cambios de propietario** que pueda experimentar el inmueble, sin que el nuevo propietario pueda imponer al inquilino cláusulas diferentes de las que tenía con el anterior mientras dure el contrato vigente.

CAPÍTULO II  
**Garantías de la Relación Arrendaticia**

**Artículo 21.**— El arrendador podrá exigir al arrendatario garantías reales o personales en respaldo de las obligaciones asumidas por éste. En ningún caso, podrán coexistir ambos tipos de garantías.

**Artículo 22.**— Cuando se constituya depósito en dinero para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, éste no podrá exceder del equivalente a cuatro (4) meses de alquiler, más los intereses que se generen conforme al artículo 23 de este Decreto-Ley, sumas éstas que no podrán ser nunca imputables al pago de los cánones de arrendamiento.

**Artículo 23.**— En el caso de que se constituya depósito en dinero para garantizar las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, el arrendador, sea persona natural o jurídica, deberá colocar dicha suma en una Cuenta de Ahorros en un ente regido por la Ley General de Bancos y Otras Instituciones Financieras. Los intereses que se produzcan corresponderán al arrendatario y serán acumulados a la cantidad dada en garantía.

**Artículo 24.**— Si por cualquier circunstancia, el arrendador incumpliere la obligación establecida en el artículo precedente, quedará obligado a satisfacer al arrendatario intereses calculados a la tasa pasiva promedio de los seis principales entes financieros durante la vigencia de la relación arrendaticia, conforme a la información que suministre el Banco Central de Venezuela.

**Artículo 25.**— El arrendador deberá reintegrar al arrendatario, dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la terminación de la relación arrendaticia, la suma recibida como garantía de las obligaciones del arrendatario, más los intereses que se hubiesen causado hasta ese momento, siempre que estuviere solvente respecto al cumplimiento de las obligaciones arrendaticias a su cargo [21 al 25].

**Artículo 26.**— Cuando el arrendador se negare sin justa causa a reintegrar el depósito y sus intereses, vencido el término a que se refiere el artículo anterior, el arrendatario podrá ocurrir al Tribunal competente por la cuantía para hacer valer sus derechos y pretensiones y la causa se tramitará en instancia úni-

**Garantías exigibles al inquilino**  
**Cláusula penal:**  
*art 8.c y 28*

**Depósito: no más de cuatro meses**

**Imputación**

**Colocado en una cuenta de ahorros**

*Ver art 91*

**Intereses a favor del inquilino**

**Depósito en poder del arrendador**

**Reintegro del depósito**

**Negativa de devolución del depósito**

**21 al 25.** Garantías reales o personales, es decir, depósito o fianza: el arrendador podrá exigir cualquiera de ambas, pero no las dos a la vez. El depósito no podrá exceder de **cuatro meses de alquiler**; el inquilino no puede decir al propietario que se cobre el alquiler del depósito, pues éste es para responder también de cualquier desperfecto que haya en el apartamento y los gastos de cobranza del alquiler en caso de impago. Para garantizar esto, el propietario tiene **sesenta días** a partir de la terminación del contrato para devolver el dinero con sus intereses siempre que así corresponda.



- ca, conforme al procedimiento breve establecido en este Decreto-Ley. **Juicio breve**
- Artículo 27.**— Los intereses de mora causados por el atraso en el pago de los cánones de arrendamiento, no podrán ser superiores a la tasa pasiva promedio de las seis (6) principales entidades financieras, conforme a la información que suministre el Banco Central de Venezuela [27]. **Intereses por mora del inquilino**
- Artículo 28.**— Las partes podrán establecer cláusulas penales por el incumplimiento de la obligación asumida por el arrendatario, referida a la entrega del inmueble al vencimiento del plazo [28]. **Cláusulas penales**  
**Ver art 8.c**

### TÍTULO III De la fijación de cánones de arrendamiento

- Artículo 29.**— La fijación de los cánones de arrendamiento de los inmuebles sujetos a regulación de conformidad con el presente Decreto-Ley, estará basada en los siguientes porcentajes de rentabilidad anual sobre el valor del inmueble, representado en Unidades Tributarias. **Regulación del canon de arrendamiento**  
**Procedimiento: art 65**  
**Obligación: art 2**  
**Actualización: art 32**
- |  |          |
|--|----------|
| a) Con un valor hasta de 4.200 Unidades Tributarias          | 6% anual |
| b) Con un valor de entre 4.201 y 8.400 Unidades Tributarias  | 7% anual |
| c) Con un valor de entre 8.401 y 12.500 Unidades Tributarias | 8% anual |
| d) Con un valor superior a 12.501 Unidades Tributarias       | 9% anual |
- Parágrafo Unico.**— El Ejecutivo Nacional podrá modificar los porcentajes de rentabilidad establecidos en este artículo, cuando así lo determinen razones de interés público o social [29]. **Modificación por el Ejecutivo Nacional**

27. Si los **intereses de mora** a que se refiere dependen de la tasa pasiva que paguen los bancos y tratándose de cuentas de ahorro dicha tasa es muy pequeña, quiere decir que el propietario se va a perjudicar por el retraso que le permita al inquilino. Todo interés por debajo del índice de inflación implica una pérdida. Aunque la ley no lo diga, es jurisprudencia de los tribunales que el acreedor tiene derecho a la **indexación** de la deuda, es decir, a que se actualice la deuda de acuerdo con el aumento del costo de vida (INPC). De esta manera la exigüidad de los intereses de mora podría quizá ser compensada.

28. Ya comentamos este artículo al tratar del 8.c.

29. No hay ninguna disposición en la ley que diga que para alquilar hay que regular el alquiler antes. Se puede alquilar y pedir la regulación después, la ley no lo castiga. Si luego la regulación se retrasa y no sale, no se puede culpar a las partes. Es nuestra opinión. La regulación del alquiler de un inmueble tiene dos fases: Primera, averiguar el valor del inmueble en bolívares y luego traducirlo a unidades tributarias; y segunda, aplicar a este valor el porcentaje correspondiente según el artículo 29. La **unidad tributaria** en el año 2008 se fijó en **Bs.F 46**. El Ejecutivo Nacional la determina cada año de acuerdo con la inflación. En 2007 su valor fue Bs.F 37,632.

Los inmuebles más económicos tienen un porcentaje bajo (6% anual). Si añadi-

**Artículo 30.**— Para la determinación del valor del inmueble a los fines del artículo anterior, el organismo encargado de efectuar la fijación del canon de arrendamiento máximo deberá tomar en consideración los siguientes factores:

- 1) Uso, clase, calidad, situación, dimensiones aproximadas y todas aquellas circunstancias que influyan en las operaciones y cálculos que se hayan hecho para fijar su justo valor, las cuales también se especificarán razonadamente.
- 2) El valor fiscal declarado o aceptado por el propietario y el valor establecido en los actos de transmisión de la propiedad, realizados por lo menos seis (6) meses antes de la fecha de solicitud de regulación, y los precios medios a que se hayan enajenado inmuebles similares en los últimos dos (2) años.

**Parágrafo Unico.**— A los efectos de la fijación de la renta máxima mensual, en los inmuebles sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, se tomará en consideración la contribución para el pago de los gastos comunes causados por la administración, conservación, reparación o reposición de las cosas comunes, a que se refiere la Ley de Propiedad Horizontal [30].

**Artículo 31.**— El alquiler máximo de los muebles y otros accesorios que se arrienden junto con la vivienda sujeta a regulación, será fijado por las partes contratantes sin que en ningún caso pueda ser mayor del dos por ciento (2%) mensual calculado sobre el valor por unidad de los mismos. El alquiler de los muebles, en ningún caso, podrá exceder del treinta por ciento (30%) del monto del canon fijado al inmueble.

**Artículo 32.**— Los cánones de arrendamiento de los inmuebles a que se refiere el artículo 2° de este Decreto-Ley, serán revisados por el organismo encargado de la regulación a instancia de uno cualquiera de los interesados, en los casos si-

**Avalúo del inmueble**  
*Ver art 70*

**Características y ubicación**

**Valor fiscal y del mercado**

**Caso especial de la propiedad horizontal**

**Alquiler de muebles junto con la vivienda**

*Ver nota al art 2*

**REVISIÓN DE LA REGULACIÓN**  
**Procedimiento:**  
*art 65*

mos que el propietario siempre tiene gastos que efectuar e impuestos que pagar, resulta que no es muy buen negocio el alquilar ya que le dará una cantidad anual inferior al aumento del costo de vida. Esto se compensará por el aumento de valor que el inmueble adquiere dada la escasez de viviendas, aumento que se materializa al hacerse la revisión del alquiler cada dos años. Para esta nueva fijación y sus inconvenientes, ver nuestra nota al artículo 32.

Se presentará un problema cuando la valoración del inmueble esté cerca del límite de uno de los tramos, lo cual hará totalmente imposible determinar a ciencia cierta el **tramo exacto**, pudiendo afectar al porcentaje arbitrariamente, por ejemplo del 6% al 7% si el valor no se aleja de las 4.000 unidades tributarias.

**30.** El numeral 1 se refiere a las características del inmueble en sí. El numeral 2 se refiere al valor, el valor fiscal y el valor de mercado. El numeral habla de los precios a que se hayan vendido inmuebles similares y podría haber añadido “o el mayor valor que **el Registrador** le haya adjudicado a efectos de los derechos de registro”, pues hay ventas que se escrituran a un precio mucho menor y esto podría confundir al evaluador. A medida que suben los impuestos, baja el valor declarado por las partes. El **avalúo** lo efectúan los mismos funcionarios del Organismo.

güentes:

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| a) Cuando hubieren transcurrido dos (2) años después de cada fijación del canon máximo de arrendamiento mensual, efectuada y notificada a los interesados por el órgano administrativo competente.                    | <b>a) Cada 2 años</b>   |
| b) Cuando se cambie, total o parcialmente, el uso o destino para el cual fue arrendado el inmueble.   | <b>b) Cambio de uso</b> |
| c) Cuando el propietario o arrendador haya ejecutado en el inmueble, dentro del plazo indicado en el literal a) del presente artículo, mejoras cuyo costo excedan del veinte por ciento (20%) del valor del inmueble. | <b>c) Mejoras</b>       |

**Parágrafo Primero.**— En el caso contemplado en el aparte a) de este artículo, los interesados podrán pedir la revisión hasta con sesenta (60) días de anticipación al vencimiento del término fijado en dicho aparte. **Oportunidad**

**Parágrafo Segundo.**— Los organismos administrativos de inquilinato, a los fines de mantener el equilibrio económico de las relaciones arrendaticias, cuando ningún interesado solicitar la regulación, podrán de oficio iniciar el procedimiento correspondiente, instruir y decidir los casos que a su juicio considere necesario, a costa del propietario y sin perjuicio de la aplicación de las sanciones a que hubiere lugar [32]. **Regulación de oficio cuando las partes no la piden**  
*Ver art 82*

**32.** Se establece en este artículo la revisión cada dos años del alquiler máximo. Esto significa que cada dos años el propietario o el inquilino pueden verse envueltos, si están en desacuerdo con la regulación, en un proceso administrativo y luego en uno judicial todavía más largo (todo ello puede durar más de un año). La revisión bianual no es obligatoria, puede ser solicitada por cualquiera de las partes. Lógicamente el propietario estará interesado en la revisión, para poder actualizar el alquiler y más si el costo de vida sigue subiendo rápidamente, como ocurrió en la década de los noventa.

Hubiera sido mucho más práctico decir que el monto del alquiler pueda cambiarse cada dos años de acuerdo con el **índice nacional de precios al consumidor (INPC)**, lo cual hubiera ahorrado gastos a ambas partes, sobre todo al inquilino que, siendo corrientemente la parte económica más débil, tendrá que rendirse por falta de dinero ante una decisión oficial que según él le suba exageradamente el alquiler. La ley nada dice sobre el **procedimiento para la revisión**; hay que pensar que no será preciso un nuevo avalúo salvo que el **Reglamento** establezca las normas.

El **parágrafo 2º** del artículo 32 trata de la regulación que el Organismo puede efectuar (es decir que es una facultad, no una obligación) si ninguna de las partes la solicita. Las partes pueden libremente desentenderse u olvidarse de pedir la **regulación** del inmueble y el contrato de alquiler que firman es válido en nuestra opinión; nada hay en la Ley que diga lo contrario como ocurría en la Ley anterior, que prohibía alquilar sin regular. Ni hay obstáculo para que el propietario ejerza sus acciones contra el inquilino en caso de incumplir éste salvo —pensamos— la de desalojo o cobro por falta de pago pues en este caso el inquilino sí podría oponer la defensa de falta de regulación del alquiler por ser los derechos que da la ley a éste **irrenunciables (artículo 7º)**. Esta defensa del inquilino no deberá prosperar si el arrendador prueba que tiene introducida la petición de regulación y que aún no ha

TÍTULO IV  
De la terminación de la relación arrendaticia

CAPÍTULO I  
De las Demandas

**Artículo 33.**— Las demandas por desalojo, cumplimiento o resolución de un contrato de arrendamiento, reintegro de sobrealquileres, reintegro de depósito en garantía, ejecución de garantías, prórroga legal, preferencia ofertiva, retracto legal arrendaticio y cualquier otra acción derivada de una relación arrendaticia sobre inmuebles urbanos o suburbanos, se sustanciarán y sentenciarán conforme a las disposiciones contenidas en el presente Decreto-Ley y al procedimiento breve previsto en el Libro IV, Título XII del Código de Procedimiento Civil, independientemente de su cuantía [33].

**Artículo 34.**— Sólo podrá demandarse el desalojo de un inmueble arrendado bajo contrato de arrendamiento verbal o por escrito a tiempo indeterminado, cuando la acción se fundamente en cualesquiera de las siguientes causales:

- a) Que el arrendatario haya dejado de pagar el canon de arrendamiento correspondiente a dos (2) mensualidades consecutivas.
- b) En la necesidad que tenga el propietario de ocupar el inmueble, o alguno de sus parientes consanguíneos dentro del segundo grado, o el hijo adoptivo.
- c) Que el inmueble vaya a ser objeto de demolición o de reparaciones que ameriten la desocupación.
- d) En el hecho de que el arrendatario haya destinado el inmueble a usos deshonestos, indebidos o en contravención a la conformidad de uso concedida por las Autoridades Municipales respectivas o por quien haga sus veces, o por el hecho de que el arrendatario haya cambiado el uso o destino que para el inmueble se pactó en el contrato de arrendamiento, sin el consentimiento previo y por escrito del arrendador.

**Demandas de desalojo y otras: juicio breve, jurisdicción civil ordinaria**

*Procedimiento: ver art 35*

*Ver comentario sobre Desalojo en el Apéndice al final del libro*

**Desalojo en contratos verbales o a tiempo indeterminado, causales:**

**a) Falta de pago de dos alquileres consecutivos**

**b) Ocupación por el propietario. Ver par 1º**

**c) Demolición, etc. Ver par 1º**

**d) Cambio de uso por parte del inquilino**

**Uso no conforme**

salido sin culpa de él. El inquilino podrá posteriormente exigir el reintegro si resultase que la regulación es inferior al canon satisfecho, ver artículo 60, u oponer la compensación (ver nota al artículo 58). Es nuestra opinión.

La **sanción** que este párrafo establece y para la cual habría que aplicar la vaga disposición del artículo 82, nos deja en la duda sobre su valor jurídico. Ver a este efecto nuestro comentario al citado artículo 82.

**33.** Cualquier juicio que entable el arrendador contra el arrendatario, sea por falta de pago o por cualquier otro desacuerdo relacionado con el arrendamiento, deberá ser tramitado por el procedimiento de **juicio breve** pautado en el Código de Procedimiento Civil, cualquiera que sea el monto de la demanda.

- e) Que el arrendatario haya ocasionado al inmueble deterioros mayores que los provenientes del uso normal del inmueble, o efectuado reformas no autorizadas por el arrendador.
- f) Que el arrendatario haya incurrido en la violación o incumplimiento de las disposiciones del Reglamento Interno del inmueble.
- g) Que el arrendatario haya cedido el contrato de arrendamiento o subarrendado total o parcialmente el inmueble, sin el consentimiento previo y por escrito del arrendador.

e) Deterioro ajeno al uso normal; y reformas

f) Incumplimiento del Reglamento interno del edificio Documento de Condominio y Reglamento de la comunidad

g) Cesión o subarrendamiento no autorizado Ver art 15

En los inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, el respectivo Documento de Condominio y el Reglamento de Condominio, previstos en el artículo 26 de la Ley de Propiedad Horizontal, se considerarán a los fines de este literal, como Reglamento Interno.

Plazo para mudarse: 6 meses

**Parágrafo Primero.**— Cuando se declare con lugar la demanda de desalojo de un inmueble, con fundamento en las causales señaladas en los literales b) y c) de este artículo, deberá concederse al arrendatario un plazo improrrogable de seis (6) meses para la entrega material del mismo, contados a partir de la notificación que se le haga de la sentencia definitivamente firme.

**Parágrafo Segundo.**— Queda a salvo el ejercicio de las acciones judiciales que correspondan por otras causales distintas a las previstas en el presente artículo [34].

Otras causales Por vencimiento del plazo: art 38

34. Este artículo señala los siete casos en que puede demandarse el desalojo del inquilino en un contrato verbal o por **tiempo indeterminado**. Pero creemos que las causales aludidas también se aplicarán a los contratos por tiempo determinado salvo la segunda **causal (b)** pues si el propietario necesita el apartamento tendrá que esperar en todo caso a que venza el término del contrato más la prórroga correspondiente. Igualmente si quiere demoler el edificio (**causal c**).

El derecho a pedir el desalojo por la **causal b** se aplica cuando la necesidad de ocupar el inmueble sea suya, de un hijo o nieto, ascendientes y hermanos (la Sala Constitucional, en sent del 28-Jun-05, anuló la mención “hijo adoptivo” por “discriminatoria”). Si se trata de la **causal c**, el propietario deberá obtener antes el permiso oficial de demolición o restauración pues no creemos que baste que lo diga.

Para la **letra d** de este artículo ver el Caso práctico 11 al final de este libro aunque diremos que los usos no autorizados legalmente, como usar el apartamento o local para una actividad no permitida en esa zona por la **autoridad municipal**, son causal de desalojo. Para la **letra e** hay que distinguir que el daño sea por el uso normal o no. Por ejemplo una obstrucción grave de las tuberías debería considerarse **deterioro** normal, salvo que al destupir se descubra una variedad de objetos que indiquen otra cosa. En cuanto a las **reformas**, tales como tumbar un tabique, añadir un baño, cubrir un balcón, etc, lógicamente son causal de desalojo pero no así poner rejas, siempre que el diseño sea aprobado por el propietario o que hagan juego con otras que ya estén puestas.

