

18 de noviembre de 2011

REPORTE LEGAL

LEY PARA LA REGULARIZACIÓN Y CONTROL DE LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA y normas reglamentarias. Gacetas Oficiales Nros. 6.053 Extraordinaria del 12-11-11 y 39.799 del 14-11-11

El presente reporte no es un análisis exhaustivo de toda la normativa, sólo pretende acercar al lector, no abogado, a los aspectos más prácticos de la misma.

No podemos iniciar el reporte sin dejar de señalar que la nueva normativa en materia de arrendamiento de vivienda contraviene el derecho de propiedad establecido en el artículo 115 de nuestra Constitución, al limitar el derecho al uso, goce, disfrute y disposición de los bienes de toda persona. La ley probablemente será objeto de republicación en vista de los errores y malas referencias a artículos que contiene.

OBJETO

Establecer el régimen jurídico especial de arrendamiento de inmuebles urbanos y suburbanos destinados a vivienda, ya sean arrendados o subarrendados total o parcialmente; y derogar todas las disposiciones contenidas en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley N° 427 de Arrendamiento Inmobiliario publicado en la Gaceta Oficial N° 36.845 de fecha 7 de diciembre de 1999, destinadas, relacionadas o vinculadas exclusivamente con el arrendamiento inmobiliario de vivienda, el cual en su artículo 4, literal "b", excluía de su régimen a los inmuebles destinados a vivienda, cuya cédula de habitabilidad fuese posterior al 2 de enero de 1987, así como a las viviendas unifamiliares o bifamiliares cuyo valor excediese las 12.500 unidades tributarias. La nueva normativa no contempla exclusiones de ningún tipo de vivienda. El decreto ley de 1999 continuará vigente en lo relativo a arrendamiento de terrenos, comercios, industrias, oficinas.

Exclusiones

Quedan exceptuados del ámbito de aplicación de la Ley, el arrendamiento o subarrendamiento de: 1.- Los terrenos urbanos y suburbanos no edificados; 2.- Las fincas rurales; 3.- Los fondos de comercio; 4.- 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, siempre que acrediten su registro ante la autoridad competente; 5.- Los inmuebles destinados a funcionamiento o desarrollo de actividades comerciales, industriales, profesionales, de enseñanza y otras distintas de las especificadas, ya sean arrendadas o subarrendadas totalmente o por partes; y 6.- La ocupación de vivienda, habitación o pensión, que sean consecuencia, o con ocasión, de una relación laboral o una relación de subordinación existente. No así, a los efectos de la fijación del canon 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, con la excepción que establezca la Ley objeto de análisis.

Con respecto a las viviendas adjudicadas por el Estado, queda expresamente prohibido su arrendamiento, salvo en los casos autorizados por el órgano encargado con competencia en la materia, y en ningún caso podrá tener fines de lucro.

Carácter y Ámbito

La Ley es calificada como de carácter estratégico, en el marco de la garantía integral y efectiva del derecho a la vivienda adecuada y un hábitat digno, y se declara de interés público general, social y colectivo toda materia relacionada con los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda, pensión, habitación o residencia, incluyendo los anexos y accesorios que con ellos se arrienden. Sus normas son de orden público y de obligatorio cumplimiento, y se aplicarán en todo el territorio de la República. Se contempla el principio de la primacía de la realidad sobre las formas y apariencias, por ello, el contrato cuyo contenido tenga un fin distinto a lo establecido en la Ley se declarará nulo, al demostrar el arrendatario la existencia de una relación arrendaticia de vivienda, sin menoscabo de perjudicar la antigüedad en la relación y los arrendadores que incurran en dicha falta serán sancionados.

Viviendas Desocupadas

Se establece que la vivienda desocupada es contraria al interés social e implica una contribución tributaria especial para los propietarios, que será establecida por ley y determinada por el órgano encargado de velar por su cumplimiento.

