



**INFORME QUE PRESENTA LA COMISIÓN PERMANENTE DE ADMINISTRACIÓN
Y SERVICIOS PÚBLICOS SOBRE EL PROYECTO DE
REFORMA DEL DECRETO Nº 427 CON RANGO Y FUERZA DE LEY DE
ARRENDAMIENTOS INMOBILIARIOS CON LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS POR
EL EQUIPO TÉCNICO, A EFECTO DE SU SEGUNDA DISCUSIÓN Y APROBACIÓN**

⇒ **INTRODUCCIÓN**

El Equipo Técnico de la Comisión Permanente de Administración y Servicios Públicos, remite el presente informe el cual contiene el trabajo que se ha realizado, visto y analizado el Proyecto de Reforma del Decreto Nº 427 con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, remitido por la Secretaría de la Asamblea Nacional el 26 de abril de 2007, apoyados en la revisión al texto Constitucional vigente, consultada la Bibliografía sobre la materia, así como haber escuchado y considerado las observaciones de entes e instituciones, quienes presentaron sus observaciones de fondo y sugerencias, para la consideración de los miembros de esta Comisión.

⇒ **ANTECEDENTES:**

En fecha 25 de abril de 2007, la Comisión Especial para investigar la problemática de inquilinato en el Distrito Metropolitano, solicita se incluya en agenda de la sesión del 03 de mayo del mismo año, la propuesta de Reforma Parcial del Decreto de Arrendamientos Inmobiliarios para su primera discusión. Siendo una iniciativa para dilucidar la problemática existente con los casos de inquilinato en el Distrito Capital y desarrollar un marco jurídico que regule lo atinente a la materia de inquilinato, apegado a la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela y las necesidades reales de la sociedad actual en el marco del proceso de cambio.

La referida propuesta de reforma de Ley, fue aprobado en Primera Discusión el día 26 de abril 2007, en Sesión Plenaria de la Asamblea Nacional, siendo remitido y recibido por esta Comisión Permanente en la misma fecha, con oficio ANC 705, a los fines del estudio y elaboración de Informe para Segunda Discusión, todo ello de conformidad con lo establecido en el Reglamento Interior y de Debates.



Se procedió a establecer el cronograma de actividades par el proceso de consultas y participación ciudadana, paralelo a ello se realizó un arqueo de fuentes documentales relacionadas con la materia siendo cónsonos con el texto Constitucional y las normas vigentes.

Efectuamos la consulta a Instituciones Públicas y Privadas, teniendo la participación de las representaciones de diferentes organizaciones, de las cuales se recibieron las respectivas observaciones y propuestas para la redacción del informe final. Entre estos se pueden destacar:

- Red Metropolitana de Inquilinos
- Asociación Civil de Inquilinos Bolivarianos
- Profesores Universitarios
- Asociación de Propietarios de Inmuebles Urbanos (APIUR)
- Vicepresidencia de la República
- Dirección de Inquilinato
- Cámara Inmobiliaria

Asimismo, en lo que respecta a la cooperación para el desarrollo de la propuesta definitiva, se contó con la asistencia masiva de representantes y voceros afectados por la materia inquilinaria, entre quienes giró la participación. En el transcurso de las reuniones, se recibieron comunicaciones y surgieron propuestas, que fueron consideradas para el informe final de Segunda Discusión. Con el propósito de intercambiar opiniones con respecto al proyecto, se consideró otorgar el derecho de palabra en diferentes espacios a los representantes de las Asociaciones de Inquilinos en sus diversos criterios y modalidades de representación colectiva.

⇒ **COMUNICACIONES Y PROPUESTAS**

1. De la Asociación de Propietarios de Inmuebles Urbanos, de fecha 04 de mayo de 2007, se reciben observaciones y propuestas al proyecto de Reforma Parcial a la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios.
2. De la Asociación de Propietarios de Inmuebles Urbanos, de fecha 30 de mayo de 2007, se reciben observaciones y propuestas al proyecto de Reforma Parcial a la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios.
3. De la Asociación Civil Edif. Versailles (Chacao) de fecha 10 de mayo de 2007.



4. De la Dra. Ada Raffalli de Stuyt, de fecha mayo del 2007.
5. Del ciudadano Luis Cadenas, de fecha mayo 2007.
6. De la OCV Red Metropolitana de [Inquilin@s](#) Poder Popular, se recibe el siguiente material:
 - a. “Observaciones a la Figura del Defensor del Pueblo” en la propuesta de Reforma Parcial a la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios.
 - b. Observaciones y propuesta a los debates realizados en la mesa técnica del 19-06-07, relacionados con retrasos en la discusión de la Reforma.
 - c. Informe de actuaciones de la OCV Red Metropolitana de [Inquilin@s](#) Poder Popular.
 - d. Propuesta relacionada con los Artículos 33 y 33-A del Proyecto de Reforma Parcial a la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios.
7. El Dr. Edgar Darío Núñez Alcántara consigna el siguiente material:
 - a. Propuesta del Procedimiento Inquilinario.
 - b. Visión retrospectiva de la Ley de Arrendamiento Inmobiliario.
8. De la Defensoría del Pueblo, Dirección General de Servicios Jurídicos, Dr. Félix Peña Ramos, Oficio 0997, de fecha 16 de julio de 2007, “remite consideraciones y observaciones que a criterio de la Defensoría del Pueblo, deben tomarse en cuenta en lo que respecta a la propuesta de Reforma del Decreto N° 427 con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios...”.
9. De la OCV Red Metropolitana de [Inquilin@s](#) Poder Popular, de fecha 12 de julio de 2007, consignan observaciones relacionadas con el retraso en la segunda discusión de la Reforma de la Ley de Arrendamiento Inmobiliario.
10. Del Dr. Erich Hartkoff Arvelo, se recibe escrito en relación con el Defensor del Pueblo (The Ombudsman), como forma alternativa de resolver conflictos.
11. De la Cámara Inmobiliaria de Venezuela, Dr. Luis Emilio Vega y Dr. Eduardo Morrison, de fecha 16 de julio de 2007, ratificación a la propuesta realizada el 10 de julio sobre el artículo 33-A, agregando información a lo formulado. Asimismo,



REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ASAMBLEA NACIONAL
COMISIÓN PERMANENTE DE ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS PÚBLICOS

manifiestan su interés en continuar asistiendo y aportando ideas en el ámbito de la participación ciudadana.

12. De la International Alliance of Inhabitants, de fecha 24 de julio de 2007, Convocatoria de concentración contra los desalojos. (Red Metropolitana de Inquilinos, Comités de Tierras Urbanas, Conserjes, Campamentos de Pioneros, Comité Sin Techos). Recibido Vía Correo Electrónico.
13. De la Red Metropolitana de Inquilinos, Comités de Tierras Urbanas, Conserjes, Campamentos de Pioneros, Comité Sin Techos, Organizaciones Nacionales e Internacionales, se recibe escrito denominado “Campaña de Desalojos”, referido a la situación de desalojos que se está presentando en el área Metropolitana de Caracas.
14. De la Página Web www.habitants.org, artículo referido a la Campaña Cero Desalojos. Organización internacional que promueve la solidaridad entre habitantes cuya principal problemática son los desalojos.
15. De la Dra. Maglene Matos, de fecha 24 de julio de 2007, se recibe escrito Vía Correo Electrónico, en relación con las declaraciones del Presidente Hugo Chávez Frías y la eliminación de la Alcaldía Mayor.
16. De la Dra. Maglene Matos, de fecha 24 de julio de 2007, se reciben dos listados de avisos publicados en Últimas Noticias en los últimos 96 días, referidos a Juicios en procesos de desalojos, resoluciones de contratos y vencimientos de prórrogas.
17. Del Sr. Naudy Humberto Díaz Duque, consigna expediente en fecha 25 de julio de 2007, referido a la situación que confronta, con relación a la compra-venta del inmueble que habita.
18. Del Sr. Vincenzo Bitetto León consigna expediente en fecha 25 de julio de 2007, referido a la situación que confronta, con relación a la compra-venta del inmueble que habita.