Llama la atención la violación de las disposiciones del **reglamento interno** del inmueble como causal de desalojo (ver **letra f**), la cual es nueva en la ley. Pocos

CAPÍTULO II  
Del procedimiento judicial

CONTRA EL IN-  
QUILINO

**Artículo 35.**— En la contestación de la demanda, el demandado deberá oponer conjuntamente todas las cuestiones previas previstas en el Código de Procedimiento Civil, y las defensas de fondo, las cuales serán decididas en la sentencia definitiva. En dicha oportunidad, el demandado podrá proponer reconvencción, siempre que el Tribunal sea competente por la materia y la cuantía.

La negativa a la admisión de la reconvencción no tendrá apelación. De ser opuestas las cuestiones previas por la falta de jurisdicción del Juez o la incompetencia de éste, el Tribunal se pronunciará sobre éstas en la misma oportunidad de ser opuestas o en el día de despacho siguiente, decidiendo el asun-

Contestación de  
la demanda

*Ver art 33 y sig*

*Cuestiones pre-  
vias: art 346  
Cód Proc Cív*

Reconvencción

Cuestiones pre-  
vias

edificios tienen reglamento interno para regular su uso y no estaría mal que lo tuvieran, estableciendo normas sobre horario de fiestas, ruidos, respeto de las zonas ajardinadas, cierre del portal, etc. Los edificios en propiedad horizontal deben tener aparte del **Documento de condominio**, un **Reglamento interno** el cual debe ser aprobado por la mayoría de los propietarios. En estos casos el inquilino deberá respetar las mencionadas disposiciones y su incumplimiento grave o reiterado podría configurar la causal *f* de este artículo y ser desalojado. Ver Caso práctico 12.

Si con posterioridad a la firma del contrato de alquiler se hicieran **cambios en el Reglamento**, hay que distinguir: si son en un edificio en propiedad horizontal, obligan al inquilino igual que antes. Si son en un edificio de un solo propietario, no puede éste por su sola voluntad alterar los términos del contrato de arrendamiento. De otra forma, equivaldría a someter el contrato a la voluntad de una sola de las partes, algo inadmisibles.

Por último, la **letra g** establece el desalojo por haber **cedido el apartamento** a un tercero sin permiso del arrendador. El permiso tiene que ser escrito, no bastando que sea de palabra; en este caso se aplica el dicho de que las palabras se las lleva el viento.

El parágrafo 2º deja a salvo otras causas que puedan existir para desalojar un inquilino. Aparte del vencimiento del término para los **contratos a tiempo determinado**, a los cuales se refiere el artículo 39, podrían ocurrir circunstancias que justifiquen el desalojo de un inquilino además de las siete nombradas en este artículo 34. Por ejemplo, una familia cuyos niños o adolescentes causen daños repetidamente en el inmueble, o molesten continuamente a los vecinos o bien que el propio inquilino con exceso de alcohol, cause molestias al vecindario y sea éste un hecho repetido. Así pues, las siete causales del artículo 34 (*a a g*) y que no vamos a detallar una por una pues están escritas en forma muy clara, no son las únicas que pueden interrumpir la relación arrendaticia aunque sí lo son para pedir el desalojo en un contrato a tiempo indeterminado. Tenemos que añadir que el mismo contrato escrito puede estipular exigencias que si son justas y razonables, su incumplimiento podría ser objeto de demanda ante los tribunales pidiendo la resolución.

Una ventaja para el arrendador en los contratos a tiempo determinado es que para sacar a un inquilino no tiene que probar esto o aquello en un juicio que puede complicarse, sino le basta pedir la desocupación y el secuestro por vencimiento de la prórroga legal (ver artículo 39).

to con los elementos que se hayan presentado y los que consten en autos. De ejercer las partes el recurso de regulación de la jurisdicción y/o de la competencia contra la decisión que se haya pronunciado sobre la jurisdicción y/o de la competencia, éstos se tramitarán en cuaderno separado, y el proceso continuará su curso hasta llegar al estado de sentencia, en cuyo estado se suspenderá hasta que conste en autos la decisión del recurso interpuesto.

**Regulación de la jurisdicción y/o competencia**

**Artículo 36.**— La decisión de Segunda Instancia en los procesos de desalojo fundamentados en las causales previstas en los literales del artículo 34 de esta Ley, no tendrá recurso alguno.

**No hay más recursos en demandas de desalojo**

**Artículo 37.**— Dentro de los tres (3) días de despacho siguientes a la publicación de la sentencia dictada en Segunda Instancia, el Juez remitirá los autos al Tribunal de la causa [35 a 37].

**Ejecución de la sentencia**

## TÍTULO V De la prórroga legal

**Artículo 38.**— En los contratos de arrendamiento que tengan por objeto alguno de los inmuebles indicados en el artículo 1º de este Decreto-Ley, celebrados a tiempo determinado, llegado el día del vencimiento del plazo estipulado, éste se prorrogará obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el arrendatario, de acuerdo con las siguientes reglas:

**CONTRATO A TIEMPO DETERMINADO  
Prórroga legal obligatoria para el arrendador.  
Ver art 40**

- a) Cuando la relación arrendaticia haya tenido una duración hasta de un (1) año o menos, se prorrogará por un lapso máximo de seis (6) meses.

**a) 6 meses**

**35 a 37.** El **procedimiento breve** que ordena la ley para dilucidar los pleitos derivados de los contratos de alquiler, es el mismo señalado en los artículos 881 y siguientes (para el **secuestro** ver art 599) del **Código de Procedimiento Civil**, con ciertas modificaciones y simplificaciones. Por ejemplo: las **cuestiones previas** se opondrán junto con la contestación de la demanda. El juez decidirá sobre ellas en el acto de la sentencia, salvo que se refieran a falta de jurisdicción o competencia en cuyo caso, resolverá inmediatamente. Esto de decidir sobre cuestiones “previas” en la sentencia definitiva podría alargar innecesariamente el proceso si hay necesidad de reponer la causa. Ello no se compagina con la celeridad perseguida en un procedimiento breve. Respecto a la **reconvención** o contrademanda que pudiera intentar el demandado en el acto de contestación, si no es admitida tendrá que conformarse pues no puede apelar tal decisión. Sólo le quedará el recurso de accionar de manera independiente, o sea, entablar otro juicio donde él demande al arrendador.

En cuanto a los recursos contra decisiones de segunda instancia, observamos que no se admiten si se refieren a juicios de desalojo en contratos verbales o a tiempo indeterminado (artículo 36). En los demás casos se puede recurrir en casación si resulta procedente y la cuantía lo permite. Es bueno recordar que las sentencias de primera instancia sobre demandas por reintegro del depósito entregado por el inquilino, ni siquiera tienen apelación (artículo 26).

- b) Cuando la relación arrendaticia haya tenido una duración mayor de un (1) año y menor de cinco (5) años, se prorrogará por un lapso máximo de un (1) año. **b) 1 año**
- c) Cuando la relación arrendaticia haya tenido una duración de cinco (5) años o más, pero menor de diez (10) años, se prorrogará por un lapso máximo de dos (2) años. **c) 2 años**
- d) Cuando la relación arrendaticia haya tenido una duración de diez (10) años o más, se prorrogará, por un lapso máximo de tres (3) años. **d) 3 años**

Durante el lapso de la prórroga legal, la relación arrendaticia se considerará a tiempo determinado, y permanecerán vigentes las mismas condiciones y estipulaciones convenidas por las partes en el contrato original, salvo las variaciones del canon de arrendamiento que sean consecuencia de un procedimiento de regulación, o de un convenio entre las partes, si el inmueble estuviere exento de regulación [38].

**Términos de la prórroga**

**38.** Se refiere este artículo a los contratos a tiempo determinado, los cuales sufrirán una **prórroga** después de pasado el tiempo del contrato tal como lo exponen las letras *a* a *d*. Obsérvese que cuanto mayor sea el tiempo del contrato, mayor es la duración de la prórroga. Supongamos que al inquilino, como pagaba puntualmente y se portaba bien, el propietario le renovó el contrato año tras año de forma que han pasado diez años. Si el propietario desea desalojarlo como tiene derecho según el artículo 38, tendrá que darle una prórroga hasta de tres años como máximo según la letra *d*. Este término nos parece **muy exagerado** y va en perjuicio del propietario pues si algo pensaba hacer con el apartamento, tres años de prórroga es mucha espera. Imagínese el lector que se trata de un padre que quiere dar ese apartamento a su hija que se va a casar; el novio podría sentarse a esperar.

Como quiera que la relación arrendaticia puede que sea considerada por los jueces como una sola a pesar de que se empaten unos contratos de tiempo determinado con otros, resulta que para evitar **prórrogas excesivas** en caso de querer el propietario terminar el contrato, **tendría que cambiar de inquilino cada año** con los consiguientes trastornos de reparaciones, búsqueda de nuevo inquilino, etc, algo totalmente impracticable. Por estas razones consideramos que el alargamiento de las prórrogas para los contratos de más tiempo que pauta el artículo 38 puede resultar contrario a los intereses del propietario y del inquilino.

Al emplear la ley en este artículo la palabra “máximo”, quiere decir que la prórroga legal es obligatoria para el arrendador hasta el total del lapso señalado; pero lógicamente también quiere decir que si el inquilino encuentra una nueva vivienda antes de la terminación de dicho plazo podrá mudarse libremente.

El derecho que tenía el inquilino con la ley vieja a ejercer el **derecho de preferencia para seguir ocupando** el inmueble al vencimiento del contrato, no existe ahora. En esta cuestión ha salido perdiendo el inquilino sin beneficio para el dueño tal como lo explicamos en el Comentario Inicial al comienzo de este libro. El Código Civil en su artículo 1618 establece un derecho de preferencia para el inquilino que lo hubiera sido por cinco años; pero este artículo es inaplicable pues el artículo 38.c de la ley establece a favor del inquilino una prórroga de hasta dos años, algo incompatible con el aludido derecho de preferencia; y por otro lado, la ley especial de arrendamientos deroga la ley general (Código Civil). Es nuestra opinión.



**Artículo 39.**— La prórroga legal opera de pleno derecho y vencida la misma, el arrendador podrá exigir del arrendatario el cumplimiento de su obligación de entrega del inmueble arrendado. En este caso, el Juez a solicitud del arrendador, decretará el secuestro de la cosa arrendada y ordenará el depósito de la misma en la persona del propietario del inmueble, quedando afectada la cosa para responder al arrendatario, si hubiere lugar a ello [39].

**Desocupación al vencimiento de la prórroga legal**

**Secuestro judicial**

**Artículo 40.**— Si al vencimiento del término contractual el arrendatario estuviere incurso en el incumplimiento de sus obligaciones contractuales o legales, no tendrá derecho a gozar del beneficio de la prórroga legal.

**No hay prórroga si el inquilino está atrasado**

**Artículo 41.**— Cuando estuviere en curso la prórroga legal a que se refiere el artículo 38 de este Decreto-Ley, no se admitirán demandas de cumplimiento de contrato de arrendamiento por vencimiento del término. No obstante, sí se admitirán aquellas que sean interpuestas por el incumplimiento de obligaciones legales y contractuales.

**Demandas durante la prórroga legal**

## TÍTULO VI

### De la preferencia ofertiva y del retracto legal arrendaticio

**Artículo 42.**— La preferencia ofertiva es el derecho que tiene el arrendatario para que se le ofrezca en venta, en primer lugar y con preferencia a cualquier tercero, el inmueble que ocupa en tal condición de arrendatario. Sólo será acreedor a la preferencia ofertiva, el arrendatario que tenga más de dos (2) años como tal, siempre que se encuentre solvente en el pago de los cánones de arrendamiento y satisfaga las aspiraciones del propietario [42].

**Preferencia del inquilino para comprar el inmueble: Requisitos**

**Venta del edificio: art 49**

39. Al vencerse el contrato comienza la prórroga **automáticamente** (“opera de pleno derecho”), es decir, no es preciso acordarla. Sin embargo, para evitar equívocos, se aconseja enviar una carta al inquilino señalando que el contrato va a vencerse y que puede beneficiarse con la prórroga legal indicando claramente cuándo comenzaría ésta. En los recibos emitidos durante la prórroga, sería conveniente expresar que el dinero recibido corresponde a dicho período. Vencido éste, el juez decretará el **secuestro de la cosa arrendada**, es decir que el inmueble será depositado en manos del propietario, si así lo pide; pero esto no quiere decir que lo pueda volver a arrendar mientras dure el juicio. Se debe consultar con el juez.

42. Este derecho y el de retracto que veremos en el art 43 son limitaciones al derecho de propiedad que en algunos casos pueden perjudicar al dueño: Si éste quiere vender el inmueble a crédito a un tercero que goza de su confianza, tendrá que ofrecérselo primero a su inquilino, sin importar si éste puede o no pagarle puntualmente. Si no se fía, no se arriesgará con el inquilino, pero tampoco podrá hacer el negocio con el tercero. De todas maneras, el inquilino moroso no tiene **derecho de preferencia para comprar** el inmueble que él ocupa. Antaño el inquilino no estaba obligado sino a pagar un precio relacionado con el de la regulación del alquiler, lo cual daba un monto muy inferior al valor del mercado; tales eran los decretos de Caldera de 1971, derogados por esta ley en su art 93.

El derecho de preferencia que tenía el inquilino **a seguir ocupando el inmueble** luego de vencido el contrato tampoco existe en ley actual. Ver nota al artículo 38.

**Artículo 43.**— El retracto legal arrendaticio es el derecho que tiene el arrendatario de subrogarse, en las mismas condiciones estipuladas en el instrumento traslativo de la propiedad, en el lugar de quien adquiere el inmueble arrendado por cualquier acto que comporte la transmisión del derecho de propiedad. Para ejercer este derecho, el arrendatario debe cumplir con las condiciones establecidas en el artículo anterior [43].

**Retracto legal arrendaticio: definición**

*Ver art 47 y 48*

**Artículo 44.**— A los fines del ejercicio del derecho preferente, el propietario deberá notificar al arrendatario, mediante documento auténtico, su manifestación de voluntad de vender. En dicha notificación se deberá indicar el precio, condiciones y modalidades de la negociación [44].

**Notificación al inquilino de la intención de vender el inmueble que ocupa**

**Parágrafo Único.**— El arrendatario deberá notificar igualmente al propietario, en forma indubitable, su aceptación o rechazo a la oferta hecha a su favor, en el término de quince (15) días calendario a contar de la fecha del ofrecimiento. Transcurrido este término sin que el arrendatario hubiere aceptado el ofrecimiento, el propietario quedará en libertad de dar en venta el inmueble a terceros, bajo las mismas condiciones y modalidades del ofrecimiento de venta.

**Respuesta del inquilino: 15 días**

**Venta a terceros**

**Artículo 45.**— Transcurridos ciento ochenta (180) días calendario después del ofrecimiento de venta a que se refiere el artículo anterior, sin que se hubiese efectuado la venta a terceros, quedará sin efecto dicho ofrecimiento, debiendo en consecuencia, cursarse una nueva oferta al arrendatario para cualquiera otra negociación que se pretendiere celebrar.

**Nueva oferta al inquilino porque no se efectuó la venta**

**Artículo 46.**— Cuando un tercero, sea persona natural o jurídica, haga el ofrecimiento de venta en nombre del propietario, deberá acreditar que se encuentra suficientemente autorizado para ello mediante documento auténtico, y determinar con precisión las condiciones establecidas por el propietario para la negociación [46].

**Oferta de venta en nombre del propietario**

43. Lo comentamos junto al artículo 47, pues aquí está fuera de lugar.

44. Este artículo es importante porque si no se cumple a rajatabla, el comprador del apartamento puede verse envuelto en un pleito por lo que diremos en un par de artículos más tarde. Nuestro consejo es que se haga esto por medio de un abogado, a fin de que la **notificación de la oferta de venta** sea auténtica, es decir que conste bien que ha sido hecha; que aparezcan en la oferta todos los datos del inmueble y su propiedad, plazo para firmar la escritura y forma de pago que deberán aparecer en la misma, todo a fin de evitar que la oferta adolezca de indeterminación, lo cual la haría nula. El abogado deberá ser muy cuidadoso en todo este asunto para evitarse incurrir en los supuestos del artículo 48, que comentaremos luego.

46. El administrador no es quién para hacer la oferta de que estamos tratando en estos artículos si no está **expresamente autorizado** por el dueño, cosa que deberá constar en documento auténtico, es decir notariado, no bastando una autorización privada. También deberá dicha autorización contener las **condiciones** establecidas por el propietario **para la venta**, por lo menos las más importantes, tales como precio, forma de pago, plazo para la aceptación y firma de la escritura, hipotecas y otros gravámenes y datos que identifiquen al documento de condominio.

**Artículo 47.**— El derecho de retracto a que se refiere el artículo 43, deberá ser ejercido por el arrendatario dentro del plazo de cuarenta (40) días calendario, contados a partir de la fecha de la notificación cierta que de la negociación celebrada deberá hacerle el adquirente. A dicha notificación deberá anexarse necesariamente copia certificada del documento contentivo de la negociación, la cual quedará en poder del notificado.

**DERECHO DE RETRACTO**

**Plazo para ejercerlo**

*Ver art 43*

**Anexo obligatorio**

**Artículo 48.**— El arrendatario podrá ejercer el derecho de retracto a que se contrae el artículo 43, si se produjeran cualesquiera de los supuestos siguientes:

**Derecho de retracto: cuándo se ejerce**

- a) No se le hubiere hecho la notificación prevista en el artículo 44 de este Decreto-Ley o se omitiere en ella alguno de los requisitos exigidos.
- b) Efectuada la venta a un tercero, su precio resultare inferior al ofertado, o sus condiciones fueren más favorables que las ofrecidas inicialmente al arrendatario [47 y 48].

**Artículo 49.**— El retracto legal arrendaticio no procederá en los casos de enajenación o transferencia global de la propiedad del inmueble del cual forme parte la vivienda, oficina o local arrendado [49].

**Venta global del edificio: No hay retracto**

**Artículo 50.**— Para las situaciones no previstas en el presente Título, se aplicarán las disposiciones pertinentes contenidas en el Código Civil.

