

QUINCE ASPECTOS DE INTERÉS CON RELACIÓN AL DECRETO QUE SUSPENDE EL PAGO DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO

Mediante Decreto N° 4.160 de fecha 13 de marzo de 2020, publicado en Gaceta Oficial N° 6.519 Extraordinario de esa misma fecha, el Presidente de la República declaró el Estado de Excepción fundamentado en el Estado de Alarma generado por la *“calamidad pública”* que implica la pandemia producida por la enfermedad infecciosa conocida como CORONAVIRUS (COVID 19).

En el marco de dicho decreto, y habida cuenta que existen circunstancias extraordinarias, excepcionales y coyunturales que así lo aconsejan, el Presidente de la República quedó facultado para adoptar todas las medidas necesarias para proteger y garantizar los derechos a la vida, la salud, la alimentación y la seguridad de los venezolanos, tales como la suspensión de actividades escolares y académicas, la suspensión de actividades laborales, la suspensión de espectáculos públicos y eventos deportivos, la restricción del libre tránsito, etc., amén de la cuarentena obligatoria que deberán cumplir las personas sospechosas de haber contraído el coronavirus y el aislamiento de aquéllos a quienes se les haya confirmado tal diagnóstico.

A sabiendas que las medidas adoptadas conllevan una disminución inevitable de la actividad comercial de todos los sectores productivos del país, *“generando para los comerciantes prestadores de servicios y la familia venezolana que acceden al sector inmobiliario mediante el arrendamiento de espacios, dificultades para materializar el pago de los cánones de arrendamiento”*, el Presidente de la República dictó el Decreto N° 4.169 de fecha 23 de marzo de 2020, publicado en Gaceta Oficial N° 6.522 de esa misma fecha, contenido del **Decreto N° 03 por medio del cual se *“suspende el pago de los cánones de arrendamiento de inmuebles de uso comercial y de aquellos utilizados como vivienda principal.”***

En fecha 24 de marzo de 2020, estando plenamente facultado para ello, la Superintendencia Nacional de Arrendamientos de Vivienda (**SUNAVI**), órgano adscrito al Ministerio del Poder Popular para Hábitat y Vivienda, dictó la **Resolución N° 023**, con el fin de *“desarrollar los lineamientos generales que permitan regular y controlar los cánones de arrendamiento de vivienda principal en el marco de la suspensión especial y excepcional del pago de los cánones de arrendamientos”*, estableciendo así una serie de *“condiciones específicas para la implementación de los pagos de los cánones de arrendamiento atendiendo a las modalidades establecidas en el precitado Decreto [03]”*.

Por su parte, la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socioeconómicos (**SUNDDE**) publicó en su página web un **comunicado**, fechado 30 de marzo de 2020, informando a los interesados que tienen a su disposición una línea telefónica para recibir asesoría especializada en materia de arrendamiento comercial, así como una planilla digital y un correo electrónico para el caso de que no se hayan alcanzado acuerdos mediante el consenso en lo que a la restructuración de pagos y refinanciamiento del contrato de arrendamiento se refiere.

Las opiniones, criterios y sugerencias que se presentan a continuación, versan entonces sobre el contenido del aludido **Decreto N° 03**, la **Resolución N° 023** dictada por la SUNAVI que lo desarrolla en materia de arrendamiento de vivienda y el **Comunicado** emitido por la SUNDDE en materia de arrendamiento comercial, buscando con ello ayudar a aclarar algunas dudas que han surgido en cuanto a la interpretación de tales disposiciones normativas y responder algunas preguntas sobre el alcance del referido decreto que han sido formuladas por corredores inmobiliarios, administradores de inmuebles y por personas vinculadas al mundo inmobiliario, dado nuestro carácter de asesores legales en el área civil, mercantil y administrativa, y en mi especial condición de Consultor Jurídico de la Cámara Inmobiliaria de Carabobo.

Comencemos:

1. ¿El Decreto N° 03 exonera a los arrendatarios de su obligación de pagar los cánones de arrendamiento?