⇒ **OBSERVACIONES DE FONDO Y SUGERENCIAS:**



REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ASAMBLEA NACIONAL
COMISIÓN PERMANENTE DE ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS PÚBLICOS

1. El proyecto de la Reforma del Decreto Ley, constituye un esfuerzo por desarrollar planteamientos definidos sobre la problemática de inquilinato que, de manera particular, afecta a las familias venezolanas que no poseen viviendas propias, y que han habitado por largos períodos de tiempo inmuebles alquilados, incidiendo en la visión profunda de cambios de la doctrina inquilinaria con una concepción integral, constructiva y proactiva de la necesidad de contar con una norma que actualiza las acciones en defensa del derecho a la vivienda, vinculada a la noción de participación corresponsable del Estado y la sociedad, en una cultura de cambio respecto a las tesis del derecho a la defensa de la habitabilidad de una vivienda.
2. El proyecto de Reforma del Decreto Ley se inspiran en la necesidad de ofrecer una doctrina que abarque los actuales problemas inquilinarios que afectan la sociedad venezolana desarrollando nuevos Artículos, Capítulos y Títulos que logran desplegar consecuentemente conceptos, en una visión articuladora el conjunto de valores, principios, conceptos y lineamientos que integran el texto en correspondencia con otras normas vinculadas.
3. Como consecuencia de lo anterior, la reforma del decreto expresa la necesidad de crear modificaciones, como es el caso del Procedimiento Judicial, indicando que el Procedimiento Arrendaticio es de Naturaleza Oral, desarrollando todo lo relacionado al Procedimiento de la Demanda, con nuevos Capítulos: De la Audiencia Conciliatoria, De La Audiencia De Juicio, Del Procedimiento De Segunda Instancia, Del Recurso De Casación, Del Desalojo Arrendaticio, que permiten un desarrollo armónico de las necesidades jurídicas en esta materia.
4. En lo que respecta al tema de la preferencia ofertiva, se modifican los artículos relacionados con la Preferencia Ofertiva Individual y se anexa un Capítulo De La Preferencia Ofertiva Global, para las edificación que no se encuentre bajo el régimen de propiedad horizontal y posea viviendas, que se ofrezca en venta a sus arrendatarios, en primer lugar y con preferencia a cualquier tercero, lo cual es, sin duda, es materia de carácter medular a ser tratada en esta Ley, dado su carácter social.
5. El informe para segunda discusión de la propuesta de reforma, expresa cambios de fondo en lo que respecta al proyecto aprobado en primera discusión, necesarios para la concepción de un Estado Social de derecho y de justicia que



**REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ASAMBLEA NACIONAL
COMISION PERMANENTE DE ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS PÚBLICOS**

garantice equidad, cooperación, solidaridad, y corresponsabilidad, entre las partes. Con la actuación articulada de actores que respondan desde una perspectiva jurídica, la administración de políticas integrales, en materia inquilinaria, equilibrando derechos fundamentales sin hacer nugatorio el derecho del otro.

6. La propuesta de reforma está conformada por 125 Artículos en 13 Títulos con sus diferentes capítulos.

En virtud de lo anteriormente expuesto, remitimos el presente informe para su debida discusión en la Plenaria de la Asamblea Nacional.

**LA ASAMBLEA NACIONAL DE LA
REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
DECRETA:**

PRIMERO. Se propone APROBAR el nombre de la Ley, definitivamente se titulará:

LEY DE ARRENDAMIENTOS INMOBILIARIOS

SEGUNDO. Se propone APROBAR con MODIFICACIÓN el nombre del Título I, quedando redactado de la siguiente manera:

**TÍTULO I
DE LAS DISPOSICIONES GENERALES**

TERCERO. Se propone APROBAR con MODIFICACIÓN el nombre del Capítulo I del TÍTULO I, quedando redactado de la siguiente manera:

**CAPÍTULO I
DE LOS PRINCIPIOS GENERALES**

CUARTO. Se propone APROBAR con MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 1, quedando redactado de la siguiente manera:

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

QUINTO. Se propone APROBAR con MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 2, quedando redactado de la siguiente manera:

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



SEXTO. Se propone APROBAR con MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 3, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 3. Quedan exceptuados del ámbito de aplicación de esta Ley, el arrendamiento o subarrendamiento de:

- a) Los terrenos urbanos y suburbanos no edificados.
- b) Las fincas rurales.
- c) Los fondos de comercio.
- d) Los hoteles, moteles, hosterías, paradores turísticos, inmuebles destinados a temporadas vacacionales o recreacionales y demás establecimientos de alojamiento turístico, los cuales estén sujetos a regímenes especiales.
- e) Las pensiones y hospedajes que acrediten su registro ante la autoridad competente.

SÉPTIMO. Se propone APROBAR con MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 4, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 4. Quedan excluidos del régimen de esta Ley, a los solos efectos de la fijación de los cánones de arrendamiento:

- a) Los inmuebles pertenecientes a la República Bolivariana de Venezuela, los estados, 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.
- b) Los inmuebles destinados a vivienda, comercio, industria, oficina o cualquier otro uso, cuya Cédula de Habitabilidad o instrumento equivalente sea posterior al 2 de enero de 1997.
- c) Las viviendas unifamiliares o bifamiliares cuyo valor, individualmente considerado, establecido por los organismos encargados de la regulación, exceda de 12.500 Unidades Tributarias.

Parágrafo Único: El Ejecutivo Nacional podrá modificar el valor de exención mencionado en el literal c) del presente artículo, cuando así lo aconsejen razones de interés público o social.

OCTAVO. Se propone APROBAR con MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 5, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 5. Queda excluida del régimen de la presente Ley, la ocupación de viviendas, oficinas o locales que sean consecuencia o con ocasión de una relación laboral, o de una relación de subordinación existente; no así a los efectos de la fijación de la renta máxima mensual de los inmuebles sujetos a regulación, cuando el valor rental forme parte del sueldo o salario, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley Orgánica del Trabajo.

NOVENO. Se propone APROBAR con MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 6, quedando redactado de la siguiente manera:

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



DECIMO. Se propone APROBAR con MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 7, quedando redactado de la siguiente manera:

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

DÉCIMO PRIMERO. Se propone APROBAR el nombre del Capítulo II SIN MODIFICACIÓN del TÍTULO I, quedando redactado de la siguiente manera:

CAPÍTULO II

DEFINICIONES

DECIMO SEGUNDO. Se propone APROBAR con MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 8, quedando redactado de la siguiente manera:

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

- a) Viviendas urbanas y suburbanas: las primeras, aquellas unidades de vivienda que se encuentren físicamente ubicadas dentro del área de las ciudades, y las segundas, aquellas que sean edificadas en sus zonas de influencia, que se caractericen desde el punto de vista urbanístico como áreas de expansión, conforme a las respectivas Ordenanzas Municipales.
- b) Organismos de Inquilinato: Aquellos organismos administrativos a los cuales se atribuye la competencia inquilinaria en la presente Ley.
- c) Cláusula Penal Arrendaticia: Es la sanción prevista por las partes en virtud del incumplimiento de una cualquiera de las cláusulas del contrato.

DÉCIMO TERCERO. Se propone APROBAR el nombre del Capítulo III del TÍTULO I CON MODIFICACIÓN, quedando redactado de la siguiente manera:

CAPÍTULO III

DE LA COMPETENCIA DE LA ADMINISTRACIÓN Y DE LA JURISDICCION ESPECIAL INQUILINARIA

DECIMO CUARTO. Se propone APROBAR con MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 9, quedando redactado de la siguiente manera:

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

DECIMO QUINTO. Se propone APROBAR con MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 10, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 10. 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 Dirección General de Inquilinato; y en el resto del país, la competencia corresponde a los Juzgados de Municipio o los de igual competencia en la localidad de que se trate, en cuyo caso, a tales Juzgados del interior de la



República se les atribuye la competencia especial Contencioso Administrativo en materia inquilinaria.

El conocimiento de los demás procedimientos jurisdiccionales, a que se refiere esta Ley, en materia de arrendamientos urbanos y suburbanos será competencia de la jurisdicción civil ordinaria.

