

LEY DE ARRENDAMIENTOS INMOBILIARIOS

Índice.-

TÍTULO I

CAPÍTULO I, Disposiciones Generales

CAPÍTULO II, Definiciones

CAPÍTULO III, De la Jurisdicción Especial Inquilinaria

CAPÍTULO IV, De Los Interesados

TÍTULO II, De la Relación Arrendaticia

CAPÍTULO I, Condiciones de la Relación Arrendaticia

CAPÍTULO II, Garantías de la Relación Arrendaticia

TÍTULO III, De la Fijación de Cánones de Arrendamiento

TÍTULO IV, De la Terminación de la Relación Arrendaticia

CAPÍTULO I, De las Demandas

CAPÍTULO II, Del Procedimiento Judicial

TÍTULO V, De la Prorroga Legal

TÍTULO VI, De La Preferencia Ofertiva y del Retracto Legal Arrendaticio

TÍTULO VII, Del Pago por Consignación

CAPÍTULO I, De la Consignación Arrendaticia

CAPÍTULO II, Del Procedimiento Consignatorio

TÍTULO VIII, Del Reintegro

TÍTULO IX, Del Procedimiento Administrativo Inquilinario

TÍTULO X, Del Contencioso Administrativo Inquilinario

TÍTULO XI, De las Sanciones

TÍTULO XII, Disposiciones Transitorias

TÍTULO XIII, Disposiciones Finales

PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

DECRETO Nº 427 25 DE OCTUBRE DE 1999

IGNACIO ARCAJA

ENCARGADO DE LA PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA

En ejercicio de la atribución que le confiere el ordinal 8º del artículo 190 de la Constitución y de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4º del artículo 1º 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 Nº 36.687 de fecha 26 de abril de 1999, en Consejo de Ministros,

DICTA

el siguiente,

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.

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.

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.

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 jurídicoprivada.

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 Único:

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.

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.

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.

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.

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) Organismos de Inquilinato: Aquellos organismos administrativos a quienes se atribuye la competencia inquilinaria en el presente Decreto Ley.
- c) Cláusula Penal Arrendaticia: Es la sanción prevista por las partes en virtud del incumplimiento de una cualesquiera de las cláusulas del contrato.

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 aquéllas 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.

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 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.

CAPÍTULO IV, De Los Interesados

Artículo 11

A los fines del procedimiento administrativo se consideran interesados:

- 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 Único:

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.

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.

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.

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.

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 DecretoLey, sin perjuicio del Derecho que asiste al arrendador de solicitar la resolución del contrato o el desalojo.

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 términos de la oferta y a no revocar ésta sin justa causa.

Artículo 17

Quedan prohibidos los avisos o anuncios de prensa o de cualquier otro medio de publicidad en los cuales:

- 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, contruidos 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.

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.

Artículo 18

Los arrendadores o subarrendadores de piezas en casas en 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.

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.

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.

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 incumpliére 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.

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 única, conforme al procedimiento breve establecido en este DecretoLey.

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.

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.

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 DecretoLey, estará basada en los siguientes porcentajes de rentabilidad anual sobre el valor del inmueble, representado en Unidades Tributarias:

- 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 Único:

El Ejecutivo Nacional podrá modificar los porcentajes de rentabilidad establecidos en este artículo, cuando así lo determinen razones de interés público o social.

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 Único:

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.

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 2º de este DecretoLey, serán revisados por el organismo encargado de la regulación a instancia de uno cualquiera de los interesados, en los casos siguientes:

- 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) Cuando se cambie, total o parcialmente, el uso o destino para el cual fue arrendado el inmueble.
- 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.

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.

Parágrafo segundo:

Los organismos administrativos de inquilinato, a los fines de mantener el equilibrio económico de las relaciones arrendaticias, cuando ningún interesado solicitare 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.

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.

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.
- 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.

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.

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.

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.

CAPÍTULO II, Del Procedimiento Judicial

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 reconvención, siempre que el Tribunal sea competente por la materia y la cuantía.

La negativa a la admisión de la reconvención 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 asunto 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.

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.

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.

TÍTULO V, De la Prorroga Legal

Artículo 38

En los contratos de arrendamiento que tengan por objeto alguno de los inmuebles indicados en el artículo 1º de este DecretoLey, 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:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

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.

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.

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.

Artículo 41

Cuando estuviere en curso la prórroga legal a que se refiere el artículo 38 de este DecretoLey, 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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:

- 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.

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.

Artículo 50

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

TÍTULO VII, Del Pago por Consignación

CAPÍTULO I, De la Consignación Arrendaticia

Artículo 51

Cuando el arrendador de un inmueble rehusare expresa o tácitamente 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 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 de 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 Único:

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

TÍTULO VIII, Del Reintegro

Artículo 58

En los inmuebles sometidos a regulación conforme al presente DecretoLey, 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 DecretoLey.

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 DecretoLey.

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 DecretoLey.

TÍTULO IX, Del Procedimiento Administrativo Inquilinario

Artículo 65

El conocimiento y tramitación de los asuntos cuya competencia atribuye este DecretoLey al organismo regulador, se regirá de acuerdo al procedimiento contemplado en el presente Título.

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 DecretoLey. 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.

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.

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.

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.

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.

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 DecretoLey o los aumentos de los porcentajes que fije el Ejecutivo Nacional.

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.

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 órganos o tribunales ante los cuales deban interponerse.

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 administrativo 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.

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 resultas al organismo de origen.

Artículo 75

Las decisiones dictadas por el organismo regulador agotan 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.

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.

Artículo 78

Son competentes para conocer en primera instancia del recurso contencioso administrativo inquilinario de anulación, los siguientes Tribunales: 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.

Artículo 79

Las sentencias que decidan los recursos contenciosos inquilinarios de nulidad contra los actos regulatorios 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.

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 exigir garantía suficiente a la parte interesada.

TÍTULO XI, De las Sanciones

Artículo 82

Los infractores del presente DecretoLey 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.

Parágrafo Único:

El organismo regulador, utilizando todos los medios legales a su alcance, investigará los hechos que puedan constituir infracciones al presente DecretoLey.

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.

Parágrafo Único:

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

Artículo 84

Si la notificación al infractor no pudiere hacerse de la manera indicada en el artículo anterior, se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 73 de este Decreto Ley.

Artículo 85

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

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 DecretoLey. Para cumplir con sus atribuciones, el organismo regulador podrá requerir el auxilio de la fuerza pública, si fuere necesario.

Artículo 87

La acción administrativa para aplicar la sanción establecida en el presente Título, prescribe a los dos (2) años de cometida la infracción.

TÍTULO XII, Disposiciones Transitorias

Artículo 88

Las normas contenidas en el presente DecretoLey 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.

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.

Artículo 90

Quedan exentos de los impuestos de papel sellado y timbres fiscales todas las actuaciones judiciales que se realicen con ocasión del presente DecretoLey.

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.

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 DecretoLey.

Artículo 93

Por el presente DecretoLey quedan derogadas:

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° 3729 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.

7. Decreto N° 298 de fecha 15 de junio de 1989.

8. Decreto N° 1493 del 18 de marzo de 1987.

9. Todas las demás disposiciones contrarias al presente DecretoLey.

Artículo 94

El presente DecretoLey entrará en vigencia el primero (1º) de enero del año 2000.

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

(L.S.)

IGNACIO ARCAYA

Ley de Arrendamientos Inmobiliarios

Publicado en la Gaceta Oficial N° 36.845 del 7 de diciembre de 1999