El Decreto N° 03 suspende, hasta el **1° de septiembre de 2020**, el pago de los cánones de arrendamiento de inmuebles de uso comercial y de aquellos utilizados como vivienda principal. Esto comporta un aplazamiento de los pagos decretado por el Poder Ejecutivo Nacional atendiendo a la circunstancia excepcional por la que atraviesa el país, mas no se trata en forma alguna de una medida que condone, exima, libere o exonere al arrendatario de su obligación de pagar los respectivos cánones de arrendamiento.

Al cumplirse el plazo fijado en el Decreto N° 03, el arrendatario, previo acuerdo con el arrendador, deberá necesaria e ineludiblemente honrar el pago de los cánones que haya dejado de pagar. La deuda existe y es exigible, lo que se debe replantear es la forma y condiciones de pago.

2. ¿Qué ocurre con los cánones vencidos que se habían dejado de pagar antes de la entrada en vigencia del Decreto N° 03?

El Decreto N° 03 establece que se suspende el pago no solo de los cánones de arrendamiento que transcurran desde su entrada en vigencia hasta el 1° de septiembre de 2020, sino también los cánones y otros conceptos pecuniarios no pagados que se encontraban vencidos a la fecha de su publicación.

El pago de los montos adeudados antes del 23 de marzo de 2020 debe incluirse y queda sujeto a reestructuración o refinanciamiento, junto con los cánones y demás conceptos pecuniarios que se vayan causando a partir del inicio del lapso de suspensión.

De lo anterior se colige que, hasta el 1° de septiembre de 2020, no podrá exigirse al arrendatario el pago de los correspondientes cánones de arrendamiento, ni siquiera los que ya estaban vencidos antes de la publicación del decreto, siendo necesario que las partes acuerden la forma en que se restructurarán o refinanciarán los pagos pendientes, sin que sea posible obligar al arrendatario a efectuar el pago del monto íntegro de manera inmediata una vez concluido el lapso de suspensión.

3. ¿Qué se entiende por “vivienda principal” a los fines previstos en el Decreto N° 03?

En el ámbito de arrendamiento de viviendas, la SUNAVI dictó la **Resolución N° 023** con el fin de desarrollar los lineamientos generales de la suspensión especial y excepcional del pago de los cánones de arrendamientos de las viviendas principales. En dicha Resolución se define como “vivienda principal” aquella que se encuentra habitualmente ocupada de forma permanente. “Es la utilizada como casa de habitación y residencia permanente del arrendatario”.

La anterior distinción da a entender que los arrendamientos de residencias estudiantiles, de inmuebles de uso turístico o vacacional, los arrendamientos de inmuebles por razones de trabajo, y en general, todos aquellos arrendamientos de viviendas que no se utilicen como morada de forma permanente del arrendatario, se encuentran excluidos del beneficio de la suspensión de pago de los cánones de arrendamiento.

Sí se encuentran incluidas y encajarían dentro de la definición de “vivienda principal” las habitaciones, residencias o pensiones siempre que sean utilizadas por el arrendatario en la condición antes señalada (como morada permanente).

4. Además de los cánones de arrendamiento, el Decreto N° 03 también suspendió el pago de cualesquiera “otros conceptos pecuniarios acordados en los respectivos contratos de arrendamiento inmobiliario” ¿Debe entenderse que el pago del condominio es uno de esos “otros conceptos pecuniarios” cuyo pago está suspendido?

Una interpretación basada en el elemento teleológico, nos lleva a afirmar que, de acuerdo con lo que se supone es la finalidad de la norma, esos “*otros conceptos pecuniarios*” señalados en el Decreto N° 03, hacen alusión a conceptos que paga el arrendatario y que benefician exclusivamente al arrendador, tales como intereses de mora, cláusulas penales, porciones del monto acordado como garantía que se encontraren pendientes de pago, etc.