DÉCIMO SEXTO. Se propone APROBAR el nombre del Capítulo IV del TÍTULO I SIN MODIFICACIÓN, quedando redactado de la siguiente manera:

CAPÍTULO IV DE LOS INTERESADOS

DECIMO SÉPTIMO. Se propone APROBAR con MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 11, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 11. A los fines de La presente ley se consideran interesados:

- a) El propietario.
- b) El arrendador y el arrendatario.
- c) El subarrendador y el subarrendatario.
- d) El usufructuante y el usufructuario.
- e) Todas aquellas personas que tengan un interés personal, legítimo y directo en los procedimientos judiciales o administrativos previstos en la presente ley.

Parágrafo Único: Se consideran también interesados a las personas naturales o jurídicas, que tengan como actividad habitual la administración de inmuebles, siempre y cuando acrediten su carácter de administradores.

DÉCIMO OCTAVO. Se propone APROBAR el nombre del TÍTULO II SIN MODIFICACIÓN, quedando redactado de la siguiente manera:

TÍTULO II DE LA RELACIÓN ARRENDATICIA

DÉCIMO NOVENO. Se propone APROBAR el nombre del Capítulo I del TÍTULO II SIN MODIFICACIÓN, quedando redactado de la siguiente manera:

CAPÍTULO I CONDICIONES DE LA RELACIÓN ARRENDATICIA

VIGÉSIMO. Se propone APROBAR SIN MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 12, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 12. Los propietarios y administradores de inmuebles destinados al arrendamiento están en la obligación de mantenerlos en buen estado de mantenimiento y conservación. A estos efectos, deberán contratar con personas especializadas el servicio de mantenimiento de ascensores, montacargas, incineradores, ductos de basura, tanques de agua, equipos hidroneumáticos, y cumplir con lo establecido en las disposiciones pertinentes en lo relativo a pintura y exigencias sanitarias del 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. El propietario no estará obligado a efectuar reparaciones que se originen por daños maliciosos causados por los arrendatarios.



VIGÉSIMO PRIMERO. Se propone APROBAR SIN MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 13, quedando redactado de la siguiente manera:

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

VIGÉSIMO SEGUNDO. Se propone APROBAR SIN MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 14, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 14. En los contratos de arrendamiento, celebrados a tiempo determinado o indeterminado, que versen sobre inmuebles exentos de regulación y en los que no se haya pactado cláusula de valor a los fines de la actualización periódica del canon de arrendamiento, si las partes no hubiesen llegado a un acuerdo sobre el monto del mismo, éste se ajustará por la variación porcentual acumulada que haya experimentado el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) registrado por el Banco Central de Venezuela, cada vez que haya transcurrido un (1) año de la relación arrendaticia.

VIGÉSIMO TERCERO. Se propone APROBAR CON MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 15, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 15. Son nulos el subarrendamiento y el traspaso del inmueble y la cesión del contrato, realizados sin autorización expresa y escrita del arrendador. Los infractores de esta disposición, incurrirán en las sanciones previstas en esta Ley, sin perjuicio del derecho que asiste al arrendador de solicitar la resolución del contrato o el desalojo.

VIGÉSIMO CUARTO. Se propone APROBAR SIN MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 16, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 16. Los avisos de prensa o de cualquier otro medio de publicidad, a través de los cuales se ofrezcan inmuebles en arrendamiento, tendrán carácter de oferta pública. En consecuencia, el oferente queda obligado a cumplir con los términos de la oferta y a no revocar ésta sin justa causa.

VIGÉSIMO QUINTO. Se propone APROBAR CON MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 17, quedando redactado de la siguiente manera:

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

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

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



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

Parágrafo Tercero: se prohíbe el cobro de sumas de dinero por solo exhibir o mostrar inmuebles en oferta para el arrendamiento, sin perjuicio del derecho que asiste al intermediario de cobrar su comisión por la negociación efectuada.

VIGÉSIMO SEXTO. Se propone APROBAR SIN MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 18, quedando redactado de la siguiente manera:

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

VIGÉSIMO SÉPTIMO. Se propone APROBAR SIN MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 19, quedando redactado de la siguiente manera:

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

VIGÉSIMO OCTAVO. Se propone APROBAR CON MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 20, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 20. Si durante la relación arrendaticia, por cualquier causa, el inmueble arrendado pasare a ser propiedad de otra persona natural o jurídica, el nuevo propietario se subrogará totalmente de pleno derecho en la persona de los propietarios y/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.

VIGÉSIMO NOVENO. Se propone APROBAR el nombre del Capítulo II del TÍTULO II SIN MODIFICACIÓN, quedando redactado de la siguiente manera:

CAPÍTULO II

GARANTÍAS DE LA RELACION ARRENDATICIA

TRIGÉSIMO. Se propone APROBAR SIN MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 21, quedando redactado de la siguiente manera:

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



TRIGÉSIMO PRIMERO. Se propone APROBAR CON MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 22, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 22. Cuando se constituya depósito en dinero para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, éste no podrá exceder del equivalente a la suma de cuatro (4) cánones de arrendamiento, cantidad ésta que no podrá ser imputable al pago de los cánones de arrendamiento.

TRIGÉSIMO SEGUNDO. Se propone APROBAR CON MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 23, quedando redactado de la siguiente manera:

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

TRIGÉSIMO TERCERO. Se propone APROBAR CON MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 24, quedando redactado de la siguiente manera:

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

TRIGÉSIMO CUARTO. Se propone APROBAR SIN MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 25, quedando redactado de la siguiente manera:

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

TRIGÉSIMO QUINTO. Se propone APROBAR CON MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 26, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 26. Cuando el arrendador se negare sin justa causa a reintegrar los cánones por arrendamientos ilícitos, así como las sumas cobradas indebidamente, el depósito, y sus intereses, vencido el término a que se refiere el artículo anterior, el arrendatario puede ocurrir al Tribunal competente por la cuantía para hacer valer sus derechos y pretensiones y la causa se tramitará conforme al procedimiento previsto en esta Ley.

TRIGÉSIMO SEXTO. Se propone APROBAR SIN MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 27, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 27. Los intereses de mora causados por el atraso en el pago de los cánones de arrendamiento, no podrán ser superiores a la tasa pasiva promedio de las seis (6) principales entidades financieras, conforme a la información que suministre el Banco Central de Venezuela.



TRIGÉSIMO SÉPTIMO. Se propone APROBAR SIN MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 28, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 28. Las partes podrán establecer cláusulas penales por el incumplimiento de la obligación asumida por el arrendatario, referida a la entrega del inmueble al vencimiento del plazo.

TRIGÉSIMO OCTAVO. Se propone APROBAR el nombre del TÍTULO III SIN MODIFICACIÓN, quedando redactado de la siguiente manera:

TÍTULO III DE LA FIJACION DE CANONES DE ARRENDAMIENTO

TRIGÉSIMO NOVENO. Se propone APROBAR CON MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 29, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 29. La fijación de los cánones de arrendamiento de los inmuebles sujetos a regulación de conformidad con la presente Ley, estará basada en los siguientes porcentajes de rentabilidad anual sobre el valor del inmueble, representado en unidades Tributarias:

- a) Con un valor hasta de 4.200 Unidades Tributarias 6 % anual.
- b) Con un valor de entre 4.201 y 8.400 Unidades Tributarias 7 % anual.
- c) Con un valor de entre 8.401 y 12.500 Unidades Tributarias 8 % anual.
- d) Con un valor superior a 12.501 Unidades Tributarias 9 % anual.

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

CUADRAGÉSIMO. Se propone APROBAR CON MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 30, quedando redactado de la siguiente manera:

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

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

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

CUADRAGÉSIMO PRIMERO. Se propone APROBAR SIN MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 31, quedando redactado de la siguiente manera:



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

CUADRAGÉSIMO SEGUNDO. Se propone APROBAR CON MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 32, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 32. Los cánones de arrendamiento de los inmuebles a que se refiere el artículo 2° de esta Ley, serán revisados por el organismo encargado de la regulación a instancia de uno cualquiera de los interesados, en los casos siguientes:

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

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

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

CUADRAGÉSIMO TERCERO. Se propone APROBAR el nombre del TÍTULO IV CON MODIFICACIÓN, quedando redactado de la siguiente manera:

TÍTULO IV DEL PROCEDIMIENTO JUDICIAL

CUADRAGÉSIMO CUARTO. Se propone APROBAR el nombre del Capítulo I del TÍTULO IV SIN MODIFICACIÓN, quedando redactado de la siguiente manera:

CAPÍTULO I DE LAS DEMANDAS

CUADRAGÉSIMO QUINTO. Se propone APROBAR CON MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 33, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 33. Las demandas por desalojo, cumplimiento o resolución de contrato de arrendamiento, reintegro de sobrealquileres, reintegro de depósitos dados en garantía, ejecución de garantías, prórroga legal, preferencia ofertiva, retracto legal arrendaticio, arrendamientos ilícitos y cualquier otra acción derivada de una relación arrendaticia sobre inmuebles urbanos o suburbanos, se sustanciarán y sentenciarán conforme a las disposiciones establecidas en el procedimiento oral dispuesto 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.