**Normas supletorias**

**47 y 48.** El **derecho de retracto**, definido en el **artículo 43**, es la facultad que tiene un inquilino de decirle al comprador: yo tenía derecho a comprar lo que usted adquirió, así que deshaga la operación y que se me venda a mí, yo le pago lo que usted pagó. Esto quiere decir que el comprador de un apartamento en propiedad horizontal que tenga adentro un inquilino que lleve más de dos años ocupándolo, debe cerciorarse de que se le ha hecho al citado inquilino la oferta de venta que marcan estos artículos y ahorrarse así un grave problema. Para evitar la duración de una situación tan inestable como es la de no saberse si el inquilino va a demandar o no el retracto, el **artículo 47** ha señalado un límite de cuarenta días continuos a partir de la fecha cierta (es decir, comprobable) de la notificación para ejercer la acción judicial de retracto. Fíjese que el artículo dice *venta* y no *enajenación*, o sea que el derecho de retracto (aunque el artículo 43 pareciera referirse a cualquier tipo de enajenación) creemos que no se aplica si se enajenó en forma diferente a la venta, como sería la permuta, la aportación a una sociedad o la donación. Y es que el derecho de retracto implica que el inquilino tome el lugar del tercero que adquiere la propiedad. En la permuta, difícilmente podría tener el mismo bien que tiene el tercero para cambiar por el apartamento. Tampoco podría suplantar a la sociedad a la que se le aporta el apartamento. Y menos aún en la donación, que también es una forma de transmitir la propiedad y que se hace por razones personalísimas (a un hijo, un familiar, un amigo, etc) pues sería absurdo pretender que el inquilino pueda sustituir a la persona en cuyo favor se hace la donación.

**49.** Si el propietario vende el edificio como un todo, los inquilinos no tienen derecho de retracto. Por lo que se ve, el derecho de preferencia se refiere únicamente cuando se venden locales, casas unifamiliares o apartamentos individuales. Existe jurisprudencia de que si se vende una quinta de dos plantas, una vivienda por planta, ninguno de ambos inquilinos tiene derecho de preferencia para comprar.

TÍTULO VII  
Del pago por consignación

CAPÍTULO I  
De la Consignación Arrendaticia

**Artículo 51.**— Cuando el arrendador de un inmueble rehusa expresa o tácitamente a recibir el pago de la pensión de arrendamiento vencida de acuerdo con lo convencionalmente pactado, podrá el arrendatario o cualquier persona debidamente identificada que actúe en nombre y descargo del arrendatario, consignarla por ante el Tribunal de Municipio competente por la ubicación del inmueble, dentro de los quince (15) días continuos siguientes al vencimiento de la mensualidad.

**Artículo 52.**— Cuando estuviere en curso cualquier proceso judicial entre los contratantes, por causa derivada directa o indirectamente de la relación arrendaticia, el arrendador o propietario podrá retirar y disponer libremente de las cantidades consignadas a su favor conforme al artículo anterior, sin que ello pueda considerarse como renuncia o desistimiento de la acción intentada, a menos que ésta estuviere fundamentada en la falta de pago de las pensiones de alquiler.

CAPÍTULO II  
Del procedimiento consignatorio

**Artículo 53.**— Mediante escrito dirigido al Juez, el consignante indicará su nombre y apellido, el carácter con que actúa, así como la identificación completa y la dirección de la persona natural o jurídica en cuyo favor consigna, las referencias del inmueble, el monto del canon de arrendamiento mensual y el motivo por el cual efectúa la consignación.

El Juez dará al interesado comprobante de la consignación y cursará notificación al beneficiario, en la cual se señalarán las menciones referidas en el párrafo anterior y le indicará que la suma consignada, se halla a su orden y disposición. A los fines de dar cumplimiento al presente artículo, el arrendatario tiene la obligación de aportar los datos suficientes para el logro de la notificación al beneficiario, dentro un plazo no mayor de treinta (30) días continuos siguientes a la primera consignación.

La omisión por parte del Tribunal del cumplimiento de la notificación al beneficiario, no invalidará la consignación. Cuando la notificación al beneficiario, no se hubiere realizado por hecho o negligencia imputable al consignante, dicha consignación no se considerará como legítimamente efectuada.

**Parágrafo Unico.**— En caso que el arrendatario manifestare desconocer la dirección del arrendador y a los solos fines de

**CONSIGNACIÓN  
DE ALQUILERES  
EN EL TRIBUNAL**

**Plazo: 15 días**

**Retiro por parte  
del arrendador  
de los alquileres  
consignados**

**Ver art 55**

**CONSIGNACIÓN  
DEL ALQUILER:  
Datos que debe  
contener**

**Ver comienzo  
en art 51**

**Notificación al  
arrendador**

**Omisión de la  
notificación**

**Arrendador con  
dirección desco-  
nocida**

cumplir con la notificación que antecede, el arrendatario deberá solicitar al Tribunal receptor la expedición de un cartel de notificación, y proceder a una sola publicación en uno de los diarios de mayor circulación en la localidad donde se encuentra ubicado el inmueble, y posteriormente, lo consignará para ser agregado al respectivo expediente de consignaciones.

**Artículo 54.**— Efectuada la primera consignación, se abrirá un expediente en el cual se llevarán las diligencias pertinentes, quedando obligado el consignante a efectuar cualquier consignación posterior en ese mismo expediente. No se considerarán legítimamente efectuadas las consignaciones subsiguientes realizadas en un Tribunal distinto.

**Artículo 55.**— La suma de dinero consignada conforme a los artículos precedentes, sólo podrá ser retirada por el beneficiario de la consignación o su apoderado legalmente constituido y autorizado para ello y en ningún caso podrá retirarla el arrendatario o el tercero consignante.

**Artículo 56.**— En virtud de la consignación legítimamente efectuada conforme a lo dispuesto en el presente Título, se considerará al arrendatario en estado de solvencia, salvo prueba en contrario que corresponderá apreciar al Juez, ante quien el interesado presentare la demanda.

**Artículo 57.**— A los efectos de la consignación arrendaticia, todas las actuaciones en el Tribunal estarán libres de derechos, emolumentos y exentas del impuesto de papel sellado y timbres fiscales [51 a 57].

**Siguientes consignaciones: en el mismo tribunal**

**Retiro de la consignación por el arrendador y no por el arrendatario**

*Ver art 52*

**Solvencia del inquilino que consigna el alquiler**

**Exención de costas judiciales**

**51 a 57.** Esto de la **consignación** lo prevé la ley para proteger al inquilino contra un arrendador que esté buscando una vía expedita para resolver el contrato y se haga el desentendido a la hora de cobrar el alquiler. También cuando el dueño quiere cobrar un alquiler por encima del regulado. Es muy importante entonces que el inquilino consigne el monto del alquiler en el juzgado de municipio **dentro de los quince días continuos** siguientes al vencimiento de la mensualidad (**art 51**) para que no se le considere moroso. Esto equivale a decir que no podrá depositar mensualidades atrasadas en más de quince días. Esta es una limitación importante para los deudores morosos, los cuales sí podrían ser **demandados por falta de pago y desalojados** si la consignación se hizo con retraso. En conclusión: la consignación del alquiler en el tribunal es un arma de dos filos.

El inquilino deberá estar muy pendiente también de facilitar al tribunal todos los datos que permitan notificarle al arrendador sobre el depósito que ha hecho, ya que si por su culpa el tribunal no practica dicha notificación, quedará como si no hubiese pagado y en consecuencia será considerado moroso; lo mismo pasa si se le ocurre efectuar la siguiente consignación en otro tribunal o que ésta se asiente en otro expediente (**artículo 54**). Cabe destacar que una vez entregado el dinero al tribunal el inquilino no podrá retirarlo, o sea, no podrá pedir que se lo devuelvan (**art 55**).

El hecho de consignar no protege al arrendatario de ser demandado por otras causas. El arrendador puede incluso demandarlo por incumplimiento del pago sólo que, en este caso, el inquilino podrá oponerle la consignación efectuada. Es de hacer notar que el depósito siempre deberá ser por el monto del alquiler fijado en

TÍTULO VIII  
Del Reintegro

**Artículo 58.**— En los inmuebles sometidos a regulación conforme al presente Decreto-Ley, quedará sujeto a repetición todo cuanto se cobre en exceso del canon máximo establecido por los organismos competentes.

**Artículo 59.**— La obligación de repetir conforme al artículo precedente, corresponderá al arrendador o al perceptor de los sobrealquileres. Si éstos y el propietario fueren personas diferentes, la responsabilidad será solidaria, sin perjuicio de las relaciones jurídicas entre éstas y se aplicarán las sanciones establecidas en este Decreto-Ley.

**Artículo 60.**— El reintegro se referirá a los sobrealquileres cobrados desde la fecha de iniciación del contrato hasta la fecha de la regulación que resultare definitivamente firme.

**Artículo 61.**— Las acciones para solicitar la repetición de sobrealquileres a que se refiere este Título, se intentarán por ante los Tribunales ordinarios competentes por la cuantía y se tramitarán conforme al procedimiento especial y breve establecido en el presente Decreto-Ley.

**Artículo 62.**— La acción para reclamar el reintegro de sobrealquileres prescribe a los dos (2) años.

**Artículo 63.**— Los reintegros previstos en este Título son compensables con los alquileres que el arrendatario deba satisfacer y se considerará a éste en estado de solvencia, cuando el importe de tal reintegro, establecido mediante sentencia definitivamente firme, sea igual o superior a lo que le corresponda pagar por concepto de alquileres.

**Artículo 64.**— El Tribunal que conozca en primera instancia de las acciones de reintegro a que se refiere este Título, remitirá de oficio al Organismo regulador correspondiente, copia certificada de la sentencia definitivamente firme recaída en la causa, a los fines de la aplicación de la sanción prevista en el artículo 82 del presente Decreto-Ley [58 a 64].

**Devolución del sobreprecio en alquileres regulados**

**Responsabilidad solidaria del arrendador y del propietario**

**Sanciones**

**Desde cuándo procede el reintegro**

**Demandas por reintegro del alquiler pagado de más: jurisdicción ordinaria**

**Prescripción: 2 años**

**Compensación con alquileres atrasados o futuros**

**Multa al arrendador infractor**

el contrato o en la regulación si está regulado, nunca menor pues en este caso no se consideraría solvente.

La consignación del alquiler es un derecho que tiene el inquilino, no una obligación legal. El artículo 51 dice “podrá”.

**58 a 64.** La **repetición** o reintegro: es un principio de derecho que todo lo que se cobre de más debe devolverse. Es por eso que el inquilino que haya pagado un alquiler mayor al que corresponda según la regulación, tiene derecho a que el arrendador le devuelva el excedente (**artículo 58**) o se lo compense automáticamente con alquileres que le deba (**artículo 63**). Si le estaba demandando por falta de pago, creemos que tendrá que esperarse por la decisión regulatoria del alquiler al tratarse de una cuestión que el inquilino podría oponer como cuestión previa.

El plazo para solicitar el **reintegro** es de dos años y aunque la ley no lo diga expresamente es de suponer que el mismo corre a partir de la notificación de regula-

TÍTULO IX  
Del procedimiento administrativo inquilinario

PARA REGULAR  
EL ALQUILER,  
ETC

**Artículo 65.**— El conocimiento y tramitación de los asuntos cuya competencia atribuye este Decreto-Ley al Organismo regulador, se regirá de acuerdo al procedimiento contemplado en el presente Título.

*Fijación del alquiler: ver art 29 y 32*

**Artículo 66.**— El procedimiento se iniciará a instancia de la parte interesada mediante solicitud escrita. Presentada ésta, el Organismo regulador la admitirá dentro de los tres (3) días hábiles administrativos siguientes, si cumple con todos los requisitos que estableciere el Reglamento del presente Decreto-Ley. Si la solicitud presentare defectos u omisiones se notificará al interesado para que las mismas sean subsanadas o corregidas dentro de los quince (15) días calendario siguientes contados a partir de su notificación. Si las omisiones fueren subsanadas, se le dará curso a la solicitud. La decisión que niegue la admisión de la solicitud, deberá ser motivada y contra ella se podrá interponer el recurso contencioso administrativo correspondiente, dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la notificación del acto administrativo denegatorio.

Solicitud de regulación

*Ver art 42 LOPA*

**Artículo 67.**— Admitida la solicitud, se notificará a los interesados, y se les indicará que deberán comparecer al tercer día hábil administrativo siguiente a su notificación, a exponer lo que estimen conveniente.

Admisión denegada

Recurso contra esta denegación

Notificación de la solicitud

**Artículo 68.**— En la oportunidad señalada, los interesados deberán consignar por escrito todas sus defensas y pretensiones. Las razones en que se fundamente la oposición deberán exponerse en esta oportunidad, sin que después se admitan otras.

Presentación de alegatos por las partes

ción del alquiler. Dice el **artículo 60** que el reintegro se hará por el excedente cobrado desde que comenzó el contrato hasta el momento de la regulación definitivamente firme. Nosotros creemos que si se ha solicitado una segunda o tercera regulación (**artículo 32**) y mientras tanto el inquilino ha pactado una mensualidad provisional que luego resulta excesiva, el plazo para reclamar correrá a partir de la última regulación. De todas maneras el inquilino siempre podrá compensar los alquileres pagados de más contra los que deba al arrendador pues como hemos dicho, la **compensación** ocurre automáticamente (ver art 1332 del Código Civil). Respecto a la sanción que corresponda según el **artículo 64**, remitimos al lector a nuestro comentario del **artículo 82**. Es de hacer notar que la ley no da derecho al arrendador a cobrar retroactivamente la diferencia de alquiler que pueda resultar si la regulación establece un monto mayor al que le cobró al inquilino; ello se debe a que la regulación sólo fija el canon **máximo** que se puede cobrar.

**Por otra parte** el artículo **58** no prevé el caso de que no se haya dictado la regulación del alquiler. Si el inquilino ha ido pagando el alquiler acordado con el dueño y el apartamento resulta que **no está regulado**, falta la base para pedir reintegro pues no se puede saber si el alquiler es o no excesivo. Hay que esperar a que se fije la regulación para ver cuánto tendría que devolver el arrendador (**art 60**) si tal es el caso.

**Artículo 69.**— En este procedimiento, quedará abierta de pleno derecho, una articulación de diez (10) días hábiles administrativos para la promoción y evacuación de pruebas instrumentales, quedando a criterio de la autoridad administrativa el admitir los otros medios de prueba establecidos en los Códigos Civil, de Procedimiento Civil y Orgánico Procesal Penal o en otras leyes. El acto administrativo que niegue la admisión de alguna prueba deberá motivarse suficientemente.

**Promoción y evacuación de pruebas**

*Ver art 76*

**Artículo 70.**— A los efectos de determinar el valor del inmueble, sus anexos y accesorios, se abrirá un lapso de treinta (30) días calendario al vencimiento del término fijado en el artículo anterior. El Organismo regulador podrá extender dicho lapso hasta por treinta (30) días calendario más, cuando razones de importancia así lo impongan. Dichos lapsos se entenderán concluidos en la fecha en que se determine el valor del inmueble, sus anexos y accesorios.

**Lapso para el avalúo del inmueble**

*Ver art 30*

**Normas supletorias: art 76**

Cuando se solicite la fijación del canon de arrendamiento de una porción de un inmueble cuyo valor hubiere sido ya determinado por el organismo regulador, en fecha no anterior en dos (2) años a la de la solicitud, no se procederá a una nueva determinación del valor, sino que se aplicará sobre la parte proporcional que corresponda a la porción cuya regulación se solicite, el porcentaje de rentabilidad establecido en el artículo 29 de este Decreto-Ley o los aumentos de los porcentajes que fije el Ejecutivo Nacional.

**Fijación del monto del alquiler de una porción del inmueble**

**Artículo 71.**— El organismo regulador dictará su decisión dentro del lapso de diez (10) días hábiles administrativos, a contar de aquél en que se haya determinado el valor del inmueble, sus anexos y accesorios. Dicha decisión deberá ser notificada de acuerdo a los artículos subsiguientes.

**Decisión final**

*Ver art 75*

**Artículo 72.**— Las decisiones de los organismos encargados de la regulación serán notificadas personalmente a las partes interesadas, debiendo contener la notificación un resumen de la decisión e indicar los recursos que proceden en contra de la misma, con expresión de los lapsos para ejercerlos y de los Organos o tribunales ante los cuales deban interponerse.

**Notificación de la decisión**

**Artículo 73.**— Si la notificación no pudiere hacerse personalmente, se dejará expresa constancia en el expediente administrativo, señalando las razones y circunstancias por las cuales no pudo practicarse. En este caso, se procederá a publicar un resumen de la decisión, mediante simple aviso en uno de los diarios de mayor circulación de la localidad donde esté ubicado el inmueble. La publicación del aviso deberá ser consignada en el expediente administrativo por el interesado y se fijará a la vista del público en el local donde despacha el funcionario que dictó la decisión y en la puerta de la morada u oficina de los interesados. Transcurridos diez (10) días hábiles administrativos, contados a partir de que conste en el expediente adminis-

**Si no se pudo notificar personalmente, se hará por carteles**



trativo la fijación de la publicación del aviso a que se refiere este artículo, se entenderá que los interesados han sido notificados, circunstancia que se hará constar expresamente en el texto del aviso. La parte que haya solicitado la publicación deberá correr con el costo de la misma.

**Quién los paga**

**Artículo 74.**— A los fines de las notificaciones que con ocasión de este procedimiento deban practicarse fuera de la jurisdicción territorial del respectivo Organismo regulador, éste podrá librar despacho o exhorto al organismo de inquilinato de la jurisdicción donde deba practicarse la notificación en los términos de ley. Cumplida como haya sido ésta, se devolverán las actuaciones con sus resultados al organismo de origen.

**Notificaciones en lugares distantes**

**Artículo 75.**— Las decisiones dictadas por el organismo regulador agotan la vía administrativa.

**Fin de la vía administrativa**

**Artículo 76.**— En todo lo no previsto en el presente Título, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos y en el Código de Procedimiento Civil [65 a 76].

**Normas supletorias**  
*Ver art 69*  
*Ver LOPA art*

**65 a 76.** La ley actual ha dejado a la potestad administrativa lo relativo a la **regulación del alquiler** y la determinación del valor de una vivienda que se pretenda excluir de la regulación por valer supuestamente más de 12.500 unidades tributarias (artículo 4.c). Propiamente hablando, lo que hace la Dirección de Inquilinato (o las alcaldías en el caso del Interior) es determinar el monto del **avalúo** siguiendo los parámetros establecidos en el artículo 30 y, de acuerdo con ese valor, la ley establece por sí misma el porcentaje aplicable al monto del alquiler (art 29). Comienza el artículo 66 indicando que el procedimiento se iniciará mediante escrito que deberá cumplir los requisitos establecidos en el reglamento de la ley el cual, al momento de esta edición, aún no se ha publicado por lo que habrá que acudir a la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos (LOPA), como ley subsidiaria según el **artículo 76**. Aunque la LOPA es una ley orgánica, en materia de procedimientos administrativos da preferencia a la ley especial, como es en este caso la Ley de Arrendamientos. Ver art 47 de la misma. La práctica del avalúo parece seguir a cargo de la oficina de inquilinato, ya que la redacción del **art 30** de la ley actual es básicamente la misma que el artículo 6 de la anterior. Creemos que el procedimiento pautado en este Título vale **en cuanto sea aplicable**, para cualquier decisión que el organismo regulador tenga que tomar.