Arrendadores

Se hace una distinción y se crea una desigualdad.

Multi arrendador: Persona natural o jurídica que, a título personal o a través de terceros, se dedica al arrendamiento de tres o más viviendas.

Pequeño arrendador: Persona natural o jurídica dedicada al arrendamiento de una o dos viviendas.

Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda

Es el órgano creado para ejercer la rectoría en la materia objeto de regulación en la presente Ley. Sus poderes son muy amplios, su intervención en la relación arrendaticia es total, pues regula los inmuebles, los fiscaliza antes y durante la relación, revisa y controla los contratos de arrendamiento destinados a vivienda, estableciendo en el registro nacional una base de datos de contratos de arrendamiento, requiere de las personas y entidades sometidas a la regulación y control de la Superintendencia, los datos o documentos sobre sus cualidades y la relación arrendaticia, certifica la colaboración o no, por parte del sujeto investigado, impone las sanciones y determina las indemnizaciones a que hubiere lugar, crea el Registro Nacional de Arrendamiento de Viviendas.

Participación Popular

Las organizaciones sociales registradas en la referida Superintendencia, en el lugar donde se encuentre el inmueble, podrán ejercer conciliación entre arrendadores y arrendatarios, entre los cuales existan diferencias de índole arrendaticia, siempre y cuando alguna de las partes involucradas solicite la intervención de estas organizaciones.

Para alquilar un inmueble:

Primero se debe cumplir con el procedimiento para obtener la regulación del inmueble.

Para ello se debe determinar el cálculo del justo valor, y la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda deberá utilizar los elementos científicos que se enuncian en la ley: 1.- Valor de reposición.2.- Dimensiones del inmueble.3.- Valor de depreciación.4.- Vulnerabilidad sísmica.5.- Región geográfica.

De la fijación del canon. Conforme al artículo 23 del Reglamento:

- 3 % de rentabilidad anual sobre el Valor del Inmueble para los inmuebles pertenecientes a un multiarrendador.
- 5 % de rentabilidad anual sobre el Valor del Inmueble para los inmuebles pertenecientes a un pequeño arrendador.

El Ejecutivo Nacional podrá modificar los porcentajes de rentabilidad cuando así lo determinen razones de Interés Público o Social.

Los cánones de arrendamiento serán revisados por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, a instancia de cualesquiera de los interesados en los casos siguientes: 1.- Cuando hubiere transcurrido un año después de cada fijación del canon de arrendamiento máximo mensual, efectuada y notificada a los interesados por el órgano administrativo o jurisdiccional competente. Los interesados podrán pedir la revisión hasta con 60 días de anticipación al vencimiento del año. 2.- Cuando se cambie, total o parcialmente, el uso o destino para el cual fue arrendado el inmueble.

3.- Cuando el arrendador haya ejecutado en el inmueble, mejoras cuyo costo excedan del 20% del valor del inmueble.

Todos los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, habitación, pensión o viviendas estudiantiles, deberán ser revisados por funcionarios de la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda antes de ser otorgados ante Notaría o Registro

Condiciones de la relación arrendaticia

Los arrendatarios tienen derecho a que se elabore un **contrato escrito**, según acuerdo voluntario entre las partes; el mismo deberá ser público, a tal efecto las notarías públicas y los registros con funciones notariales deberán **exonerar de todo gravamen estas actuaciones**. Los arrendadores que hagan caso omiso de lo antes dispuesto serán objeto de sanción conforme lo dispone la Ley.

En un lapso no mayor de 15 días hábiles al otorgamiento del contrato de arrendamiento por ante la Notaría Pública o Registro, el arrendador del inmueble deberá consignar por ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, copia certificada del contrato de arrendamiento, a los fines de que el mismo sea incorporado al Registro Nacional de Arrendamiento de Vivienda. Si no lo presenta la sanción es de 400UT.