En estos procedimientos serán competentes los tribunales del lugar donde esté situado el inmueble, sin menoscabo del domicilio especial que las partes hayan establecido.

CUADRAGÉSIMO SEXTO. Se propone APROBAR INCLUIR NUEVO ARTÍCULO 34, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 34. El procedimiento arrendaticio es de naturaleza oral. En consecuencia los principios procesales de brevedad, celeridad, economía, concentración, inmediación, verbalidad y valoración probatoria según la sana crítica, serán de aplicación preferente en su desarrollo.

CUADRAGÉSIMO SÉPTIMO. Se propone APROBAR INCLUIR NUEVO ARTÍCULO 35, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 35. 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 el nombre, apellido y domicilio de los testigos que rendirán declaración en la audiencia de juicio. La prueba de confesión puede promoverse con el libelo y hasta el lapso probatorio establecido en este procedimiento; en todo caso se absolverán en la audiencia de juicio. A los efectos de la evacuación de la prueba de confesión se considerará que las partes están a derecho cuando estén representadas en juicio, por lo que al ser fijado el acto de posiciones juradas no será necesaria la citación de los absolventes. Si el demandante no acompañare a su demanda la prueba documental y la lista de los testigos, no se le admitirán después, a menos que se trate de documentos públicos y se haya indicado en el libelo la oficina donde se encuentran.

CUADRAGÉSIMO OCTAVO. Se propone APROBAR INCLUIR NUEVO ARTÍCULO 36, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 36. Si la presentación del libelo de la demanda o del escrito de contestación de la misma se hicieren mediante la asistencia de abogados, la parte asistida podrá designar en ese mismo acto a los profesionales del derecho que le representarán en la causa, quienes quedarán facultados, previo cumplimiento de las formalidades previstas en los artículos 152, 154 y 155 del Código de Procedimiento Civil, para ejercer de inmediato las atribuciones propias de un mandatario.

Cuando el libelo de la demanda o el escrito de contestación de la misma fueren suscritos por varios profesionales del derecho, podrán ser presentados por uno cualquiera de ellos.

CUADRAGÉSIMO NOVENO. Se propone APROBAR INCLUIR NUEVO ARTÍCULO 37, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 37. El tribunal se pronunciará sobre la admisión de la demanda dentro de los tres (3) 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; una vez realizadas las mismas fijará el día y la hora de la audiencia conciliatoria, 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, con la asistencia obligatoria de las partes o sus apoderados. De cada audiencia se levantará un acta en la cual deberá constar lo ocurrido.

Parágrafo Único. Cuando en la audiencia conciliatoria, se esté en presencia de un litisconsorcio activo o pasivo, las partes o en su defecto el juez, nombrará una representación no mayor de dos (2) personas por litisconsorcio, a los fines de mediar y conciliar las posiciones de las mismas.

QUINCUAGÉSIMO. Se propone APROBAR INCLUIR NUEVO CAPÍTULO II del TÍTULO IV, quedando redactado de la siguiente manera:

CAPÍTULO II

De la Audiencia Conciliatoria

QUINCUAGÉSIMO PRIMERO. Se propone APROBAR INCLUIR NUEVO ARTÍCULO 38, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 38. Si el demandante no comparece a la audiencia conciliatoria se considerará desistido el procedimiento, terminando el proceso mediante sentencia oral que se reducirá en un acta, la cual deberá publicarse en la misma fecha. Contra esta decisión el demandante podrá dentro de los tres (3) días de despacho siguientes apelar para ante el tribunal superior competente, el recurso se oír en ambos efectos. La no comparecencia del demandado a la audiencia conciliatoria 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 sesenta (60) días continuos, contados a partir de la fecha en que la sentencia haya quedado definitivamente firme.

Parágrafo Único: El tribunal superior fijará la hora al tercer (3er) 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 oír recurso alguno.

QUINCUAGÉSIMO SEGUNDO. Se propone APROBAR INCLUIR NUEVO ARTÍCULO 39, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 39. El Juez podrá prolongar la audiencia conciliatoria hasta agotar el debate, pudiendo fijar hasta dos (2) 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 inicial.

QUINCUAGÉSIMO TERCERO. Se propone APROBAR INCLUIR NUEVO ARTÍCULO 40, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 40. En la audiencia conciliatoria el juez deberá instar a las partes a ponerle fin a la controversia. De lograrse un acuerdo, el juez dará por concluido el proceso, mediante sentencia en forma oral, que dictará de inmediato, homologando el acuerdo, el cual reducirá en acta y tendrá efecto de cosa juzgada. Las opiniones que emita el juez en la audiencia conciliatoria no podrán ser consideradas como causales de recusación o inhabilitación.



QUINCUAGÉSIMO CUARTO. Se propone APROBAR INCLUIR NUEVO ARTÍCULO 41, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 41. Concluida la audiencia conciliatoria sin que haya sido posible la conciliación, el demandado deberá, dentro de los dos (2) días de despacho siguientes, dar contestación a la demanda e invocar de manera conjunta todas sus razones, defensas y excepciones, su solicitud de llamamiento al tercero y la pretensión de reconvención.

A la contestación se deberá acompañar toda la prueba documental de que se disponga, así como indicar el nombre, apellido y domicilio de los testigos que rendirán declaración en la audiencia de juicio. La prueba de posiciones juradas puede promoverse con el escrito de contestación y hasta el lapso de promoción de pruebas establecido en este procedimiento; en todo caso se absolverán en la audiencia de juicio. Si el demandado no acompañare con su contestación la prueba documental y la lista de los testigos, no se le admitirán después, a menos que se trate hechos que consten en documentos que se hallen en entes públicos o privados y se haya indicado la oficina o el lugar donde se encuentran y los datos referenciales de que disponga.

QUINCUAGÉSIMO QUINTO. Se propone APROBAR INCLUIR NUEVO ARTÍCULO 42, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 42. Si el demandado no diere contestación a la demanda se aplicará lo dispuesto en el Código de Procedimiento Civil sobre la confesión presunta; pero en este caso, el demandado podrá promover las pruebas que le favorezcan, en el plazo de tres (3) días de despacho siguientes a la oportunidad de la contestación omitida, y en su defecto el tribunal procederá a sentenciar la causa dentro de los cinco (5) días de despacho siguientes, ateniéndose a la confesión del demandado. En caso de promoverse pruebas las mismas se evacuarán en el lapso probatorio establecido en este procedimiento.

QUINCUAGÉSIMO SEXTO. Se propone APROBAR INCLUIR NUEVO ARTÍCULO 43, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 43.- En la contestación de la demanda, el demandado deberá oponer conjuntamente todas las cuestiones previas previstas en el Código de Procedimiento Civil y las defensas de fondo, todas las cuales serán decididas en la sentencia definitiva. En dicha oportunidad, el demandado podrá proponer reconvención, siempre que el Tribunal sea competente por la materia y la cuantía. La negativa a la admisión de la reconvención no tendrá apelación.

De ser opuestas las cuestiones previas por falta de jurisdicción del Juez o la incompetencia de este, el Tribunal se pronunciará sobre éstas en la misma oportunidad de ser opuestas o en el día de despacho siguiente, decidiendo el asunto con los elementos que se hayan presentado y los que consten en autos. De ejercer las partes el recurso de regulación de la jurisdicción 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.

QUINCUAGÉSIMO SÉPTIMO. Se propone APROBAR INCLUIR NUEVO ARTÍCULO 44, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 44. 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 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 en el segundo (2º) día de despacho siguiente. 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, que se decidirán en la sentencia de fondo.

