



PROYECTO DE LEY PARA LA REGULARIZACIÓN Y CONTROL DE LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Con la entrada en vigencia de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela en 1999, se consagra a nuestra patria como un Estado democrático y social de derecho y de justicia que propugna el desarrollo de sus ciudadanos y ciudadanas, con un nuevo conjunto de valores para edificar una sociedad nueva donde se garantice a nuestro pueblo su acceso pleno a los derechos sociales, procurando el bien común. Así mismo, la Declaración Universal de los Derechos Humanos establece en su artículo 25 el derecho a una vivienda adecuada, que el Gobierno Revolucionario deja ampliamente establecido en el artículo 82 de nuestra Carta Magna, indicando además que la satisfacción progresiva de este derecho es obligación tanto del Estado como de las ciudadanas y ciudadanos.

En este mismo orden de ideas, el Plan de Desarrollo Económico y Social de la Nación 2007- 2013 (Proyecto Nacional Simón Bolívar), establece como eje central del cumplimiento de estos objetivos la exaltación de los valores de la justicia social, la equidad y la solidaridad. Parte de esto, consiste en el establecimiento de todos los mecanismos necesarios para garantizar el derecho a la vivienda para todos los ciudadanos y ciudadanas, teniendo en su reconocimiento el derecho humano fundamental que debe estar por encima de intereses de carácter especulativo.



El Arrendamiento es una de las formas de mercantilización de la vivienda, que contraría su valor como derecho humano y niega el acceso de todos y todas a una vivienda adecuada conforme a las necesidades sociales y el mandato constitucional.

A través de las relaciones arrendaticias y del comercio de vivienda desarrolladas hasta ahora en nuestro país, que empiezan a revertirse con las actuales políticas proteccionistas del Gobierno Revolucionario; se viene estimulando que las personas “inviertan” en adquirir y acaparar la propiedad de viviendas, que no ocupan ni venden, para favorecerse de la renta que pagan las arrendatarias y los arrendatarios, al mismo tiempo que, conservan la propiedad de un bien que en el mercado especulativo actual se revaloriza constantemente.

No puede entenderse satisfecho el derecho Humano y Constitucional a la Vivienda Adecuada, a través de una relación arrendaticia que implica para las familias y las personas no poder disponer plenamente de su casa o apartamento para rediseñarlo o ajustarlo estructuralmente a sus necesidades, para invertir en su mejora; y peor aún, teniendo sobre sí la amenaza de una desocupación, desalojo arbitrario o forzoso.

Si concebimos el arrendamiento en el marco de un sistema integral que garantice efectivamente el derecho a la vivienda y el hábitat de todos y todas, hay que partir de la siguiente premisa: ***No se satisface el derecho a la vivienda adecuada, viviendo toda la vida en condición de inquilino***; el arrendamiento puede tener mucha pertinencia social, si se entiende y se estimula como una forma de solución transitoria hasta la



obtención de la propiedad de una vivienda, o para las estadías transitorias en una localidad por razones de trabajo, u otras que no impliquen el establecimiento definitivo.

De hecho encontramos en las relaciones arrendaticias de hoy, aunque de manera excepcional, familias que no son grandes propietarios acaparadores de viviendas, y que por razones diversas deciden arrendar por precios y con condiciones arrendaticias que pueden considerarse justas, mereciendo por tanto toda la protección y estímulo por parte del Estado en virtud de la responsabilidad social con la que ejercen la propiedad de uno o varios inmuebles, mientras no desarrolle con ellos prácticas violatorias de derechos, acaparadoras de la propiedad, mercantilistas o especulativas, que se constituyan en formas de explotación del ser humano por el ser humano; evitando mantener inmuebles desocupados ante la necesidad social de viviendas.

También nos encontramos en esta realidad con inquilinas e inquilinos que intentan generar condiciones injustas con arrendadoras y arrendadores responsables, desde posiciones y prácticas también capitalistas y excluyentes que buscan aprovecharse de las luchas de las organizaciones populares y las políticas revolucionarias del Estado para apropiarse indebidamente en algunos casos incluso de la vivienda principal y única de arrendadoras y arrendadores, que son pequeños propietarios y propietarios con igual situación de necesidad con relación a la vivienda.

De allí, la importancia de diferenciar el arrendamiento especulativo y explotador, de las relaciones arrendaticias justas y socialmente responsables. Siendo necesario destacar que en nuestra realidad el marco



económico, jurídico e ideológico del capitalismo, ha favorecido la constitución de relaciones arrendaticias injustas, especulativas y explotadoras que debemos superar, sin perder de vista la condición mayoritaria de las inquilinas y los inquilinos económica y jurídicamente vulnerables.

Es por ello, que a partir de la iniciativa del Poder Popular con la entrega de más de 400.000 firmas, se propone a esta Asamblea Nacional la discusión y promoción de una propuesta legislativa que regularice el arrendamiento de vivienda.

El Poder Legislativo Nacional inició el debate de la reforma de la Ley de Arrendamiento vigente en el año 2007, aprobándose en primera discusión en la sesión ordinaria del 26 de Abril del año 2007. Luego de esto, el proyecto de Ley fue remitido a la Comisión Permanente de Administración y Servicios, que asumió el llamado del pueblo y le dio carácter de urgencia parlamentaria, aprobando el cronograma de trabajo respectivo, dando paso a un amplio proceso de consultas que abarcó a todas las organizaciones, ciudadanos y ciudadanas, en pro de que, con la participación activa y protagónica del pueblo venezolano, se pudiese diseñar un instrumento jurídico capaz de satisfacer las necesidades y aspiraciones de todos y todas.

Resaltamos como, en función de la consulta pública y la participación activa de nuestro pueblo, se esquematizaron las materias más importantes que debían ser abordadas a la hora de diseñar este proyecto de ley para regular el tema de arrendamiento de vivienda, estos temas fueron: Canon de arrendamiento; creación de un departamento u oficina de



asesoramiento y control en materia e arrendamiento en todos los estados; derechos y obligaciones; desalojos; organizaciones sociales; e incumplimiento de contrato.

Asumidas como premisas de debate, se elaboró una metodología para el cálculo del canon de arrendamiento que evitará la especulación y explotación del hombre por el hombre a partir de la necesidad de la vivienda, des-mercantilizando este derecho humano. Así mismo, se busca contribuir a la creación de la nueva institucionalidad, al promover la creación de la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda y el Fondo de protección al inquilino, la inquilina, el pequeño arrendador y la pequeña arrendadora que responda a las necesidades de atención, asesoramiento y orientación que en esta materia se requiere en todos los estados del país, de la mano del ministerio del poder popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, garantizando la mejor distribución del equipo de servidoras y servidores públicos dedicados a esta materia y la optimización de las respuestas exigidas por toda la población.

Se plantea la participación del Poder Popular de forma transversal en el proceso de arrendamiento, puesto que cada inquilino, inquilina, arrendador y arrendadora forma parte de una comunidad hacia la cual tiene deberes y derechos y se busca consolidar el nuevo marco jurídico que se viene gestando en torno a la materia de vivienda y hábitat en nuestra nación.

Debemos destacar el trabajo que han realizado los movimientos y organizaciones populares de pobladores y pobladoras, junto a instituciones del Ejecutivo Nacional así como la Comisión Permanente de



Administración y Servicios, para promover la participación del pueblo venezolano en la construcción de esta propuesta que hoy traemos a la plenaria de la Asamblea Nacional, tomando en cuenta que el tema de la vivienda se ha convertido en un asunto de importancia estratégica para nuestra sociedad, así como para el Estado, hasta el punto que el Gobierno Bolivariano viene desarrollando con pasos exitosos la Gran Misión Vivienda Venezuela, como estrategia para proveer a todos los venezolanos y venezolanas de un hogar digno, donde puedan desarrollar sus poderes creadores en armonía con el ser humano y la naturaleza.

Este proceso de construcción colectiva del proyecto de Ley, ha contado con la participación diaria de hombres y mujeres que empeñaron su esfuerzo, conocimiento y dedicación al debate artículo por artículo de este instrumento; paralelamente miles de voceras, voceros e instituciones combaten en la calle a quienes ejecutan desalojos arbitrarios sin importarles la condición de la familia que es oprimida. Al colocar al ser humano como centro de nuestro accionar, es inevitable comparar este esfuerzo con la situación que nos evidencian sociedades capitalistas en las cuales, como consecuencia de la crisis financiera e inmobiliaria, se lanzan a la calle miles de seres humanos a quienes les arrebataron su vivienda (como sucede actualmente en los Estados Unidos de América). Ratificando así que vamos por el camino correcto, al perseguir la construcción de la Sociedad Socialista en la cual el ser humano sea el centro de nuestro accionar.

En este marco, presentamos ante la plenaria de la Asamblea Nacional de la República Bolivariana de Venezuela, para su segunda discusión, el



proyecto de Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda.

Esta Ley, tiene por objeto: Establecer el régimen jurídico especial de arrendamiento e inmuebles urbanos y suburbanos destinados a vivienda, ya sean arrendados o subarrendados total o parcialmente; en el marco de la novedosa legislación y política nacional de vivienda y hábitat como un sistema integrado, dirigido a enfrentar la crisis de vivienda que ha afectado a nuestro pueblo como consecuencia del modelo capitalista explotador y excluyente; con el fin supremo de proteger el valor social de la vivienda como derecho humano y la garantía plena de este derecho a toda la población; contrarrestando la mercantilización y la especulación económica con la vivienda, que la convierte en un medio de explotación y opresión del ser humano por el ser humano; y promoviendo relaciones arrendaticias justas conforme a los principios del Estado democrático y social, de derecho y de justicia, cumpliendo el mandato de refundación de la República, establecido en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.

La presente Ley se estructura de la siguiente forma:

TITULO I DISPOSICIONES FUNDAMENTALES

Desarrolla los principios fundamentales de este instrumento jurídico, las exclusiones; las prohibiciones expresas; la competencia de la administración y la creación de la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda; la Jurisdicción Especial Inquilinaria y la Defensoría Pública para la Protección del Derecho a la Vivienda.



TITULO II RELACIÓN ARRENDATICIA

Contempla los deberes y derechos; los contratos; la preferencia arrendaticia; los cánones y su fijación; la obligatoriedad del arrendamiento a las empresas constructoras; y los desalojos.

TITULO III DEL PROCEDIMIENTO PREVIO A LAS DEMANDAS

Establece los procedimientos en vía administrativa.

TITULO IV DEL PROCEDIMIENTO JUDICIAL

Estipula los procedimientos en vía judicial; las demandas; la audiencia de mediación y sustanciación; la audiencia de juicio; el procedimiento en segunda instancia y el recurso de casación.

TITULO V DEL REINTEGRO

Abarca lo concerniente a la materia de reintegro por cobro indebido.

TITULO VI DE LA PREFERENCIA OFERTIVA Y EL RETRACTO LEGAL

Establece las disposiciones en cuanto a la preferencia ofertiva, así como el retracto legal arrendaticio.

TITULO VII DE LAS SANCIONES

Especifica las sanciones para quienes incumplan lo dispuesto en el presente texto legal.

TITULO VIII DE LA PARTICIPACIÓN DEL PODER POPULAR



Desarrolla los elementos de la participación del Poder Popular, así como la obligación que tiene la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, de establecer los mecanismos tendientes a garantizar la participación y los derechos establecidos en la presente Ley.

No se trata de eliminar el arrendamiento en Venezuela, sino de su transformación revolucionaria para generar un nuevo modelo social y marco jurídico para un arrendamiento justo. Así como el 2 de marzo pasado, en el marco de la conmemoración del Bicentenario de nuestro Primer Congreso de Venezuela, el Poder Popular, ejerciendo su facultad de pueblo legislador, consignó ante la Asamblea Nacional el presente proyecto de Ley, hoy nosotros, como legisladores y voceros del pueblo soberano, debatiendo y construyendo con los venezolanos y venezolanas una Ley que interprete sus sentimientos y sueños, sometemos a consideración una herramienta que no tiene otro propósito que profundizar las transformaciones que vive la patria de Simón Bolívar, para concretar su anhelo de una República donde reinen la igualdad y la justicia social para la suprema felicidad de todos y todas.



LEY PARA LA REGULARIZACIÓN Y CONTROL DE LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA

TÍTULO I

DISPOSICIONES FUNDAMENTALES

CAPÍTULO I

DE LOS PRINCIPIOS FUNDAMENTALES

Objeto

Artículo 1°. La presente ley tiene por objeto establecer el régimen jurídico especial de arrendamiento de inmuebles urbanos y suburbanos destinados a vivienda, ya sean arrendados o subarrendados total o parcialmente; en el marco de la novedosa legislación y Política Nacional de Vivienda y Hábitat como un sistema integrado, dirigido a enfrentar la crisis de vivienda que ha afectado a nuestro pueblo como consecuencia del Modelo Capitalista explotador y excluyente; con el fin supremo de proteger el valor social de la vivienda como derecho humano y la garantía plena de este derecho a toda la población; contrarrestando la mercantilización y la especulación económica con la vivienda, que la convierte en un medio de explotación y opresión del ser humano por el ser humano; y promoviendo relaciones arrendaticias justas conforme a los principios del Estado Democrático Social de Derecho y de Justicia, cumpliendo el mandato de refundación de la República, establecido en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.

Carácter estratégico y de interés público

Artículo 2°. La presente ley es 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; a tal efecto, el Ejecutivo Nacional tomará en esta materia, las medidas que permitan desarrollar las bases y mecanismos que garanticen a todas las familias, ciudadanas y



ciudadanos, el goce del derecho humano a una vivienda y hábitat en condiciones dignas, que humanice las relaciones familiares, vecinales, comunitarias y sociales de acuerdo a la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela y la ley.

Principios

Artículo 3°. Las relaciones sociales, las normas, las Políticas Públicas y los contratos en materia de arrendamiento de vivienda se rigen conforme a los principios de justicia social, igualdad, equidad, solidaridad, corresponsabilidad, diversidad cultural, progresividad, transparencia, responsabilidad social, sostenibilidad, participación, cogestión y control social, defensa y protección ambiental, garantía de los derechos del hogar, la familia, la maternidad, la paternidad de los niños, niñas y adolescentes, y de toda persona en situación de vulnerabilidad, a los fines de asegurar el desarrollo humano integral, la consolidación y protección de la familia; así como el bienestar comunitario y social en la búsqueda del buen vivir.

Promoción y estímulo del arrendamiento socialmente responsable

Artículo 4°. El Estado promoverá y protegerá el arrendamiento responsable de viviendas, pensiones, residencias o habitaciones, en el marco de la garantía integral del derecho a la vivienda y el hábitat, concebido como:

1. Una vivienda transitoria hacia la vivienda digna definitiva de las familias y las personas, que se ve satisfecha con el acceso de todas y todos a la propiedad de una vivienda digna y adecuada conforme al mandato constitucional, los derechos humanos y leyes nacionales.
2. Una respuesta a las necesidades de estadía transitoria para las familias y personas, por razones de estudio, trabajo u otras, propias de la movilidad social.
3. Un medio para el uso responsable de la propiedad de viviendas, en tanto constituye una forma de poner la vivienda al servicio de la sociedad, cuando no se tiene disposición inmediata de ocupar o vender un bien de supremo interés social; siendo contrario a la



Constitución y esta ley, las prácticas de acaparamiento y especulación en el sector inmobiliario.

Parágrafo Único.