En cuanto a la fijación del alquiler de una parte del inmueble (**artículo 70**) vemos que se aplicará una proporción respecto al valor total del mismo determinado en la última evaluación. Si interpretamos bien este artículo, pues la redacción no la vemos muy clara, creemos quiere decir por ejemplo, que si el inmueble total tenía debido a su valor un alquiler fijado del 7% (véase **artículo 29** para entender esto) también a la porción del inmueble se le aplicará el 7%. Todo ello siempre y cuando se den los demás requisitos que marca el artículo 70.

El **artículo 71** nos dice que la decisión del órgano regulador deberá dictarse dentro de los diez días hábiles administrativos contados a partir de la fecha de determinación del avalúo. No obstante la ley calla respecto a la fecha de decisión en situa-

## TÍTULO X

## Del Contencioso Administrativo Inquilinario

**Artículo 77.**— Los interesados podrán interponer recurso de nulidad contra las decisiones administrativas emanadas del organismo regulador, por ante la jurisdicción contencioso administrativa, dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la última de las notificaciones de la decisión respectiva, efectuada a las partes [77].

**RECURSO DE NULIDAD CONTRA LA REGULACIÓN, ETC**

*Ver antes art 65*

**Artículo 78.**— Son competentes para conocer en primera instancia del recurso contencioso administrativo inquilinario de anulación, los siguientes tribunales:

**Tribunales competentes**

- a) En la Circunscripción Judicial de la Región Capital, los Tribunales Superiores con competencia en lo Civil y Contencioso Administrativo.
- b) En los Estados, los respectivos jueces de Municipio o los de igual competencia en la localidad donde se encuentre el inmueble. La tramitación y decisión del recurso, se hará de conformidad con las pertinentes disposiciones de la Ley Orgánica de la Corte Suprema de Justicia, o de la ley que en su momento regule los procedimientos de nulidad contra los actos administrativos de efectos particulares.

*Ver art 10*

**Artículo 79.**— Las sentencias que decidan los recursos contenciosos inquilinarios de nulidad contra los actos regulatorios

**Sentencia que anula decisión administrativa**

ciones distintas a la regulación del inmueble completo como sería la comentada anteriormente (regulación de parte del inmueble). Pensamos que si en el procedimiento no hay que hacer avalúo, los diez días para sentencia correrán a partir del vencimiento del lapso probatorio establecido en el **artículo 69**. Si no hubiere lugar a pruebas, los diez días correrían a partir del día en que deban comparecer de los interesados (**artículo 67**).

Por último tenemos que las decisiones tomadas por el órgano regulador agotan la vía administrativa (**artículo 75**) por lo que la parte interesada en recurrir tendrá que dirigirse a la jurisdicción contencioso-administrativa para pedir el recurso de nulidad del acto administrativo. Ver nota siguiente.

**77 y 81.** Vemos en este artículo la parsimonia del procedimiento judicial, que consiste en el **recurso de nulidad** contra la decisión última emanada del organismo regulador del alquiler; pues las partes tienen **sesenta días** seguidos después de la última notificación de la decisión anterior para entablar el recurso de nulidad. Puede ocurrir que la parte interesada en terminar el procedimiento recurra enseguida, pero la otra, que tampoco está de acuerdo con la regulación, lo haga al cabo de los 60 días. El recurso no impide la **aplicación inmediata** de la fijación del alquiler hecha por el Organismo regulador, la cual obliga a las partes desde la notificación que se les haga. Si el recurso tuviera como resultado que hay que volver a practicar la regulación, habrá que esperar a que el Organismo la dicte para que se corrija la anterior. Por otra parte, hay que tener en cuenta que el **artículo 81** permite al tribunal ordenar la **suspensión** del acto administrativo impugnado.

de los cánones máximos de arrendamiento no podrán fijar su monto. La decisión de mérito deberá quedar circunscrita a los poderes de los jueces contenciosos administrativos, conforme a la ley especial sobre la materia.

En caso de que sea declarada la nulidad del acto regulatorio mediante sentencia definitivamente firme, el órgano regulador deberá proceder a dictar el nuevo acto conforme a lo establecido en la sentencia judicial, en cuyo caso, deberá reiniciarse un nuevo procedimiento administrativo conservando pleno valor jurídico todas aquellas actuaciones, pruebas y actos que sean acordes con el fallo o que no hayan sido declarados nulos por el mismo [79].

**Artículo 80.**— Cuando cursaren ante los tribunales de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, más de un (1) recurso de nulidad contra un mismo acto administrativo inquilinario, procederá la acumulación de los procesos respectivos. Dicha acumulación podrá ser solicitada hasta en estado de sentencia de la causa cursante ante el Tribunal de la prevención.

**Artículo 81.**— A solicitud de parte y sin perjuicio de otros poderes cautelares que las leyes atribuyen al Juez Contencioso Administrativo, el Tribunal que conozca del recurso contencioso inquilinario de nulidad podrá suspender en todo o en parte los efectos del acto administrativo impugnado, cuando su inmediata ejecución comporte perjuicios o gravámenes irreparables o de difícil reparación por la definitiva. En tales casos el Juez podrá

**No podrá fijar el nuevo alquiler**

**Hay que iniciar el proceso de nuevo**

**salvo lo que no se declaró nulo**

**Acumulación de autos**

**Suspensión por el Tribunal de los efectos de la decisión administrativa**

79. La parsimonia procesal que domina este título se ve en este artículo, al circunscribir la decisión judicial a negar o aceptar el recurso de nulidad dejando al organismo regulador el asunto de la nueva regulación del alquiler, es decir, hay que **empezar todo de nuevo** (el art 26 de la Constitución está en contra de las reposiciones inútiles y el 259 faculta al juez contencioso administrativo a restablecer situaciones jurídicas infringidas). Esto sin contar con que la nueva decisión administrativa también podrá impugnarse ante el contencioso-administrativo, en una suerte de recursos, decisiones y más recursos que pudiera no tener fin. Nos parece que un sistema tan dilatorio como el establecido en estos dos últimos títulos no beneficia a nadie. Seguramente algunos abogados y funcionarios, que les llegará trabajo, creerán en la bondad de este articulado, pero sinceramente pensamos que perjudica a los demás si no funciona en forma expedita y económica, cosa no fácil de lograr. (Sobre esto ver sent del TSJ del 22-Oct-00, 17-Mar-03 y 5-May-03, tomos 169, 197 y 199, Jurisprudencia R&G).

El propietario de un edificio con 50 ó 100 apartamentos y que piense revisar el alquiler **cada dos años** tal como manda esta ley (art 32) puede enfrentar una **situación delicada** si algunos inquilinos se juntan para oponerse a la nueva valoración por considerarla muy alta y buscan un abogado que se aproveche de las incidencias, cuestiones previas, apelaciones, reposiciones y recusaciones posibles e imposibles y toda la parafernalia que permite nuestra corruptela procesal y contra la cual nuestra **Constitución** clama en el desierto en su artículo 26 y otros. Mientras dura el pleito, dichos inquilinos seguirán depositando el alquiler viejo en un tribunal, para desesperación del citado casero. Todo se hubiera podido evitar con solo decir que el alquiler se podrá actualizar cada dos años de acuerdo con el índice nacional de precios al consumidor (INPC). Ver nuestro Comentario Inicial al comienzo del libro.

exigir garantía suficiente a la parte interesada [77 y 81].

TÍTULO XI  
De las Sanciones

**Artículo 82.**— Los infractores del presente Decreto-Ley serán penados por el Organismo encargado de la fijación de los cánones de arrendamiento, con multa que no podrá exceder del equivalente a Cuatrocientas Veinte (420) Unidades Tributarias, según la gravedad de la falta y el mérito de las respectivas circunstancias atenuantes o agravantes que concurran en el caso concreto, guardando la debida proporcionalidad y adecuación a los supuestos de hecho de la norma.

**Multa: Hasta 420 UT**

**Parágrafo único.**— El Organismo regulador, utilizando todos los medios legales a su alcance, investigará los hechos que puedan constituir infracciones al presente Decreto-Ley.

**Investigación de infracciones**

**Artículo 83.**— La Resolución en la cual se imponga una multa, se notificará personalmente al infractor, remitiéndole copia de ella junto con la correspondiente Planilla de Liquidación, a fin de que satisfaga el monto de la multa respectiva en una Oficina Receptora de Fondos Nacionales, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la cual se haga la notificación. Cuando el Organismo regulador fuere una Alcaldía, el monto de la multa ingresará al respectivo Tesoro Municipal.

**Notificación de la multa**

**Plazo para pagarla**

**Parágrafo único.**— Los funcionarios encargados de la regulación, podrán valerse de las autoridades policiales para efectuar la notificación a que se refiere este artículo.

**Auxilio policial**

**Artículo 84.**— Si la notificación al infractor no pudiese hacerse de la manera indicada en el artículo anterior, se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 73 de este Decreto-Ley.

**Notificación por carteles**

**Artículo 85.**— En los casos de reincidencia se podrá aplicar a los infractores hasta el doble de la multa antes impuesta.

**Reincidencia**

**Artículo 86.**— Quien se opusiere u obstaculizare el cumplimiento de las actuaciones de los funcionarios adscritos a los organismos reguladores, será sancionado de conformidad con lo establecido en el artículo 82 de este Decreto-Ley. Para cumplir con sus atribuciones, el organismo regulador podrá requerir el auxilio de la fuerza pública, si fuere necesario.

**Sanciones a quienes obstaculicen la actuación**

**Artículo 87.**— La acción administrativa para aplicar la sanción establecida en el presente Título, prescribe a los dos (2) años de cometida la infracción [82 a 87].

**Prescripción de la multa**

**82 a 87.** Salvo los casos señalados en los artículos 59, 64, 86 y 32 (par 2º), **esta ley no tipifica otros actos** que merezcan sanción. Por otra parte, es arbitrario establecer un límite tan alto para todas las multas (hasta 420 unidades tributarias, que son varios millones de bolívares viejos) sin que se establezca también una graduación de éstas en proporción a la gravedad de la infracción. Para prevenir la arbitrariedad y exceso del funcionario sancionador, las leyes deben precisar estas cuestiones.

TÍTULO XII  
Disposiciones Transitorias

**Artículo 88.**— Las normas contenidas en el presente Decreto-Ley se aplicarán desde su entrada en vigencia, pero los procedimientos administrativos en curso seguirán tramitándose hasta su conclusión definitiva por las disposiciones bajo las cuales se inició su tramitación, en lo que les sea aplicable [88].

**Comienzo de aplicación**  
**Procedimientos en curso: Ley anterior**  
*Ver art 94: 1-1-00*

**Artículo 89.**— Con el objeto de estimular la participación de la iniciativa privada en la construcción de viviendas en conformidad con la Ley del Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, el Ejecutivo Nacional podrá declarar de interés social determinados proyectos que tengan por objeto la edificación de viviendas para ser arrendadas a cánones razonablemente bajos. Los ingresos por concepto de arrendamientos quedarán exentos del pago del impuesto sobre la renta por un lapso de diez (10) años contados desde la fecha de terminación de la construcción.

**Inmuebles de interés social: exentos del Imp s/renta por 10 años**

**Artículo 90.**— Quedan exentos de los impuestos de papel sellado y timbres fiscales todas las actuaciones judiciales que se realicen con ocasión del presente Decreto-Ley.

**Exención del pago de papel sellado.** *Ver art 254 Constitución*

**Artículo 91.**— Los arrendadores que mantengan para la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley garantías constituidas en depósitos de dinero, deberán acogerse en un plazo de noventa (90) días calendario a lo dispuesto en el artículo 23 de este Decreto-Ley.

**Depósito en poder del arrendador**  
*Art 23: colocación en cuenta de ahorros*

---

**88.** Este artículo contiene dos disposiciones: **Primera**, procedimientos administrativos en curso: seguirán tramitándose bajo la **ley anterior** en cuanto les sea aplicable. **Segunda**, normas sustantivas de la presente ley: se aplicará **esta ley** y no la ley vieja, a partir de su vigencia que fue el 1-Ene-2000.

La aplicación de la **ley en el tiempo** presenta problemas, siendo uno muy importante el siguiente: Un contrato por tiempo determinado a dos años con vencimiento en el año 2001. ¿Qué prórroga legal se le debía aplicar, la que dispone la ley actual o la que correspondería según la legislación anterior? Si se aplicaba la **ley actual** el inquilino tenía derecho a una prórroga de un año (artículo 38); si se aplicaba la **legislación anterior**, el inquilino tiene derecho preferente a seguir ocupando el inmueble sobre cualquier otro posible aspirante a inquilino. Nosotros creemos que la solución es la primera que hemos dado, o sea que dicho inquilino no tenía derecho preferente y gozaba únicamente de la prórroga de un año que da el literal *b* del citado art 38.

Otro caso: la **revisión** del alquiler que se había regulado un año antes de la entrada en vigor de la Ley. ¿Cuándo correspondía hacerla, al tercer año como era antes o al fin del segundo como es ahora (art 32)? Creemos que había que aplicar la **ley vigente** y hacerla al segundo año.

TÍTULO XIII  
**Disposiciones Finales**

**Artículo 92.**— El Ejecutivo Nacional podrá crear Oficinas especiales para prestar asistencia legal y jurídica gratuita a aquellas personas carentes de medios económicos suficientes y que la requieran para la defensa de sus derechos en los procedimientos establecidos en el presente Decreto-Ley.

**Asistencia legal gratuita**

**Artículo 93.**— Por el presente Decreto-Ley quedan derogadas:

**Leyes y decretos derogados**

- 1) Ley de Regulación de Alquileres del 1º de agosto de 1960
- 2) Ley de Reforma parcial de la Ley de Regulación de Alquileres del 2 de enero de 1987.
- 3) Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas del 27 de septiembre de 1947.
- 4) Reglamento de la Ley de Regulación de Alquileres y del Decreto Legislativo sobre Desalojo de Vivienda del 5 de febrero de 1972.
- 5) Resolución N° 3.729 del Ministerio de Fomento del 1º de julio de 1976.
- 6) Decretos Nos. 513 y 576 de fechas 6 de enero y 14 de abril de 1971 [93.6].
- 7) Decreto N° 298 de fecha 15 de junio de 1989 [93.7].
- 8) Decreto N° 1493 del 18 de marzo de 1987 [93.8].
- 9) Todas las demás disposiciones contrarias al presente Decreto-Ley.

**Venta aptos. usados**

**Artículo 94.**— El presente Decreto-Ley entrará en vigencia el primero (1º) de enero del año 2000.

**Entrada en vigor: 1-1-2000**

Dado en Caracas, a los veintiún días del mes de octubre de mil novecientos noventa y nueve. Año 189º de la Independencia y 140º de la Federación.

(L.S.)

IGNACIO ARCAÑA

Refrendado por los Ministros (*siguen firmas*)

---

**93.6.** Estos decretos limitaban el precio a que podía vender el propietario de un edificio, pues estaba obligado a ofrecerlo a los inquilinos a un precio determinado por la regulación (decretos de Caldera).

**93.7 y 93.8.** Ambos decretos son sobre la exención de regular el alquiler.

## CASOS PRÁCTICOS

### 1) Para el inquilino

**Caso práctico 1.** *Un inquilino está pagando un alquiler que encuentra razonable pero cree que el apartamento no está regulado. Pregunta si debe seguir pagando el alquiler o decirle al arrendador que lo regule primero.*

La regulación puede ser pedida por cualquiera de las partes.

Si considera que está pagando un alquiler razonable, usted vive en el mejor de los mundos pues pudiera ocurrir que al regularlo, le saliera un alquiler más alto y saldría perdiendo. Así pues, el regular o no el apartamento déjesele al propietario, mejor no mencionárselo.

**Caso práctico 2.** *Donde vivo tengo un contrato que dice que se renueva todos los años automáticamente el día 31 de diciembre. ¿Puede el arrendador sacarme de la vivienda que ocupo?*

Sí puede. Lo que pasa es que el arrendador tiene que esperar a que llegue un 31 de diciembre y después darle la prórroga que acuerda la ley. Vea el artículo 38 que trata de la prórroga legal. Cuantos más años haya estado ocupando el inmueble, mayor es la prórroga. Véalo allí.

Así pues, en este tipo de contratos a tiempo fijo el arrendador no tiene que justificar que necesita el apartamento, le basta argumentar que no le renueva el contrato.

Una cuestión que sí puede hacer este inquilino es preguntar al arrendador por qué le quiere sacar. Si le contesta que es porque no quiere tener un mismo inquilino muchos años para evitarse la prórroga de tres años que exige el artículo 38; entonces, puede llegar a un acuerdo con él e interrumpir totalmente el contrato por un tiempo, digamos por un mes y celebrar después un nuevo contrato que empiece de cero. Así de esta manera, la relación arrendaticia empezará de nuevo e igual las prórrogas de dicho artículo 38. En todo caso convérselo con algún abogado amigo.

Cuando un contrato está en la etapa de prórroga, el máximo de meses que señala el artículo 38 es obligatorio para el arrendador, pero el inquilino siempre puede irse antes sin necesidad de pagar los meses que faltan por cumplirse.

**Caso práctico 3.** *Soy una pobre viuda que habito en una vivienda de dos habitaciones y una de ellas la he dado en alquiler a una dama. Quiero saber si le puedo decir que se vaya ya que me paga mal y como se ha hecho abogado, tengo miedo. ¿Cómo la saco? ¿Me apoya la ley?*

Habría que ver qué clase de persona es la tal dama. Si es respetuosa, comprenderá que si usted desea recuperar la habitación, tendrá que dejársela. Le pedirá un plazo y debe dárselo.

Si la dama es brava y no atiende a razones, contrate a otra dama más brava

que ella por una semana aunque tenga que dormir en la sala; y que por las mañanas cuando se levante la inquilina se encuentre que la intrusa está ocupando el baño, o que ha invitado a amigos a una fiesta cuando ella echa la siesta, etc, y cuando proteste le diga: He alquilado la sala por un año para compensar lo que usted no me paga.