Contra la negativa de la admisión de la reconvención no se concederá recurso alguno.

QUINCUAGÉSIMO OCTAVO. Se propone APROBAR INCLUIR NUEVO ARTÍCULO 45, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 45. A petición de parte, podrá el juez decretar las medidas preventivas que considere pertinentes, siempre que se cumplan los requisitos de procedencia establecidos en el Código de Procedimiento Civil. La decisión será apelable dentro de los tres (3) días de despacho siguientes, y el recurso será oído a un solo efecto. A la entrada del expediente, el tribunal superior fijará la audiencia oral para dentro de los tres (3) días de despacho siguientes, en la cual será decidida la apelación. No se admitirá el recurso de casación contra dicho fallo.

En las demandas por desalojo, cumplimiento o resolución de contrato de arrendamiento que versen sobre inmuebles destinados a vivienda, en las que se soliciten las medidas preventivas de secuestro del inmueble arrendado o de embargo de bienes muebles, el juez sólo podrá decretarlas cuando haya culminado el lapso para la contestación de la demanda.

QUINCUAGÉSIMO NOVENO. Se propone APROBAR INCLUIR NUEVO ARTÍCULO 46, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 46. De proponer el accionado el llamamiento forzado de un tercero al proceso, el juez admitirá o negará la tercería dentro de los tres (3) días de despacho siguientes. Cuando el juez admita la tercería suspenderá la causa principal por un período de quince (15) días de despacho. 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 citación del tercero, para que éste dé 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 concederá recurso alguno.

SEXAGÉSIMO. Se propone APROBAR INCLUIR NUEVO ARTÍCULO 47, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 47. Concluido el acto de la contestación de la demanda o de la reconvención si fuere el caso, dentro de los tres (3) días de despacho siguientes, el juez dictará un auto fijando los puntos controvertidos y abrirá un lapso de cinco (5) días de despacho para la promoción, oposición y admisión de pruebas.

Si las partes promovieren pruebas de inspección judicial, experticias, informes de terceros, pruebas científicas y pruebas libres, el juez establecerá un lapso para evacuación de las mismas no mayor de quince (15) días de despacho. El juez podrá, por causa justificada, prorrogar el lapso de evacuación de la experticia por un lapso de tres (3) días de despacho.

SEXAGÉSIMO PRIMERO. Se propone APROBAR INCLUIR NUEVO ARTÍCULO 48, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 48. Cuando alguna de las partes pretenda promover pruebas documentales o testificales sobrevinidas a la interposición de la demanda o su contestación, según el caso,



deberá justificar ante el juez la pertinencia, legalidad y motivos por los cuales no lo hizo en su debida oportunidad. El juez 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.

SEXAGÉSIMO SEGUNDO. Se propone APROBAR INCLUIR NUEVO CAPÍTULO III del TÍTULO IV, quedando redactado de la siguiente manera:

CAPÍTULO III **DE LA AUDIENCIA DE JUICIO**

SEXAGÉSIMO TERCERO. Se propone APROBAR INCLUIR NUEVO ARTÍCULO 49, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 49. Al segundo (2º) día de despacho siguiente a la finalización del lapso probatorio, el juez 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 (5) días de despacho. El Juez exigirá la presencia de los peritos de ser necesario.

SEXAGÉSIMO CUARTO. Se propone APROBAR INCLUIR NUEVO ARTÍCULO 50, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 50. 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, sin que puedan admitirse nuevos alegatos. Si ninguna de las partes compareciere a la audiencia, el procedimiento se extinguirá, con los efectos que indica el Código de Procedimiento Civil.

Contra dicha decisión se admitirá recurso de apelación en ambos efectos, dentro de los tres (3) días de despacho siguientes, contados a partir del acto que se impugna. A la entrada del expediente, el tribunal superior fijará la audiencia oral para dentro de los tres (3) días de despacho siguientes, en la cual será decidida la apelación. No se admitirá recurso de casación contra dicho fallo.

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.

SEXAGÉSIMO QUINTO. Se propone APROBAR INCLUIR NUEVO ARTÍCULO 51, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 51. La audiencia será presidida por el juez, 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, 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, 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.

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.

SEXAGÉSIMO SEXTO. Se propone APROBAR INCLUIR NUEVO ARTÍCULO 52, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 52. Evacuada la prueba de alguna de las partes, el juez concederá a la contraria un tiempo breve para que dentro de la misma audiencia formule las observaciones que considere oportunas.

El juez 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 inficiciosos o impertinentes.

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

La audiencia de juicio podrá prolongarse en el mismo día, una vez vencidas las horas de despacho, hasta que se agote el debate.

SEXAGÉSIMO SEPTIMO. Se propone INCLUIR NUEVO ARTÍCULO 53, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 53. Concluida la audiencia el juez 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 pronunciará su sentencia oralmente, expresando el dispositivo del fallo y una síntesis precisa y lacónica 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 hará declaración expresa en el auto de diferimiento.

SEXAGÉSIMO OCTAVO. Se propone APROBAR INCLUIR NUEVO ARTÍCULO 54, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 54. Dentro del lapso de tres (3) días de despacho siguientes al pronunciamiento oral de la sentencia, el Juez deberá en su publicación reproducir por escrito el fallo completo, el cual se agregará al expediente, dejando constancia el secretario, del día y hora de la publicación. El fallo será redactado en términos precisos y lacónicos, 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.

SEXAGÉSIMO NOVENO. Se propone APROBAR INCLUIR NUEVO ARTÍCULO 55, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 55. La audiencia de juicio deberá ser reproducida en forma audiovisual, debiendo el Juez 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 constancia de esta circunstancia en el acta de la audiencia de juicio contentiva de la dispositiva.



SEPTUAGÉSIMO. Se propone APROBAR INCLUIR NUEVO CAPÍTULO IV del TÍTULO IV, quedando redactado de la siguiente manera:

CAPÍTULO IV DEL PROCEDIMIENTO DE SEGUNDA INSTANCIA

SEPTUAGÉSIMO PRIMERO. Se propone APROBAR INCLUIR NUEVO ARTÍCULO 56, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 56. En el procedimiento arrendaticio las sentencias interlocutorias son inapelables, salvo disposición expresa en contrario. De la sentencia definitiva se oirá apelación en ambos efectos, debiendo ser propuesta dentro de los tres (3) días de despacho siguientes a la publicación del fallo.

Parágrafo Único: 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 dictara la sentencia definitiva.

Contra la decisión del tribunal superior se podrá anunciar recurso de casación dentro de los cinco (5) 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.

SEPTUAGÉSIMO SEGUNDO. Se propone APROBAR INCLUIR NUEVO CAPÍTULO V del TÍTULO IV, quedando redactado de la siguiente manera:

CAPÍTULO V DEL RECURSO DE CASACIÓN

SEPTUAGÉSIMO TERCERO. Se propone APROBAR INCLUIR NUEVO ARTÍCULO 57, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 57. Se declarará con lugar el recurso de casación inquilinario:

1° Cuando en el proceso se hayan quebrantado u omitido formas sustanciales de los actos que menoscaben el derecho de defensa o del debido proceso, lo cual no haya sido reparado en la sentencia del tribunal de segunda instancia; o cuando en ésta se hubiere incurrido en los vicios de inmotivación o incongruencia.

2° Cuando se haya incurrido en un error de interpretación acerca del contenido y alcance de una disposición expresa de la ley, o aplicado falsamente una norma jurídica; cuando se aplique una norma que no esté vigente, o se le niegue aplicación y vigencia a una que lo esté; o cuando se haya violado una máxima de experiencia.

En los casos de ambos ordinales la infracción tiene que haber sido determinante de lo dispositivo en la sentencia.

El trámite del recurso de casación se sustanciará por las disposiciones del Código de Procedimiento Civil.