La desocupación de viviendas es contraria al interés social e implica una contribución tributaria especial para las propietarias y los propietarios, que será establecida en esta ley y determinada por el organismo encargado de velar por su cumplimiento, como medida para promover el arrendamiento de viviendas desocupadas que no se ofrezcan en venta, atendiendo a las necesidades sociales en la materia. Se promoverá igualmente, la liberación de cargas tributarias sobre la propiedad de inmuebles que sean arrendados, como parte de las políticas de estímulo.

Fines Supremos en materia de arrendamiento

Artículo 5°. La regulación jurídica y las Políticas Públicas en materia de arrendamiento, persiguen como Fines Supremos:

1. **Promover el arrendamiento socialmente responsable**, como vivienda complementaria y transitoria en la protección y garantía del derecho humano a una vivienda digna y adecuada para todas las personas y familias; de conformidad con la Constitución, las leyes y Políticas Nacionales en materia de vivienda y hábitat, como parte de un sistema integrado, orientado a responder a la crisis de vivienda que vive nuestro pueblo.
2. **Garantizar que las familias y las personas no pasen más de 10 años en condición de inquilinas**, promoviendo la disminución progresiva de este plazo; a través del acceso de las arrendatarias y los arrendatarios a la propiedad de las viviendas conforme a lo establecido en el artículo 82 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela y demás leyes que rigen la materia, y en el marco de la Gran Misión Vivienda Venezuela, dando prioridad a aquellas familias que se encuentren en riesgo vital, y las que tengan mayor número de años viviendo en condición de inquilinas por no tener vivienda propia.



3. **Generar un marco jurídico y Políticas Públicas para el establecimiento de relaciones arrendaticias justas**, para el bienestar social y seguridad jurídica de las partes en la relación arrendaticia. Estableciendo y garantizando deberes y derechos de arrendadoras, arrendadores, arrendatarias y arrendatarios como sujetos beneficiarios y corresponsables del Sistema Público para la regularización y control de los arrendamientos de vivienda.
4. **Brindar protección especial por parte del Estado, con la corresponsabilidad de la sociedad, a las familias y personas que viven en condición de inquilinas**, siendo considerado un sector vulnerable en tanto no tenga acceso a la propiedad de la vivienda; especialmente cuando sea manifiesta la condición de débil económico y por ende jurídico; susceptible de soportar relaciones de explotación, discriminación o sometimiento para acceder a una vivienda transitoria. Promoviendo igualmente, la protección de las pequeñas y los pequeños arrendadores que respondan a la condición de débiles económicos y jurídicos.
5. **Promover una política de seguridad social del inquilino y la inquilina**, complementario a la Política Habitacional que hace parte de la Seguridad Social de los trabajadores y trabajadoras. Estableciendo a su vez políticas de protección a las pequeñas arrendatarias y los pequeños arrendatarios responsables, que puedan verse afectadas o afectados en una relación arrendaticia por incumplimiento o incapacidad económica del inquilino o inquilina de acuerdo a la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela y la Ley.
6. **Que prive la justicia sobre las formalidades jurídicas y la realidad sobre las formas y apariencias**; especialmente cuando las formas y apariencias que se adopten estén dirigidas a menoscabar el interés social o los derechos de las y los particulares en el goce del derecho a la vivienda, estableciendo por tanto responsabilidades penales y/o pecuniarias según la gravedad del caso. Así como establecer estrictos controles en el cambio del uso de los inmuebles



destinados a vivienda, que busquen evadir las responsabilidades inherentes a la propiedad de dichos bienes; considerándose preferente el destino para vivienda o habitación de acuerdo a la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela y las leyes.

7. **Combatir el acaparamiento, la desocupación y mercantilización de viviendas; así como, la especulación, discriminación y relaciones de explotación** del ser humano por el ser humano, asociadas al arrendamiento de vivienda.
8. **Prohibir la discriminación, y brindar protección a quienes se encuentren en especial situación de vulnerabilidad o susceptibles de ser discriminados (as)**, por: orientación sexual, identidad de género, origen étnico, preferencia política y religiosa, condición económica, estado civil, edad, clase social, estado de salud y condición física, entre otros.
9. **Promover la participación popular, la cogestión y la corresponsabilidad social**, en la planificación, ejecución y control de la Política Nacional en materia de arrendamiento de vivienda como parte integral de las Políticas Nacionales de Vivienda y Hábitat; así como, en la resolución alternativa de conflictos en materia arrendaticia, a través de los medios alternativos de justicia establecidos en la Constitución y Leyes Nacionales.
10. **Garantizar la libertad de las y los particulares para celebrar contratos de arrendamiento a tiempo determinado o indeterminado**, de conformidad con la voluntad de las partes, sujeto a los límites establecidos en ésta y demás Leyes Nacionales, gozando las arrendatarias y los arrendatarios del derecho a la Preferencia Arrendaticia y a la Prórroga Legal.
11. **Preservar y garantizar la seguridad jurídica y la mayor estabilidad de las familias y las personas** en la tenencia de las viviendas, que constituyen el asiento principal del hogar. Se podrán crear beneficios dirigidos a estimular los contratos a tiempo indeterminado o con mayor plazo, como puede ser una menor carga



tributaria o una disminución en la contribución social que genera la relación arrendaticia para la seguridad habitacional.

12. **Erradicar los desalojos arbitrarios, y combatir toda forma de presión y amenazas de desalojo** por las y los particulares; así como, las que fueren realizadas por servidoras y servidores públicos que no se encuentren fundamentadas en decisiones administrativas o judiciales o resulten fuera de sus competencias; estableciendo sanciones severas en esta materia.
13. **Garantizar los derechos de las personas víctimas de desalojos arbitrarios**, restituyéndolas en sus viviendas siempre que fuere posible, u ofreciéndoles alternativas para la constitución de su hogar en otra vivienda, que no desmejore su condición de vida.
14. **Que el canon de arrendamiento esté dirigido principalmente a cubrir gastos por deterioros del inmueble, gastos administrativos del Estado las y los particulares producto de la relación arrendaticia, conteniendo un margen de ganancia** especialmente cuando comporten para el arrendador o la arrendadora, la prestación de un servicio (caso de pensiones o residencias estudiantiles); y en los demás casos, conforme sea definido por el ente rector en la materia, como parte de una política de estímulo al arrendamiento, en el marco de los límites establecidos en la ley.
15. **Prohibir el aprovechamiento de la inversión pública** en servicios y obras en la zona donde se encuentra ubicado el inmueble, para encarecer los costos del alquiler.
16. **Garantizar que el arrendamiento de viviendas, habitaciones, residencias y pensiones no se constituya en una relación de explotación** que comporte para las arrendatarias y los arrendatarios la pérdida de una parte sustancial de su salario básico, necesario para la manutención; o que implique la pérdida de la capacidad de ahorro para la adquisición de su vivienda propia.



17. **Establecer normas específicas para el alquiler en pensiones, habitaciones y residencias estudiantiles** que garanticen los derechos de estos sectores en sus particulares condiciones.
18. **Crear un nuevo organismo en materia de arrendamiento de vivienda**, que asuma la rectoría en esta materia, generando capacidad de respuesta efectiva, con la participación protagónica del pueblo en la gestión.
19. **El organismo encargado en materia de arrendamiento de vivienda velará por el cumplimiento de estos fines**, con el objeto de lograr su implementación progresiva, acompañada de una política de información y formación en la materia de las servidoras públicas, los servidores públicos y ciudadanía en general.
20. **Establecer un conjunto de sanciones e indemnizaciones desde una visión preventiva y restitutiva**, tendientes a generar que las ciudadanas y los ciudadanos se abstengan de violar esta ley, y que se vean obligadas y obligados a la reparación de los daños causados a la sociedad, las familias y las personas con sus acciones; se establecerán responsabilidades penales en los casos que se atente o lesionen derechos esenciales de las familias y las personas.

Ámbito de aplicación

Artículo 6°. Las normas contenidas en la presente ley son de orden público y de obligatorio cumplimiento y se aplicarán en todo el territorio de la República Bolivariana de Venezuela.

A tal fin, los arrendamientos o subarrendamientos de los inmuebles destinados a vivienda; habitación, residencia o pensión, de los anexos y accesorios que con ellos se arrienden, quedan sujetos a regulación bajo las condiciones determinadas en esta ley.

Definiciones

Artículo 7°. Para todos los efectos de la presente ley debe entenderse como:



VIVIENDA: Espacio para el desarrollo social de la persona y su grupo familiar sobre el cual se asienta el hogar para la satisfacción de las necesidades básicas del ser humano.

HABITACIÓN: Espacio físico que es parte de un inmueble, utilizado como morada y asiento principal de persona y familia para su vivienda.

PENSIÓN: Espacio físico comprendido por un conjunto de habitaciones y áreas para servicios comunes utilizadas de forma continua como vivienda.

REPARACIONES MENORES: Todas aquellas que se realizan en función de recuperar, mantener o reponer por el deterioro producido debido al uso cotidiano de la vivienda que no se corresponda con el desgaste propio del inmueble y su estructura y que son responsabilidad de la arrendataria o el arrendatario.

REPARACIONES MAYORES: Son aquellas necesarias inherentes al desgaste natural o derivado de vicios ocultos de las instalaciones y estructura del inmueble destinado a vivienda.

MULTI ARRENDADOR: Persona natural ó jurídica, que a título personal o a través de terceros se dedicada al arrendamiento de tres (03) o más inmuebles.

PEQUEÑO ARRENDADOR: Es aquella persona natural o jurídica dedicada al arrendamiento de una (01) o dos (02) viviendas.

RESIDENCIAS: Son aquellos inmuebles arrendados por habitación o cama sobre la cual se asienta su vivienda.



CAPÍTULO II

EXCLUSIONES

Excepción del ámbito de aplicación

Artículo 8°. Quedan exceptuados del ámbito de aplicación de esta 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.

Exclusión por relación laboral

Artículo 9°. Queda excluida del régimen de la presente ley la ocupación de vivienda, habitación y/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 a la Ley Orgánica del Trabajo.

Exclusión de la fijación del canon de arrendamiento

Artículo 10°. Quedan excluidos del régimen de esta ley, a los efectos de la fijación de los cánones de arrendamiento, los inmuebles pertenecientes a la República Bolivariana de Venezuela, a los estados, a los municipios y los



Organismos Públicos 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.

CAPÍTULO III

PROHIBICIONES EXPRESAS

Prohibición de decretar medidas cautelares

Artículo 11º. A partir de la publicación en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela de la presente ley, queda prohibido expresamente dictar Medidas Cautelares de secuestro sobre inmuebles destinados a vivienda, incluyendo la de trabajadores y trabajadoras residenciales, pensiones y/o habitaciones que se constituyan en el hogar de personas y/o familias.

Prohibición del arrendamiento de viviendas inadecuadas.

Artículo 12º. Se prohíbe el arrendamiento o subarrendamiento de las viviendas urbanas y suburbanas que no posean las condiciones elementales mínimas de sanidad y habitabilidad, que representen riesgos para la seguridad, la salud y la vida de las personas. Están comprendidas en este caso, especialmente, las viviendas construidas con materiales inadecuados o perecederos, tales como: tablas, latas y cartones, asimismo aquellos inmuebles producto de demoliciones o de construcciones no culminadas que a la simple observación carecen de las condiciones mínimas de seguridad, para la garantía de la vida humana y adicionalmente que carecen de servicios de infraestructura primaria.

En consecuencia, nadie estará obligado a pagar canon de arrendamiento por viviendas de este tipo. No quedando estas relaciones arrendaticias excluidas de la aplicación de esta ley, en cuanto a la responsabilidad y sanciones a que hubiere lugar; así como al disfrute de las garantías y derechos a favor de las arrendatarias y los arrendatarios.



De las viviendas adjudicadas por el Estado.

Artículo 13°. Es contrario al Interés Público y queda expresamente prohibido el arrendamiento de viviendas adjudicadas por el Estado, hasta tanto no se cumplan los extremos establecidos en las leyes que regulan la materia para la adjudicación de vivienda. Salvo los casos autorizados por el órgano encargado, con competencia en la materia, y en ningún caso podrá tener fines de lucro.

De los anuncios en prensa

Artículo 14°. Quedan prohibidos los avisos o anuncios de prensa o de cualquier otro medio de publicidad en los cuales:

1. Se exija como condición para el arrendamiento o subarrendamiento de viviendas, la circunstancia de no tener niños, niñas o adolescentes, de estar en estado de gestación, la de ser extranjero el arrendatario o subarrendatario, así como, establecer discriminación por: orientación sexual, identidad de género, edad, origen étnico, preferencia política y religiosa, condición económica, estado civil, clase social, profesión o condición social, así como en otros casos de vulnerabilidad o marginación, discapacidad, enfermedades terminales, entre otras.
2. Quienes solicitaren viviendas, expresen los señalamientos indicados en el numeral que antecede.
3. Su texto contenga expresiones que violen o inciten a la infracción de las disposiciones legales sobre la materia.

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; el incumplimiento del presente artículo por parte del arrendador y/o arrendadora dará origen a la imposición de sanciones de conformidad con la presente ley.



De la exhibición de los inmuebles

Artículo 15°. Se prohíbe el cobro de sumas de dinero por sólo exhibir o mostrar inmuebles en oferta para el arrendamiento. La comisión por arrendar el inmueble deberá ser imputada al arrendador o arrendadora. El incumplimiento de este artículo será sancionado conforme a la presente ley.

CAPÍTULO IV

DE LA COMPETENCIA DE LA ADMINISTRACIÓN, DE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA, DE LA JURISDICCIÓN ESPECIAL INQUILINARIA Y LA DEFENSORÍA PÚBLICA PARA LA PROTECCIÓN DEL DERECHO A LA VIVIENDA

Sección Primera

De la competencia de la administración

Órgano Rector

Artículo 16°. Las funciones administrativas en materia de arrendamiento de vivienda son de la competencia exclusiva del Poder Ejecutivo Nacional.

Se crea la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, la cual forma parte de la estructura del Ministerio del Poder Popular con competencia en Vivienda y Hábitat, correspondiéndole ejercer la rectoría en la materia objeto de regulación en la presente ley.

Representación en los estados

Artículo 17°. El Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, a través de la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, creará un Sistema de Coordinación Nacional en la materia; con instancias de representación en todas las entidades federales de la República Bolivariana de Venezuela, con el objeto de garantizar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente ley; coordinar la aplicación en los municipios de la política referente a la



materia inquilinaria, con criterios de equidad, justicia y contenidos de interés social, de conformidad con lo establecido en la Constitución; y promover la participación popular en la planificación, ejecución y control de la gestión pública en esta materia.

Estructura, organización y funcionamiento

Artículo 18°. La Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, mediante su Reglamento Interno, establecerá una estructura organizativa racional que le permita ejercer con eficacia sus funciones.

El reglamento interno de la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda establecerá, además, los cargos cuyas servidoras y servidores públicos serán de libre nombramiento y remoción del Superintendente, así como los límites a la incorporación de trabajadoras y trabajadores bajo régimen de la Ley Orgánica del Trabajo.

Patrimonio de la Superintendencia

Artículo 19°. El patrimonio de la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda estará conformado por:

1. Las rentas, recursos, bienes y derechos que le asigne el Ministerio del Poder Popular con competencia en vivienda y hábitat, y otros órganos del Ejecutivo Nacional de conformidad con el ordenamiento jurídico aplicable.
2. Los recursos y bienes que obtenga por el ejercicio de sus competencias.
3. El producto de lo recaudado por concepto de multas de su competencia.
4. Las donaciones, legados y demás liberalidades que le sean otorgadas.