Ya verá qué pronto la inquilina se harta y se va. La ley no prevé estas soluciones; más bien lo que dice es que tendría usted que acudir a un tribunal y seguir todo un juicio, algo que no se hace tratándose del alquiler de habitaciones. Vea nuestra nota al pie al artículo 15 y al artículo 18, sobre los derechos constitucionales de esta viuda.

Tampoco la dama le seguirá un juicio a usted para hacer regular la habitación (como lo manda la ley, artículo 29) y hacer que le devuelva lo que pagó de más (si tal fuera el caso) pues seguro que como abogado se da cuenta que es mejor olvidarse por el trabajo que da un pleito aún en el caso de que la otra parte no se defienda. Cuando se haya ido, cambie el cilindro de la cerradura, no sea que vuelva a buscar “algo que se olvidó”.

Si el subarrendado se pasa de impertinente a abusador, hay quien ha hecho lo siguiente: Le ha dejado los corotos en la conserjería y ha cambiado el cilindro de la cerradura. Ver nota al pie del artículo 18.

**Caso práctico 4.** *Llevo dos años depositando los alquileres en el tribunal pues el propietario dice que no quiere renovarme el contrato ni aceptar un alquiler que le parece irrisorio. ¿Qué debo hacer para salir de esta situación? Estoy cansado de tener que ir al tribunal todos los meses a perder una mañana.*

Estas situaciones se dan cuando el propietario al cabo de un par de años quiere subir el alquiler pues dice que se lo lleva la inflación. Como al inquilino —si es un empleado— no le suben el sueldo en la misma proporción sino mucho menos, se le hace cada vez más difícil hacer frente al alquiler.

Visto esto, la mejor forma de salir del problema es hablar con el arrendador y llegar a un acuerdo con él, que consistirá seguramente en un alza considerable del alquiler. Si el inquilino resulta que no puede pagar dicho aumento, que siga como está, es decir, depositando todos los meses; y que no se retrase, porque si se retrasa más de quince días (art 51) cae en mora y la consignación podría perder su validez legal.

Pero podría ocurrir que esa pasividad del propietario se debe a que está tramando algo: tratando de conseguir, por medio de abogado, que le suban la regulación del alquiler. Y cuando lo logre, el arrendatario tiene sesenta días para recurrir y tiene que buscar en ese tiempo un abogado que le tome el asunto si cree que la regulación es demasiado alta.

Para lo que puede venir después, ver Caso 10.

**Caso práctico 5.** *Mi arrendador falleció y los herederos —que realmente no sé quiénes son— están peleados unos con otros y no sé tampoco si van a aparecer herederos nuevos. ¿A quién le pago el alquiler? No quiero me demanden por insolvente cuando soy una persona muy puntual en mis pagos.*

Nuestra opinión es que no siga pagando el alquiler a nombre de quien lo ha-



cía pues ya no vive, sino que consigne el alquiler cada mes en el tribunal a nombre de la “Sucesión de Fulano de Tal” (nombre del fallecido). Ya verá el juez a quién le entrega el dinero. Probablemente, a nadie, mientras los herederos no se pongan de acuerdo. De todas maneras, aconsejamos consultar con abogado amigo. Si el impase dura años —como a veces sucede— mejor para usted, los herederos estarán demasiado divididos para ocuparse de subir el alquiler.

**Caso práctico 6.** *Pagué al inquilino que me hizo el traspaso Bs.F 200 por la llave para meterme en una casa y ahora el propietario me dice que le pague a él otro tanto pues no tengo derecho a ocupar el inmueble ya que no tengo contrato. Dice que me va a sacar con abogado.*

Usted no puede denunciar al propietario porque negaría que le pidió ese dinero. Pedir el dueño una prima a quien vaya a alquilar el apartamento es ilegal porque no se le puede cobrar más de lo regulado. Por eso cuando cobran prima no dan recibo. De todas formas ver nota al artículo 13.

Si el propietario estuviera recibiendo el alquiler y extendiera el recibo a nombre de usted, tal recibo sería prueba de que lo ha aceptado como tal y entonces no podría sacarle del inmueble. Pero si el recibo lo sigue haciendo a nombre del inquilino anterior, usted corre peligro de que le demanden por ocupación ilegal pues seguramente que el contrato con dicho inquilino ya tenía la cláusula de que no se puede traspasar sin permiso del arrendador y si no la ponía ya lo dice la Ley en su artículo 34.g de todas maneras.

**Caso práctico 7.** *He alquilado una habitación de la casa en que vivo a un caballero. ¿Puede el propietario demandarme y sacarme por eso?*

Legalmente sí puede, pues subarrendar sin permiso del arrendador (permiso escrito, se entiende, ver art 15) es causal de incumplimiento de contrato. Lo difícil es probar que la persona o personas son subarrendadas pues tanto estos caballeros como el inquilino podrían decir que se trata de amigos y no subarrendados.

Otra cosa es que el inquilino que viva en un inmueble espacioso alquile habitaciones y monte un hospedaje, todo sin permiso del dueño. Entonces, sí sería el asunto más serio y podría ser demandado por violación del contrato (que seguramente prohíbe el subarriendo) y el artículo 15 de la Ley.

**Caso práctico 8.** *He oído decir que el propietario del edificio en que vivo, lo va a vender. ¿Qué hago para no quedarme en la calle, pues no tengo a dónde ir? Somos mi esposa y cuatro hijos, además de mi mamá.*

La Ley no le ampara. Si tiene un contrato por tiempo determinado, el arrendador puede pedir el desalojo de los apartamentos a medida que venzan el término de los contratos o la prórroga anual más la prórroga que pauta el artículo 38 de la Ley. Pero siga leyendo.

Si lo que tiene es un contrato por tiempo indeterminado, el arrendador no va a sacarle mientras usted pague el alquiler puntualmente, pero sí puede hacer lo siguiente: Poner en venta los apartamentos en propiedad horizontal y ofrecerle a usted el que ocupa (ver art 42) a un precio razonable, pero de mercado. Si

usted no lo puede comprar, no le puede sacar. Solamente quien compre el apartamento le podrá sacar a usted si prueba que lo necesita para sí o algún familiar suyo; pero antes de comprar tiene que ver el apartamento por dentro y ese es el momento en que usted o su señora pueden decirle al interesado en comprarlo, que no abandonarán su vivienda jamás.

Como nadie quiere comprarse un pleito sin necesidad, es posible que el dueño lo tenga que dar a un precio bastante más barato que el de mercado. Si en estas condiciones el interesado compra el apartamento, tendrá que acudir al juez para que aplique el artículo 34.b y obtenga el desalojo. A usted no le queda otro remedio que poner su esposa a gritar cuando lleguen para efectuar el secuestro judicial y si además lloran los niños, es posible que el funcionario o funcionaria le vaya dando plazos hasta que finalmente tengan que irse.

Estas escenas dramáticas también pueden darse en un contrato por tiempo determinado, al terminarse la prórroga del contrato. Moraleja: antes de comprar un apartamento con niños adentro, piénselo.

**Caso práctico 9.** *Ocupo un local en alquiler. Figura a nombre de mi empresa que es una sociedad. El contrato dice que no lo puedo traspasar, pero el interesado me dice que me compra las acciones y asunto concluido.*

Tiene razón: si usted lo que le vende son las acciones o cuotas de la sociedad, ésta sigue siendo la misma y por tanto no ha ocurrido traspaso alguno. El arrendador tendrá que aceptar este hecho.

De todas maneras, no es buena política ponerse a malas con el arrendador en un caso así pues él podrá pensar que puede pedir desalojo cuando venza el año del contrato o la prórroga contractual en curso. Es mejor en todos estos casos conversarlo con el arrendador a ver si dándole un alquiler algo mayor o de otra manera, se conforma.

**Caso práctico 10.** *Me ha llegado una notificación del Organismo regulador donde de repente me suben el alquiler al doble. También me dice que puedo recurrir y me dan un plazo. Me he quedado asustado. ¿Qué hago?*

El cálculo del alquiler máximo que fija el Organismo se basa en el avalúo (artículo 70) del inmueble con independencia de lo que haya dado el avalúo que se hizo unos años antes. Si el avalúo le parece exagerado, usted puede acudir a un abogado litigante para que introduzca recurso ante el tribunal (artículo 77). Esto implicará un nuevo avalúo para confirmar o corregir el que se hizo, con alegatos de parte y parte y usted soltando el dinero. Averigüe antes con el abogado cuánto le va a costar todo y quizá no le pueda contestar de inmediato porque dependerá de lo que dure el juicio y de los pagos que haya que hacer, etc.

En la notificación debe constar en cuánto han tasado el inmueble. Supongamos que el avalúo arrojó **Bs.F 360.000**. El art 29 de la Ley permite pasar dicho valor a unidades tributarias (cuyo valor cambia todos los años y en el año 2008 es Bs.F 46) y luego se calculará el porcentaje anual (del 6 al 9%) que se le aplica. Entonces dividimos los 360 mil entre el valor de la unidad tributaria para 2008 y nos da:  $360.000 / 46 = 7.826,08$  unidades tributarias. Vamos a la tabla y vemos que el alquiler máximo que el propietario puede cobrar por el alquiler de su inmueble es **Bs.F 2.100** mensuales o sea, Bs.F 25.200 al año,

que es el 7% del valor adjudicado.

Supongamos que, para evitar gastos y pérdida de tiempo usted se conforma con pagar los **Bs.F 2.100** mensuales. Pasan dos años y en el año 2010 toca regular otra vez, es decir, revisar la regulación (ver artículo 32). En nuestra opinión dicha revisión debe limitarse a adaptar el alquiler según el aumento de costo de vida (índice nacional de precios al consumidor, INPC) que haya ocurrido en dichos dos años. No creemos que haga falta ningún avalúo nuevo; más aún, el mismo inquilino puede calcular para su propio conocimiento el nuevo alquiler que podrá tener que pagar, de la siguiente manera:

Subida del INPC según el Banco Central en dichos dos años: 35%, si tal fuera el caso.

$$\text{Bs.F } 2.100 \times 35\% = \text{Bs.F } 735$$

Por lo tanto, el nuevo alquiler será:

$$\text{Bs.F } 2.100 + \text{Bs.F } 735 = \text{Bs.F } 2.835$$

Una vez recibida la notificación, si no está de acuerdo con el cálculo que le han hecho, puede contactar abogado para que recurra en el tribunal.

Como se ve, la subida parece muy alta. El problema es que si la inflación continúa y los salarios no suben en la misma proporción, los inquilinos van a tener cada dos años más dificultad en pagar el alquiler. Buscarán viviendas más económicas con la consiguiente disminución del nivel de vida.

La subida podría ser todavía más alta si por haber hecho el propietario **mejoras** importantes, o se hubiera construido cerca una **estación de metro**, etc, pidiera en su oportunidad un **nuevo avalúo**. Podrían subirle el valor del inmueble y pasar, p.e., del **7% al 8%** anual de renta (ver art 29). Y también a la inversa, si el inmueble o la zona se han deteriorado en relación con el resto.

Pero ver **artículo 32.a** sobre el valor mínimo que debe tener la mejora.

De todas maneras, usted debe estar **atento** por si el Ejecutivo dicta alguna medida de **congelación de alquileres**, sobre todo si se trata de una vivienda.

**Caso práctico 11.** *Tengo un local en alquiler **dedicado a farmacia** y así aparece en el contrato. Quiero dejar la farmacia y dedicarlo a perfumería y cosméticos, que da más. Quiero saber si tendré problema con el propietario del local.*

Si el contrato establece que el inquilino lo destinará a farmacia, no se puede cambiar el uso del local sin permiso del arrendador. Así pues, deberá obtener el permiso escrito (no basta el verbal) aunque no hace falta redactar un nuevo documento, basta estampar una nota firmada por el arrendador al pie del contrato de alquiler. Ver causal “d” del **artículo 34**.

Por estas razones, es mejor para el inquilino cuando se va a firmar el contrato de alquiler de un local, tratar de poner el uso que se le va a dar, lo más amplio e impreciso posible.

**Caso práctico 12.** *Tengo un local en alquiler en un centro comercial. Resulta que dicho centro, que es propiedad de una empresa, tiene un **reglamento interno** el cual ordena entre otras cosas el cierre del centro pasadas las 8 pm. A mí eso me perjudica porque vendo comida también de noche. ¿Qué hago?*

Este es un asunto dudoso. En primer lugar (ver **artículo 34.f**) diremos que si

tal reglamento pudo ser conocido del arrendatario cuando tomó el local, en tal caso no tiene más remedio que acatarlo. Pensamos que si las disposiciones reglamentarias son perjudiciales o caprichosas, no obligan. Por ejemplo, un artículo diciendo que el centro comercial se cierra en horas que son comerciales. Si se trata de una casa de comidas o restaurant que lógicamente necesita estar abierto a las 8 pm, creemos que el arrendatario tiene acción contra el arrendador si no le avisó antes de firmar el contrato y deberá ser indemnizado si efectuó gastos de instalación, etc.

¿Y qué ocurre si el citado reglamento se promulga por la administración del centro comercial con una cláusula que perjudica al local y se hace después de estar el local funcionando? Por ejemplo, podrían acordar poner una reja que dificulta la entrada de clientes o cambiar de lugar el estacionamiento, etc. Estas y otras cuestiones nada tienen que ver con la Ley de Arrendamientos sino con el Código Civil. Sin embargo véase nota al artículo 34.f.

**Caso práctico 13.** *He tomado en alquiler un apartamento y el propietario me dice que como fue construido después del 1º de enero de 1987 no necesita regulación; y firmo en el contrato que me ajustará el alquiler todos los años según el índice oficial de precios al consumidor (INPC), es decir, según el aumento del costo de vida. ¿Es esto cierto?*

Sí es cierto. Vea el **artículo 4.b** y allí leerá que tal apartamento si es posterior al 1º de enero de 1987 está libre de regulación. Vea también el **artículo 14**, donde se permite ajustar anualmente el alquiler de acuerdo con el mencionado INPC, en este tipo de viviendas. En todo lo demás sigue sometido a la Ley de Arrendamientos. En nuestro libro sobre la Ley de impuesto sobre la renta, encontrará el lector un ejemplo de cómo se calcula con el INPC y la tabla correspondiente.

De todas maneras y antes de pagar un aumento, ver primero si el Gobierno ha dictado alguna medida de congelación de alquileres.

—o0o—

## 2) Para el propietario

**Caso práctico 14.** *Poseo una quinta valorada en más de Bs.F 600.000. La voy a arrendar a una familia. ¿Debo regular el canon de alquiler?*

No, si es para vivienda y se trata de una quinta o casa. Vea el **artículo 4.c** y el **14**. Es un caso similar al anterior, salvo que no basta que el propietario crea que su quinta vale Bs.F 600 mil, sino que tiene que haber un avalúo oficial tal como lo manda el **artículo 4.c** y el **30**. En esta letra “c” verá el propietario que su quinta debe valorarse por el Organismo de Inquilinato y su valor tiene que dar una cifra superior a **12.500 unidades tributarias**. En el año 2008, la unidad tributaria vale Bs.F 46. Entonces tendríamos:

$$\text{Bs.F } 600.000/46 = \mathbf{13.043,48 \text{ UT}}$$

o sea, que este valor si se lo aprueban en el Organismo de Inquilinato, es más que suficiente para escapar de la regulación.

Como se ve, está más libre para fijar el alquiler quien tiene una vivienda de

Bs.F 600 mil que quien tenga cinco de Bs.F 120 mil cada una.

**Caso práctico 15.** *Nuestra empresa ha construido un edificio de 15 plantas destinado principalmente a vivienda pero tiene tres plantas de oficinas y una de locales comerciales. No sabemos si destinarlo a alquiler o venderlo en propiedad horizontal.*

Como el edificio es posterior al 1º de enero de 1987 no está obligado a regularlo, pudiendo poner el alquiler que desee, vea el Caso 13 y el artículo 4.b que así lo autoriza. Por otra parte, no es mala idea que ustedes tengan preparado un Documento de Condominio por el citado edificio por si alguna vez deciden venderlo en propiedad horizontal.

Aunque la Ley de Arrendamientos es muy clara en cuanto a no regularlo y el artículo 93.6 ha derogado los decretos llamados de Caldera que obligaban al propietario de un edificio que quisiera venderlo a ofrecerlo en venta primero a los inquilinos a un precio muy reducido, nunca se está seguro a mediano plazo de los cambios legislativos que podrían hacernos regresar al pasado. Podrían ser más liberales que en la actualidad —extendiendo la no regulación a otras edificaciones y no solamente a las construidas después del 1-Ene-1987— o podrían ser más estrictos, más de tipo social, restringiendo la libertad de vender por el precio de mercado si la venta es a los inquilinos o quizá extendiendo la regulación de los alquileres a todos los edificios, viejos y nuevos.

**Caso práctico 16.** *Quiero saber si estoy obligado a regular el apartamento que voy a poner en alquiler y qué ocurre si no pido la regulación. Mi apartamento es de clase media, el edificio tiene más de treinta años de construido.*

Primera pregunta: La respuesta es sí. El art 4º.c excluye de la regulación sólo a edificios posteriores a enero de 1987. Como su edificio es viejo, usted está obligado a regular el apartamento **si no lo estaba de antes** y puede ser multado si no lo hace, aunque esto es improbable pues el Órgano de inquilinato tiene cosas más importantes que hacer que estar averiguando quién regula o no su apartamento. Es más bien el inquilino quien tiene que preocuparse de esto.

Pero, aún olvidándonos de ese peligro de multa, hay razones para que acuda a la oficina de inquilinato si es en Caracas o a la **alcaldía** si es en otro lugar del País (ver artículo 9), para que le evalúen y regulen su apartamento. Una razón es que es mejor que lo haga cuando aún no tenga conseguido el inquilino pues de esta forma se asegura que no va a haber oposición. El asunto será solamente entre usted y la oficina reguladora. Además, los trámites de regulación (verlos en artículos 65 y siguientes) son más sencillos y breves al no haber dos partes sino una sola interesada. Ahora bien: cuando al segundo año vaya a revisar el alquiler (art 32) ya el inquilino está adentro y puede influir en la decisión de Inquilinato e incluso recurrir. A este respecto ver Caso práctico 10.

Otra razón es que si no lo regula, el inquilino podría algún día dejar de pagar y usted para desalojarlo, tendría que tenerlo regulado. De otra manera, deberá esperar a que venza el contrato para sacarlo, no por falta de pago, sino por vencimiento del contrato (ver art 38).

El problema está en que hay que revisar el alquiler máximo cada **dos años** si quiere actualizarlo. Usted **podría consultar** con su abogado para que le averigüe **cuánto puede costar** la citada revisión de la regulación. Sólo entonces vendrá usted a saber si le conviene alquilar el apartamento y a quién, o tenerlo

cerrado.