De la lectura del artículo 14 del Reglamento parece desprenderse que dentro del mismo lapso de 15 días antes citado, los arrendadores deberán tramitar por ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, su incorporación al Registro Nacional de Arrendamiento de Vivienda, so pena de ser sancionados con 400UT.

Los arrendatarios no estarán obligados a aceptar la condición de la compra o arriendo de bienes muebles que se encuentren en el área que se pretende arrendar, para la suscripción del contrato.

Los contratos tendrán una **duración mínima de 1 año**, los cuales podrán ser renovados por preferencia del arrendatario. Pudiendo el arrendatario manifestar antes de la culminación del lapso, su voluntad de no continuar con el contrato sin perjuicio de tener que pagar indemnizaciones o cánones restantes.

El contrato se debe extender en **3 ejemplares en original** de un mismo tenor, de los cuales uno será para el arrendador, uno para el arrendatario, y uno para la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda.

A los contratos se les debe anexar, como parte integral, la resolución mediante la cual la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda fija el correspondiente canon de arrendamiento so pena de nulidad; los arrendadores que hagan caso omiso de lo antes dispuesto serán objeto de sanción, conforme lo dispone la Ley y deberán otorgar un nuevo contrato a los arrendatarios.

Prohibición del pago en moneda extranjera

Los contratos se celebrarán en moneda de curso legal nacional; los arrendadores que hagan caso omiso de lo antes dispuesto serán objeto de sanción. Aquellos contratos que se celebraron en moneda extranjera antes de la entrada en vigencia de la presente Ley, se adecuarán a las formalidades establecidas en ésta, en un lapso de treinta días continuos a partir de su entrada en vigencia.

El pago del canon de arrendamiento será mensual y habrá de efectuarse dentro de los primeros 5 días hábiles al vencimiento de cada mes. En ningún caso podrá el arrendador exigir el pago anticipado de cánones de arrendamiento. El pago se efectuará en una cuenta corriente, en una institución bancaria que debe abrir el arrendador para tal fin, la cual no podrá ser clausurada durante la relación arrendaticia.

Los contratos de arrendamiento quedan sometidos a la jurisdicción judicial donde se encuentre el inmueble.

Mantenimiento de los servicios

Es una obligación de los arrendadores preservar el buen estado de los inmuebles, los servicios básicos, áreas comunes y adicionales, según lo convenido en el contrato, para lo cual deberá coordinar con la junta de condominio o la administradora.

Los pagos de servicios comunes en habitaciones de casas de vecindad, pensiones y habitaciones en viviendas particulares o de cualquier otra porción de un inmueble arrendado, o subarrendado por partes, para ser habitado, será responsabilidad del arrendador o subarrendador. En caso de inmueble unifamiliar el pago de los servicios públicos corresponderá al arrendatario o arrendataria.

Subrogación de contratos

Cuando se produzca la disolución del grupo familiar que ocupe una vivienda arrendada, sea esta disolución ocasionada por divorcio, separación judicial, nulidad del matrimonio o finalización del concubinato, y el cónyuge, concubino, concubina o miembro del grupo familiar que fuera el arrendatario o arrendataria de la vivienda, decidiera mudarse de esa vivienda, manifestase su voluntad de no renovar el contrato o lo desistiera, el otro cónyuge, concubino, concubina o miembro del grupo familiar, que conviviera con el arrendatario o arrendataria, tendrá derecho a permanecer en esa vivienda, con el

contrato subrogado a su nombre, y con los mismos deberes y derechos aceptados en la relación arrendaticia. A tales efectos, deberá el cónyuge, concubino, concubina o miembro del grupo familiar no arrendatario, que desee continuar haciendo uso de esa vivienda, manifestar su voluntad de subrogarse el contrato, por escrito en documento autenticado y dentro de un plazo de sesenta días a partir del momento en que ocurra la disolución del grupo familiar.