SEPTUAGÉSIMO CUARTO. Se propone APROBAR INCLUIR NUEVO CAPÍTULO VI del TÍTULO IV, quedando redactado de la siguiente manera:

CAPÍTULO VI DEL DESALOJO ARRENDATICIO



SEPTUAGÉSIMO QUINTO. Se propone APROBAR CON MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 34 PASANDO A SER ARTÍCULO 58, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 58. Sólo podrá demandarse el desalojo de un inmueble arrendado bajo contrato de arrendamiento verbal o por escrito a tiempo indeterminado, cuando la acción se fundamente en cualesquiera de las siguientes causales:

- a) Que el arrendatario haya dejado de pagar tres (3) cánones de arrendamiento si se trata de inmuebles destinados a vivienda, o dos (2) cánones de arrendamiento cuando el inmueble esté destinado a otros usos distintos a vivienda.
- b) En la necesidad que tenga el propietario de ocupar el inmueble, o alguno de sus parientes consanguíneos dentro del segundo grado.
- c) Que el inmueble vaya a ser objeto de demolición o de reparaciones que ameriten SU desocupación.
- d) En el hecho que el arrendatario haya destinado el inmueble a usos deshonestos, indebidos o en contravención a la conformidad de uso concedida por las Autoridades Municipales respectivas o por quien haga sus veces, o por el hecho de que el arrendatario haya cambiado el uso o destino que para el inmueble se pactó en el contrato de arrendamiento, sin el consentimiento previo y por escrito del arrendador.
- e) Que el arrendatario haya ocasionado al inmueble deterioros mayores que los provenientes del uso normal del inmueble, o efectuado reformas no autorizadas por el arrendador.
- f) Que el arrendatario haya incurrido en la violación o incumplimiento de las disposiciones del Reglamento Interno del inmueble, del documento de condominio, del reglamento de condominio o de la normativa que regule la convivencia ciudadana, dictada por las autoridades competentes.
- g) Que el arrendatario haya cedido el contrato de arrendamiento, subarrendado total o parcialmente el inmueble, o traspasado el mismo, sin el consentimiento previo y por escrito del arrendador.

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

Este plazo improrrogable sólo se concederá a los arrendatarios que acrediten estar solventes en el pago de los cánones de arrendamiento para la fecha en que se dicte sentencia de fondo en primera instancia, y mantengan la solvencia de los pagos hasta que se produzca sentencia definitivamente firme.

El incumplimiento de esta obligación acarreará la pérdida del plazo improrrogable otorgado al arrendatario, y la ejecución inmediata del desalojo.

Parágrafo Segundo: Queda a salvo el ejercicio de las acciones judiciales que correspondan por otras causales distintas a las previstas en el presente artículo, o en el derecho común.



SEPTUAGÉSIMO SEXTO. Se propone ELIMINAR el NOMBRE del CAPÍTULO II, del TÍTULO IV.

SEPTUAGÉSIMO SEPTIMO. Se propone ELIMINAR el ARTÍCULO 35 del CAPÍTULO II, del TÍTULO IV.

SEPTUAGÉSIMO OCTAVO. Se propone ELIMINAR el ARTÍCULO 36 del CAPÍTULO II, del TÍTULO IV.

SEPTUAGÉSIMO NOVENO. Se propone ELIMINAR el ARTÍCULO 37 del CAPÍTULO II, del TÍTULO IV.

OCTOGÉSIMO. Se propone APROBAR el nombre del TÍTULO V SIN MODIFICACIÓN, quedando redactado de la siguiente manera:

TÍTULO V DE LA PRORROGA LEGAL

OCTOGÉSIMO PRIMERO. Se propone APROBAR CON MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 38 PASANDO A SER ARTÍCULO 59, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 59. En los contratos de arrendamiento que tengan por objeto alguno de los inmuebles indicados en el artículo 1° de esta Ley, celebrados por un tiempo determinado, llegado el día del vencimiento del plazo convenido por las partes, estos se prorrogarán obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el arrendatario, de acuerdo con las siguientes reglas:

- a) Cuando la relación arrendaticia haya tenido una duración hasta de un (1) año o menos, se prorrogará por un lapso máximo de seis (6) meses.
- b) Cuando la relación arrendaticia haya tenido una duración mayor de un (1) año y menor de cinco (5) años, se prorrogará por un lapso máximo de un (1) año.
- c) Cuando la relación arrendaticia haya tenido una duración de cinco (5) años o más, pero menor de diez (10) años, se prorrogará por un lapso máximo de dos (2) años.
- d) Cuando la relación arrendaticia haya tenido una duración de diez (10) años o más, se prorrogará, por un lapso máximo de tres (3) años.

OCTOGÉSIMO SEGUNDO. Se propone APROBAR INCLUIR NUEVO ARTÍCULO 60, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 60.- Durante el lapso de la prórroga legal el arrendatario estará obligado a pagar los cánones de arrendamiento y otras obligaciones legales y contractuales correspondientes sólo al tiempo que de manera convencional y efectiva haya hecho uso de la misma; la relación arrendaticia se considerará a tiempo determinado, a todos los efectos legales y jurídicos, y permanecerán vigentes las mismas condiciones y estipulaciones convenidas por las partes en el único o en el último contrato celebrado, salvo las variaciones del canon de arrendamiento que sean consecuencia de un procedimiento de regulación, o de un acuerdo entre las partes, si el inmueble estuviere exento de regulación, y en su defecto, el canon se ajustará por la variación porcentual acumulada que haya experimentado el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) registrado por el Banco Central de Venezuela, al inicio de cada período del lapso de la prórroga legal correspondiente.

OCTOGÉSIMO TERCERO. Se propone APROBAR INCLUIR NUEVO ARTÍCULO 61, quedando redactado de la siguiente manera:



Artículo 61. Los contratos de arrendamiento celebrados por un tiempo determinado, que prevean prórrogas convencionales, automáticas y sucesivas, se considerarán siempre a tiempo determinado, aunque su duración exceda de quince (15) años.

OCTOGÉSIMO CUARTO. Se propone APROBAR INCLUIR NUEVO ARTÍCULO 62, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 62. En los contratos de arrendamiento celebrados por un tiempo determinado, que prevean prórrogas convencionales, automáticas y sucesivas, cuando el arrendador quiera notificarle al arrendatario su voluntad de no prorrogar el contrato, deberá hacerlo, de acuerdo con lo previsto contractualmente, por medio de documento público o de telegrama entregado en la dirección indicada convencionalmente o, en su defecto, en la del inmueble arrendado, o también por medio de documento privado con constancia de recibo, en los cuales deberá señalarle al arrendatario el lapso de la prórroga legal que le pudiera corresponder y sus fechas de inicio y de vencimiento.

OCTOGÉSIMO QUINTO. Se propone APROBAR CON MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 39 PASANDO A SER ARTÍCULO 63, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 63. La prórroga legal opera de pleno derecho, y vencida la misma, el arrendador podrá exigir del arrendatario el cumplimiento de su obligación de entrega del inmueble arrendado. En este caso, el Juez a solicitud del arrendador, decretará el secuestro del inmueble arrendado y ordenará el depósito del mismo en la persona del propietario del inmueble, quedando este afectado para responder al arrendatario, si hubiere lugar a ello.

OCTOGÉSIMO SEXTO. Se propone APROBAR INCLUIR NUEVO ARTÍCULO 64, quedando redactado de la siguiente manera:

64. En las demandas por cumplimiento de contrato de arrendamiento, por el vencimiento de la prórroga legal, que versen sobre inmuebles destinados a vivienda, en las que se solicite la medida preventiva de secuestro del inmueble arrendado, el juez de la causa sólo podrá decretar dicha medida cuando haya culminado el término para la contestación de la demanda.

OCTOGÉSIMO SEPTIMO. Se propone APROBAR SIN MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 40 PASANDO A SER ARTÍCULO 65, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 65. Si al vencimiento del término contractual el arrendatario estuviere incurso en el incumplimiento de sus obligaciones contractuales o legales, no tendrá derecho a gozar del beneficio de la prórroga legal.

OCTOGÉSIMO OCTAVO. Se propone APROBAR CON MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 41 PASANDO A SER ARTÍCULO 66, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 66.- Cuando estuviere en curso la prórroga legal a que se refiere el artículo 59 de esta Ley, no se admitirán demandas por cumplimiento de contrato de arrendamiento por el vencimiento del término. No obstante, sí se admitirán aquellas que sean propuestas por el incumplimiento de otras obligaciones legales o contractuales.