De las atribuciones

Artículo 20°. Corresponde a la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda ejercer la regulación, administración,



supervisión, inspección, control y sanción por parte del Estado, a las arrendadoras o arrendadores y arrendatarias o arrendatarios, en cuanto al cumplimiento de las obligaciones establecidas en esta ley. Teniendo las siguientes atribuciones a su cargo:

1. Velar por el cumplimiento de los deberes, derechos y garantías contenidos en la presente ley.
2. Diseñar, implementar y evaluar los mecanismos de aplicación, control y seguimiento de la presente ley.
3. Fijar el canon de arrendamiento de los inmuebles regulados por la presente ley.
4. Realizar a solicitud de parte o de oficio, los procedimientos administrativos contenidos en la presente ley.
5. Requerir a las personas y entidades sometidas a la regulación y control de la Superintendencia, cuando fuere necesario y dentro del límite de las funciones que le confiere la ley, los datos o documentos sobre sus cualidades y la relación arrendaticia, así como certificar la colaboración o falta de esta por parte del sujeto investigado.
6. Realizar la inspección y fiscalización de los inmuebles y personas sujetas a la presente ley, o de terceros relacionados con éstos, a los fines de la aplicación de la ley.
7. Efectuar los procedimientos para la determinación de ilícitos sancionados por la presente ley, así como el incumplimiento de los deberes y derechos en ella establecidos.
8. Imponer las sanciones y determinar las indemnizaciones a que hubiere lugar, de conformidad con lo establecido en la presente ley.
9. Proveer, en coordinación con las direcciones correspondientes del Ministerio del Poder Popular con competencia en Vivienda y Hábitat, de refugio o vivienda transitorias o definitivas para el sujeto afectado por el desalojo y su grupo familiar, si este comprobare que no tiene lugar donde habitar.



10. Diseñar y ejecutar la política de información y formación en materia de arrendamiento de vivienda de las servidoras públicas o servidores públicos y ciudadanía en general.
11. Proveer al Ejecutivo Nacional de la información y recomendaciones necesarias en esta materia para la definición de los planes nacionales de Vivienda y Hábitat como un sistema integrado.
12. Generar, en conjunto con las organizaciones sociales creadas para la protección de los derechos de los inquilinos e inquilinas, Políticas Públicas que permitan fomentar el acceso a una vivienda adecuada, segura, cómoda, con servicios básicos esenciales que incluya un hábitat que humanice las relaciones familiares, vecinales y comunitarias.
13. Crear el Registro Nacional de Arrendamiento de Viviendas, establecer su normativa, administrarlo y ejercer las funciones de seguimiento y control sobre éste; partiendo de un Registro Nacional de Relaciones Arrendaticias, de actualización permanente.
14. Solicitar a los sujetos de la presente ley, la información que estime pertinente a los fines del ejercicio de sus competencias y, en especial, de las atribuciones de control y fiscalización que le han sido otorgadas por esta ley.
15. Revisar y controlar los Contratos de Arrendamiento destinado a vivienda, estableciendo en el Registro Nacional una Base de Datos de Contratos de Arrendamiento.
16. Realizar inspecciones en las viviendas-edificaciones que estén destinadas al uso del arrendamiento, a fin de validar su estado de conservación en el mantenimiento primario y preventivo, además de corroborar el fiel cumplimiento de lo establecido en la presente ley.
17. Las demás atribuciones que le sean propias en el marco de lo establecido en esta ley.



De la revisión previa del Contrato de Arrendamiento

Artículo 21°. La Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda como órgano de control y revisión debe, verificar que los contratos cumplan con todos los parámetros establecidos en esta ley. Especialmente en lo que se refiere a las condiciones del arrendamiento y el canon, que debe ser calculado por los métodos contenidos en esta ley.

Obligación de los arrendadores y/o arrendadoras

Artículo 22°. Los arrendadores y/o arrendadoras, deberán remitir a la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda los datos que sean requeridos a los efectos del Registro Nacional de Arrendamiento de Vivienda.

Inclusión de los arrendatarios y/o arrendatarias

Artículo 23°. Los arrendatarios y/o arrendatarias, tendrán derecho a solicitar la inclusión en el Registro Nacional de Arrendamiento de Vivienda, de sus respectivos contratos, dando cuenta por escrito al arrendador y/o arrendadora de los datos remitidos.

Incumplimiento de los arrendadores y/o arrendadoras

Artículo 24°. El incumplimiento de la obligación prevista en el artículo 22 de la presente ley, por parte del arrendador y/o arrendadora dará origen a que se le imponga una multa de conformidad con lo establecido en las sanciones previstas en la presente ley.

Facultades de inspección

Artículo 25. La Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda tendrá las más amplia facultades de inspección y fiscalización en el ejercicio de las competencias que le han sido otorgadas mediante la presente ley, y las que le correspondieren de conformidad con el ordenamiento jurídico vigente.



Del Superintendente Nacional

Artículo 26°. La Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, organismo adscrito al Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat estará a cargo del Superintendente o la Superintendente Nacional de Arrendamiento de Vivienda, cuyo nombramiento y remoción compete al Presidente o Presidenta de la República Bolivariana de Venezuela.

Sección Segunda

De la Jurisdicción Especial Inquilinaria

Órganos Jurisdiccionales

Artículo 27°. La competencia judicial en el Área 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 Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda; 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 arrendamiento y subarrendamiento será competencia de la Jurisdicción Civil Ordinaria.

Sección Tercera

De la Defensa Pública con competencia en Materia Civil y Administrativa Especial Inquilinaria y para la Defensa del Derecho a la Vivienda

De la Defensoría Pública

Artículo 28°. La Defensa Pública con competencia en Materia Civil y Administrativa Especial Inquilinaria y para la Defensa del Derecho a la Vivienda, es el órgano que dispondrá lo conducente para la designación de Defensores Públicos o Defensoras Públicas con competencias en materia



de defensa y protección del derecho a la vivienda, tendrá especial atención en el resguardo de los derechos de aquellas personas que ocupen inmuebles destinados a vivienda, habitación o pensión con ocasión de una relación arrendaticia o laboral.

Atribuciones de la Defensa Pública con competencia en Materia Civil y Administrativa Especial Inquilinaria y para la Defensa del Derecho a la Vivienda

Artículo 29°. En el marco de la presente ley, de La Defensa Pública con competencia en Materia Civil y Administrativa Especial Inquilinaria y para la Defensa del Derecho a la Vivienda, tendrá las siguientes atribuciones:

1. Velar por el efectivo respeto y garantía del derecho humano en el que se constituye la vivienda, con especial atención en el resguardo de los derechos y garantías de aquellas personas que ocupen inmuebles destinados a vivienda, habitación o pensión con ocasión de una relación arrendaticia o laboral.
2. Orientar e instruir a los habitantes del territorio nacional en el ejercicio y defensa de sus derechos en materia de vivienda y hábitat ante las autoridades competentes o entidades de carácter privado.
3. Divulgar todo lo relativo al derecho humano en el que se constituye la vivienda y recomendar las políticas para su enseñanza.
4. Organizar y dirigir la Defensoría Pública para la Protección del Derecho a la Vivienda en los términos que señale la Constitución y la ley.
5. Presentar proyectos de ley sobre materias relativas a su competencia.
6. Investigar, de oficio o a solicitud de parte, casos de violaciones al derecho humano en el que se constituye la vivienda, con especial atención en aquellos que vulneren los derechos y garantías de aquellas personas que ocupen inmuebles destinados a vivienda, habitación o pensión con ocasión de una relación arrendaticia o laboral.
7. Prestar la debida asistencia jurídica en los procedimientos administrativos y judiciales a las presuntas víctimas objeto de violaciones



al derecho humano en el que se constituye la vivienda, habitación o pensión con especial atención en aquellos donde se menoscaben los derechos y garantías de aquellas personas que ocupen inmuebles destinados a vivienda, habitación o pensión con ocasión de una relación arrendaticia o laboral.

8. Promover recursos judiciales o administrativos para la protección del derecho humano en el que se constituye la vivienda, con especial atención en aquellos casos donde se vean vulnerados los derechos y garantías de aquellas personas que ocupen inmuebles destinados a vivienda con ocasión de una relación arrendaticia o laboral.
9. Practicar inspecciones, donde lo estime necesario, en orden a asegurar el respeto al derecho humano en el que se constituye la vivienda, cuando se presuma que se vulneran los derechos y garantías de aquellas personas que ocupen inmuebles destinados a vivienda con ocasión de una relación arrendaticia o laboral.
10. Emitir opiniones sobre proyectos de leyes que afecten el ejercicio del derecho humano en el que se constituye la vivienda.
11. Promover y proponer las medidas que estime necesarias en orden a prevenir violaciones al derecho humano en el que se constituye la vivienda.
12. Desarrollar un programa permanente de actividades de promoción sobre el conocimiento y respeto al derecho humano en el que se constituye la vivienda.
13. Las demás que le atribuyan la Constitución y la ley.

TÍTULO II
DE LA RELACIÓN ARRENDATICIA
CAPÍTULO I
DEBERES Y DERECHOS



Irrenunciabilidad de los derechos

Artículo 30°. Los derechos que la presente ley establece para beneficiar o proteger a los arrendatarios y/o arrendatarias son irrenunciables; será nula toda la acción, acuerdo o estipulación que implique renuncia, disminución o menoscabo de estos derechos, a tal efecto, todo acto dictado en ejercicio del Poder Público que viole y menoscabe los derechos garantizados en la presente ley es nulo; y las servidoras y servidores públicos que lo ordenen o ejecuten incurrir en responsabilidad penal, civil, administrativa, según los casos, sin que le sirvan de excusa órdenes superiores.

Condiciones del inmueble

Artículo 31°. Los arrendadores y/o arrendadoras de inmuebles destinados al arrendamiento están en la obligación de tenerlos 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, sistema eléctrico, áreas comunes, y cumplir con lo establecido en las disposiciones pertinentes en lo relativo a pintura y exigencias sanitarias de inmuebles. 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.

Entrega del inmueble

Artículo 32°. Es un deber de los arrendadores y/o arrendadoras entregar al arrendatario y/o arrendataria, el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicios, seguridad y sanidad, así como, poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales en la fecha convenida o en el momento de la celebración del contrato.

Mantenimiento de los servicios.



Artículo 33°. Es un deber de los arrendadoras y/o arrendadores preservar en buen estado en el inmueble los servicios básicos, áreas comunes y adicionales según lo convenido en el contrato.

Del pago de servicios

Artículo 34°. Los pagos de servicios 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 y subarrendador. El arrendador o subarrendador que por la necesidad del arrendatario y/o arrendataria incumpla este artículo será sancionado de conformidad con la presente ley.

Subrogación de los contratos

Artículo 35°. Si durante la relación arrendaticia, por cualquier causa, el inmueble arrendado pasare a ser propiedad de otra persona natural o jurídica, la nueva propietaria o el nuevo propietario se subrogará totalmente de pleno derecho en la persona de las propietarias y los propietarios y/o arrendadoras o arrendadores anteriores, en todos y cada uno de los derechos y obligaciones derivados de la relación arrendaticia existente y, por consiguiente, las partes estarán obligadas a respetar dicha relación en los mismos términos pactados, y las acciones relativas a la terminación de la misma sólo podrán tramitarse conforme a las disposiciones contenidas en la presente ley.

Del cobro indebido de los cánones

Artículo 36°. No se podrán cobrar cánones de arrendamiento que no sean aquellos calculados según los métodos que esta ley ofrece o producto de una regulación emitida por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda; los arrendadores y/o arrendadoras que haciendo uso de la necesidad del arrendatario y/o arrendataria no cumplan con el presente artículo serán objeto de sanción, de conformidad con la presente ley, sin perjuicio del derecho que le asiste al arrendatario y/o arrendataria de iniciar los procedimientos establecidos en esta ley.



Daños Maliciosos

Artículo 37°. El arrendador y/o arrendadora no estará obligado a efectuar reparaciones que se originen por Daños Maliciosos causados por los arrendatarios o arrendatarias.

Estos daños deberán ser determinados por las autoridades competentes, las cuales identificarán si fueron causados maliciosamente por el arrendatario o la arrendataria.

Goce pacífico del inmueble

Artículo 38°. El arrendador y/o arrendadora tiene la obligación de garantizar el uso y goce pacífico del inmueble al arrendatario y/o arrendataria durante el tiempo del contrato, el incumplimiento del presente artículo por parte del arrendador y/o arrendadora dará origen a la imposición de sanciones de conformidad con la presente ley, y nuestro Código Civil.

Cobro del canon de arrendamiento

Artículo 39°. El arrendador y/o arrendadora tiene el derecho a recibir el pago oportuno del canon de arrendamiento que se haya fijado debidamente en el contrato, a tal efecto, el arrendador y/o arrendadora podrá acordar con el arrendatario y/o arrendataria la forma y oportunidad en la que éstos deben cancelar dicho canon.

Entrega del inmueble al arrendador y/o arrendadora

Artículo 40°. El arrendador y/o arrendadora tiene el derecho a recibir el inmueble en buenas condiciones de uso de acuerdo como lo arrendó, salvo el deterioro que sufre el inmueble por vetustez.

Prohibición del Subarrendamiento y Cesión

Artículo 41°. Queda prohibido el subarrendamiento del inmueble, realizado sin autorización expresa y escrita del arrendador, así como la cesión del contrato. Las infractoras y los infractores de esta disposición, serán objeto



de sanción de conformidad con la presente Ley. Sin perjuicio del derecho que asiste al arrendador y/o arrendadora de solicitar la resolución del contrato.

Artículo 42°. El arrendador o arrendadora, propietario o propietaria de inmuebles que hayan sido subarrendados y/o dados en cesión sin la autorización expresa y escrita del arrendador, arrendadora y/o propietario, propietaria antes de la entrada en vigencia de la presente ley; están en la obligación de formalizar la relación arrendaticia con las personas que ocupen en ese momento el inmueble ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, en los términos establecidos en común acuerdo sin menoscabo de los derechos adquiridos por el subarrendatario o subarrendataria cuya antigüedad de permanencia en el inmueble deberá ser reconocida por el arrendador y/o arrendadora previa certificación mediante documento público o privado.

Derecho a la Suscripción del contrato

Artículo 43°. Los arrendatarios y/o arrendatarias tienen derecho a que se elabore un contrato escrito, según acuerdos voluntarios entre las partes, el mismo deberá ser público, a tal efecto las Notarías Públicas y los Registros con funciones notariales deberán crear los mecanismos necesarios para exonerar de todo gravamen estas actuaciones; La elección de las partes de realizar un contrato escrito, no significa la nulidad o el no reconocimiento de otros tipos de contratos de arrendamiento válidos entre las partes siempre y cuando, se pueda demostrar que existe una relación arrendaticia. Los arrendadores y/o arrendadoras que hagan caso omiso de lo dispuesto en el presente artículo serán objeto de sanción conforme lo dispone la presente ley.

Del Canon de Arrendamiento



Artículo 44°. El arrendatario y/o arrendataria tiene el derecho a que se le fije un canon de arrendamiento de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley, a tal efecto, no estará obligado a:

1. Pagar cánones superiores a los legalmente establecidos en esta ley y/o fijados por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda.
2. Aceptar la condición de la compra de bienes muebles que se encuentren en el área que se pretende arrendar, para la suscripción del contrato.