Ello así, ni los gastos relacionados con el condominio, ni el pago de los servicios proporcionados al inmueble que contractualmente correspondan al arrendatario (electricidad, agua, gas, teléfono, internet, aseo urbano, etc.) están incluidos en la suspensión decretada por el Ejecutivo Nacional, por no tratarse de conceptos cuyo pago aprovechan directamente al arrendador.

Debe quedar claro que el Decreto N° 03 no establece en modo alguno que el arrendador debe sustituir al arrendatario en el pago del condominio y/o los servicios prestados al inmueble; por lo tanto, si en el contrato se estipuló que el arrendatario debe pagar los gastos del condominio y los servicios prestados al inmueble, éste debe continuar haciéndolo ininterrumpidamente, ya que los mismos no están dirigidos a favorecer al arrendador, ni el dinero que se paga por tales conceptos entra al patrimonio de éste, sino que están dirigidos a coadyuvar con los gastos de administración, mantenimiento y conservación del edificio, urbanismo o centro comercial, así como a garantizar las comodidades y condiciones de funcionamiento del mismo.

5. ¿La suspensión del pago de los cánones de arrendamiento decretada abarca a todo tipo de inmueble arrendado?

En el caso de las viviendas, como se expuso en la respuesta a la pregunta 3, la suspensión se extiende a todo tipo de inmueble que califique como “vivienda principal”.

Por otro lado, según la letra del decreto, la suspensión beneficia igualmente a los arrendatarios de inmuebles de uso comercial que por la naturaleza de su actividad y de acuerdo a los lineamientos dictados por el Ejecutivo Nacional, tuvieron que cerrar sus puertas, es decir, no se encuentran operando o prestando servicio activo por no tratarse de alguna de las excepciones establecidas en el artículo 9 del Decreto de Estado de Excepción.

Esto se traduce a que en el caso de los inmuebles donde funcionan empresas tales como: farmacias, expendios de combustibles y lubricantes, venta de alimentos, distribuidora de agua potable, gas, etc., los arrendatarios deben continuar pagando el canon correspondiente sin poder excusarse en la suspensión decretada.

Si hacemos una interpretación restrictiva de la norma, la suspensión decretada, en el caso de inmuebles destinados a actividades económicas, sólo comprende a los de uso comercial que se encuentran regulados por el **Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial**, es decir, los locales ubicados en centros comerciales, en edificaciones de viviendas u oficinas, o en edificaciones con fines turísticos, los locales de uso médico asistencial distintos a consultorios, laboratorios o quirófanos, o educacional, así como los locales que sin ser depósitos, forman parte de un galpón o estacionamiento, los quioscos, stands y establecimientos similares.

Según la interpretación restrictiva, la suspensión de pagos no beneficiaría entonces a los arrendatarios de consultorios, laboratorios o quirófanos, de locales educacionales, oficinas, industrias, terrenos no edificados, depósitos y estacionamientos, ya que tales inmuebles no son considerados de uso comercial y, de hecho, se encuentran regulados por una norma distinta como es el **Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios**.

Sin embargo, al hacerse, como sería lo correcto, una interpretación que atienda al espíritu, propósito y razón de la norma, hay que aceptar que así como el inquilino de un local en donde funciona una ferretería ha tenido que cerrar sus puertas para cumplir con la “cuarentena social”, por ende ha dejado de percibir ingresos y por ello, se hace beneficiario de la suspensión de pago de cánones de arrendamiento; un licenciado en administración o un odontólogo que tiene arrendado una oficina o un consultorio y que también está cumpliendo con la “cuarentena social”, tampoco ha podido ir a trabajar y también ha dejado de percibir ingresos, razón por la cual debe igualmente resultar amparado por la medida dictada con ocasión del estado de alarma.

La condición necesaria que haría extensible el beneficio de la suspensión de pago a esos otros inmuebles arrendados distintos a los locales comerciales, debe ser la falta de ingresos del arrendatario producto de la suspensión de actividades económicas, es decir, debe tratarse de una persona natural o jurídica que ocupa un inmueble arrendado pero que ante la calamidad pública suscitada por la pandemia del coronavirus no se encuentra operando o prestando servicio activo.