OCTOGÉSIMO NOVENO. Se propone APROBAR el nombre del TÍTULO VI SIN MODIFICACIÓN, quedando redactado de la siguiente manera:



**TÍTULO VI
DE LA PREFERENCIA OFERTIVA Y DEL RETRACTO LEGAL
ARRENDATICIO**

NONAGÉSIMO. Se propone APROBAR INCLUIR NUEVO Capítulo I del TÍTULO VI, quedando redactado de la siguiente manera:

**CAPITULO I
DE LA PREFERENCIA OFERTIVA INDIVIDUAL**

NONAGÉSIMO PRIMERO. Se propone APROBAR CON MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 42 PASANDO A SER ARTÍCULO 67, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 67. La preferencia ofertiva individual es el derecho que tiene el arrendatario para que se le ofrezca en venta, en primer lugar y con preferencia a cualquier tercero, el inmueble que ocupa en tal condición de arrendatario. Sólo será acreedor a la preferencia ofertiva el arrendatario que se encuentre solvente en el pago de los cánones de arrendamiento.

NONAGÉSIMO SEGUNDO. Se propone APROBAR CON MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 44 PASANDO A SER ARTÍCULO 68, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 68. A los fines del ejercicio del derecho preferente individual, el propietario deberá notificar al arrendatario, mediante documento público, su voluntad de venderle el inmueble. Dicha notificación deberá indicar el precio, condiciones, modalidades de la negociación y la dirección donde será recibida válidamente la respuesta, debiendo anexar la copia del documento de propiedad del inmueble.

Parágrafo Único: El arrendatario deberá notificar al oferente, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes al ofrecimiento, su aceptación o rechazo. Transcurrido este lapso sin que el arrendatario hubiere aceptado el ofrecimiento, el propietario quedará en libertad de dar en venta el inmueble a terceros, bajo las mismas condiciones y modalidades del ofrecimiento de venta.

NONAGÉSIMO TERCERO. Se propone APROBAR CON MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 45 PASANDO A SER ARTÍCULO 69, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 69. Transcurridos ciento ochenta (180) días calendario, contados a partir de la fecha del ofrecimiento de venta, sin que ésta se hubiere efectuado, quedará sin efecto dicho ofrecimiento, debiendo en consecuencia cursarse una nueva oferta al arrendatario para cualquiera otra negociación que se pretendiere celebrar.

NONAGÉSIMO CUARTO. Se propone APROBAR CON MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 46 PASANDO A SER ARTÍCULO 70, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 70. Cuando un tercero, sea persona natural o jurídica, haga el ofrecimiento de venta en nombre del propietario, deberá acreditar que se encuentra suficientemente autorizado para ello mediante documento público, y determinar con precisión las condiciones establecidas por el propietario para la negociación.

NONAGÉSIMO QUINTO. Se propone APROBAR INCLUIR NUEVO Capítulo II del TÍTULO VI, quedando redactado de la siguiente manera:



CAPÍTULO II DE LA PREFERENCIA OFERTIVA GLOBAL

NONAGÉSIMO SEXTO. Se propone APROBAR INCLUIR NUEVO ARTÍCULO 71, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 71. La preferencia ofertiva global es el derecho que tienen los arrendatarios de una edificación que no se encuentre bajo el régimen de propiedad horizontal y posea viviendas, para que se les ofrezca en venta en primer lugar y con preferencia a cualquier tercero, el inmueble que ocupan en tal condición de arrendatarios. Sólo serán acreedores a la preferencia ofertiva global los arrendatarios que se encuentren solventes en el pago de los cánones de arrendamiento.

NONAGÉSIMO SEPTIMO. Se propone APROBAR INCLUIR NUEVO ARTÍCULO 72, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 72. A los fines del ejercicio del derecho preferente global, el propietario deberá notificar a los arrendatarios, mediante documento público, su intención de vender la propiedad de manera global. Dicha notificación se practicará, a través de un solo escrito de oferta dirigido a todos los arrendatarios, el cual deberá contener la descripción detallada del inmueble, el precio, las condiciones de la negociación y la dirección donde será recibida válidamente la respuesta, debiendo anexar copia del documento de propiedad. El funcionario público que practique la notificación deberá hacerla en cada unidad inmobiliaria y además fijar copia de la misma en las unidades donde no pueda practicarse la notificación personal.

NONAGÉSIMO OCTAVO. Se propone APROBAR INCLUIR NUEVO ARTÍCULO 73, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 73. Los arrendatarios constituidos en alguna forma asociativa, integrada con por lo menos el sesenta por ciento (60%) de la totalidad de los mismos, deberán notificar al propietario, mediante documento público, su aceptación o rechazo a la oferta hecha a su favor, dentro de los noventa (90) días continuos, contados a partir de la fecha del ofrecimiento. Transcurrido este lapso sin que los arrendatarios hubieren aceptado el ofrecimiento, el propietario quedará en libertad de dar en venta el inmueble a terceros, bajo las mismas condiciones y modalidades del ofrecimiento de venta.

NONAGÉSIMO NOVENO. Se propone APROBAR INCLUIR NUEVO ARTÍCULO 74, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 74. Transcurridos ciento ochenta (180) días calendario, contados a partir de la fecha del ofrecimiento de venta, sin que ésta se hubiere efectuado, quedará sin efecto dicho ofrecimiento, debiendo en consecuencia cursarse una nueva oferta a los arrendatarios para cualquiera otra negociación que se pretendiere celebrar.

CENTÉSIMO. Se propone APROBAR INCLUIR NUEVO ARTÍCULO 75, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 75. Cuando un tercero, sea persona natural o jurídica, haga el ofrecimiento de venta en nombre del propietario, deberá acreditar que se encuentra suficientemente autorizado para ello mediante documento público, y determinar con precisión las condiciones establecidas por el propietario para la negociación.



CENTÉSIMO PRIMERO. Se propone APROBAR INCLUIR NUEVO ARTÍCULO 76, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 76. Los notificados que hayan expresado su voluntad de negociar la compraventa del inmueble podrán notificar de su intención al Ejecutivo Nacional, a través del Ministerio con competencia en materia de vivienda, con el objeto que este propicie la negociación, si lo considerare conveniente, a fin de otorgar asistencia en el orden social, técnico y financiero a los adquirentes. Esta notificación no suspenderá los lapsos de las negociaciones que las partes hayan pactado.

CENTÉSIMO SEGUNDO. Se propone APROBAR INCLUIR NUEVO Capítulo III del TÍTULO VI, quedando redactado de la siguiente manera:

CAPITULO III DEL RETRACTO LEGAL ARRENDATICIO

CENTÉSIMO TERCERO. Se propone APROBAR CON MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 43 PASANDO A SER ARTÍCULO 77, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 77. El retracto legal arrendaticio es el derecho que tienen los arrendatarios 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 dación en pago. Para ejercer este derecho, los arrendatarios deberán cumplir con los requisitos establecidos en los artículos 67 y 71 de la presente ley, según sea el caso.

CENTÉSIMO CUARTO. Se propone APROBAR CON MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 47 PASANDO A SER ARTÍCULO 78, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 78. El derecho de retracto a que se refiere el artículo 77, deberá ser ejercido por los arrendatarios dentro del plazo de noventa (90) días calendario, contados a partir de la fecha de la notificación, 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. En el caso de venta global a un tercero, éste deberá efectuar la mencionada notificación en la forma establecida en el artículo 72.

CENTÉSIMO QUINTO. Se propone APROBAR CON MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 48 PASANDO A SER ARTÍCULO 79, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 79. Los arrendatarios podrán ejercer el derecho de retracto previsto en el artículo 77 de la presente ley, cuando ocurra cualquiera de los siguientes supuestos:

- a) No se les hubiere hecho la notificación prevista en los artículos 68 y 72, o se omitiere en ella alguno de los requisitos exigidos.
- b) Efectuada la venta a un tercero, su precio resultare inferior al ofertado, o sus condiciones fueren más favorables que las ofrecidas inicialmente a los arrendatarios.

CENTÉSIMO SEXTO. Se propone APROBAR CON MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 49 PASANDO A SER ARTÍCULO 80, quedando redactado de la siguiente manera:



Artículo 80. El retracto legal no procederá en los casos de enajenación o transferencia global de la propiedad de una edificación que no se encuentre bajo el régimen de propiedad horizontal y no posea viviendas.