**Caso práctico 17.** *El propietario de un edificio que lo tiene dado en alquiler, se pregunta cómo hace para venderlo, bien sea como un todo, o registrando un Documento de Condominio y vendiéndolo por apartamentos bajo el régimen de propiedad horizontal.*

Si lo vende **como un todo** no está obligado a ofrecerlo a los inquilinos (art 49); pero ya se sabe que vender un edificio con los inquilinos adentro no es tan buen negocio como si estuviera vacío.

Lo que puede hacer es como se dice en la pregunta, ponerlo en **propiedad horizontal** y vender los apartamentos. Las consecuencias de esto son que previamente tendrá que buscar los planos del edificio (quién sabe dónde estarán después de treinta años, quizá habrá que ir a Ingeniería Municipal), regularizarlo con los bomberos y en fin, el mismo Registrador Subalterno le puede indicar qué recaudos necesita para registrar el Documento de Condominio, que se lo redactará un abogado.

En este caso, usted sí está obligado a ofrecer los apartamentos a los inquilinos (art 42) que lo sean por más de dos años, etc. Si no les interesa el precio que usted pide, los puede vender al precio que valgan a terceras personas. Estas personas pueden estar interesadas en comprar si lo necesitan para vivir. La Ley (art 34 y 38) les da facilidades para desalojar al inquilino; por tal razón, siempre habrá quién compre, aunque sea con rebaja. Ver Caso 8.

**Caso práctico 18.** *Una persona quiere saber si su apartamento o local está regulado y en cualquier caso, quiere saber si hay un **expediente** y qué dice.*

Lo averiguará en Caracas acudiendo al Organismo regulador, situado en el centro de la ciudad. En el Interior se puede preguntar en la alcaldía y allí le dirán.

Para ver su derecho a examinar por sí mismo cualquier expediente sobre regulación referente al inmueble del cual usted es administrador, arrendador o arrendatario, vea la nota al pie del artículo 11. Es un derecho constitucional.

**Caso práctico 19.** *Un propietario quiere saber si todo se arregla con un contrato de **comodato** y firmando el inquilino unas letras aparte.*

Esto se ha hecho mucho aunque tenemos entendido que ya no se acepta por los jueces esta fórmula del comodato (cesión del uso gratuita) si se usa para salirse de la regulación y del engorro y gastos que ésta implica.

Nosotros no creemos en este tipo de solución porque en el fondo puede tratarse de una simulación para eludir la regulación (si tal es el caso) o las obligaciones que estipula la ley (prórroga legal, retracto, etc). En fin, debe consultarse con abogado ducho en estas cuestiones. El le aconsejará.

**Caso práctico 20.** *Mi inquilino ocupa un apartamento de mi propiedad que lo necesito porque lo va a habitar un **familiar** mío. Cómo hago para desalojar al inquilino.*

Si el contrato es por **tiempo determinado** renovable por años para citar un

caso corriente, usted deberá esperar a que termine el año en curso según el contrato y la prórroga legal que manda el artículo 38. No tiene necesidad de alegar otras razones. Al terminar esta prórroga si el inquilino no deja voluntariamente el apartamento, usted deberá buscarse un abogado para que le demande y obtenga del juez el secuestro, o sea la entrega material del apartamento a usted mismo.

Si se trata de un contrato por **tiempo indeterminado** (ver *Comentario inicial* al comienzo del libro respecto a estos contratos) usted no tiene sino que buscarse un abogado de confianza para que pida el desalojo al juez (ver artículo 34.b) si el inquilino no quiere mudarse voluntariamente. En este caso, tendrá usted que alegar que lo necesita para usted o un familiar muy cercano (v.gr. un hermano). Nada de primos, cuñados o sobrinos. Si el demandado no prueba que el familiar tiene casa propia o alguna otra razón de peso, el juez le deberá entregar a usted el apartamento en depósito y es posible que después de efectuado el desalojo, el abogado le diga en ese momento “asunto prácticamente concluido”.

**Caso práctico 21.** *Mi inquilino ocupa un apartamento que lo necesito porque se lo voy a ceder a un amigo. Cómo hago para desalojar al inquilino.*

a) Igual que en el caso anterior, si se trata de un contrato por **tiempo determinado**, de esos que se renuevan automáticamente cada año y que son los más corrientes, lo que tiene que hacer el propietario es dar por terminado el contrato avisando al inquilino y cuando termine su tiempo más la prórroga que da el **artículo 38** de la Ley, pedir el desalojo ante el tribunal. No tiene necesidad de alegar otras razones que la terminación del plazo.

b) Si se tratase de un contrato por **tiempo indeterminado** (ver estos contratos en el *Comentario Inicial* al comienzo de este libro), el propietario no puede pedir desocupación del apartamento o local sino por las causales del **artículo 34**. Y como no se trata de un familiar próximo sino de otra persona, no podrá pedir el desalojo (ver letra “b” de este artículo). La causal “b” del artículo 34 al precisar los familiares próximos, excluye que se pueda exigir el desalojo para otras personas.

No hace falta presentar al tribunal el certificado de regulación del alquiler por no tratarse de un juicio por falta de pago. Es nuestra opinión.

**Caso práctico 22.** *Problemas que pueden presentarse durante el secuestro o entrega material de la vivienda al propietario.*

Para cualquier caso de desalojo, así sea por falta de pago (caso “a” del citado artículo 34) el procedimiento judicial es el llamado juicio breve (art 33) pero que en la práctica puede resultar largo, caro y fastidioso si el abogado del inquilino empieza a inventar apelaciones, recursos de todo tipo, etc, para retrasar lo inevitable. Ver también Caso 8.

Una cosa sí parece enseñar la experiencia: Cualquier conversación con el inquilino o su abogado para darle tiempo para la mudanza debe celebrarse **antes** del acto material del secuestro; este acto es una cosa complicada que exige la presencia de funcionarios judiciales y auxiliares (policía, cerrajero, embaladores, camión de mudanzas, etc, una poca gente como se ve). Una vez comen-

zado el acto se debe llevar a cabo sin interrupciones hasta el final, con el consiguiente cambio de cerraduras y entrega de las llaves al propietario en su calidad de depositario.

Durante el desalojo no se deben comenzar conversaciones sobre un “posible arreglo”, pues el resultado podría ser que ambas partes acordaran suspender el acto por causa de ese arreglo y el abogado del inquilino aproveche el respiro para introducir algún alegato en el tribunal y paralizar así el proceso. Por ejemplo, podría preparar un escrito ante el juez alegando que su cliente es víctima de un atropello infame porque la firma que figura en el contrato no es la de él, o que el contrato se refiere a otro inmueble, o que al poder del abogado le falta una coma importante, etc; cualquier alegación es suficiente para que el juez tenga que examinarla con detenimiento hasta que mediante dictámenes grafológicos se confirme que la firma sí es del inquilino o se compruebe la verdadera identidad del inmueble, etc. Y mientras pasan las semanas el inquilino seguirá ocupando la casa y quizá sin pagar. Hay actos en la vida que no admiten interrupciones, como una operación quirúrgica, un parto, un entierro; el secuestro judicial es uno de ellos.

**Caso práctico 22 bis.** *Tengo un local (u oficina) para darlo en alquiler. Quiero saber qué tipo de contrato debo firmar con mi inquilino.*

Debe firmar un contrato a **tiempo fijo**, a un año, dos o más, pero siempre por un tiempo fijo y, si se quiere, con prórrogas de igual tiempo automáticas si ninguna de las partes quiere dar por terminado el contrato. Pero recuerde que una vez que finalice el contrato, el inquilino podrá acogerse a la prórroga adicional que le concede la Ley. Lea bien el art 38 y el modelo de contrato del caso práctico 23. Ahí verá que la idea de la Ley es que el inquilino tenga una prórroga legal bastante larga si usted desea que se vaya al cabo del plazo fijo. Fíjese que, si se trata de un comercio, lo que quiere normalmente el inquilino es afincarse en el inmueble pues a medida que los clientes se acostumbran a acudir a él, mejor le irá en las ventas. Es lo que se llama “el punto”.

Es nuestra opinión que **el primer** contrato que haga se lo redacte un abogado de confianza previo estudio del caso.

Otra cuestión es **la regulación**. Si el inmueble tiene cédula de habitabilidad anterior a enero de 1987, hay que regular el alquiler (**art 4.b y 13**). Ver también Comentario al art 32. Si fue construido después, usted está exento de regularlo, una buena noticia para usted pues se ahorra un trámite burocrático. Aquí **hay que distinguir** si usted es dueño del edificio o del centro comercial o solamente de un apartamento o local. En el primer caso, usted tiene un administrador o un abogado fijo y por tanto tiene quién le haga los trámites de regulación o fijación del alquiler máximo y demás problemas que pueden presentarse. En el segundo caso, usted está algo desprotegido pues contratar un abogado para un caso aislado puede resultarle costoso e inseguro.

Usted también puede insertar en el contrato una **cláusula penal** por incumplimiento. Por ejemplo, que si el inquilino no se va pasado el término de la prórroga legal (que son seis meses como mínimo), pagará tanto o cuanto por cada día de retraso en devolver el inmueble. Aquí hay libertad para poner la cantidad que se desee.



Si firma un contrato por **tiempo indeterminado**, no podrá sacarle si no es por falta de pago o por conducta indebida (artículo 34); así que si el inquilino paga más o menos puntualmente puede seguir en el local u oficina, salvo que usted pruebe que necesita el inmueble para usarlo. Tratándose de locales, sería difícil probar la necesidad de ocupar el inmueble como no sea que usted ya tiene un negocio y necesita mudarse al local de su propiedad para no pagar alquileres o alguna otra razón justificada. Estos derechos se aplican también a los familiares cercanos (art 34).

**Un consejo aparte de la Ley:** Antes de dar la llave del local, el propietario hará bien en averiguar si el aspirante es un comerciante de oficio o un profesional respetable, alguien que tiene un respaldo de **seriedad comercial**, no un improvisado que va a hacer un experimento a costa de usted. Es mejor tener el local cerrado que mal alquilado, pues estando cerrado siempre lo puede poner en venta. Es arriesgado también alquilar a alguien que pueda tener **influencias**, salvo que se tengan muy buenas referencias, pues podría emplear esta facilidad contra usted.

En cuanto a la **garantía**, mejor es la fianza de algún comerciante (que muchas veces no se puede conseguir pues mucha gente es reacia a dar fianzas) y si no, que le den el depósito de los alquileres que marca el art 21, aparte de cobrar tantos o cuantos alquileres mensuales adelantados.

### **Caso práctico 23. Modelo de contrato de arrendamiento comentado.**

*Entre P. P., mayor de edad, de nacionalidad xxxxxx, de este domicilio y titular de la Cédula de Identidad N° xxxxxx, en adelante llamado el arrendador, por una parte y por la otra I. I., mayor de edad, de nacionalidad xxxxxx, de este domicilio y titular de la Cédula de Identidad N° xxxxxx, en adelante llamado el arrendatario, por la otra, se ha convenido celebrar el presente contrato de arrendamiento regido por las siguientes cláusulas:*

**PRIMERA:** *El arrendador da en arrendamiento al arrendatario, un apartamento de su propiedad distinguido con el N° xx, ubicado en el piso xx del edificio xxxx, situado en la calle xxxx de la urbanización xxxx de esta ciudad.*

**SEGUNDA:** *El monto mensual del alquiler será de xxxxxxxxx bolívares (Bs. xxxxx), que deberá pagar el arrendatario durante los primeros cinco (5) días de cada mes, en la oficina del arrendador cuya dirección declara conocer.*

**TERCERA:** *La duración de este contrato será de un (1) año contado a partir de su firma, prorrogable automáticamente por iguales períodos a menos que una de las partes manifieste por escrito a la otra su intención de no renovarlo con, por lo menos, sesenta (60) días de anticipación al vencimiento del contrato o de cualquiera de sus prórrogas.*

**CUARTA:** *La falta de pago de dos (2) mensualidades consecutivas o el incumplimiento por parte del arrendatario a cualquiera de las cláusulas establecidas en este contrato, dará derecho al arrendador a pedir el cumplimiento o la resolución del contrato y desalojo consiguiente.*

**QUINTA:** *El arrendatario se compromete a utilizar el inmueble objeto de este contrato como vivienda para sí y su familia, no pudiendo cederlo, traspasarlo o subarrendarlo; ni cambiar el uso del mismo sin la previa autorización expresa del arrendador, dada por escrito.*

**SEXTA:** El arrendatario se compromete a desocupar el inmueble una vez vencido el presente contrato o su prórroga, si así fuere solicitado por el arrendador. Por cada día transcurrido desde aquél en que debió producirse la desocupación, el arrendador podrá exigir al arrendatario el pago de la suma de Bs. xxxxx diarios, por concepto de cláusula penal.

**SÉPTIMA:** El apartamento dado en alquiler se encuentra en perfectas condiciones y así declara recibirlo el arrendatario. Las reparaciones menores derivadas de su uso correrán por su cuenta y deberá efectuarlas con la diligencia propia de una persona precavida. También serán de cuenta del arrendatario las reparaciones mayores o daños a los vecinos resultantes o como consecuencia de su negligencia en el uso de la cosa arrendada o en avisar al arrendador con tiempo. Los gastos de mantenimiento de las áreas comunes del edificio son de cuenta del arrendador.

**OCTAVA:** Serán por cuenta del arrendatario, los gastos correspondientes a consumo eléctrico, gas, agua, teléfono y otros servicios aplicables al apartamento aquí arrendado.

**NOVENA:** El arrendatario se compromete a no producir ruidos molestos o poner música estridente a ninguna hora del día o de la noche, ni en general ocasionar molestias de cualquier tipo a los vecinos.

**DÉCIMA:** El arrendatario se compromete igualmente a cumplir con las disposiciones establecidas en el Reglamento Interno del edificio cuyo contenido declara conocer.

**UNDÉCIMA:** Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones aquí asumidas, el arrendatario entrega en este acto al arrendador y éste declara recibir a satisfacción, la suma de xxxxxx bolívares (Bs. xxxxx), como depósito de garantía. Con dicha suma se abrirá una cuenta de ahorros en una institución bancaria a nombre del arrendador tal como manda el artículo 22 y su saldo final, junto con los intereses devengados, será entregado al arrendatario por parte del arrendador dentro de los sesenta (60) días siguientes a la terminación definitiva de este contrato. Todo ello sin perjuicio del derecho que asiste al arrendador a cobrarse de dicho monto cualquier suma que deba el arrendatario por los conceptos señalados en este contrato.

**DUODÉCIMA:** Para todos los efectos de este contrato, las partes eligen como domicilio especial esta ciudad, a la jurisdicción de cuyos tribunales declaran someterse.

Se hacen dos (2) ejemplares de un mismo tenor y efecto en la ciudad de xxxxxxxxxxxxxx, a los xxx días del mes de xxxxx del año xxxx.

Firma  
El arrendador

Firma  
El arrendatario

### Comentarios al modelo de contrato de arrendamiento

**Encabezamiento:** En esta parte del contrato se identifican las partes, esto es, quién es el arrendador y quién el inquilino o arrendatario. El arrendador puede ser el mismo propietario, su apoderado o el administrador.

En caso de que sea el apoderado o administrador, el encabezamiento deberá decir algo así:

Yo, P.P., (identificarlo) representado en este acto por N.N. (identificarlo), según consta de carta (o poder) de fecha xxx (identificar), en lo adelante el arrendador... etc. etc.

Igual sucede si es el inquilino quien está representado por apoderado.

Si la propietaria del inmueble fuese una empresa pondríamos lo siguiente:

Entre la firma XXX, S.A. (o lo que sea), empresa registrada en fecha xxx ante el Registro Mercantil de la Circunscripción Judicial del Distrito (o Estado) xxxxx, bajo el N° xx, Tomo xx, representada por su Presidente (administrador, director o quien fuera) xxxx (identificarlo), debidamente autorizado por los Estatutos (o por una asamblea de socios), en lo adelante la arrendadora... etc. etc.

Lo mismo haríamos si el inquilino es una empresa, en cuyo caso, el texto iría en la parte donde se identifica al arrendatario.

**Cláusula Primera:** Normalmente en esta cláusula se ponen los datos del inmueble que se alquila, los cuales deberán ser lo más precisos posible. Caso de que le corresponda el uso exclusivo de algún jardín o terraza anexa o no, se deberá hacer constar a favor de la claridad. En cuanto al puesto de estacionamiento, al propietario le conviene ofrecerlo de palabra, pensando en que si el inquilino no cumple, se lo puede quitar. Y al inquilino le conviene que el derecho al puesto figure en el contrato para mayor seguridad.

**Cláusula Segunda:** En esta cláusula está previsto cuándo y dónde el arrendatario tiene que pagar el alquiler. Lo más frecuente es que dicho pago se haga en la forma como hemos señalado, pero también puede suceder que se pacte un plazo diferente o que, incluso, se diga que el inquilino depositará el monto del alquiler en una cuenta bancaria a nombre del arrendador o de quien éste designe. Recomendamos en tal caso no especificar los datos de la cuenta en el contrato sino verbalmente, cosa que al arrendador le convenga en un futuro cambiar de cuenta.

Aunque la Ley de Arrendamientos (art 17 par 2º), permite pactar el alquiler en moneda extranjera, la Ley de Ilícitos Cambiarios de 2005 lo prohíbe ahora.

**Cláusula Tercera:** En el ejemplo hemos asumido un contrato de un año prorrogable por iguales períodos. Es importante recordar que una vez vencido el contrato o sus prórrogas, si no hubo notificación de una de las partes de su intención de no renovar, operará la prórroga legal para el inquilino.

En caso de tratarse de un contrato a plazo fijo sin prórrogas, digamos por sólo un año, la cláusula diría algo así:

Tercera: La duración de este contrato será de un (1) año fijo contado a partir de su firma, vencido el cual el arrendatario deberá proceder a la desocupación del inmueble, sin perjuicio de su derecho de acogerse a la prórroga legal establecida por la ley. La ocupación del inmueble por parte del arrendatario después de vencido el término de este contrato y de la prórroga legal, no significa en modo alguno que se opere la tácita reconducción y dará derecho al arrendador a pedir su desalojo judicialmente, sin perjuicio de lo establecido en la cláusula penal de este contrato.

No hemos hecho referencia en estos Comentarios a los contratos por tiempo indeterminado pues creemos que actualmente, ningún contrato que se firme considerará esta posibilidad. Ver de todas maneras el *Comentario inicial* sobre estos contratos al comienzo del libro.