Los arrendadores y/o arrendadoras que hagan caso omiso de lo dispuesto en el presente artículo serán objeto de sanción conforme lo dispone la presente ley.

CAPÍTULO II

DE LOS CONTRATOS

Del Contrato

Artículo 45°. El contrato de arrendamiento es aquel mediante el cual el arrendador y/o arrendadora se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de un inmueble a un arrendatario y/o arrendataria, de manera pacífica, quien a su vez se obliga a pagar un canon, el cual deberá cumplir con las formalidades establecidas en la presente ley.

Duración de Los contratos

Artículo 46°. Los contratos de arrendamiento tendrán una duración mínima de tres (03) años, los cuales podrán ser renovados por preferencia del arrendatario o arrendataria. Pudiendo el arrendatario o arrendataria 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.

De los ejemplares del Contrato



Artículo 47°. Las partes al suscribir el contrato de arrendamiento deben extender tres (03) ejemplares en original de un mismo tenor, de los cuales uno (01) será para el arrendador y/o arrendadora, uno (01) para el arrendatario y/o arrendataria, uno (01) para la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda.

Anexo de la fijación del Canon

Artículo 48°. A los contratos de arrendamiento 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; y los arrendadores y/o arrendadoras que hagan caso omiso de lo dispuesto en el presente artículo, serán objeto de sanción conforme lo dispone la presente ley.

Los arrendadores y/o arrendadoras que incumplan con lo establecido en el presente artículo, deberán otorgar un nuevo contrato a los arrendatarios y/o arrendatarias conforme lo dispone la presente ley.

Prohibición del pago en moneda extranjera

Artículo 49°. Los contratos de arrendamiento se celebrarán en moneda de curso legal nacional, los arrendadores y/o arrendadoras que hagan caso omiso de lo dispuesto en el presente artículo serán objeto de sanción conforme lo dispone la presente ley.

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 (30) días continuos.

Sometimiento de la Jurisdicción Judicial

Artículo 50°. Los Contratos de arrendamiento quedan sometidos a la jurisdicción judicial donde se encuentre el inmueble.

Subrogación de Contratos



Artículo 51º. 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 (60) días, a partir del momento de recibir notificación por parte del arrendador.

Subrogación por muerte del arrendatario y/o arrendataria

Artículo 52º. Podrán subrogarse la relación arrendaticia, las y/o 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 (30) días hábiles del fallecimiento del arrendatario o arrendataria.

CAPÍTULO III

PREFERENCIA ARRENDATICIA

Del contrato distinto al arrendamiento

Artículo 53º. El contrato cuyo contenido tenga un fin distinto a lo establecido en la presente ley se declarará nulo, al demostrar el arrendatario y/o arrendataria la existencia de una relación arrendaticia de vivienda. Sin menoscabo de perjudicar la antigüedad en la relación. Los



arrendadores y/o arrendadoras que incurran en la falta establecida en este artículo se les sancionarán conforme lo establece esta ley.

CAPÍTULO IV

DE LOS CÁNONES Y SU FIJACIÓN

De la competencia

Artículo 54°. Es competencia de la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, la fijación del canon de arrendamiento de los inmuebles regulados por la presente Ley.

De la oportunidad para la cancelación del canon

Artículo 55°. El pago del canon de arrendamiento será mensual y habrá de efectuarse dentro de los primeros cinco (05) días hábiles al vencimiento de cada mes. En ningún caso podrá el arrendador y/o arrendadora exigir el pago anticipado de cánones de arrendamiento.

Del procedimiento para la cancelación del canon de arrendamiento de vivienda

Artículo 56°. El pago se efectuará en una cuenta de ahorro en una de las instituciones bancarias pertenecientes al Estado que debe aperturar el arrendador o arrendadora para tal fin, la cual no podrá ser clausurada durante la relación arrendaticia.

No se considerará en morosidad al inquilino o inquilina cuando el arrendador o arrendadora haya clausurado la cuenta de ahorro y éste no podrá demandar la falta de pago, así mismo, no podrá solicitarle al arrendatario o arrendataria el cumplimiento de sus obligaciones, hasta que se aperture nuevamente la cuenta de ahorro y el pago se realizará desde el momento en que ésta se encuentre operativa.

Del Recibo de Pago



Artículo 57°. El arrendador y/o arrendadora queda obligado a entregar al arrendatario y/o arrendataria un recibo de pago, salvo que se hubiera pactado que éste se realice mediante procedimiento que acredite el efectivo cumplimiento de la obligación de pago por el arrendatario y/o arrendataria. El recibo o documento acreditativo que lo sustituya deberá contener separadamente las cantidades abonadas por los distintos conceptos de los que se componga la totalidad del pago, y específicamente, el canon en vigor.

Presupuestos para la clausura de la cuenta de ahorro

Artículo 58°. El arrendador o arrendadora podrá clausurar la cuenta de ahorro indicada en el artículo 56 cuando:

1. Se haya terminado la relación arrendaticia.
2. Se haya declarado con lugar el desalojo del inmueble por cualesquiera de las causales establecidas en la presente ley y la decisión haya quedado definitivamente firme.

Artículo 59°. En los casos de relaciones arrendaticias en los cuales el arrendador y/o arrendadora no comparezca o no se encuentre identificado, la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda y el arrendatario suscribirán el acuerdo establecido en el artículo anterior a favor del propietario y/o propietaria o las herederas y/o los herederos del inmueble mientras estos comparecen, salvo las excepciones que establezca la ley o por concepto de herencia yacente. Los intereses generados producto del depósito del pago del canon de arrendamiento, serán en función del Fondo de Protección al inquilino o inquilina y al Pequeño Arrendador.

De las cuentas clausuradas por intervención o investigación

Artículo 60°. Cuando un arrendatario o arrendataria deposite los pagos correspondientes al canon y a las otras obligaciones contraídas, en una cuenta que haya sido clausurada por una intervención financiera de la entidad bancaria o por alguna investigación judicial, el arrendatario o arrendataria deberá notificar de esta situación en un lapso de treinta (30)



días hábiles a la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, para que ésta disponga lo conducente y el arrendatario o arrendataria pueda cumplir con su obligación de pago.

Determinación del Valor del Inmueble

Artículo 61°. Para la determinación del valor del inmueble, la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda deberá utilizar la siguiente formulación: $VAI = VR \times (1 - K/100)$

En donde:

1. VAI = Valor Actual del Inmueble
2. VR = Valor de Reposición del costo del inmueble
3. K = Porcentaje de Depreciación del Inmueble, el cual se determina según la tabla ubicada en el artículo 65°.

Del Valor de Reposición (VR)

Artículo 62°. Es el valor resultante de la aplicación de la siguiente formulación: $VR = VCA \times MCI$

Donde:

VCA = Valor de Costo Actual del metro cuadrado de la construcción según tipología constructiva del inmueble.

MCI = total de metros cuadrados del inmueble.

Del Valor del Costo Actual (VCA)

Artículo 63°. A los efectos del artículo anterior el Valor del Costo Actual (VCA), será aquel que fije regularmente el ministerio con competencia en materia de Vivienda y Hábitat, dicho valor deberá ser expresado en bolívares por metro cuadrado. A tal efecto, la determinación del costo en bolívares estará en concordancia con las Políticas Nacionales que garanticen un costo real, según las regulaciones que el Estado establezca,



contrarrestando la especulación económica y garantizando el pleno derecho a la vivienda de toda la población.

Se establecerán los tipos de vivienda según aspectos constructivos que tomarán en cuenta su estructura, paredes, techo, piso, instalaciones sanitarias, instalaciones eléctricas, instalaciones mecánicas, aguas servidas, puertas, ventanas y cualquier otro detalle que distinga al inmueble. En los casos no contemplados en la tabla establecida en el presente artículo, será la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda quien determinará las circunstancias de construcción específicas.



TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES/MULTIFAMILIARES												
N°	Tipología de vivienda	DESCRIPCIÓN										
		Estructura	Paredes	Techo	Pisos	Instalaciones sanitarias	Instalaciones eléctricas	Instalaciones mecánicas	Aguas blancas	Aguas servidas	Ventanas	Puertas
1	Quinta	Concreto armado o metálica	Tipo: Bloque. Friso: Liso Fachada: Revestida con materiales ornamentales	Estructura: Losa armada de concreto Cubierta: Machihembrado teja	Madera, cerámicas granito natural o artificial, porcelanato	Equipos sanitarios de lujo	Embutidas	Sistemas hidroneumáticos	Tuberías Galvalinizadas o cobre Tanques de concreto para agua potable	Red de cloacas, Pozo Séptico	Madera, panorámicas, vidrio esmerilado	Madera maciza y entamboradas de primera
2	Casa Quinta	Concreto armado o metálica	Tipo: Bloque. Friso: Liso de primera Pintura: Caucho Fachada: Revestida	Estructura: Losa armada viga con tablerones Cubierta: Placa-teja	Madera, cerámicas granito, porcelanato o terracota	Equipos sanitarios con porcelana de primera	Embutidas	Sistemas hidroneumáticos	Tuberías Galvanizadas/ cobre/PVC, Tanques de concreto/PVC para agua potable	Red de cloacas, Pozo Séptico	Romanilla de aluminio, basculantes y vidrio escarchado/ corrugado	Madera maciza y entamboradas de primera
3	Casa Colonial	Ladrillo trancado	Tipo: Ladrillo-adobe y de tapia. Friso: Rústico-liso. Pintura: Caucho	Estructura: Concreto armado. Cubierta: Placa-teja	Madera, cerámicas granito o terracota	Equipos sanitarios con porcelana de primera/segunda	Embutidas en algunas ocasiones	Sistemas hidroneumáticos	Tuberías Galvanizadas/ cobre/PVC, Tanques de concreto /PVC/FIBRA para agua potable	Red de cloacas, Pozo Séptico	Madera, vidrio escarchado/ corrugado	Madera maciza y entamboradas
4	Casa Prefabricada	Concreto armado- paneles y viguetas prefabricada	Tipo: Bloque- paneles prefabricados. Friso: Liso. Pintura: Caucho	Estructura: concreto armado. Cubierta: placa	Cerámicas, konker o linoleo	Equipos sanitarios con porcelana de primera/segunda	Embutidas	Sistemas hidroneumáticos	Tuberías PVC, Tanques de concreto/plástico para agua potable	Red de cloacas, Pozo Séptico	Romanilla de aluminio, basculantes y vidrio escarchado/ corrugado	Madera maciza y entamboradas de primera
5	Casa Económica	Concreto armado-cabilla	Tipo: Bloque. Friso base: Liso-rústico. Pintura: Caucho	Estructura: Metálica Cubierta: Placa-teja Techo: Techo liviana	Piso rústico de cemento liso, cerámica de segunda	Equipos sanitarios de porcelana	En algunas ocasiones empotramiento de tuberías plásticas no embutidas	Sistemas hidroneumáticos, Bomba agua directa	Tuberías PVC, Tanques de plástico para agua potable	Red de cloacas, Pozo Séptico	Tipo: basculantes de hierro o dos hojas, batiente con madera	Entamboradas
6	Vivienda Autoconstrucción (sectores populares)	Machones de concreto con estribos y cabillas	Tipo: Bloque. Friso: Rústico, sin friso exterior en algunas paredes	Estructura: Metálica Cubierta: Placa vigas con tablon sin friso Zinc	Piso Rústico de cemento liso, en algunas ocasiones cerámica de segunda	Equipos sanitarios económicos de porcelana o plástico	No embutidas empotramiento de tuberías plásticas	Bomba agua directa	Tuberías Plásticas, Tanques de plástico para agua potable	Red de cloacas, Pozo Séptico, Sin red Cloacas van al ambiente	Tipo: basculantes de hierro o con madera	Metálicas
7	Apartamento de lujo	Concreto armado	Tipo: Bloque. Friso: Liso de primera Pintura: Caucho	Estructura: Concreto armado. Cubierta: Placa	Porcelanato, mármol, madera cerámicas o parket	Equipos sanitarios con porcelana de primera Baldosa	Embutidas	Sistemas hidroneumáticos, Ascensor, Sistema de Seguridad	Tuberías de cobre o Galvanizadas, Tanques de concreto para agua potable	Red de cloacas	Panorámicas Romanilla de aluminio y vidrio esmerilado /biselado	Madera maciza y entamboradas de primera
8	Apartamento	Concreto armado	Tipo: Bloque. Friso: Liso. Pintura: Caucho	Estructura: Concreto armado. Cubierta: Placa	Mármol granito berámicas, linoleo konker	Equipos sanitarios con porcelana de primera	Embutidas	Sistemas hidroneumáticos, Ascensor.	Tuberías Galvanizadas/ cobre/PVC, Tanques de concreto/Plástico para agua potable	Red de cloacas	Basculante Corrediza, Romanilla de aluminio y vidrio corrugado	Entamboradas
9	Apartamento tipo Bloque	Concreto armado	Tipo: Bloque. Friso: Liso. Pintura: Caucho	Estructura: Concreto armado. Cubierta: Placa-teja	Granito, cerámicas, konker, vinil cemento	Equipos sanitarios con cerámica de primera o de segunda	Embutidas	Sistemas hidroneumáticos, Ascensor	Tuberías Galvanizadas/ cobre/PVC, Tanques de concreto/Plástico para agua potable	Red de cloacas, Planta de tratamiento	Basculante Corrediza, Romanilla de aluminio y vidrio corrugado	Entamboradas

11. Codo y esquinas de tuberías, para uso sanitario y agua fría y caliente, Caucho.



Del Porcentaje de Depreciación del Inmueble (K)

Artículo 64°. El Porcentaje de Depreciación del Inmueble (K) estará basado en relación a la vida útil del inmueble, de acuerdo a su uso, calidad, condiciones de mantenimiento y estado de conservación, según lo establecido en la siguiente tabla:

Antigüedad del Inmueble (años de construcción)	CONDICIÓN DEL INMUEBLE								
	EXCELENTE	MUY BUENA	BUENA	NORMAL	REGULAR	MALO	MUY MALO	DEMOLICIÓN	IRRECUPERABLE
0	0	0.032	2.52	8.09	18.1	33.2	52.6	75.2	100
1	0.505	0.537	3.01	8.55	18.51	33.54	52.84	75.32	100
2	1.02	1.052	3.51	9.03	18.94	33.89	53.09	75.45	100
3	1.545	1.577	4.03	9.51	19.37	34.23	53.34	75.58	100
4	2.08	2.111	4.55	10	19.8	34.59	53.59	75.71	100
5	2.625	2.656	5.08	10.5	20.25	34.95	53.84	75.85	100
6	3.18	3.211	5.62	11.01	20.7	35.32	54.11	75.99	100
7	3.745	3.776	6.17	11.53	21.17	35.7	54.38	76.13	100
8	4.32	4.351	6.73	12.06	21.64	36.09	54.65	76.27	100
9	4.905	4.935	7.3	12.6	22.12	36.48	54.93	76.41	100
10	5.5	5.53	7.88	13.15	22.6	36.87	55.21	76.56	100
11	6.105	6.135	8.47	13.7	23.1	37.27	55.49	76.71	100
12	6.72	6.75	9.07	14.27	23.61	37.68	55.78	76.86	100
13	7.345	7.375	9.68	14.84	24.12	38.1	56.08	77.02	100
14	7.98	8.009	10.3	15.42	24.63	38.52	56.38	77.18	100
15	8.625	8.654	10.93	16.02	25.16	38.95	56.69	77.34	100
16	9.28	9.309	11.57	16.62	25.7	39.39	57	77.5	100
17	9.945	9.974	12.22	17.23	26.25	39.84	57.31	77.66	100
18	10.62	10.649	12.87	17.85	26.8	40.29	57.63	77.83	100
19	11.305	11.333	13.54	18.48	27.36	40.75	57.96	78	100
20	12	12.028	14.22	19.12	27.93	41.22	58.29	78.17	100

Av. Oeste 6, Esquina de Pajaritos, Edif. José María Vargas, Piso 7, El Silencio, Caracas.