Los efectos de esta pandemia en la economía mundial *-a los que Venezuela no se escapa-* se avizoran catastróficos, cuestión que va a obligar a todos los empresarios, comerciantes y propietarios de inmuebles en alquiler, a repensar y reinventarse como agentes económicos. Siendo de esta manera, sostenemos que también a los inmuebles destinados a vivienda que no encuadren dentro de la particular definición de “vivienda principal” establecida en la Resolución 023, pero respecto de los cuales el pago del canon de arrendamiento se vea afectado debido a la falta de ingresos del arrendatario por la suspensión de actividades económicas durante la “cuarentena social”, le terminarán siendo aplicables, por analogía, las previsiones del Decreto N° 03. En todo caso, al propietario arrendador le interesa mantener el inmueble ocupado y continuar recibiendo una renta, y quién mejor para redefinir los términos de un contrato de arrendamiento que el propio inquilino que ya ocupaba el inmueble antes de la crisis.

6. *¿Qué posibilidades tienen los arrendadores de inmuebles incluidos en el Decreto N° 03 de cobrar los cánones de arrendamiento durante el tiempo de vigencia de la suspensión?*

El artículo 3 del Decreto N° 03, como los artículos 2 y 3 de la Resolución 023, reconocen y privilegian el principio de la autonomía de la voluntad de las partes del contrato, en el sentido de permitir que arrendadores y arrendatarios de mutuo y común acuerdo, determinen la forma en que se refinanciarán y reprogramarán los pagos, pudiendo las partes voluntariamente acordar continuar pagando en la forma y tiempo previsto en el contrato, seguir pagando una cantidad menor y posponer el pago de la diferencia, o simplemente acogerse al beneficio y reestructurar la deuda para comenzar a pagar a partir del 1° de septiembre de 2020, observando y respetando los límites y condiciones expresamente establecidos en ambos textos normativos.

En lo que respecta a los inmuebles utilizados como “vivienda principal”, el Decreto de suspensión extiende el beneficio a todos los arrendatarios, independientemente de si se encuentran o no desempeñando una actividad que le proporciona ingresos, por lo que de acuerdo a la letra de la norma, pueden ampararse personas que no han visto interrumpida su actividad económica, es decir, quienes han seguido trabajando o que continúan percibiendo sus mismos ingresos a pesar de la suspensión de actividades decretadas.

Esto supone que un funcionario público, un profesor universitario, el propietario de un expendio de alimentos y cualquier trabajador bajo dependencia cuyo patrono le continúa efectuando el pago de su sueldo, así como las personas que prestan servicio en las actividades exceptuadas de interrupción conforme al decreto de estado de alarma, no obstante, no tener impedimento económico para continuar pagando el canon de arrendamiento de la vivienda que ocupan, podrían negarse a hacerlo en los términos regulados por el decreto.

Sin embargo, consideramos que la ética y la buena fe deberían privar en el comportamiento de esos arrendatarios, quienes, en principio, no deberían suspender el pago de los cánones, salvo causas verdaderamente justificadas.

Es de destacar, en el caso de los locales comerciales, el beneficio de la suspensión de pagos cesará cuando haya reinicio de la actividad comercial con anterioridad al término máximo previsto en el Decreto (1° de septiembre de 2020), lo que quiere decir que si el arrendatario de un local comercial o de algún otro inmueble destinado a una actividad económica abre sus puertas y reinicia sus operaciones antes del vencimiento del plazo señalado en el Decreto N° 03, deberá a partir de ese momento, no solo comenzar a pagar los cánones de arrendamiento que se vayan causando, sino que también deberá acordar con el arrendador los términos de la reestructuración y refinanciamiento de la deuda correspondiente a los cánones causados durante todo el tiempo que el inmueble, por estar cumpliendo con la cuarentena, permaneció cerrado sin desarrollar actividad económica.