En caso de fallecimiento del arrendatario, podrán subrogarse en la relación arrendaticia los ocupantes beneficiarios del inmueble, quienes prueben una permanencia pacífica y continua en la vivienda, debiendo cumplir los términos expuestos en el contrato. Esta situación será homologada por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, en un plazo no mayor a treinta días hábiles del fallecimiento del arrendatario.

Registro de arrendatarios

Todas aquellas personas con necesidad de vivienda, que estén en capacidad de cancelar un canon de arrendamiento mensual, deben inscribirse en la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda.

De la ubicación a viviendas de arrendatarios con medidas de desalojos

Al arrendatario y su grupo familiar, que tengan sentencia firme para desalojar la vivienda y manifestaren y comprobaren ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda no tener lugar donde habitar, el órgano competente en la materia de vivienda y hábitat se encargará de proveerle un refugio temporal o la adjudicación de una vivienda digna definitiva, en cualquier lugar del país, sin menoscabar las relaciones familiares, de trabajo y de estudio.

De la preferencia a seguir como arrendatario

Todo inmueble que se mantenga en condiciones de arrendamiento, al vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento sobre inmuebles destinados a vivienda, el arrendatario tendrá derecho preferente a seguir ocupando el inmueble en las mismas condiciones, con preferencia a cualquier tercero que pretenda arrendar el inmueble; siempre y cuando esté solvente en el pago de los cánones de arrendamiento y haya cumplido con las demás obligaciones derivadas del contrato y de las leyes. El arrendador que incumpla esta disposición estará obligado a indemnizar al arrendatario con el equivalente al valor de cien Unidades Tributarias (100 U.T.) por cada mes que permanezca de forma indebida fuera de la vivienda

De las viviendas estudiantiles

Toda persona natural o jurídica que ofrezca vivienda en alquiler para el uso estudiantil, deberá estar registrado como arrendador de vivienda estudiantil, ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda.

Los contratos de arrendamiento para estudiantes de vivienda estudiantil, deberán tomar en consideración el tiempo de duración del programa de estudio.

El espacio físico sobre el cual se constituye el dormitorio individual deberá tener como mínimo 9 metros cuadrados. El dormitorio colectivo de la vivienda estudiantil, deberá tener como mínimo 6 metros cuadrados por cada estudiante arrendatario.

Supuesto “Estímulo al arrendamiento al sector privado de la construcción”

Las empresas constructoras de desarrollos habitacionales de más de 10 inmuebles, deben destinar un porcentaje de esas viviendas para el arrendamiento, Ese porcentaje será fijado mediante resolución del Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, el cual tiene la potestad de designar los inmuebles a arrendar en los desarrollos habitacionales.

En estos casos se garantiza que el arrendatario y su grupo familiar, no pasen más de diez años en condición de arrendatario. Por lo tanto, al cumplir 10 años de construcción, los propietarios tendrán el compromiso de ofertar la venta al arrendatario que esté ocupando el inmueble, y el precio de venta será el que se determine conforme lo establezca la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda.

Del compromiso del sector privado de la construcción

Las empresas constructoras deberán, previo inicio del proyecto de la construcción de viviendas, notificar e informar al Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, y a la alcaldía correspondiente, la cantidad de viviendas a construir, así como terminar el tiempo estipulado para la construcción de las mismas. Queda expresamente establecido que sin la carta aval del Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat no se podrá dar inicio a la obra. Esta es una nueva obligación, aparentemente independiente de que las viviendas vayan a ser destinadas a la venta.