Antigüedad del Inmueble (años de construcción)	CONDICIÓN DEL INMUEBLE								
	EXCELENTE	MUY BUENA	BUENA	NORMAL	REGULAR	MALO	MUY MALO	DEMOLICIÓN	IRRECUPERABLE
21	12705	12.733	14.51	19.77	28.51	41.69	58.62	78.35	100
22	13.42	13.448	15.6	20.42	29.09	42.16	58.96	78.53	100
23	14.145	14.173	16.31	21.09	29.68	42.65	59.3	78.71	100
24	14.83	14.907	17.03	21.77	30.28	43.14	59.65	78.89	100
25	15.625	15.652	17.75	22.45	30.89	43.64	60	79.07	100
26	16.38	16.407	18.49	23.14	31.51	44.14	60.36	79.26	100
27	17.145	17.171	19.23	23.85	32.14	44.65	60.72	79.45	100
28	17.92	17.956	19.99	24.56	32.78	45.17	61.09	79.64	100
29	18.705	18.731	20.75	25.28	33.42	45.69	61.46	79.84	100
30	19.5	19.526	21.53	26.01	34.07	46.22	61.84	80.04	100
31	20.305	20.33	22.31	26.75	34.73	46.76	62.22	80.24	100
32	21.12	21.155	23.11	27.5	35.4	47.31	62.61	80.44	100
33	21.945	21.97	23.9	28.26	36.07	47.86	63	80.64	100
34	22.78	22.805	24.73	29.03	36.76	48.42	63.4	80.85	100
35	23.625	23.649	25.55	29.8	37.45	48.98	63.8	81.06	100
36	24.48	24.504	26.38	30.59	38.15	49.55	64.2	81.27	100
37	25.345	25.349	27.23	31.38	38.86	50.13	64.61	81.48	100
38	26.22	26.244	28.08	32.19	39.57	50.71	65.03	81.7	100
39	27.105	27.128	28.94	33	40.3	51.3	65.45	81.92	100
40	28	28.023	29.81	33.82	41.03	51.9	65.87	82.14	100
41	28.905	28.928	30.7	34.66	41.77	52.51	66.3	82.37	100

Av. Oeste 6, Esquina de Pajaritos, Edif. José María Vargas, Piso 7, El Silencio, Caracas.

Teléfonos: (0212) 4097400 al 7422 (14)



Antigüedad del Inmueble (años de construcción)	CONDICIÓN DEL INMUEBLE								
	EXCELENTE	MUY BUENA	BUENA	NORMAL	REGULAR	MALO	MUY MALO	DEMOLICIÓN	IRRECUPERABLE
42	29.82	29.842	31.59	35.5	42.52	53.12	66.73	82.6	100
43	30.745	30.767	32.49	36.35	43.28	53.74	67.17	82.83	100
44	31.68	31.702	33.4	37.21	44.05	54.36	67.61	83.06	100
45	32.625	32.646	34.32	38.08	44.82	54.99	68.06	83.29	100
46	33.58	33.601	35.25	38.95	45.6	55.63	68.51	83.53	100
47	34.545	34.566	36.19	39.84	46.39	56.28	68.97	83.77	100
48	35.52	35.541	37.14	40.74	47.19	56.93	69.43	84.01	100
49	36.505	36.525	38.1	41.64	48	57.59	69.9	84.25	100
50	37.5	37.52	39.07	42.56	48.81	58.25	70.37	84.5	100
51	38.505	38.525	40.05	43.48	49.63	58.92	70.85	84.75	100
52	39.52	39.539	41.04	44.41	50.46	59.6	71.33	85	100
53	40.545	40.564	42.04	45.35	51.3	60.28	71.82	85.25	100
54	41.58	41.599	43.05	46.3	52.15	60.97	72.31	85.51	100
55	42.625	42.643	44.07	47.26	53.01	61.67	72.8	85.77	100
56	43.68	43.698	45.1	48.24	53.87	62.38	73.3	86.03	100
57	44.745	44.763	46.14	49.22	54.74	63.09	73.81	86.29	100
58	45.82	45.837	47.19	50.2	55.62	63.81	74.32	86.56	100
59	46.905	46.922	48.25	51.2	55.61	64.53	74.83	86.83	100
60	48	48.017	49.32	52.2	57.41	65.26	75.35	87.1	100
61	49.105	49.121	50.39	53.22	58.32	66	75.87	87.38	100
62	50.22	50.236	51.47	54.25	59.23	66.75	76.4	87.66	100



Antigüedad del Inmueble (años de construcción)	CONDICIÓN DEL INMUEBLE								
	EXCELENTE	MUY BUENA	BUENA	NORMAL	REGULAR	MALO	MUY MALO	DEMOLICIÓN	IRRECUPERABLE
63	51.345	51.361	52.57	55.28	60.15	67.5	76.94	87.94	100
64	52.48	52.495	53.68	56.32	61.08	68.26	77.48	88.22	100
65	53.625	53.64	54.8	57.38	62.02	69.02	78.02	88.5	100
66	54.78	54.794	55.93	58.44	62.96	69.79	78.57	88.79	100
67	55.945	55.959	57.06	59.51	63.92	70.57	79.12	89.08	100
68	57.12	57.134	58.2	60.59	64.88	71.36	79.68	89.37	100
69	58.305	58.318	59.36	61.68	65.85	72.15	80.24	89.66	100
70	59.5	59.513	60.52	62.78	66.83	72.95	80.8	89.96	100
71	60.705	60.718	61.7	63.88	67.82	73.75	81.37	90.26	100
72	61.92	61.932	62.88	65	68.81	74.56	81.93	90.56	100
73	63.145	63.157	64.08	66.13	69.81	75.38	82.53	90.86	100
74	64.38	64.391	65.28	67.26	70.83	76.21	83.12	91.17	100
75	65.625	65.636	66.49	68.4	71.85	77.04	83.71	91.47	100
76	66.88	66.891	67.71	69.56	72.87	77.88	84.3	91.78	100
77	68.145	68.155	68.95	70.72	73.91	78.72	84.9	92.1	100
78	69.42	69.43	70.19	71.89	74.95	79.57	85.5	92.42	100
79	70.705	70.714	71.44	73.07	76.01	80.43	86.11	92.74	100
80	72	72.009	72.71	74.27	77.07	81.3	86.73	93.06	100
81	73.305	73.314	73.98	75.47	78.14	82.17	87.35	93.38	100
82	74.62	74.628	75.26	76.67	79.21	83.05	87.97	93.7	100
83	75.945	75.953	76.56	77.89	80.3	83.93	88.6	94.03	100

Av. Oeste 6, Esquina de Pajaritos, Edif. José María Vargas, Piso 7, El Silencio, Caracas.

Teléfonos: (0212) 4097400 al 7422 (14)



Antigüedad del Inmueble (años de construcción)	CONDICIÓN DEL INMUEBLE								
	EXCELENTE	MUY BUENA	BUENA	NORMAL	REGULAR	MALO	MUY MALO	DEMOLICIÓN	IRRECUPERABLE
84	77.28	77.287	77.85	79.12	81.39	84.82	89.23	94.36	100
85	78.625	78.632	79.16	80.35	82.49	85.72	89.87	94.7	100
86	79.98	79.986	80.48	81.6	83.6	86.63	90.51	95.05	100
87	81.345	81.351	81.82	82.85	84.72	87.54	91.16	95.35	100
88	82.72	82.725	83.16	84.12	85.85	88.46	91.81	95.72	100
89	84.105	84.11	84.51	85.39	86.98	89.38	92.47	96.06	100
90	85.5	85.505	85.87	86.67	88.12	90.31	93.13	96.4	100
91	86.905	86.909	87.23	87.96	89.27	91.25	93.79	96.75	100
92	88.32	88.324	88.61	89.26	90.43	92.2	94.46	97.1	100
93	89.745	89.748	90	90.57	91.59	93.15	95.14	97.45	100
94	91.18	91.183	91.4	91.89	92.77	94.11	95.82	97.81	100
95	92.625	92.627	92.81	93.22	93.96	95.07	96.5	98.17	100
96	94.08	94.082	94.56	94.56	95.15	96.04	97.19	98.53	100
97	95.545	95.546	95.66	95.91	96.45	97.02	97.89	98.89	100
98	97.02	97.021	97.1	97.26	97.56	98.01	98.59	99.26	100
>=99	98.505	98.505	98.54	98.63	98.78	99	99.29	99.63	100



Donde:

EXCELENTE: Corresponde a construcciones nuevas o casi nuevas, en perfecto estado de conservación y mantenimiento.

MUY BUENA: Construcciones que ya no se pueden considerar nuevas, su estado de mantenimiento es permanente, no presenta ningún tipo de reparaciones, ni mayores, ni menores.

BUENA: Construcciones que a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesitan reparaciones importantes en instalaciones mecánicas, sanitarias, áreas comunes, fachada exterior, entre otros.

NORMAL: Una construcción que requiere o ha recibido reparaciones sin importancia, por ejemplo, reparaciones de fisuras en repellos, filtraciones de agua sin importancia en tuberías y techos, cambios en pequeños sectores de rodapié, marcos de ventanas o puertas y otros.

REGULAR: Una construcción que requiere reparaciones intermedias, por ejemplo, pintura, cambios parciales en pisos, cielos, ventanería, tuberías y cableados eléctricos y otros

MALO: Una construcción que requiere reparaciones importantes, por ejemplo cambio total de cubierta, pisos, cielos, instalaciones mecánicas, y otras instalaciones de uso común.

MUY MALO: Una construcción que requiere de muchas reparaciones importantes en forma inmediata y de no recibirlas en poco tiempo, estará en estado de demolición.

DEMOLICIÓN: Construcciones manifiestamente inhabitables o declaradas legalmente en ruina.

IRRECUPERABLE: Construcciones que carecen de valor alguno ya que se encuentran en estado de demolición.



De la Rehabilitación Integral del Inmueble

Artículo 65°. En los casos que se realice una rehabilitación Integral del inmueble, que incluya la refacción de la estructura, esta deberá tener una cuantía económica de dicha obra superior al 80% que supondría realizar la construcción del inmueble en su totalidad en la actualidad y que además sus características constructivas permitan suponer que en uso, función y condiciones de construcción se ha alcanzado una situación equivalente a su primer estado de vida. Para el cálculo del Porcentaje de Depreciación del Inmueble (K) se tomará en cuenta a los fines de la antigüedad del inmueble, la fecha a partir de la rehabilitación integral del mismo.

De la fijación del canon

Artículo 66°. La fijación de los cánones de arrendamiento de los inmuebles indicados en el artículo 1° de la presente ley, estará basada en el 3 % de rentabilidad anual sobre el Valor del Inmueble establecido de acuerdo a la formulación del artículo anterior.

El Ejecutivo Nacional podrá modificar los porcentajes de rentabilidad establecidos en este artículo, cuando así lo determinen razones de Interés Público o Social.

Fórmula para la fijación del canon

Artículo 67°. Obtenido el valor del inmueble de conformidad a lo establecido en los artículos precedentes se debe aplicar la siguiente fórmula: $CA = (VI/12) \times \%RA$

En donde:

1. CA = Valor del Canon de Arrendamiento.
2. VI = Valor Actual de la Vivienda, que resulta de la aplicación de la fórmula: $VI = (VAI/MCI) \times MCV$

En donde:



VAI = Valor Actual del Inmueble.

MCI = es el valor total de los metros cuadrados de construcción del inmueble.

MCV = Metros cuadrados de la vivienda..

3. %RA = el porcentaje de rentabilidad anual de acuerdo a lo establecido en el artículo 66° de la presente Ley.

Sección Primera

Procedimiento para La Fijación y Revisión del Canon

Procedimiento para la fijación del canon

Artículo 68°. La fijación del canon se hará a instancia de parte, mediante solicitud escrita, o de oficio. En el caso que sea de oficio la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda ordenará la apertura del procedimiento y notificará a las partes cuyos derechos subjetivos o intereses legítimos, personales y directos pudieren resultar afectados.

De la solicitud a parte interesada

Artículo 69°. Presentada la solicitud escrita para la fijación del canon de arrendamiento, la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda la admitirá dentro de los tres (3) días hábiles siguientes si cumple con todos los requisitos establecidos en el artículo 68° de la presente 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 calendarios siguientes contados a partir de su notificación, sin perjuicio que el interesado presente una nueva solicitud. Si los defectos u 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.

Del contenido de la solicitud

Artículo 70°. El escrito de la solicitud deberá indicar:

1. El organismo al cual está dirigido.
2. La identificación del interesado, y en su caso, de la persona que actúe como su representante con expresión de los nombres y apellidos, domicilio, nacionalidad, estado civil, profesión y número de la cédula de identidad o pasaporte.
3. La dirección del lugar donde se harán las notificaciones pertinentes.
4. Los hechos, razones y pedimentos correspondientes, expresando con toda claridad la materia objeto de la solicitud.
5. Referencia a los anexos que lo acompañan, si tal es el caso.
6. Datos del inmueble.
7. Cualesquiera otras circunstancias que exijan las normas legales o reglamentarias.
8. La firma de los interesados.

De la notificación

Artículo 71°. Una vez admitida la solicitud, se notificará a los interesados, que se le da inicio a la fijación del canon correspondiente, a tal efecto, la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda en un lapso de veinte (20) días calendarios, deberá determinar el valor del canon cumpliendo con lo indicado en los artículos de la presente ley.

Cuando se solicite la fijación del canon de arrendamiento de una porción de un inmueble cuyo valor hubiere sido determinado por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, en fecha no



anterior de tres (3) años a 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.

Revisión de los cánones de arrendamiento

Artículo 72°. Los cánones de arrendamiento de los inmuebles sujetos a regulación por la Ley, serán revisados por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda a instancia de cualesquiera de los interesados, en los casos siguientes:

1. Cuando hubieren transcurrido tres (3) años después de cada fijación del canon de arrendamiento máximo mensual, efectuada y notificada a los interesados por el órgano administrativo o jurisdiccional competente.
2. Cuando se cambie, total o parcialmente, el uso o destino para el cual fue arrendado el inmueble.
3. Cuando el arrendador y/o arrendadora haya ejecutado en el inmueble, dentro del plazo indicado en el numeral 1 del presente artículo, mejoras cuyo costo excedan del veinte por ciento (20%) del valor del inmueble.

En el caso contemplado en el numeral 1 de este artículo, los interesados podrán pedir la revisión hasta con sesenta (60) días de anticipación al vencimiento del término fijado en dicho numeral.

La Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, a los fines de mantener el equilibrio económico de las relaciones arrendaticias, cuando ningún interesado solicitare la regulación, podrá 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.



CAPÍTULO V

DE LA OBLIGATORIEDAD DEL ARRENDAMIENTO A LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS

Estimulación al arrendamiento al sector privado de la construcción

Artículo 73°. Con el objeto de estimular la participación de la iniciativa privada en la construcción de viviendas, las empresas constructoras de desarrollos habitacionales de más de diez (10) inmuebles deberán destinar un mínimo del 10% de esas viviendas para el arrendamiento.