7. El Decreto N° 03 establece el 1° de septiembre de 2020 como fecha de culminación del beneficio de suspensión de pago de los cánones mensuales de arrendamiento, asumiendo que las mensualidades comienzan y terminan con el mes calendario ¿Cómo se debe aplicar la suspensión en el caso de una mensualidad que venza el 15 de septiembre?

No es extraño celebrar contratos de arrendamiento que inicien a mediados de mes, lo que implica que el pago del canon no va aparejado con el mes calendario. En estos casos, los días transcurridos desde el 1° al 15 de septiembre, deben quedar incluidos dentro de la reestructuración o refinanciamiento, no siendo exigible su pago inmediato, ya que corresponden a una pensión arrendaticia que se inició bajo la vigencia de la suspensión decretada.

8. Existen contratos de arrendamiento en los que el arrendatario pagó el año por adelantado ¿Cómo se aplica la suspensión en esos casos?

Respecto del arrendatario que, previo acuerdo con el arrendador, hubiere efectuado el pago adelantado de la totalidad o de un cierto número de cánones de arrendamiento antes de la fecha de entrada en vigencia del Decreto, consideramos que no puede, so pretexto de la suspensión de pagos decretada, exigir la repetición o reintegro de las sumas pagadas, así como tampoco puede pretender la prolongación del plazo contractual por el tiempo equivalente a los meses que de no haber pagado por adelantado habría podido suspender.

Debemos tener presente que la razón que justifica el dictado del Decreto N° 3, es la necesidad de aliviar la situación económica de los arrendatarios ante los efectos económicos derivados de la suspensión de actividades laborales y económicas como consecuencia de la pandemia mundial del coronavirus, cuestión que nos permite afirmar que en casos de pago por adelantado no podría invocarse la aplicación del Decreto N° 03. Además de que no se puede detener o suspender algo que ya se ejecutó, obligar al arrendador a que devuelva el pago de los cánones que recibió por adelantado implicaría una modificación del pacto original que dio lugar a la celebración del contrato de arrendamiento.

9. ¿Una vez se reinicien normalmente las actividades judiciales, actualmente suspendidas hasta el 13 de abril de 2020 según Resolución 001-2020 emanada de la Sala Plena del TSJ, puede demandarse el desalojo de un inmueble arrendado para uso comercial?

En relación a los inmuebles de uso comercial, el Decreto N° 3 expresamente señala que por un lapso de seis meses contados a partir de la publicación del decreto (23 de marzo de 2020), se encuentra igualmente suspendida la aplicación del **literal “a” del artículo 40** del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, referida dicha causal al desalojo por falta de pago, por consiguiente, ningún arrendador podrá antes del 23 de septiembre del 2020 demandar el desalojo de su inquilino invocando dicha causal.

Ahora bien, esa suspensión de la aplicación del **literal “a” del artículo 40** (falta de pago) pareciera que va más allá de los seis meses señalados en el Decreto N° 03, pues, si el beneficio de la suspensión de pago de los cánones abarca los cánones por vencer hasta el 1° de septiembre y los ya vencidos que el arrendatario no había pagado para la fecha de publicación del decreto y además obliga al arrendador a negociar un refinanciamiento de toda esa deuda, pareciera que, vencidos como sean esos seis meses igual no se va a poder demandar un desalojo por falta de pago, al menos no por la falta de pago de los meses amparados por el decreto de suspensión. En todo caso podrá demandar el desalojo por la falta de pago de la deuda refinanciada en los términos convenidos, o por la falta de pago de las pensiones arrendaticias correspondientes a los meses que transcurran luego de vencidos los seis meses de suspensión.

Al hilo de lo expresado en el párrafo anterior, hay que enfatizar que el **artículo 40** del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial contiene nueve causales de desalojo, y el Decreto N° 03 sólo suspendió temporalmente la aplicación de la causal contemplada en el literal “a”, lo que nos lleva a afirmar que aun antes del vencimiento del lapso de seis meses antes aludido *-y siempre que los tribunales ya estén funcionando normalmente-* sí se podría demandar el desalojo de un inmueble de uso comercial, invocando cualquiera de las otras causales de desalojo previstas en el referido artículo 40, como serían por ejemplo, que el arrendatario haya destinado el inmueble a usos deshonestos o que el arrendatario haya ocasionado al inmueble deterioros mayores que los provenientes del uso normal.