Causas para el desalojo

Sólo procederá el desalojo de un inmueble bajo contrato de arrendamiento, cuando la acción se fundamente en cualquiera de las siguientes causales:

1.- En inmuebles destinados a vivienda, que el arrendatario dejado de pagar 4 cánones de arrendamiento sin causa justificada, de acuerdo a los criterios definidos por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, para tal fin. El Artículo 74 del reglamento establece como Causas Justificadas para la Falta de Pago: a. Cuando el arrendatario padezca de una enfermedad grave en estado terminal. b. Cuando al arrendatario le sea declarado una incapacidad temporal por parte del Instituto Nacional de los Seguros Sociales. c. La insolvencia económica por un período de cuatro meses consecutivos y comprobable. d. La insolvencia económica por un período de cuatro

meses consecutivos de adultos mayores. e. Cuando el arrendatario se insolvente debido a una causa de fuerza mayor o caso fortuito y sea comprobado.

En el caso previsto en el punto d, el Estado deberá proveerle un asilo para adultos mayores según las especificaciones de la legislación que regula la materia, siempre y cuando la insolvencia sea definitiva.

2.- En la necesidad justificada que tenga el propietario de ocupar el inmueble, o alguno de sus parientes consanguíneos hasta del segundo grado.

3.- En el hecho que el arrendatario haya destinado el inmueble a usos deshonestos, indebidos o en contravención a la conformidad de uso concedida por las autoridades municipales, la comuna o el consejo comunal respectivos, o por el hecho de que el arrendatario haya cambiado el uso o destino que para el previó.

4.- 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.

5.- Que el arrendatario haya incurrido en la violación o incumplimiento de las disposiciones de la normativa que regule la convivencia ciudadana, dictada por las autoridades competentes y por el Comité Multifamiliar de Gestión.

Parágrafo único. En el caso de desalojo establecido en el numeral 2, el arrendador deberá demostrarlo por medio de prueba contundente ante la autoridad administrativa y judicial. Comprobada la filiación, declarará que el inmueble no será destinado al arrendamiento por un período de 3 años. El arrendador notificará al arrendatario con por lo menos 90 días continuos a la finalización del contrato. En caso de contravención será sancionado y teniendo que restituir al arrendatario en el inmueble.

Reintegro del cobro en exceso del canon máximo

Quedará sujeto a reintegro al arrendatario, todo cuanto se le cobre en exceso del canon máximo establecido por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, o lo cobrado por arrendamientos ilícitos, en contraposición de las leyes y decretos existentes en la materia. La obligación de reintegrar corresponderá **al arrendador o al responsable del cobro de los sobrealquileres, siendo solidariamente responsable ambos**, no importando que tipo de relaciones jurídicas existan entre ellos.

La acción para reclamar el reintegro de los pagos indebidos o sobrealquileres prescribe a los 10 años, contados a “partir de la fecha en que haya quedado definitivamente firme la última fijación del canon de arrendamiento máximo mensual efectuada al referido inmueble, por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda” (sic).

De la preferencia de compra del inmueble

En caso de un acto traslativo de la propiedad del inmueble, la preferencia ofertiva es el derecho que corresponde al arrendatario que lo ocupa, para que se le ofrezca en venta

en primer lugar y con preferencia a cualquier tercero. Sólo tendrá este derecho el arrendatario que se encuentre solvente en el pago de los cánones de arrendamiento.

Requisitos para la preferencia ofertiva

El propietario deberá informar al arrendatario mediante documento auténtico, su voluntad de venderle el inmueble expresándole su derecho de preferencia. Dicha comunicación deberá indicar: 1.- Precio no mayor al determinado como el valor del inmueble que se fijó en el cálculo del justo valor, establecido en la Ley para la fecha de la oferta, debiendo anexar copia de la resolución respectiva emitida por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda.2.- Condiciones de venta.3.- Modalidades de negociación.4.- Dirección donde será recibida válidamente la respuesta.5.- Documento de propiedad del inmueble.6.- Documento de condominio o propiedad colectiva familiar o multifamiliar, donde se demuestre el estado del inmueble a vender.7.- Certificación de Gravamen.