Las viviendas indicadas en este artículo, deberán cumplir con las mismas características y especificaciones técnicas.

Del compromiso del sector privado de la construcción

Artículo 74°. Las empresas constructoras deberán, previo inicio del proyecto de la construcción de viviendas, notificar e informar a la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda igual que al Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat y a la alcaldía correspondiente, la cantidad de viviendas a construir y determinar el tiempo estipulado para la construcción de éstas.

Queda expresamente establecido que sin la carta aval de la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda no podrá dar inicio a la obra.

De la asignación del inmueble a arrendar

Artículo 75°. Es potestad de la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda designar los inmuebles a arrendar en aquellos desarrollos habitacionales indicados en el artículo 74° de la presente ley.



La designación de los inmuebles indicadas en el presente artículo debe realizarse en el marco de las prioridades sociales establecidas por el Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat.

Del registro de inquilinos

Artículo 76°. Todas aquellas personas que con necesidad de vivienda y que estén en capacidad de cancelar un canon de arrendamiento mensual, deben inscribirse en la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, debido a que ésta será la única instancia que podrá asignar en arrendamiento los inmuebles establecidos en el artículo 74°.

De la ubicación a viviendas de inquilinos con medidas de desalojos

Artículo 77°. Al arrendatario y su grupo familiar que tengan sentencia firme para desalojar la vivienda principal y manifestaren y comprobaren ante la Superintendencia Nacional de Arrendamientos de Viviendas no tener lugar donde habitar, el organismo 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 estudio.

De los costos de construcción

Artículo 78°. Los constructores deberán proveer la información de los costos de construcción a efectos de fijar el costo del canon de arrendamiento de las unidades habitacionales a ser arrendadas. A los tales efectos, el precio del arrendamiento será el que resulte del costo neto de la construcción.

De la venta por antigüedad en el arrendamiento

Artículo 79°. Se garantiza que el arrendatario y su grupo familiar no pasen más de diez (10) años en condición de arrendatarias, por lo tanto, en los inmuebles construidos según lo referido en el artículo 72; al cumplir diez (10) años de construcción, los propietarios o propietarias tendrán el compromiso de ofertar la venta al arrendatario o arrendataria 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.

CAPÍTULO VI

DE LA PREFERENCIA ARRENDATICIA

De la preferencia arrendaticia

Artículo 80°. Todo inmueble que se mantenga en condiciones de arrendamiento, al vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento sobre inmuebles destinados a vivienda, el arrendatario o arrendataria 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 o arrendadora que incumpla esta disposición estará obligado a indemnizar al arrendatario con el equivalente al valor de cien (100) unidades tributarias por cada mes que permanezca de forma indebida fuera de la vivienda.

Del ejercicio de la preferencia arrendaticia

Artículo 81°. El derecho de preferencia arrendaticia, establecido en el artículo 79° de la presente Ley, será potestativo para el arrendatario y de obligatorio cumplimiento para el arrendador, a tal efecto, el arrendatario que no desee disfrutar de éste derecho deberá manifestar su voluntad al arrendador, mediante documento auténtico, con por lo menos 30 días antes del vencimiento del contrato, el cual deberá presentar ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda.



Sobre las reparaciones del inmueble

Artículo 82°. Cuando el inmueble arrendado requiera reparaciones mayores, el arrendador estará en el deber de solventarlas. En caso de ser llevadas a cabo por el arrendatario, previa notificación al arrendador o en su defecto a la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, el costo de las reparaciones serán deducibles al canon de arrendamiento.

En caso de ser necesario el traslado temporal del grupo familiar, por reparaciones mayores y urgentes que pongan en riesgo la vida de los arrendatarios, deberá ser avalado por los organismos competentes en la materia y garantizada la vivienda temporal al inquilino y su retorno al inmueble reparado en el lapso establecido por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda.

CAPÍTULO VII

DE LOS DESALOJOS

Causas para el desalojo

Artículo 83°. 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 o arrendataria haya dejado de pagar, sin causa justificada, cuatro (04) cánones de arrendamiento si se trata de inmuebles destinados a ese uso.
2. En la necesidad justificada que tenga el propietario o propietaria de ocupar el inmueble, o alguno de sus parientes consanguíneos hasta del segundo grado.
3. En el hecho que el arrendatario y/o arrendataria haya destinado el inmueble a usos deshonestos, indebidos o en contravención a la conformidad de uso concedida por las autoridades municipales, la



Comuna y/o el Consejo Comunal respectivas, o por el hecho de que el arrendatario y/o arrendataria haya cambiado el uso o destino que para el previó.

4. Que el arrendatario y/o arrendataria haya ocasionado al inmueble deterioros mayores que los provenientes del uso normal del inmueble, o efectuado reformas no autorizadas por el arrendador o arrendadora.
5. Que el arrendatario y/o arrendataria 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 No. 2, el arrendador o arrendadora deberá demostrarlo por medio de prueba contundente ante la autoridad administrativa y judicial, comprobada la filiación, que demuestre que el inmueble no será destinado al arrendamiento por un período de tres (03) años. En caso de contravención será sancionado según lo establecido en la presente ley, teniendo que restituir al arrendatario o arrendataria en el inmueble.

Demanda por falta de pago

Artículo 84°. Aquel que sea demandado por la primera causal del artículo anterior y que luego de agotada la vía administrativa y la judicial, se determine que la causa de la falta de pago es enteramente imputable al arrendatario y/o arrendataria, éste perderá en forma inmediata todos los derechos consagrados en esta ley.

La demanda se hará conforme a lo establecido en la presente ley, a tal efecto, probada la insolvencia del arrendatario o arrendataria éste podrá llegar a una conciliación con el propietario o arrendador mediante acta



suscrita ante el órgano administrativo competente. Dicho pago no se tendrá como extemporáneo.

Inhabitabilidad del inmueble

Artículo 85°. Cuando el desalojo forzoso deba efectuarse por haberse declarado por los organismos competentes la inhabitabilidad del inmueble, la autoridad a la cual corresponda la ejecución, deberá remitir de manera urgente a la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, la solicitud de ubicación del afectado y su familia en un refugio temporal, en una vivienda temporal o en una vivienda digna definitiva.

TÍTULO III

DEL PROCEDIMIENTO PREVIO A LAS DEMANDAS

CAPÍTULO I

DEL PROCEDIMIENTO PREVIO A LAS DEMANDAS

Procedimiento previo a las demandas

Artículo 86°. Previo a las demandas por desalojo, cumplimiento o resolución de un contrato de arrendamiento, reintegro de sobrealquileres, preferencia ofertiva, retracto legal arrendaticio y demás acciones derivadas de relaciones arrendaticias sobre inmuebles destinados a vivienda, así como a todo proceso en el cual pudiera resultar una decisión judicial cuya práctica material comporte la pérdida de la posesión o tenencia de un inmueble destinado a vivienda, habitación o pensión, el arrendador y/o arrendadora del inmueble que pretendiere la demanda deberá tramitar, por ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, el procedimiento descrito en los artículos subsiguientes.



Inicio

Artículo 87°. El interesado deberá consignar solicitud escrita, debidamente motivada y documentada, por ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, en la cual expondrá los motivos que le asisten para solicitar la restitución de la situación jurídica afectada.

Del procedimiento administrativo previo a la instancia judicial

Artículo 88°. Previo a las demandas judiciales por desalojo, cumplimiento o resolución de un contrato de arrendamiento, preferencia ofertiva, retracto legal arrendaticio y demás acciones derivadas de relaciones arrendaticias; el procedimiento administrativo que será aplicado es el establecido en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitrario de Viviendas, descrito en los artículos 7 al 10.

TÍTULO IV

DEL PROCEDIMIENTO JUDICIAL

CAPÍTULO I

DE LAS DEMANDAS

Garantía del derecho a la defensa

Artículo 89°. Cuando alguna de las partes, conforme a lo establecido en el capítulo anterior, optare por acudir a los órganos jurisdiccionales, el juez o jueza competente se asegurará de que el demandado cuente con asistencia o representación jurídica durante todo el proceso. Si dicho sujeto manifestare la imposibilidad de proveérsela por medios propios, el juez o jueza suspenderá el proceso a los fines de la notificación a la Defensa Pública, para que se designe un Defensor, el cual comparecerá al quinto (5°) día de despacho al que se deje constancia en autos de su notificación; de igual forma procederá cuando el Defensor designado deba ser sustituido.



De Las Demandas

Artículo 90° Las demandas por desalojo, cumplimiento o resolución de contrato de arrendamiento, reintegro de sobrealquileres, preferencia ofertiva, preferencia arrendaticia, retracto legal arrendaticio, arrendamientos ilícitos y cualquier otra acción derivada de una relación arrendaticia sobre inmuebles destinados a vivienda, habitación o pensión, se sustanciarán y sentenciarán conforme a las disposiciones establecidas en el procedimiento oral contenido en la presente Ley, independientemente de su cuantía, y supletoriamente se aplicarán las disposiciones relativas al juicio oral establecidas en el Código de Procedimiento Civil.

Naturaleza y Principios del Procedimiento Oral

Artículo 91°. El procedimiento arrendaticio es de naturaleza oral; en consecuencia los principios procesales de brevedad, celeridad, economía, gratuidad, publicidad, concentración, inmediatez, oralidad y valoración probatoria según la sana crítica, serán de aplicación preferente en su desarrollo.

Del Inicio

Artículo 92°. El procedimiento se inicia por demanda escrita que debe llenar los requisitos exigidos en el Código de Procedimiento Civil, para el juicio ordinario. Al libelo se deben acompañar todas las pruebas documentales de que se disponga, así como, indicar si se presentarán oportunamente testimoniales que participarán en el proceso. Las pruebas podrán promoverse con el libelo y hasta el lapso probatorio.

Admisión de la Demanda y Despacho Saneador

Artículo 93°. El tribunal se pronunciará sobre la admisión de la demanda dentro de los tres (03) días de despacho siguientes a la recepción del libelo y sus recaudos. En el auto de admisión el tribunal señalará a la parte actora los vicios de forma que pudiere detectar y ordenará sus correcciones, las cuales deberán ser subsanadas dentro de los tres (03)



días de Despacho siguientes; una vez realizadas las mismas, fijará el día y la hora de la audiencia de mediación, la cual se celebrará al quinto (5°) día de despacho siguiente, contado a partir de la fecha en que conste en autos la citación del demandado, concediendo el término de la distancia si fuere el caso.

La audiencia será oral, privada y presidida por el juez o jueza, con la asistencia obligatoria de las partes o sus apoderados. De cada audiencia se levantará un acta en la cual deberá constar lo ocurrido, conforme a las previsiones contenidas en el artículo 189 del Código de Procedimiento Civil.

Del Litisconsorcio

Artículo 94°. Cuando en la audiencia de mediación, se esté en presencia de un litisconsorcio activo o pasivo, las partes o en su defecto el juez o jueza, nombrará una representación no mayor de dos (02) personas por litisconsorcio, a los fines de mediar y conciliar las posiciones de las mismas.

CAPÍTULO II

DE LA AUDIENCIA DE MEDIACIÓN Y LA SUSTANCIACIÓN

De la Mediación

Artículo 95°. La audiencia de mediación será en forma oral, privada y presidida personalmente por el juez o jueza, con la asistencia obligatoria de las partes o sus apoderados. Esta audiencia tendrá como finalidad mediar y conciliar las posiciones de las partes, tratando con la mayor diligencia que éstas pongan fin a la controversia, a través de los medios de autocomposición procesal.

El juez o jueza dará por concluido el proceso, mediante sentencia en forma oral, que dictará de inmediato, homologando el acuerdo, el cual reducirá en acta motivada y tendrá efecto de cosa juzgada.



Las opiniones que emita el juez o jueza en la audiencia de mediación no podrán ser consideradas como causales de recusación.

Prórroga de la Audiencia

Artículo 96°. El juez o jueza podrá prolongar la audiencia de mediación hasta agotar el debate, pudiendo fijar hasta dos (02) nuevas audiencias dentro de los quince (15) días continuos siguientes, contados a partir de la celebración de la primera audiencia.

La no comparecencia de cualquiera de las partes a las audiencias complementarias, producirá los mismos efectos señalados para la no comparecencia a la audiencia de mediación.

No Comparecencia a la Audiencia de Mediación

Artículo 97°. Si el demandante no comparece a la audiencia de mediación se considerará desistido el procedimiento, terminando el proceso mediante sentencia oral que se reducirá en un acta motivada, la cual deberá publicarse en la misma fecha. Contra esta decisión el demandante podrá dentro de los cinco (05) días de despacho siguientes apelar por ante el tribunal que conoce de la causa, el recurso se oirá en ambos efectos. La no comparecencia del demandado a la audiencia de mediación no causará efecto alguno, continuando el proceso con la contestación de la demanda. El desistimiento del procedimiento solamente extingue la instancia, pero el demandante no podrá volver a proponer la demanda antes que transcurran noventa (90) días continuos, contados a partir de la fecha en que la sentencia haya quedado definitivamente firme.

De la Apelación a la Sentencia de la Audiencia de Mediación

Artículo 98°. El tribunal superior fijará la hora al tercer (3°) día de despacho siguiente al recibo del expediente, para la realización de la audiencia con la presencia de las partes, quienes podrán presentar las pruebas admisibles en esta instancia y decidirá en esa misma oportunidad. Contra esta decisión, no se oirá recurso alguno.



Infructuosidad de la Audiencia de Mediación

Artículo 99°. Concluida la audiencia de mediación sin que se haya alcanzado un acuerdo, el demandado deberá, dentro de los diez (10) días de despacho siguientes, dar contestación a la demanda, determinando con claridad cuáles de los hechos invocados en la demanda admite como ciertos y cuales niega o rechaza, expresando así mismo, los hechos o fundamentos de su defensa, así como promover las cuestiones previas, excepciones, defensas perentorias, intervención de terceros y la pretensión de reconvención.

A la contestación se deberá acompañar toda la prueba documental de que se disponga, a menos que se trate de hechos que consten en documentos que se hallen en entes públicos y se haya indicado la oficina o el lugar donde se encuentran y los datos referenciales de que disponga, así como, indicar si presentará prueba testimonial que rendirá declaración en la audiencia de juicio, la cual, puede promoverse con el escrito de contestación y hasta el lapso de promoción de pruebas establecido en este procedimiento; en todo caso se evacuarán en la audiencia de juicio.

Efectos de la no Contestación

Artículo 100°. Si el demandado no diere contestación a la demanda dentro de los plazos establecidos en el artículo anterior, no promoviera pruebas y la acción no fuera contraria a derecho se aplicarán los efectos establecidos en el artículo 362 del Código de Procedimiento Civil; el tribunal procederá a sentenciar la causa dentro de los cinco (05) días de despacho siguientes, ateniéndose a la confesión presunta.

El demandado podrá promover las pruebas que le favorezcan, en el plazo de ocho (08) días de despacho siguientes a la oportunidad de la contestación omitida, en caso de promoverse pruebas las mismas se evacuarán en el lapso probatorio establecido en este procedimiento.



De las Cuestiones Previas

Artículo 101°. En la contestación de la demanda, el demandado podrá oponer conjuntamente todas las cuestiones previas que considere pertinentes, establecidas en el artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, las cuales serán decididas y sustanciadas conforme al procedimiento establecido en el Capítulo III, Título I del Libro II del Código de Procedimiento Civil.