10. ¿Y en materia de vivienda, cómo queda el tema de las demandas de desalojo?

En cuanto al tema de los inmuebles utilizados como vivienda, el Decreto N° 03 suspendió la aplicación del **artículo 91** del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley para la Regulación y Control de los Arrendamientos de Vivienda, contenido de las causas para el desalojo.

En este caso, a diferencia de lo ocurrido en materia de inmuebles de uso comercial, el decreto no distinguió entre las diferentes causales de desalojo y suspendió la aplicación del artículo 91 *ad integrum*, sin importar que la causal no estuviese relacionada con la falta de pago de los cánones de arrendamiento, cuestión que nos parece incongruente tomando en consideración que el fundamento del Decreto se vincula sólo con la posibilidad de que el arrendatario no esté percibiendo ingresos económicos para sufragar los cánones de arrendamiento, dada la suspensión *-casi general-* de las actividades económicas en el país.

De esta manera, y aunque resulte un contrasentido producto de la premura con que fue dictado el Decreto, pareciera significar que si por ejemplo el inquilino destina la vivienda a usos deshonestos o cambia el uso del mismo (91,3), le causa deterioros mayores a los que provienen del uso normal (91,4) o incurre en violación de normas relativas a la convivencia ciudadana (91,5), estará protegido y no podrá ser desalojado en virtud de lo dispuesto en el decreto objeto del presente análisis.

Contrario a lo que se desprende de la redacción del encabezado del artículo 2 del Decreto N° 03, consideramos, de la lectura e interpretación en su conjunto del articulado que integra el decreto en cuestión, que la protección especial que temporalmente se otorga a los arrendatarios de vivienda para evitar su desalojo, está circunscrita única y exclusivamente a la falta de pago de los cánones de arrendamiento, dada las dificultades económicas que estamos atravesando como consecuencia de la pandemia producida por el coronavirus (COVID 19).

Siendo de esta manera, en tanto el incumplimiento del arrendatario no esté vinculado a la falta de ingresos causada por la suspensión de las actividades económicas en el país, sí procedería el desalojo por cualquiera de las causales establecidas en el citado artículo 91, con excepción de la falta de pago de los cánones de arrendamiento prevista en el numeral 1, ya que, independientemente de la suspensión de actividades laborales y de la posible disminución o falta de ingresos por parte del arrendatario de la vivienda, subsisten y recaen sobre él todas las demás obligaciones previstas en la ley y en el contrato, igual como sucede con los arrendatarios de locales comerciales.

Interpretar lo contrario, es decir, negar la aplicación de todas las causales de desalojo previstas en el artículo 91 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley para la Regulación y Control de los Arrendamientos de Vivienda, nos llevaría al absurdo de tener que admitir que durante la vigencia del lapso de seis meses contemplado en el Decreto N° 03, los arrendadores deben soportar pasivamente y no podrán reclamar judicialmente que su inquilino le esté causando daños a la vivienda o la esté destinando para usos deshonestos, teniendo que esperar “*ajuro y porque sí*” hasta el 23 de septiembre de 2020 para poder iniciar los procedimientos y ejercer las acciones que la ley prevé a su favor, o peor aún los más radicales podrán interpretar que los daños causados al inmueble o el uso deshonesto realizado durante la vigencia del decreto no son reclamables de manera que solo podrá demandar el desalojo por los daños o usos deshonestos que se produzcan a partir del 23 de septiembre.

No obstante, quedará a criterio de los tribunales competentes decidir los casos que en este sentido se presenten, sea que apliquen literalmente lo previsto en el Decreto o efectúen una interpretación congruente conforme al espíritu, propósito y razón de la norma.