**Cláusula cuarta:** En los contratos por tiempo indeterminado el artículo 34.a de la Ley exige la mora de dos meses para poder pedir el desalojo del inquilino, no bastando un mes. En los contratos a plazo fijo, creemos que habrá que estar a lo que diga el contrato, aunque nuestro consejo es que se respete la cláusula de los dos meses tal como tenemos puesta en el modelo, a fin de evitar interpretaciones y dispares.

**Cláusula quinta:** Es importante establecer claramente el uso que se le va a dar al inmueble. Si es para vivienda, no hay problema pues sólo hay una manera de utilizarlo como tal. Incluso podrá usarse como vivienda y como oficina privada, como sería el caso de un escritor o una diseñadora, quienes pueden trabajar en su casa y eso no va en contra de lo que dice la cláusula, siempre que no atienda al público. El problema puede presentarse cuando el uso es comercial o cuando se pretende instalar un bufete o un consultorio médico. En este caso, el inquilino debe percatarse que la comunidad de propietarios no se va a oponer —si se trata de propiedad horizontal— y además que el uso esté tolerado por la municipalidad a fin de evitarse denuncias y cierres. Ver artículo 34.d.

En materia de **locales comerciales**, al inquilino le conviene describir el uso de una forma vaga por si cambia de ramo; y al propietario le conviene circunscribir la definición del uso para tener más sujeto al inquilino.

El inquilino deberá tener presente que, aunque el contrato no lo diga, siempre necesitará la autorización previa y escrita del arrendador para poder ceder, traspasar o subarrendar el inmueble que ocupa. De no hacerlo así, la ley faculta al arrendador para solicitar inmediatamente la resolución del contrato y el posterior secuestro por incumplimiento de sus obligaciones.

**Cláusula sexta:** Es conveniente poner siempre una cláusula penal en los contratos de arrendamiento para proteger al arrendador contra el inquilino que se resiste a abandonar el inmueble a la hora de pedir el desalojo. La cláusula penal está especialmente prevista en el artículo 28 de la ley.

**Cláusula séptima:** Esto de aclarar a quién le corresponde pagar qué evita en un futuro mutuos reclamos e inconvenientes. Cuando nos referimos a que el inquilino debe avisar al arrendador de cualquier desperfecto que pudiera ocasionar un daño mayor nos referimos, por ejemplo, a una filtración en la pared o algún cortocircuito en determinada toma de corriente, etc. En estos casos, un pronto aviso por escrito al arrendador le dará oportunidad a éste de tomar las medidas pertinentes para evitar daños mayores (tener que tumbar la pared o apagar un incendio) que podrían achacarse al inquilino negligente que no le dio importancia al asunto. Piense el lector en el caso frecuente de humedades que se originan en el cuarto de baño y si no se las ataja, se corren a los apartamentos vecinos.

**Cláusula octava:** Obviamente, cuando uno ocupa un apartamento, oficina o local, debe correr con todos los gastos que sean inherentes al mismo. Si se trata de propiedad horizontal, los gastos comunes de mantenimiento deben correr a cargo del propietario salvo que se establezca otra cosa. Si el apartamento está regulado, el párrafo del artículo 30 obliga al organismo regulador a tomar en cuenta la contribución a los gastos comunes del edificio. La redacción de este artículo no es clara. Nuestra opinión es que los gastos de condominio que sean extraordinarios, es decir no debidos al estricto manteni-

miento del edificio, deben ser siempre a cargo del propietario. Tal sería por ejemplo la instalación de una nueva bomba del agua, de guayas nuevas para el ascensor, mejoras en el jardín, etc. Estos gastos redundan en beneficio de la propiedad y por tanto no se deben cargar al inquilino.

Si el edificio no es en propiedad horizontal, los gastos de mantenimiento de las áreas comunes serán a cargo del propietario (artículo 12). Además, el artículo 19 permite al propietario acordar con el inquilino que éste cargue con los gastos de agua, electricidad, aseo y otros del edificio, hasta un 25% del monto del alquiler.

Para apartamentos con **muebles** ver el artículo 31 de la ley, que trae una limitación para su cobro (el 30% del alquiler). Ver también nuestra nota al artículo 2.

**Cláusula novena:** La Ley de Propiedad Horizontal prohíbe los ruidos y molestias a los vecinos y como dicha ley prácticamente queda incorporada al Documento de Condominio y resulta que este documento debe ser obedecido por el propietario, su infracción en cuanto al uso del apartamento podría considerarse como un incumplimiento del contrato.

**Cláusula décima:** Esta cláusula, que resulta una novedad en la actual Ley de Arrendamientos actual, reviste especial importancia a la hora de firmar el contrato. Si se trata de un inmueble en propiedad horizontal, el inquilino está obligado a cumplir con lo estipulado en el Reglamento de Condominio, además de lo dispuesto en el Documento de Condominio y que tenga que ver con el uso del apartamento. Ver a estos efectos el artículo 34.f de la Ley.

Si el inmueble no está sujeto al régimen de Propiedad Horizontal y existe un reglamento interno (algo que no sería raro en un centro comercial), estamos ante la misma situación anterior. La cosa cambia si con posterioridad a la firma del contrato de arrendamiento, se dicta un reglamento que pudiera afectar negativamente al inquilino, por ejemplo ordenando tener cerradas las rejas que dan a la calle, lo cual perjudica al negocio que tiene en la planta baja. En este caso, como la decisión sí es de la competencia exclusiva del propietario, tendría el arrendatario todo el derecho de solicitar la resolución del contrato por incumplimiento del mismo por parte del arrendador y reclamarle los posibles daños y perjuicios conforme lo establecido en el Código Civil. Ver nota al artículo 34.f.

**Cláusula undécima:** Si se pide depósito, el monto de éste no podrá ser superior al equivalente a 4 meses de alquiler (art 22 de la ley). Pensamos que si con el paso del tiempo el canon del alquiler va subiendo, el inquilino debería pagar proporcionalmente la diferencia que resulte del depósito entregado inicialmente aunque la Ley no lo diga. Sería legal establecer en el contrato que el monto del depósito se actualizará cada tantos años de acuerdo con el índice nacional de precios al consumidor (INPC) o de la nueva regulación del alquiler. Por ejemplo, supongamos un alquiler de Bs.F 2.000, para lo cual se entregó un depósito equivalente a cuatro meses (puede pactarse menos), esto es Bs.F 8.000. Si al cabo de dos años el alquiler se sube a Bs.F 2.500, para cuatro meses de depósito tendríamos Bs.F 10.000, por lo que debería entregar al arrendador la diferencia (Bs.F 2.000) con lo cual el depósito total sería diez mil bolívares fuertes, como decimos, siempre que así se acuerde de antemano

en el contrato.

En caso de que el arrendador solicite fianza (o es depósito o es fianza, nunca las dos cosas), ésta suele exigirse que provenga de una empresa solvente, previa entrega de una serie de recaudos como son el registro mercantil, último balance, declaración de rentas o estado de cuentas del banco de un mes reciente, etc, que permitan al arrendador comprobar su capacidad económica. No es frecuente que se acepte la fianza de una persona, a menos que sea de confianza del arrendador, pues es más difícil cobrarle en caso de mora del inquilino. Los requisitos para otorgar la fianza están establecidos en el art 1804 y siguientes del Código Civil. El lector podrá consultar esto con un abogado especialista en la materia.

Las fianzas que dan a veces las grandes empresas a favor de sus empleados suelen ser por tres meses de alquiler. Lo mismo las que otorgan los bancos. Es una decisión personal aceptar estas fianzas de por sólo tres meses de alquiler.

**Cláusula duodécima:** El domicilio viene a ser la ciudad o población donde esté ubicado el inmueble, aunque las partes pueden elegir otro si les conviene. El elegir el domicilio tiene importancia en el caso de que hubiese que demandar. Piense el lector que alguien de Caracas diera en alquiler un apartamento en Porlamar. Sería incómodo para el propietario en caso de impago, tener que seguir el juicio en Margarita, o peor aún, que el demandado se hubiera mudado a alguna lejana ciudad, la cual sería su nuevo domicilio. Conclusión: el señalamiento del domicilio en el contrato debe hacerse en todo caso.

**Consideraciones finales:** Si el arrendador quiere, puede exigir que el contrato se autentique en una **notaría**. De esta forma, ambas partes se curan en salud en caso de algún conflicto posterior, pues queda fuera de duda que a la hora de algún pleito, mayor certeza se le da a un instrumento autenticado que a un documento privado que pudiera ser objeto de desconocimiento por la parte que tenga interés en complicar las cosas. Tratándose de un instrumento autenticado, tendría que solicitar la tacha de falsedad y ya esto es harina de otro costal. De todas formas, lo usual es celebrar un contrato simplemente privado.

—o0o—

Con esto culminamos la parte de comentarios al modelo de contrato de arrendamiento que hemos incluido en este libro. No obstante todo lo anterior, queremos dejar constancia de lo siguiente: Cualquier contrato del tipo que sea puede ser un dechado de perfección, haber previsto las mil y una situaciones, etc, y aun así, si el inquilino se encuentra en un grave aprieto por no poder pagar el alquiler que le acaban de subir y teme lo lancen a la calle (ver Caso práctico 22), siempre habrá posibilidad de que se susciten problemas, pleitos o tensiones de toda índole.

## ÍNDICE ALFABÉTICO DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS DE 1999

El Índice remite a los artículos de la Ley.

Ejemplos:

- 16.5:** Significa artículo 16, numeral 5 de dicho artículo  
**13.b:** Significa artículo 13, literal “b” de dicho artículo  
**5 (par 1°):** Significa el párrafo primero del artículo 5

Los “Ver” remiten a otros epígrafes de este mismo Índice.

- ADMINISTRADORES DE INMUEBLES**  
Pueden actuar ante la autoridad: 11 (par)  
Obligación de atender el mantenimiento: 12
- ALCALDÍAS**  
Funciones administrativas: 9, 83  
Usos del inmueble no conformes: 34.e
- ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS Y VACACIONALES**  
No entran en esta Ley: 3
- ALQUILERES**  
Cobro por servicios al arrendatario: 18, 30 (par)  
Falta de pago: 33, 34.a  
Regulación: ver en REGULACIÓN  
Demanda por falta de pago: 33  
Congelación de alquileres: ver Resolución al final del libro  
Ver también en ARRENDAMIENTOS, en REGULACIÓN y en PAGO DEL ALQUILER
- ANCIANATOS**  
Mención: 17 (par 1°)
- ANEXOS A LOS INMUEBLES**  
Mención: 2
- APARTAMENTOS**  
Ver en VIVIENDAS  
Amoblados: Ver en MUEBLES
- ARRENDAMIENTOS**  
A cuáles se refiere la ley: 1  
Inmuebles sujetos a regulación: 2  
Arrendamientos no sujetos a esta ley: 3  
Ver en RELACIÓN ARRENDATORIA, en REGULACIÓN y en SUBARRENDOS
- ASISTENCIA LEGAL GRATUITA**  
A los pobres: 92
- AVALÚO DEL INMUEBLE**  
Bases: 30  
Procedimiento para el avalúo: 70, mención: 71  
Para viviendas exentas: 4.c
- AVISOS DE PRENSA**  
Son oferta pública y obligan: 16  
Limitaciones (no tener niños, etc): 17
- CAMBIO DE PROPIETARIO**  
Sigue la relación con el nuevo: 20  
Ver en VENTA
- CANON DE ARRENDAMIENTO**  
Su pago, los intereses de mora: 27  
Ver en ALQUILER
- CÉDULA DE HABITABILIDAD**  
Mención: 4.b
- CLÁUSULA PENAL**  
Definición: 8.c  
Por si no se desocupa el inmueble: 28
- CÓDIGO CIVIL**  
Supletorio: 50
- CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL**  
Aplicación: 69, 76
- COMPENSACIÓN**  
Por causa de los alquileres pagados de más: 63  
Ver en REINTEGRO
- COMPETENCIA JUDICIAL**  
A quién corresponde: 10, 33  
Para recurrir de la regulación dictada: 78  
Para reintegro de sobrealquileres: 61  
Ver también en JUICIOS
- CONSIGNACIÓN DEL ALQUILER**  
Procedimiento: 51 y sig.  
Gratuidad: 57  
Siempre en el mismo tribunal: 54  
Retiro del dinero: 52, 55  
Pago por consignación: 51, 52  
Notificación al arrendador: 53  
Sin notificarse al arrendador: 53 (final)  
Procedimiento para consignar: 53 y sig, efecto liberatorio: 56, gratuidad: 57;  
Retiro del dinero: 52, 55, plazo legal para consignar, 15 días: 51  
Ver también en PAGO
- CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO INQUILINARIO**  
Recurso de nulidad contra la regulación: 77  
Jueces competentes: 78  
Alcance limitado de la sentencia: 79, nueva regulación: 79  
Acumulación de autos: 80  
Suspensión de la regulación por el tribunal: 81  
Exención de timbre y papel sellado: 90
- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**  
Demanda judicial: 33  
Casos de desalojo en contratos por tiempo indeterminado: 34

- Contratos por tiempo fijo: 38
- Incumplimientos por el inquilino: 34, 15, 40, 41
- Prórroga legal en contratos a tiempo fijo: 38 a 41
- Ver en REGULACIÓN, en RELACIÓN ARRENDATICIA y en IRRENUNCIABILIDAD DE DERECHOS, etc
- Para los **tipos de contrato**, ver en *Comentario Inicial* al comienzo de este libro y para modelo de contrato, ver Caso práctico 23
- CUESTIONES PREVIAS**
- Mención: 35
- Ver en JUICIOS y en DEMANDA
- DAÑOS POR EL INQUILINO**
- Derechos del propietario: 12 (final), 34.e
- DECRETOS DEROGADOS**
- Ver art 93
- DECRETOS DE CALDERA DE 1971 (EDIFICIOS USADOS)**
- Derogación: 93.6
- DEMANDA AL INQUILINO**
- Ley aplicable: 33
- Por incumplimiento, por demolición, etc: 34
- Otras acciones judiciales: 34 (par 2º)
- Procedimiento judicial: 35 y sig
- Contestación de la demanda: 35
- Durante la prórroga legal: 41
- Ver en JUICIOS
- DEMOLICIÓN**
- Es causal de desalojo: 34.c
- DEPÓSITO DEL ALQUILER**
- Ver en CONSIGNACIÓN
- DEPÓSITO EN GARANTÍA**
- Ver en GARANTÍAS
- DERECHO DE PREFERENCIA DEL INQUILINO**
- A comprar el inmueble: 42
- Procedimiento: 44, 45, 46
- Notificación: 44, 47
- Retracto legal, normas: 43, 47, 48. Cód Civ: 50
- Venta del edificio completo, no hay retracto legal: 49
- DESALOJO**
- Juicio: 33, 34, 35
- Contrato por tiempo indeterminado, causales de desalojo (7 causales): 34
- Por ceder o subarrendar sin permiso: 15, 34.g
- Por cambio de uso: 34.d
- Por falta de pago: 34.a
- Por necesitarse el inmueble: 34.b, otras causales: 34 (par 2º)
- Por vencimiento del contrato: 38
- Plazo al inquilino para irse, 6 meses: 34 (par 1º)
- Secuestro del inmueble: 39
- Ver Comentario sobre *Desalojo* en el Apéndice
- Ver también en JUICIOS
- DESACHOS DE PROFESIONALES**
- Mención: 1
- DESTINO DEL INMUEBLE**
- Violación por el inquilino: 34.d
- DETERIORO DEL INMUEBLE**
- Es causal de desalojo: 34.e
- Ver también en DEMOLICIÓN
- DIRECCIÓN DE INQUILINATO**
- Funciones: 9
- DISCRIMINACIÓN**
- A inquilinos: 16, 17
- DISPOSICIONES FINALES**
- Disposiciones derogadas por la Ley (son nueve): 93
- Entrada en vigor de la Ley, 1º de enero de 2000: 94
- DISPOSIC. TRANSITORIAS**
- Aplicación inmediata de la ley: 88, caso de los procedimientos en curso: 88
- Proyectos de interés social, exención de impuestos: 89
- DÓLARES**
- Prohibición: Nota al pie art 17.2º
- ENSEÑANZA**
- Inmuebles, caen dentro de la ley: 1
- EXENCIÓN DE IMPUESTOS**
- Por política habitacional: 89
- De papel sellado y timbre: 90
- EXENTOS DE REGULACIÓN**
- Hay tres casos: 4
- Inmuebles de propiedad oficial: 4.a
- Inmuebles con cédula de habitabilidad posterior a 1986, exentos: 4.b
- Viviendas de alto valor (12.500 UT): 4.c, 4 (par)
- Actualización anual del alquiler, según el IPC: 14
- Inmuebles no sujetos a esta ley: 3
- EXPEDIENTES**
- Derecho a verlos: nota al pie del art 11
- EXPOSICIÓN DE MOTIVOS A LA LEY**
- Ver al comienzo de la Ley
- FIANZA**
- Mención: 21
- FINCAS RURALES**
- No entran en esta ley: 3
- FONDOS DE COMERCIO**
- No entran en esta ley: 3
- FUNCIONES ADMINISTRATIVAS INQUILINARIAS**
- Autoridad competente: 9
- GARANTÍAS DE CUMPLIMIENTO**
- O es fianza o es depósito: 21
- Depósito de 4 meses: 22, colocación en cuenta de ahorros: 22, 91, no se aplica al alquiler: 22, los intereses se acumulan: 22, 23
- Caso de guardar el depósito el arrendador: 24
- Devolución del depósito: 25, 26
- Cláusula penal: 28
- GASTOS DE ASEO, AGUA, LUZ, ETC**
- Por cuenta del inquilino: 19, 18
- Mantenimiento: 12, 19
- En propiedad horizontal: 30 (par)