En las condiciones y modalidades de la oferta de venta no se podrá exigir el pago de contado, ni se podrá establecer un plazo menor de un año a los efectos de la obtención del crédito hipotecario, tampoco será exigible la entrega de arras o cualquier otro valor imputable, o no, al precio definitivo de la compraventa como garantía del cumplimiento de la obligación. Tampoco en los contratos de opción de compraventa se podrá colocar cláusula alguna que contemple la posibilidad de resolución unilateral por parte del propietario oferente.

Transcurrido un año, contado a partir de la fecha del rechazo o no contestación al ofrecimiento de venta, sin que se hubiese efectuado la venta a terceros, quedará sin efecto dicho ofrecimiento, debiendo en consecuencia, cursar una nueva oferta al arrendatario para cualquier otra negociación que se pretendiere celebrar.

Toda venta a un tercero de la vivienda alquilada, sin la debida notificación al arrendatario, a fin de que ejerza el derecho a la preferencia ofertiva, será nula y no será necesario ejercer la acción judicial de nulidad.

El propietario deberá hacer un descuento en el precio estipulado para la venta de acuerdo a las siguientes condiciones:1.- Cuando exista una relación arrendaticia de entre diez años y veinte años, un descuento equivalente al diez por ciento (10%).2.- Cuando exista una relación arrendaticia entre veintiún años y treinta años, un descuento equivalente al quince por ciento (15%).3.- Cuando exista una relación arrendaticia entre treinta y un años y cuarenta años, un descuento equivalente al veinte por ciento (20%).4.- Cuando exista una relación arrendaticia superior a cuarenta y un años, un descuento equivalente al veinticinco por ciento (25%).

Multas y Expropiaciones

La ley contempla multas que pueden llegar hasta las mil unidades tributarias (1000 UT). En los casos de una primera reincidencia, se aplicará a infractores el doble de la multa

impuesta, y si el infractor reincidiera tercera vez en la falta, y éste fuere dueño de más de 5 inmuebles al arrendamiento de vivienda, la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda dará inicio a los trámites pertinentes a fin de expropiar el inmueble o inmuebles, según sea el caso.

Disposiciones Transitorias

Nos referiremos a las siguientes:

La Quinta. Afecta a edificios con más de 20 años dedicados al arrendamiento.

Los arrendatarios que ocupen viviendas constituidas sobre edificios que tengan veinte años o más dedicados al arrendamiento, tendrán el derecho a adquirirla, exceptuando del cumplimiento de la presente disposición a los pequeños arrendadores. A tal efecto el propietario o arrendador, procederá de acuerdo al capítulo relativo a la preferencia ofertiva, establecido en la ley, en un lapso no mayor de 60 días a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley.

La Octava. Registro de Documentos de Condominio para edificios de vieja data.

Se obliga en todo el territorio nacional a los registros subalternos, a autenticar de forma gratuita y obligatoria todos los documentos de condominio de los edificios de vieja data, menores al año 1987. Visto que estos inmuebles carecen de toda o gran parte de la documentación contenida en el artículo 26 de la Ley de Propiedad Horizontal; se solicita a los registradores autenticar con la documentación que exista, condicionando la entrega de todos los recaudos al registro por el lapso de un año. Si al término de un año esta documentación no se ha entregado, se dará un año más de prórroga. Si al término del año de prórroga no se ha entregado la documentación, se suspenderán los efectos del documento hasta tanto se consigne la documentación necesaria.

Vigencia de la Ley

La Ley entró en vigencia el día 12 de noviembre de 2011, fecha de su publicación en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela.

Benson, Pérez Matos, Antakly & Watts

José De Oliveira

JDP/pr

Este reporte se encontrará en nuestra página web:

www.bpmaw.com

Derechos Reservados. Este trabajo es una contribución de BENSON, PEREZ MATOS, ANTAKLY & WATTS, a sus clientes, sobre temas legales de su interés, con fines de orientación sobre la materia. No debe interpretarse como opinión jurídica específica. Su contenido no puede distribuirse sin permiso expreso del Escritorio.