11. ¿El arrendatario de un local comercial que se haya acogido al beneficio de suspensión de pago de los cánones, puede considerarse solvente a los efectos del ejercicio de sus derechos de preferencia?

Como es sabido, los derechos regulados a favor del arrendatario en los artículos 25 y 38 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, referidos a la preferencia arrendaticia y ofertiva, están sujetos a la solvencia en el pago de los cánones de arrendamiento.

Ahora bien, dado que el impago de las pensiones arrendaticias que transcurran hasta el 1° de septiembre de 2020 no solo es producto de circunstancias extraordinarias y excepcionales que califican como una calamidad pública, sino que, además tiene una base legal que le sirve de sustento, consideramos que el arrendatario beneficiado de la suspensión a la que hacemos referencia, aun estando en pleno proceso de pago de la deuda refinanciada, no debe considerarse insolvente respecto a las pensiones de arrendamiento transcurridas durante el período de suspensión, por lo tanto goza y se le deben respetar sus derechos de preferencia,

siempre y cuando estén satisfechas las demás condiciones concurrentes previstas en las normas respectivas.

Este mismo criterio aplica para el caso del derecho a la preferencia arrendaticia que tiene el arrendatario de una vivienda, tal y como lo prevé el artículo 89 de la Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley para la Regulación y Control de los Arrendamientos de Vivienda.

12. ¿Pueden las partes de un contrato apartarse de los términos y condiciones previstas en la Resolución N° 023 dictada por la SUNAVI y establecer una modalidad de pago diferente?

La referida Resolución N° 023 establece algunas formas de pago que pueden implementar las partes para que el arrendatario, una vez concluida la suspensión decretada, se ponga al día con los pagos adeudados, las cuales aplican para el caso de arrendamiento de viviendas principales.

Es de considerar que las modalidades de pago establecidas en la Resolución no son taxativas ni limitativas de la autonomía de la voluntad de las partes, pudiendo arrendador y arrendatario, de mutuo y común acuerdo fijar otras condiciones distintas, teniendo siempre en cuenta que en ningún caso los montos acordados pondrán ser incrementados por intereses moratorios o cualquier otra modalidad compensatoria.

En relación al consenso que debe producirse entre arrendatario y arrendador para el pago de las sumas adeudadas, nuestra recomendación apunta a que las partes hagan todos los esfuerzos para alcanzar un acuerdo de pago, a cuyo efecto la Cámara Inmobiliaria de Venezuela, al igual que la Cámaras Inmobiliaria de Carabobo (CAMINCAR) han manifestado a través de sus representantes estar en capacidad de brindar apoyo, si así lo solicitan los interesados, en aras de facilitar la conciliación.

En todo caso, la Resolución 023 establece que, de existir de discrepancia entre las partes al momento de establecer las condiciones de pago, la SUNAVI velará por los principios establecidos en el Decreto N° 03 y establecerá a través de una mesa de conciliación el procedimiento a seguir para la firma de los nuevos acuerdos producto de la suspensión.

Sobre este punto, referido a la intervención de la SUNAVI, debemos tener presente que los contratos que se lleven ante dicha Superintendencia deben cumplir con los parámetros establecidos en la ley, especialmente en cuanto a la metodología para fijar el canon, la moneda de pago, la consignación en el SUNAVI de un ejemplar del contrato con el anexo de la resolución fijando el canon, así como la inscripción previa del arrendador en el Registro Nacional de Arrendamiento de Vivienda, entre otras exigencias particulares.

13. ¿La SUNDEE dictó alguna Resolución en relación a la modalidad de pago para el caso de los cánones de arrendamiento de inmuebles de uso comercial?

En cuanto a los inmuebles de uso comercial, la SUNDEE no ha fijado lineamientos ni ha establecido ningún tipo de condiciones o términos para el pago de los cánones objeto de la suspensión, limitándose a emitir un comunicado de fecha 30 de marzo de 2020, poniendo a disposición de los interesados lo siguiente: **i)** un número telefónico (08005658786) a los fines de recibir asesoría especializada en materia de arrendamiento comercial, **ii)** una planilla digital denominada “Solicitud de Intermediación de la SUNDEE en Materia de Arrendamiento Comercial”, la cual puede ser descargada desde la página web <http://sundde.gob.ve> y **iii)** el correo electrónico arrendamientocomercial@sundde.gob.ve mediante el cual se podrá remitir la solicitud de intermediación y hacer seguimiento de los casos.