De ejercer las partes el recurso de regulación de la jurisdicción o de la competencia contra la decisión que se haya pronunciado sobre las mismas, 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.

De la Reconvención

Artículo 102°. En el acto de contestación de la demanda, el demandado podrá proponer reconvención, siempre que el tribunal sea competente por la materia, por la cuantía y el procedimiento sea compatible. El juez o jueza se pronunciará sobre la admisión de la reconvención el mismo día de haberse propuesto o al día de despacho siguiente. Admitida la reconvención, la contestación tendrá lugar dentro de los diez (10) días de despacho siguientes. No se admitirá la promoción de cuestiones previas, salvo las establecidas en los ordinales 9, 10 y 11 del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, las que se decidirán en la sentencia de fondo.

Contra la negativa de la admisión de la reconvención se oirá el recurso de apelación en un solo efecto independientemente de su cuantía.

De la Intervención de terceros

Artículo 103°. De proponer el accionado el llamamiento forzado de un tercero al proceso, el juez o jueza admitirá o negará la tercería dentro de los tres (03) días de despacho siguientes. Cuando el juez o jueza admita la



tercería, suspenderá la causa principal por un período de treinta (30) días continuos. Vencido dicho lapso sin haberse logrado la citación del tercero, la causa continuará su curso. En el auto de admisión se fijará el segundo (2º) día de despacho siguiente a la constancia en autos de la citación del tercero, para que éste de contestación a la cita propuesta.

En los demás casos de intervención voluntaria de terceros a que se refieren los ordinales 1º, 2º y 3º del artículo 370 del Código de Procedimiento Civil, el tribunal sólo admitirá las tercerías si éstas fueren propuestas antes del vencimiento del lapso de promoción de pruebas.

Contra la negativa de admisión de la tercería no se admitirá recurso alguno.

Del lapso Probatorio

Artículo 104º. Concluido el lapso de la contestación de la demanda o de la reconvencción si fuere el caso, dentro de los tres (03) días de despacho siguientes, el juez o jueza dictará un auto fijando los puntos controvertidos y abrirá un lapso de ocho (08) días de despacho para la promoción de pruebas, tres (03) días de despacho para la oposición y tres (03) días de despacho para la admisión de pruebas.

Si las partes promovieren pruebas de inspección judicial, experticias, informes de terceros, pruebas científicas y pruebas libres, el juez o jueza establecerá un lapso para la evacuación de las mismas no mayor de treinta (30) días de despacho. El juez o jueza podrá, por causa justificada, prorrogar por una sola vez el lapso de evacuación de la experticia por un plazo de tres (03) días de despacho.

En el caso de que se trate únicamente de la promoción de pruebas documentales, el lapso de evacuación se reducirá a diez (10) días de despacho.



De las Pruebas Documentales y/o Testimoniales Sobrevenidas

Artículo 105°. Cuando alguna de las partes pretenda promover pruebas documentales y/o testimoniales sobrevenidas a la interposición de la demanda o su contestación, según el caso, deberá justificar ante el juez o jueza la pertinencia, legalidad y motivos por los cuales no lo hizo en su debida oportunidad. El juez o jueza se pronunciará de inmediato sobre la solicitud y en caso de considerarlas admisibles establecerá el momento de su evacuación y las valorará en la oportunidad de ley.

CAPÍTULO III

DE LA AUDIENCIA DE JUICIO

De la Audiencia de Juicio

Artículo 106°. Al segundo (2º) día de despacho siguiente a la finalización del lapso de promoción de prueba, el juez o jueza fijará, por auto expreso, el día y la hora para la celebración de la audiencia de juicio, la cual deberá efectuarse dentro de un plazo no mayor a cinco (05) días de despacho. El juez o jueza exigirá la presencia de los peritos de ser necesario.

Comparecencia en la Audiencia de Juicio

Artículo 107°. En el día y la hora fijados para la realización de la audiencia de juicio, deberán concurrir las partes o sus apoderados, quienes expondrán oralmente los alegatos contenidos en la demanda y en su contestación, y no podrá ya admitirse la alegación de nuevos hechos. Si ninguna de las partes compareciere a la audiencia, el proceso se extinguirá y así lo hará constar el juez, en acta que inmediatamente levantará al efecto.

Presentación de una sola de las partes

Artículo 108°. Si solamente concurre una de las partes, se oirá su exposición oral y se evacuarán las pruebas que le hayan sido admitidas, pero no se evacuarán las pruebas de la parte ausente, sin perjuicio de que



la parte presente solicite la evacuación o valoración de una prueba conforme al principio de la comunidad de la prueba.

Recurso de apelación por extinción del procedimiento

Artículo 109°. Si no compareciere la parte demandante se entenderá que desiste de la acción; en este caso, el juez o jueza dictará un auto en forma oral, el cual reducirá en un acta motivada que se agregará al expediente. Contra ésta decisión podrá el demandante apelar en ambos efectos, por ante el Tribunal que conoce de la causa dentro de los tres (03) días de despacho siguientes.

Si fuere el demandado quien no compareciere a la audiencia de juicio, se tendrá por confeso con relación a los hechos planteados por la parte actora, en cuanto sea procedente en derecho la petición del demandante, sentenciando la causa en forma oral con base a dicha confesión; sentencia que será reducida en forma escrita, en la misma audiencia de juicio. El demandado podrá apelar la decisión en ambos efectos, dentro del lapso de tres (03) días de despacho siguientes, contados a partir de la publicación del fallo.

En las situaciones anteriormente referidas serán consideradas como causas justificadas de la incomparecencia de las partes el caso fortuito o fuerza mayor, comprobable a criterio del tribunal.

En los casos de apelación, el Tribunal Superior respectivo decidirá sobre la misma, en forma oral e inmediata, previa audiencia de parte, en un lapso no mayor de cinco (05) días de despacho siguientes a partir del recibo del expediente. Siempre que sea admisible el recurso de casación contra dichas decisiones, independientemente de la cuantía.



De las pruebas y su evacuación

Artículo 110°. La audiencia será presidida por el juez o jueza, quien dispondrá de todas las facultades disciplinarias para asegurar su mejor celebración.

Oídos los alegatos de las partes, se evacuarán las pruebas en la forma que determine el juez o jueza, comenzando con las del demandante. En la audiencia de juicio no se permitirá a las partes la presentación ni la lectura de escritos, salvo que se trate de alguna prueba existente en autos, a cuyo tenor deba referirse la exposición oral.

En este acto, las partes presentarán los testigos que hubieren promovido con el libelo o la contestación de la demanda, o hasta el lapso de promoción de prueba, estos deberán comparecer sin necesidad de notificación, a menos que el promovente la solicite expresamente. Los testigos y los peritos podrán ser interrogados por las partes y por el juez o jueza.

Si solamente concurre una de las partes, se oirá su exposición oral y se evacuarán las pruebas que le hayan sido admitidas, pero no se evacuarán las pruebas de la parte ausente, sin perjuicio de que la parte presente solicite la evacuación o valoración de una prueba conforme al principio de la comunidad de la prueba.

Observaciones de las Pruebas

Artículo 111°. Evacuada la prueba de alguna de las partes, el juez o jueza concederá a la parte contraria un tiempo breve para que dentro de la misma audiencia formule las observaciones que considere oportunas.

El juez o jueza podrá ordenar la evacuación de cualquier otra prueba que considere necesaria para el mejor esclarecimiento de la verdad; también podrá dar por terminados los actos de examen de testigos e interrogatorio a los peritos cuando los considere inoficiosos o impertinentes.



El juez o jueza valorará las pruebas atendiendo al principio de la sana crítica.

Una vez vencidas las horas de despacho sin que hubiese terminado el debate, el juez o jueza podrá diferir en una sola oportunidad la audiencia de juicio, la cual se celebrará al día de despacho siguiente.

Del fallo

Artículo 112°. Concluida la audiencia el juez o jueza se retirará por un tiempo que no excederá de sesenta (60) minutos. Mientras tanto, las partes permanecerán en la sala de audiencias.

De regreso a la sala, el juez o jueza pronunciará su sentencia oralmente, expresando el dispositivo del fallo y una síntesis precisa y breve de los motivos de hecho y de derecho, la cual reducirá de inmediato en un acta, expresando su dispositiva.

El pronunciamiento de la sentencia podrá diferirse por una sola vez, para el día de despacho siguiente, por causa grave, sobre la cual el juez o jueza hará declaración expresa en el auto de diferimiento.

De la publicación del fallo

Artículo 113°. Dentro del lapso de tres (03) días de despacho siguientes al pronunciamiento oral de la sentencia, el juez o jueza deberá en su publicación reproducir por escrito el fallo completo, el cual se agregará al expediente, dejando constancia el secretario o secretaria, del día y hora de la publicación. El fallo será redactado en términos precisos y breves, sin necesidad de narrativa, transcripciones de actas o documentos que consten en el expediente; pero contendrá la identificación de las partes y sus apoderados, los motivos de hecho y de derecho de la decisión, así como la determinación del objeto o la cosa sobre la cual recaiga la decisión; pudiendo ordenar, si fuere necesario, experticia complementaria del fallo, realizada por un solo perito designado por el tribunal.



Del Registro Audiovisual de la Audiencia

Artículo 114°. La audiencia de juicio deberá ser reproducida en forma audiovisual, de conformidad a las previsiones contenidas en el artículo 189 del Código de Procedimiento Civil, debiendo el juez o jueza remitir, junto con el expediente, la cinta o medio electrónico de reproducción para el conocimiento del Tribunal Superior o del Tribunal Supremo de Justicia.

Ante la imposibilidad de la reproducción audiovisual de la audiencia, ésta podrá realizarse sin estos medios, dejando el juez o jueza constancia de esta circunstancia en el acta de la audiencia de juicio contentiva de la dispositiva.

CAPÍTULO IV

DEL PROCEDIMIENTO EN SEGUNDA INSTANCIA Y DEL RECURSO DE CASACIÓN

De la Apelación

Artículo 115°. De la sentencia definitiva se oirá apelación en ambos efectos, independiente de su cuantía; debiendo ser propuesta dentro de los cinco (05) días de despacho siguientes a la publicación del fallo.

Oída la apelación el tribunal superior dará entrada al expediente y fijará la audiencia oral para el tercer (03) día de despacho siguiente, en el cual se dictará la sentencia definitiva.

Contra la decisión del Tribunal Superior se podrá anunciar recurso de casación dentro de los cinco (05) días de despacho siguientes a la publicación del fallo, y siempre que por la cuantía de la demanda esta sea recurrible.

Si solamente concurre una de las partes, se oirá su exposición oral y se evacuarán las pruebas que le hayan sido admitidas, pero no se evacuarán las pruebas de la parte ausente, sin perjuicio de que la parte presente



solicite la evacuación o valoración de una prueba conforme al principio de la comunidad de la prueba.

Del Recurso

Artículo 116°. Se declarará con lugar el recurso de casación cuando se cumpla con los extremos establecidos en el Código del Procedimiento Civil.

TÍTULO V

DEL REINTEGRO

Reintegro del exceso al cobro indebido

Artículo 117°. En los inmuebles sometidos a regulación, conforme a la presente ley, quedará sujeto a reintegro al arrendatario o arrendadora todo cuanto se 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.

Obligación de reintegro al cobro indebido

Artículo 118°. La obligación de reintegrar el exceso del cobro indebido, conforme al artículo precedente, corresponderá al arrendador o arrendadora, o al responsable del cobro de los sobrealquileres, siendo solidariamente responsable ambos, no importando que tipo de relaciones jurídicas existan entre ellos; sin perjuicio de la aplicación de las sanciones establecidas en esta ley.

De los procedimientos para el reintegro del cobro indebido

Artículo 119°. Las acciones para solicitar el reintegro del cobro indebido a que se refiere este Título, se intentarán y tramitarán conforme a las formalidades y procedimientos contenidos en la presente ley.

De la prescripción del reclamo



Artículo 120º. La acción para reclamar el reintegro de los pagos indebidos y/o sobrealquileres prescribe a los diez (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.

Resarcimiento de los pagos indebidos y/o sobrealquileres

Artículo 121º. Los reintegros previstos en este Título podrán ser compensables con los cánones de arrendamiento a solicitud del arrendatario o arrendataria y se considerará a éste o ésta en estado de solvencia, cuando el importe de tal reintegro, establecido mediante acto administrativo o sentencia definitivamente firme, sea igual o superior a lo que le corresponda pagar por concepto de cánones de arrendamiento.

Las cantidades a reintegrar serán objeto de intereses calculados a la tasa pasiva promedio de los seis (06) principales entes financieros, durante la vigencia de la relación arrendaticia de los últimos seis (06) meses, conforme a la información que suministre el Banco Central de Venezuela (BCV).

Prohibición de exceso de cobro

Artículo 122º. Queda totalmente prohibido el exceso de cobros bajo coacción u otras modalidades que intenten desvirtuar el canon de arrendamiento establecido por La Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda. La violación de las disposiciones de este capítulo será sancionada de conformidad con lo previsto en esta ley.

TÍTULO VI

DE LA PREFERENCIA OFERTIVA Y EL RETRACTO LEGAL



CAPÍTULO I

DE LA PREFERENCIA OFERTIVA

De la Preferencia Ofertiva

Artículo 123°. En caso de un acto traslativo de la propiedad del inmueble, la preferencia ofertiva es el derecho que corresponde al arrendatario y/o arrendataria que lo ocupa para que se le ofrezca en venta, en primer lugar y con preferencia a cualquier tercero.

Sólo será acreedor a la preferencia ofertiva el arrendatario y/o arrendataria que se encuentre solvente en el pago de los cánones de arrendamiento.

Requisitos para la Preferencia Ofertiva

Artículo 124°. A los fines del ejercicio del derecho preferente individual de oferta, el propietario y/o propietaria deberá informar al arrendatario y/o arrendataria que ocupe el inmueble, mediante documento auténtico, su voluntad de venderle el inmueble expresándole su derecho de preferencia.

Dicha comunicación deberá indicar:

- a. Precio no mayor al determinado como el valor del inmueble que se fijó en el cálculo del justo valor, establecido en la presente ley para la fecha de la oferta, debiendo anexar copia de la resolución respectiva emitida por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda,
- b. Condiciones de venta,
- c. Modalidades de negociación,
- d. Dirección donde será recibida válidamente la respuesta,
- e. Documento de propiedad del inmueble,



- f. Documento de condominio y/o propiedad colectiva familiar o multifamiliar, donde se demuestre el estado del inmueble a vender,
- g. Certificación de Gravamen.

Esta notificación deberá ser entregada personal e inexcusablemente al arrendatario y/o arrendataria que ocupa el inmueble, de lo contrario no surtirá efecto legal alguno.

Titularidad de la Tierra

Artículo 125°. A los efectos del valor del inmueble a que se refiere el presente capítulo, en cuanto al valor de la tierra se procederá de la siguiente forma:

1. Los inmuebles que se edificaron en tierras pertenecientes a la República, los estados o los municipios, el valor que resulte de la tierra no será imputable al valor del inmueble.
2. Los inmuebles edificados en tierras pertenecientes al propietario o propietaria del inmueble, el valor que resulte de la tierra será imputado al valor total del inmueble, a tal efecto, el propietario o propietaria deberá consignar la documentación que acredite la titularidad de la misma.

En atención al numeral 2 del presente artículo, el valor de la tierra será aquel que establezca el ministerio con competencia en la materia.