- HABITACIONES (ALQUILER DE)**  
 Cobro por servicios de limpieza, etc: 18  
 Alquilar sin permiso: 15  
 Pensiones: 3.e  
 Obligación de regular: 2, 18  
 Ver en SUBARRIENDO y en PENSIONES
- HOTELES, ETC**  
 No entran en esta ley: 3
- IMPUESTO DEL TIMBRE**  
 Exención: 90
- IMPUESTO SOBRE LA RENTA**  
 Exención por 10 años: 89
- ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR (IPC)**  
 Mención: 14
- INMUEBLES**  
 Afectados por esta ley (viviendas, etc): 1, 2  
 No afectados (terrenos, etc): 3  
 Exentos de regulación del alquiler: 4  
 Viviendas urbanas y suburbanas: 8.a, 1  
 Mantenimiento, obligación: 12  
 Ver en REGULACIÓN, ARRENDAMIENTOS, etc
- INMUEBLES DE PROPIEDAD OFICIAL**  
 Exentos de regulación: 4.a
- INQUILINOS**  
 Irrenunciabilidad de derechos: 7, 13  
 Discriminación: 16, 17  
 Ver en REGULACIÓN, en PAGO DEL ALQUILER, en SUBARRIENDO, y en CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, etc
- INTERESES**  
 Del depósito: 23, 24, 25  
 De mora por no pagar el alquiler: 27
- INTERESADOS CON DERECHO A ACTUAR ANTE EL ORGANISMO**  
 Usufructuarios, subarrendatarios, administradores, etc: 11
- Con derecho a ver el expediente: Nota al pie del art 11
- IRRENUNCIABILIDAD DE DERECHOS**  
 Por el inquilino: 7, 13
- IRRETROACTIVIDAD DE LA LEY**  
 Aplicación: 88
- JUICIOS**  
 Tribunales competentes, quiénes son: 10, juicio breve para sacar al inquilino: 33; para reintegro de sobrepago de alquileres: 61  
 Demandas contra el inquilino por incumplimiento, etc: 33, 34  
 Procedimiento judicial: 35 a 37  
 En caso de prórroga del contrato de alquiler: 39, 41  
 Ver en CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, en DEMANDA, en TRIBUNALES y en REGULACIÓN DEL ALQUILER para asuntos de regulación
- JUZGADOS DE MUNICIPIO**  
 Competencia: 10, 78.b
- LEY**  
 Clases de inmuebles que abarca: 1  
 Es de orden público: 7  
 Entrada en vigor: 94, 88  
 Disposiciones que deroga: 93
- LOCALES COMERCIALES E INDUSTRIALES**  
 Ver la Introducción
- LOPA**  
 Mención: 76
- MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE**  
 Quién responde: 12  
 A cargo del inquilino: 19, 18  
 En propiedad horizontal: 30 (par)
- MEJORAS**  
 En el inmueble, regulación: 32.c
- MONEDA EXTRANJERA**  
 Para el pago del alquiler: 17 (par 2º). Prohibición: ver nota al pie de este artículo.
- MUEBLES**  
 Mención: 13, regulación de su alquiler: 2, 31
- MULTAS**  
 Mención: 9  
 Ver en SANCIONES
- NOTIFICACIONES**  
 De la regulación: 72, por carteles: 73, exhorto: 74  
 En caso de venta: 44, en caso de retracto: 47  
 En la consignación de alquileres: 53, efectos de la no notificación al arrendador: 53
- NULIDAD DE LA REGULACIÓN DEL ALQUILER**  
 Recurso contencioso-administrativo: 77  
 Ver en CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO INQUILINARIO
- OFERTA PÚBLICA**  
 Los anuncios en periódicos, etc: 16, 17
- OFICINA DE INQUILINATO**  
 Funciones: 9, 8.b
- OFICINAS EN ALQUILER**  
 Ver la Introducción
- ORDEN PÚBLICO**  
 Ver en IRRENUNCIABILIDAD DE DERECHOS
- ORGANISMOS DE INQUILINATO**  
 Cuáles son: 8.b  
 Procedimiento: 65 y sig
- PAGO DEL ALQUILER**  
 Pago de intereses de mora: 27  
 Desalojo por no pago: 34.a  
 Pago en moneda extranjera: 17 (par 2º)  
 Pago de alquiler excesivo: 58  
 Ver en REINTEGRO y en CONSIGNACIÓN
- PARADORES TURÍSTICOS**  
 Mención: 3.d

- PARTES INTERESADAS**  
En los asuntos de inquilinato: 11
- PENSIONES Y HOSPEDAJES**  
No entran en esta ley: 3
- POLÍTICA HABITACIONAL**  
Ayuda y exoneración de impuestos: 89
- PREFERENCIA DEL INQUILINO PARA COMPRAR**  
Ver en DERECHO DE PREFERENCIA
- PRIMAS POR TRASPASO**  
Mención: 13
- PROCEDIMIENTO**  
Para la regulación: 65  
Ver en REGULACIÓN
- PROPIEDAD HORIZONTAL**  
Regulación del alquiler: 30 (parágrafo)  
Documento de condominio y Reglamento, obligación de cumplirlos por el inquilino: 34.f
- PRÓRROGA LEGAL DEL ARRENDAMIENTO**  
Opera de pleno derecho: 39  
Plazo de prórroga en contratos por tiempo determinado, es obligatoria para el arrendador: 38 (a, b, c, d)  
Términos de la prórroga: 38 (final), 39  
Secuestro judicial del inmueble arrendado: 39  
No derecho a prórroga del inquilino incumplido: 40  
Demandas durante la prórroga por incumplimientos del inquilino: 41
- RANCHOS**  
Prohibición de arrendarlos: 6
- RECONVENCIÓN**  
En juicios de inquilinato: 35
- RECURSO DE NULIDAD**  
Contra la regulación: 77 y sig  
Efecto suspensivo: 81
- REFORMAS EN EL INMUEBLE**  
Por el inquilino: 34.e
- REGLAMENTO INTERNO DEL EDIFICIO**  
Violación por el inquilino: 34.f
- REGLAMENTO DE ESTA LEY**  
Mención: 66
- REGULACIÓN DEL ALQUILER**  
Fuerza legal: 2, 13, 58, 81  
Obligación de fijar el alquiler máximo: 13  
Quién puede pedirla: 11  
Exentos de regulación: 4, 14  
Pago de luz, aseo, etc, puede ser aparte del alquiler: 19, 18  
Fijación del alquiler (6% al 9% del valor): 29, 11  
Alquileres cobrados con anterioridad a la fecha de la regulación, reintegro: 60  
Avalúo del inmueble: 30, 70  
En aptos. de propiedad horizontal: 30 (par)  
Subida del alquiler en viviendas exentas: 14  
Caso de alquilar con muebles: 31  
Regulación de oficio por no pedirla los interesados: 32 (par 2º)  
Procedimiento administrativo para regular: 65 y sig  
Avalúo: 70  
Regulación de una porción del inmueble: 70 (final)  
Revisión de la regulación, cuándo procede: 32  
Notificación a las partes: 72, 73, 74  
Normas supletorias: 76  
Recurso de nulidad: 77, 66  
Suspensión del acto administrativo mientras dura el juicio: 81  
Ver en CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO, en CONGELACIÓN DE LOS ALQUILERES DE VIVIENDA y en EXENTOS DE REGULACIÓN
- REPETICIÓN**  
Ver en REINTEGRO
- REINTEGRO DE LO PAGADO EN EXCESO**  
Obligación: 58  
Quién reintegra: 59, alquileres que cubre: 60
- Tribunal competente: 61, juicio breve: 61  
Prescripción: 62  
Compensación con los alquileres debidos: 63  
Multa: 59, 64
- RELACIÓN ARRENDATICA**  
No aparece definida en la ley, pero ver nota al pie del Título II  
Menciones: Título II de la ley, 20. Continúa igual con el nuevo propietario: 20. A qué procedimiento se somete: 33  
Ver en CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, final
- REPARACIONES**  
Por el dueño: 12  
Que ameritan desocupación: 34.c
- RETRACTO LEGAL POR EL INQUILINO**  
Definición: 43, plazo para ejercerlo: 47. Casos en que procede: 48, 49. Caso de venta del edificio: 49
- REVISIÓN DEL ALQUILER**  
Revisión bianual: 32.a  
Casos en que procede: 32  
Por mejoras hechas: 32.c
- SANCIONES**  
Quién pone multas: 9  
Multas, monto y procedimiento: 82 y sig, 59, 64, 32  
Prescripción: 87
- SECUESTRO DEL INMUEBLE OCUPADO**  
Mención: 39
- SERVICIOS AL INQUILINO**  
Se cobran aparte: 18, 19
- SUBARRIENDOS**  
Entran en esta ley: 1, 2  
Prohibición tácita de subarrendar: 15  
Sanción y desalojo: 15, 34.g  
Cesión del contrato sin permiso: 34.g. Juicio contra el inquilino: 34.g  
Ver en HABITACIONES
- TERRENOS**  
Quedan fuera de esta ley: 3  
Ver la Introducción

---

ÍNDICE ALFABÉTICO DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS

---

**TRASPASOS Y VENTA DEL PUNTO**

Pago de primas: 13  
Sin permiso del dueño: 34.g

**TRIBUNALES COMPETENTES**

En juicios sobre el arrendamiento: 33  
En juicios sobre la regulación del alquiler: 78, 78.b, 10, en otros asuntos: 10 (final)

**UNIDAD TRIBUTARIA**

Su valor: Ver nota al pie del artículo 29

**USO DEL INMUEBLE**

Cambio para revisar el alquiler: 32.b  
Cambio no autorizado: 34.d  
Mal uso: 12, 34.d  
Uso contrario al permitido en las ordenanzas municipales: 34.e

**VALORACIÓN**

Ver en AVALÚO

**VENTA DEL INMUEBLE**

El inquilino sigue igual que antes: 20  
Derecho de preferencia del inquilino a comprar: 42 y sig  
Derecho de retracto: 43, 47, 48  
Derogación de los decretos de Caldera: 93.6

**VÍA ADMINISTRATIVA**

Procedimiento para regular el alquiler: 65 a 76  
Fin de la vía: 75  
Ver en REGULACIÓN

**VIVIENDAS**

**Nota:** El alquiler de viviendas se halla regulado en la Ley de Arrendamiento de

Viviendas de 2011. Ver la Introducción

Quedan dentro de esta ley: 1, 2

Sujetas a regulación del alquiler: ver en REGULACIÓN, en RANCHOS, en ARRENDAMIENTOS y en EXENTOS DE REGULACIÓN Urbanas y suburbanas, cuáles son: 8.a, 1, 2

Vivienda rural, excluida: 3.b

De alto valor, quedan fuera: 4.c, ajuste anual del alquiler: 14

Avalúo: 4.c

Viviendas de interés social: 89, 5

Construidas después de enero de 1987, exentas: 4.b

**VIVIENDAS A TRABAJADORES**

Quedan fuera de esta ley: 5

—o0o—

**A continuación ver Índice General**

## ÍNDICE GENERAL

	Pág
Introducción.....	3
Comentario Inicial .....	5
EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DE LA LEY .....	11
<b>LEY DE ARRENDAMIENTOS INMOBILIARIOS</b>	
<i>Lo que va en cursiva es puesto por nosotros</i>	
<b>TÍTULO I</b>	
Capítulo I: Disposiciones generales .....	15
Capítulo II: Definiciones.....	18
Capítulo III: De la jurisdicción especial inquilinaria ( <i>Dirección de Inquilinato, tribunales ordinarios, de lo contencioso-administrativo</i> ) .....	18
Capítulo IV: De los interesados.....	19
<b>TÍTULO II: De la relación arrendaticia</b>	
Capítulo I: Condiciones de la relación arrendaticia .....	20
Capítulo II: Garantías de la relación arrendaticia ( <i>depósito o fianza</i> ) .....	24
<b>TÍTULO III: De la fijación de cánones de arrendamiento (porcentajes, avalúo del inmueble y regulación del alquiler)</b> .....	25
<b>TÍTULO IV: De la terminación de la relación arrendaticia</b>	
Capítulo I: De las demandas ( <i>entre arrendador y arrendatario</i> ) .....	28
Capítulo II: Del procedimiento judicial .....	30
<b>TÍTULO V: De la prórroga legal (en los contratos a tiempo determinado)</b> .....	31
<b>TÍTULO VI: De la preferencia ofertiva y del retracto legal arrendaticio (derecho de preferencia para comprar el inmueble)</b> .....	33
<b>TÍTULO VII: Del pago por consignación</b>	
Capítulo I: De la consignación arrendaticia ( <i>consignación de las pensiones de alquiler en el tribunal</i> ) .....	36
Capítulo II: Del procedimiento consignatorio ( <i>en el tribunal</i> ) .....	36
<b>TÍTULO VIII: Del reintegro (de los alquileres pagados en exceso)</b> .....	38
<b>TÍTULO IX: Del procedimiento administrativo inquilinario (para regular el alquiler por el organismo regulador)</b> .....	39
<b>TÍTULO X: Del contencioso administrativo inquilinario (recurso de nulidad ante el tribunal contra la regulación del alquiler)</b> .....	42
<b>TÍTULO XI: De las sanciones</b> .....	44
<b>TÍTULO XII: Disposiciones transitorias (procedimientos en curso, exención de impuesto sobre la renta, exención de papel sellado, depósitos en poder del arrendador)</b> .....	45
<b>TÍTULO XIII: Disposiciones finales (asistencia legal gratuita, leyes y decretos derogados, entrada en vigor)</b> .....	46

CASOS PRÁCTICOS

1) Para el inquilino

Caso	Pág
1	47
<p><i>Un inquilino está pagando un alquiler que encuentra razonable pero cree que el apartamento <b>no está regulado</b>. Pregunta si debe seguir pagando el alquiler o decirle al arrendador que lo regule primero .....</i></p>	
2	47
<p><i>Donde vivo tengo un contrato que dice que se <b>renueva todos los años</b> automáticamente el día 31 de diciembre. ¿Puede el arrendador sacarme de la vivienda que ocupo?.....</i></p>	
3	47
<p><i>Soy una pobre viuda que habito en una vivienda de dos <b>habitaciones</b> y una de ellas la he dado en alquiler a una dama. Quiero saber si le puedo decir que se vaya ya que me paga mal y como se ha hecho abogado, tengo miedo. ¿Cómo la saco? ¿Me apoya la ley? .....</i></p>	
4	48
<p><i>Llevo dos años <b>depositando</b> los alquileres <b>en el tribunal</b> pues el propietario dice que no quiere renovarme el contrato ni aceptar un alquiler que le parece irrisorio. ¿Qué debo hacer para salir de esta situación? Estoy cansado de tener que ir al tribunal todos los meses a perder una mañana.....</i></p>	
5	48
<p><i>Mi arrendador falleció y los herederos —que realmente no sé quiénes son— están peleados unos con otros y no sé tampoco si van a aparecer herederos nuevos. <b>¿A quién le pago el alquiler?</b> No quiero me demanden por insolvente cuando soy una persona muy puntual en mis pagos .....</i></p>	
6	49
<p><i>Pagué al inquilino que me hizo el <b>traspaso</b> Bs. 200.000 por la llave para meterme en una casa y ahora el propietario me dice que le pague a él otro tanto pues no tengo derecho a ocupar el inmueble ya que no tengo contrato. Dice que me va a sacar con abogado.....</i></p>	
7	49
<p><i>He alquilado una <b>habitación</b> de la casa en que vivo a un caballero. ¿Puede el propietario demandarme y sacarme por eso?.....</i></p>	
8	49
<p><i>He oído decir que el propietario del edificio en que vivo, <b>lo va a vender</b>. ¿Qué hago para no quedarme en la calle, pues no tengo a dónde ir? Somos mi esposa y cuatro hijos, además de mi mamá.....</i></p>	
9	50
<p><i>Ocupo un local en alquiler. Figura a nombre de mi empresa que es una sociedad. El contrato dice que no lo puedo <b>traspasar</b>, pero el comprador me dice que me compra las <b>acciones</b> y asunto concluido .....</i></p>	

Caso		Pág
10	<i>Me ha llegado una notificación del Organismo regulador donde de repente <b>me suben el alquiler al doble</b>. También me dice que puedo recurrir y me dan un plazo. Me he quedado asustado. ¿Qué hago?</i> .....	50
11	<i>Tengo un local en alquiler <b>dedicado a farmacia</b> y así lo pone en el contrato. Quiero dejar la farmacia y dedicarlo a perfumería y cosméticos, que da más. Quiero saber si tendré problema con el propietario del local</i> .....	51
12	<i>Tengo un local en alquiler en un centro comercial. Resulta que dicho centro, que es propiedad de una empresa, tiene un <b>reglamento interno</b> el cual ordena entre otras cosas el cierre del centro pasadas las 8 pm. A mí eso me perjudica porque vendo comida también de noche. ¿Qué hago?</i> .....	51
13	<i>He tomado en alquiler un apartamento y el propietario me dice que como fue construido después de <b>enero de 1987</b> no necesita regulación; y firmo en el contrato que me ajustará el alquiler todos los años según el índice oficial de precios al consumidor (IPC), es decir, según el aumento del costo de vida. ¿Es esto cierto?</i> .....	52
<b>2) Para el propietario</b>		
14	<i>Tengo una quinta valorada en más de <b>Bs.F 600.000</b>. a voy a arrendar a una familia. ¿Debo regular el canon de alquiler?</i> .....	52
15	<i>Nuestra empresa ha construido un edificio de 15 plantas destinado principalmente a vivienda pero tiene tres plantas de oficinas y una de locales comerciales. No sabemos si <b>destinarlo a alquiler o venderlo</b> en propiedad horizontal</i> .....	53
16	<i>Quiero saber si estoy obligado a <b>regular el alquiler</b> del apartamento que voy a poner en alquiler y qué ocurre si no pido la regulación. Mi apartamento es de clase media, el edificio tiene más de treinta años de construido</i> .....	53
17	<i>El <b>propietario de un edificio</b> que lo tiene dado en alquiler, se pregunta cómo hace para venderlo, bien sea como está, o registrando un Documento de Condominio y vendiéndolo por apartamentos bajo el régimen de propiedad horizontal</i> .....	54
18	<i>Una persona quiere saber si su apartamento o local está regulado y en cualquier caso, quiere saber si hay un <b>expediente</b> y qué dice</i> .....	54

---

ÍNDICE GENERAL

---

Caso	Pág
19	<i>Un propietario quiere saber si todo se arregla con un contrato de <b>comodato</b> y firmando el inquilino unas letras aparte .....</i> 54
20	<i>Mi inquilino ocupa un apartamento de mi propiedad que lo necesito porque lo va a habitar un <b>familiar</b> mío. Cómo hago para que se vaya el inquilino.....</i> 54
21	<i>Mi inquilino ocupa un apartamento que lo necesito porque se lo voy a ceder a un amigo. <b>Cómo hago para desalojar al inquilino</b> .....</i> 55
22	<i>Problemas que pueden presentarse durante el <b>secuestro</b> o entrega material de la vivienda al propietario.....</i> 55
22 (bis)	<i>Tengo un local (u oficina) para darlo en alquiler. Quiero saber qué tipo de contrato debo firmar con mi inquilino.....</i> 56
23	<i>Modelo de <b>contrato de arrendamiento</b>. Comentarios .....</i> 57
ÍNDICE ALFABÉTICO DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS .....	
	63