En su comunicado, la SUNDEE aclara que la referida planilla sólo debe ser llenada y remitida, por cualquiera de las partes de un contrato de arrendamiento comercial, cuando no hayan alcanzado acuerdos mediante consenso que les permitiera fijar términos y condiciones especiales, a satisfacción de las partes, a los fines de refinanciar y reestructurar el pago de los cánones de arrendamiento que fueron suspendidos.

En este contexto y en cuanto a las modalidades de pago que pueden implementar las partes, consideramos que podrían aplicarse por analogía -o *al menos tomarse como referencia*- los sugeridos por la SUNAVI para los arrendamientos de vivienda.

14. ¿El Decreto N° 03 aplica en los casos de arrendamiento de locales comerciales que se encuentran disfrutando de la prórroga legal?

El beneficio de suspensión de pagos abarca a los inquilinos cuyos plazos contractuales o de prórroga legal se encuentren en curso en la fecha de entrada en vigencia del Decreto.

Sin embargo, en los casos de contratos cuya prórroga legal haya vencido antes de la publicación del Decreto N° 03 y sólo tengan pendiente la devolución del inmueble, así como los casos donde la prórroga legal venza durante el plazo de la suspensión de pagos, los arrendatarios sólo podrán hacer valer el decreto en lo que al refinanciamiento del pago de las pensiones arrendaticias transcurridas se refiere, pero no podrá invocar la medida decretada para lograr permanecer en el inmueble más allá de lo que la ley le permite.

En situaciones como las descritas, el arrendador, una vez comience los tribunales a dar despacho, podrá pedir el cumplimiento del contrato y solicitar la devolución del inmueble por haber vencido íntegramente la prórroga legal.



15. ¿Cómo quedan los procesos judiciales por falta de pago de cánones de arrendamiento que estaban en curso antes de la publicación del Decreto N° 03?

Las demandas relacionadas con la falta de pago de cánones de arrendamiento presentadas antes del 23 de marzo de 2020, que estén siendo conocidas por los diferentes órganos jurisdiccionales de la República, sin importar el tipo de inmueble de que se trate, deberán continuar su tramitación y serán decididas por el juzgador en la oportunidad que corresponda, atendiéndose a las razones de hecho y de derecho alegadas y las defensas opuestas, sin que pueda invocarse y hacerse valer retroactivamente el contenido del Decreto N° 03 como excepción para justificar la falta de pago, por lo que las consideraciones del sentenciador necesariamente deberán circunscribirse a los períodos impagos antes de la publicación del referido decreto, los cuales no se encuentran amparados por el beneficio al que se ha hecho referencia en las presentes líneas.

Recordemos que las demandas de desalojo fundadas en la falta de pago, en el caso viviendas, sólo pueden interponerse cuando el arrendatario haya dejado de pagar al menos cuatro (4) cánones de arrendamiento y previo el agotamiento de la vía administrativa por ante la SUNAVI, y en el caso del resto de los inmuebles cuando se haya dejado de pagar el canon correspondiente a dos (2) mensualidades consecutivas, y aunque el Decreto N° 03 incluye la suspensión de pago de los cánones que se pudieran deber antes de su entrada en vigencia, en el caso de demandas ya interpuestas no podría invocarse la aplicación retroactiva de la norma.

En Valencia, estado Carabobo, a los 8 días del mes de abril de 2020.

ABG. LEONEL PÉREZ MÉNDEZ

DIRECTOR GENERAL DE PÉREZ MÉNDEZ & ASOCIADOS, S.C.
CONSULTOR JURÍDICO DE LA CÁMARA INMOBILIARIA DE CARABOBO