De las condiciones y modalidades de la negociación

Artículo 126°. En las condiciones y modalidades de la Oferta de Venta no se podrá exigir el pago de contado, no se podrá establecer un plazo menor de un (01) 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.



En los contratos de opción de compraventa no se podrá colocar cláusula alguna que contemple la posibilidad de resolución unilateral por parte del propietario oferente.

Contestación al oferente

Artículo 127°. Una vez cumplido lo establecido en el artículo 130° el arrendatario y/o arrendataria que ocupa el inmueble deberá notificar por escrito al oferente, dentro de los noventa (90) días calendario siguientes al ofrecimiento, su aceptación o rechazo.

Transcurrido este lapso sin que el arrendatario y/o arrendataria hubiere aceptado el ofrecimiento, el propietario y/o propietaria quedará en libertad de dar en venta el inmueble a terceros, bajo las mismas condiciones y modalidades del ofrecimiento de venta.

De la extinción del ofrecimiento

Artículo 128°. Transcurrido un (01) año, contados 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 y/o arrendataria para cualquier otra negociación que se pretendiere celebrar.

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

Del ofrecimiento por un tercero

Artículo 129°. Cuando un tercero, sea persona natural o jurídica, haga el ofrecimiento de venta en nombre del propietario y/o propietaria, deberá acreditarse como apoderado mediante documento auténtico, con la Fe de Vida del poderdante actualizada para la fecha de presentación. En caso de ser Persona Jurídica, presentar el Acta Constitutiva de la empresa, última acta de asamblea donde se haga la mención del otorgamiento del poder y



última declaración del Impuesto Sobre la Renta. Además de determinar con precisión las condiciones establecidas para la negociación según lo establece la presente ley.

Consideración Por la Relación Arrendaticia

Artículo 130°. El propietario y/o propietaria de inmuebles destinados a vivienda, 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 (10) años y veinte (20) años, un descuento equivalente al diez por ciento (10%).
2. Cuando exista una relación arrendaticia entre veintiún (21) años y treinta (30) años, un descuento equivalente al quince por ciento (15%).
3. Cuando exista una relación arrendaticia entre treinta y un (31) años y cuarenta (40) años, un descuento equivalente al veinte por ciento (20%).
4. Cuando exista una relación arrendaticia superior a cuarenta y un (41) años, un descuento equivalente al veinticinco por ciento (25%).

El propietario y/o propietaria que por la necesidad del arrendatario y/o arrendataria haga caso a lo dispuesto en el presente artículo será sancionado de acuerdo a la presente Ley.

CAPÍTULO II

DEL RETRACTO LEGAL ARRENDATICIO

Del Retracto Legal

Artículo 131°. El retracto legal arrendaticio es el derecho que tienen los arrendatarios y/o arrendatarias de subrogarse, en las mismas condiciones estipuladas en el instrumento traslativo de la propiedad, en el lugar de quien adquiere el inmueble arrendado por venta o por cualquier otro tipo de



transferencia de la propiedad del inmueble que esté en arrendamiento. Para ejercer este derecho, los arrendatarios deberán cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 129 de la presente ley, según sea el caso.

Lapso para ejercer el Retracto Legal

Artículo 132°. El derecho de retracto a que se refiere el artículo anterior, deberá ser ejercido por los arrendatarios y/o arrendatarias dentro del plazo de ciento ochenta (180) días hábiles, contados a partir de la fecha de la notificación cierta, que de la negociación celebrada deberá hacerles el adquirente, mediante documento público. A dicha notificación deberá anexarse necesariamente copia certificada del documento contentivo de la negociación, la cual quedará en poder de los notificados.

De los supuestos para ejercer el Retracto Legal

Artículo 133°. Los arrendatarios y/o arrendatarias podrán ejercer el derecho de retracto previsto en el artículo 135° de la presente ley, cuando ocurra cualquiera de los siguientes supuestos:

1. Cuando deje de cumplirse alguno de los requisitos establecidos en el artículo 130° de la presente ley,
2. Efectuada la venta a un tercero, su precio resultare inferior al ofertado, o sus condiciones fueren más favorables que las ofrecidas inicialmente a los arrendatarios y/o arrendatarias.

TÍTULO VII

DE LAS SANCIONES

Sanciones

Artículo 134°. Los infractores de la presente Ley serán sancionados por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda en los siguientes casos y de la siguiente forma:



1. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 14 de la presente Ley, con una multa de cuatrocientas Unidades Tributarias (400 U.T.).
2. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 15 de la presente Ley, con una multa de cuatrocientas Unidades Tributarias (400 U.T.).
3. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 22 de la presente Ley, con una multa de cuatrocientas Unidades Tributarias (400 U.T.).
4. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 34 de la presente Ley, con una multa de cien Unidades Tributarias (100 U.T.).
5. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 38 de la presente Ley, con una multa de cuatrocientas Unidades Tributarias (400 U.T.).
6. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 71 de la presente Ley, con una multa de cuatrocientas Unidades Tributarias (400 U.T.).
7. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 117 de la presente Ley, con una multa de cincuenta Unidades Tributarias (50 U.T.).
8. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 139 de la presente Ley, con una multa de cuatrocientas Unidades Tributarias (400 U.T.).

A tal efecto, La Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda utilizando todos los medios legales a su alcance, investigará los hechos.

El monto de estas multas pasarán a ser parte del Fondo de Protección al Inquilino y al Pequeño Arrendador.



Desalojo de Hecho

Artículo 135°. Todos los desalojos realizados arbitrariamente por el propietario de un inmueble destinado a vivienda, habitación y/o pensión, serán sancionados con una multa de Mil Unidades Tributarias (1.000 U.T.).

El monto de estas multas pasarán a ser parte del Fondo de Protección al Inquilino y al Pequeño Arrendador.

De la notificación al infractor

Artículo 136°. La resolución en la cual se imponga una multa de las indicadas en los artículos anteriores, 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, estos recursos serán destinados al patrimonio del Fondo de Protección al Inquilino y al Pequeño Arrendador.

Los funcionarios o funcionarias de la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, podrán valerse de las autoridades policiales para efectuar la notificación a que se refiere el presente artículo.

Publicación de la Notificación

Artículo 137°. Si la notificación al infractor no pudiere hacerse de la manera indicada en el artículo anterior, se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 76 de la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos y en la Ley Orgánica de Simplificación de Trámites Administrativos.

De la Reincidencia

Artículo 138°. En los casos de una primera reincidencia se aplicará a los infractores el doble de la multa impuesta, y si el infractor reincidiera por tercera vez en la falta y este fuere dueño de más de cinco (5) inmuebles



destinados 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.

El inmueble o los inmuebles expropiados serán adjudicados a los arrendatarios y/o arrendatarias que habiten el mismo al momento de la expropiación.

Sanción por obstaculizar las actuaciones

Artículo 139°. Quien se opusiere u obstaculizare el cumplimiento de las actuaciones de los funcionarios o funcionarias adscritos a la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, será sancionado de con una multa de cincuenta Unidades Tributarias (50 U.T.).

TÍTULO VIII

DE LA PARTICIPACIÓN DEL PODER POPULAR

CAPÍTULO I

DE LA PARTICIPACIÓN POPULAR

De la participación del Poder Popular en la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda

Artículo 140°. La Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda deberá crear los mecanismos necesarios para la participación popular, con el propósito que las diferentes manifestaciones de las mismas vigilen la planificación, ejecución y control de la política nacional en materia de arrendamiento como parte integral de Vivienda y Hábitat, que garanticen los derechos establecidos en la presente ley.

De las competencias de las organizaciones sociales en materia arrendaticia

Artículo 141°. Las organizaciones sociales registradas en la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda en el cual se



encuentre el inmueble, podrán ejercer conciliación entre arrendadores o arrendadoras y arrendatarios o arrendatarias entre los cuales existan diferencias de índole arrendaticias siempre y cuando alguna de las partes involucradas solicite la intervención de estas organizaciones.

Del impulso de programas de formación del Poder Popular

Artículo 142°. La Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, deberá desarrollar programas, políticas de formación, información y capacitación de los ciudadanos y ciudadanas en materia de arrendamiento de vivienda, dirigidas a las organizaciones sociales.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: Los procedimientos administrativos o judiciales que estén en curso continuarán hasta su culminación definitiva por las disposiciones bajo las cuales se estén tramitando.

SEGUNDA: La Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, en el plazo de tres (03) meses contados, a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, procederá a elaborar un Registro de Contratos de Arrendamiento sobre inmuebles urbanos y suburbanos destinados a vivienda, habitación, pensión y residencias estudiantiles. El Registro de Contratos de Arrendamiento, será el instrumento que permita recabar información relativa a los datos identificativos del arrendador y/o arrendadora, arrendatario y/o arrendataria, cualidad de arrendar de la persona que arrienda, del canon de arrendamiento, de la existencia de cláusulas penales, de la duración del contrato, de la fecha del contrato, del tipo de inmueble, de la ubicación del inmueble y cualquier otro que la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda considere pertinente. El Registro de contratos será permanente.

TERCERA: Todos los arrendamientos o subarrendamientos de los inmuebles destinados a actividades comerciales, oficinas, industriales, profesionales de la enseñanza y cualquier otro arrendamiento distintos a los especificados en esta ley; continuarán rigiendose por el decreto con



rango valor y fuerza de ley numero 427 de arrendamientos inmobiliarios publicada en gaceta oficial numero 36.845 de fecha 7 de diciembre de 1999 hasta tanto se apruebe la ley que regule la materia.

CUARTA: En aquellas demandas en las que se solicitaron medidas cautelares de secuestro, sobre inmuebles destinados a viviendas, pensiones y/o habitaciones, hogares de conserjes que se constituyan en el hogar de personas y/o familias, iniciadas antes de la entrada en vigencia de la presente Ley y se encuentren en cualquier grado y estado, previo a su ejecución deberán suspenderse y adecuarse a las formalidades establecidas en la presente Ley. Para tal fin se instruye a todos los jueces de la República a ordenar el cumplimiento inmediato de esta disposición a petición de la parte solicitante.

QUINTA: Todos los contratos que antes de la entrada en vigencia de la presente ley se hayan celebrado en moneda extranjera, deberán adecuarse a las formalidades contenidas en esta ley en un lapso no mayor de treinta (30) días continuos.

SEXTA: Los propietarios de inmuebles de vieja data destinados al arrendamiento de viviendas, bien sean de personas naturales, jurídicas o asociaciones de hecho, deberán ofertar en venta los inmuebles que ocupan los inquilinos, ocupantes legítimos o cualquier otra familia o persona que habite el inmueble, indistintamente el tiempo que estos tengan ocupándolo, en un lapso máximo de ciento ochenta (180) días, a partir del momento en que la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda fije el precio de venta según los métodos establecidos en esta ley.

Transcurrido el lapso anterior sin que los propietarios oferten en venta los inmuebles a los que refiere este artículo, los inquilinos u ocupantes legítimos de éstos inmuebles podrán dirigirse a la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, a notificar esta situación.

La Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda publicará carteles solicitando la presencia de los propietarios del inmueble en



cuestión. Estos carteles se publicarán dos (02) veces cada quince (15) días en un diario de circulación regional o nacional durante treinta (30) días continuos. Si pasados quince (15) días después de la última publicación el propietario no comparece o compareciendo se negare a la venta, la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda deberá iniciar el procedimiento expropiatorio para adquirir la propiedad del inmueble y a partir de este momento y durante los treinta (30) días siguientes comenzará el proceso de adjudicación y transferencia de propiedad a los inquilinos que ahí ocupan.

Se exceptúan de la aplicación del presente artículo, los inmuebles propiedad de pequeños arrendadores.

SÉPTIMA: Se instruye a la banca pública y privada a priorizar todos los créditos de adquisición de estos inmuebles de vieja data, tomando en cuenta el interés colectivo del país.

OCTAVA: El estado está en la obligación mediante el Banco Nacional de la Vivienda Y Hábitat BANAVIH de otorgar subsidios a todas aquellas personas de la tercera edad o discapacitados para la adquisición de inmuebles de vieja data.

NOVENA: Por estar la materia arrendaticia declarada de interés público general, social y colectivo, se obliga en todo el territorio nacional a los registros subalternos, a autenticar de forma gratuita y obligatoria todos los documentos de condominios 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 (01) año. Si al término de un (01) año esta documentación no se ha entregado, se dará un (01) año más de prórroga. Si al termino del año de prórroga no se ha entregado la documentación se suspenderán los efectos del documento hasta tanto se consigne la documentación necesaria.



DÉCIMA: Los arrendadores o arrendadoras y arrendatarios o arrendatarias que se encuentren sujetos al procedimiento de consignación judicial de pagos producto de la relación arrendaticia ante los tribunales de consignación de la República, tendrán un año a partir de la entrada en vigencia de la presente ley para adecuar el pago del canon de arrendamiento en base a las condiciones establecidas en el artículo 59 de la presente ley.

Transcurrido el año referido, prescribe la acción de retirar lo consignado por parte de los titulares de la relación arrendaticia y los recursos que se encuentren sin reclamo en las cuentas bancarias destinadas a consignación, serán destinados por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda al Fondo de Protección al Inquilino y al Pequeño Arrendador.

En los casos de relaciones arrendaticias anteriores a la entrada en vigencia de la presente Ley, en los cuales el arrendador no comparezca o no se encuentre identificado, la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda y el arrendatario suscribirán el acuerdo establecido en el artículo 59 a favor de los herederos del propietario del inmueble salvo la excepciones que establezca la Ley por concepto de herencia yacente. Los intereses generados producto del depósito del pago del canon de arrendamiento, serán en función del Fondo de Protección al Inquilino y al Pequeño Arrendador.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

ÚNICA: Se derogan todas las disposiciones contenidas en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley N° 427 de Arrendamiento Inmobiliario publicado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 36.845 de fecha 7 de diciembre de 1999, destinadas, relacionadas o vinculadas con el arrendamiento inmobiliario de vivienda.



DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: Quedan exentos de los impuestos de papel sellado y timbres fiscales todas las actuaciones que se realicen con ocasión de la presente ley.

SEGUNDA: Para las situaciones no previstas en la presente Ley, se aplicarán las disposiciones pertinentes contenidas en el Código de Procedimiento Civil.

TERCERA: La presente Ley entrará en vigencia a partir de su publicación en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela.

Dada, firmada y sellada en el Hemiciclo Protocolar del Palacio Federal Legislativo, a los _____ (___) del mes de _____, del año dos mil once (2011), Años 200° de la Independencia, 152° de la Federación y 11° de la Revolución.

CÚMPLASE Y EJECÚTESE



República Bolivariana de Venezuela
Asamblea Nacional
Comisión Permanente de Administración y Servicios

Dip. Diosdado Cabello
Presidente
C.I.:V-8.370.825

Dip. César Rincones
Vicepresidente
C.I.:V-5.874.797

Dip. Claudio Farías
C.I.:V-6.974.497

Dip. Elio Serrano
C.I.:V-6.417.738

Dip. Tito Oviedo
C.I.:V-13.063.797

Dip. Francisco
Martínez
C.I.:V-4.510.173

Dip. Algencio
Monasterio
C.I.:V-5.873.267

Dip. Ramón Ramírez
C.I.:V-12.487.071

Dip. Gregorio Graterol
C.I.:V-9.516.374

Dip. Hernán Núñez
C.I.:V-9.974.729

Dip. Enrique
Márquez
C.I.:V-7.761.751