CENTÉSIMO SEPTIMO. Se propone APROBAR CON MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 50 PASANDO A SER ARTÍCULO 81, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 81. Para las situaciones no previstas en el presente Título, se aplicarán las disposiciones pertinentes contenidas en el Código Civil.

CENTÉSIMO OCTAVO. Se propone APROBAR el nombre del TÍTULO VII CON MODIFICACIÓN, quedando redactado de la siguiente manera:

TÍTULO VII DEL PAGO POR CONSIGNACION

CENTÉSIMO NOVENO. Se propone APROBAR el nombre del Capítulo I del TÍTULO VII SIN MODIFICACIÓN, quedando redactado de la siguiente manera:

CAPÍTULO I DE LA CONSIGNACION ARRENDATICIA

CENTÉSIMO DÉCIMO. Se propone APROBAR CON MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 51 PASANDO A SER ARTÍCULO 82, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 82. Cuando el arrendador de un inmueble rehusare expresa o tácitamente recibir el pago del canon de arrendamiento vencido de acuerdo con lo convencionalmente pactado, podrá el arrendatario o cualquier persona debidamente identificada que actúe en su nombre y descargo, consignarla por ante el Tribunal de Municipio competente por la ubicación del inmueble, dentro de los quince (15) días continuos siguientes al vencimiento de la mensualidad.

Igualmente, podrá el arrendatario consignar, junto con el canon de arrendamiento, las cantidades de dinero correspondientes al pago de la cuota de condominio, de los gastos comunes a que refiere el artículo 19 de la presente ley, o a cualquier otro causado por alguna obligación legal o contractual asumida o a cargo del arrendatario.

CENTÉSIMO DÉCIMO PRIMERO. Se propone APROBAR CON MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 52 PASANDO A SER ARTÍCULO 82, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 83. Cuando estuviere en curso cualquier proceso judicial entre los contratantes, por causa derivada directa o indirectamente de la relación arrendaticia, el arrendador o propietario podrá retirar y disponer libremente de las cantidades consignadas a su favor conforme al artículo anterior, sin que ello pueda considerarse como renuncia o desistimiento de la acción intentada, a menos que ésta estuviere fundamentada en la falta de pago del canon de arrendamiento.

CENTÉSIMO DÉCIMO SEGUNDO. Se propone APROBAR el nombre del Capítulo II del TÍTULO VII SIN MODIFICACIÓN, quedando redactado de la siguiente manera:

CAPÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO CONSIGNATORIO



CENTÉSIMO DÉCIMO TERCERO. Se propone APROBAR CON MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 53 PASANDO A SER ARTÍCULO 84, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 84. Mediante escrito dirigido al Juez, el consignante indicará su nombre y apellido, el carácter con que actúa, así como la identificación completa y la dirección de la persona natural o jurídica en cuyo favor consigna, las referencias del inmueble, el monto del canon de arrendamiento y el motivo por el cual efectúa la consignación.

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

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

Parágrafo Único: En caso que el arrendatario manifieste desconocer la dirección del arrendador y a los solos fines de cumplir con la notificación que antecede, el arrendatario deberá solicitar al Tribunal receptor la expedición de un cartel de notificación, y proceder a una sola publicación en uno de los diarios de mayor circulación en la localidad donde se encuentra ubicado el inmueble, y posteriormente, lo consignará para ser agregado al respectivo expediente de consignaciones.

CENTÉSIMO DÉCIMO CUARTO. Se propone APROBAR SIN MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 54 PASANDO A SER ARTÍCULO 85, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 85. Efectuada la primera consignación se abrirá un expediente en el cual se llevarán las diligencias pertinentes, quedando obligado el consignante a efectuar cualquier consignación posterior en ese mismo expediente. No se considerarán legítimamente efectuadas las consignaciones subsiguientes realizadas en un Tribunal distinto.

CENTÉSIMO DÉCIMO QUINTO. Se propone APROBAR SIN MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 55 PASANDO A SER ARTÍCULO 86, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 86. La suma de dinero consignada conforme a los artículos precedentes, sólo podrá ser retirada por el beneficiario de la consignación o su apoderado legalmente constituido y autorizado para ello y en ningún caso podrá retirarla el arrendatario o el tercero consignante.

CENTÉSIMO DÉCIMO SEXTO. Se propone APROBAR SIN MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 56 PASANDO A SER ARTÍCULO 87, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 87. En virtud de la consignación legítimamente efectuada conforme a lo dispuesto en el presente Título, se considerará al arrendatario en estado de solvencia, salvo prueba en contrario que corresponderá apreciar al Juez, ante quien el interesado presentare la demanda.



CENTÉSIMO DÉCIMO SEPTIMO. Se propone APROBAR INCLUIR NUEVO ARTÍCULO 88, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 88. A los fines de la comprobación de la legitimidad de las consignaciones arrendaticias efectuadas por el arrendatario, o por cualquiera persona debidamente identificada que actúe en su nombre y descargo, la relación detallada de las mismas, certificada por el Juez a cargo del Tribunal donde hayan sido efectuadas, deberá ser apreciada y valorada como medio de prueba suficiente.

CENTÉSIMO DÉCIMO OCTAVO. Se propone APROBAR SIN MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 57 PASANDO A SER ARTÍCULO 89, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 89. A los efectos de la consignación arrendaticia, todas las actuaciones en el Tribunal estarán libres de derechos, emolumentos y exentas del impuesto de papel sellado y timbres fiscales.

CENTÉSIMO DÉCIMO NOVENO. Se propone APROBAR el nombre del TÍTULO VIII SIN MODIFICACIÓN, quedando redactado de la siguiente manera:

TÍTULO VIII DEL REINTEGRO

CENTÉSIMO VIGÉSIMO. Se propone APROBAR CON MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 58 PASANDO A SER ARTÍCULO 90, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 90. En los inmuebles sometidos a regulación, conforme a la presente Ley, quedará sujeto a repetición todo cuanto se cobre en exceso del canon máximo establecido por los organismos competentes o lo cobrado por arrendamientos ilícitos.

CENTÉSIMO VIGÉSIMO PRIMERO. Se propone APROBAR CON MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 59 PASANDO A SER ARTÍCULO 91, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 91. La obligación de repetir conforme al artículo precedente, corresponderá al arrendador o al perceptor de los sobrealquileres. Si éstos y el propietario fueren personas diferentes, la responsabilidad será solidaria, sin perjuicio de las relaciones jurídicas entre éstas y se aplicarán las sanciones establecidas en esta Ley.

CENTÉSIMO VIGÉSIMO SEGUNDO. Se propone APROBAR CON MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 60 PASANDO A SER ARTÍCULO 92, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 92. El reintegro se referirá a los sobrealquileres cobrados desde la fecha de iniciación del contrato hasta la fecha de la regulación que resultare definitivamente firme.

CENTÉSIMO VIGÉSIMO TERCERO. Se propone APROBAR CON MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 61 PASANDO A SER ARTÍCULO 93, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 93. Las acciones para solicitar la repetición de sobrealquileres a que se refiere este Título, se intentarán por ante los tribunales ordinarios competentes por la cuantía y se tramitarán conforme al procedimiento judicial establecido en la presente Ley.



CENTÉSIMO VIGÉSIMO CUARTO. Se propone APROBAR CON MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 62 PASANDO A SER ARTÍCULO 94, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 94. La acción para reclamar el reintegro de sobrealquileres prescribe a los dos (2) años, contados a partir de la fecha en que haya quedado definitivamente firme la última fijación del canon de arrendamiento máximo mensual, efectuada al inmueble de que se trate, por los organismos competentes.

CENTÉSIMO VIGÉSIMO QUINTO. Se propone APROBAR CON MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 63 PASANDO A SER ARTÍCULO 95, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 95. Los reintegros previstos en este Título son compensables con los cánones de arrendamiento que el arrendatario deba satisfacer y se considerará a éste en estado de solvencia, cuando el importe de tal reintegro, establecido mediante sentencia definitivamente firme, sea igual o superior a lo que le corresponda pagar por concepto de cánones de arrendamiento.

CENTÉSIMO VIGÉSIMO SEXTO. Se propone APROBAR CON MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 64 PASANDO A SER ARTÍCULO 96, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 96. El tribunal que conozca en primera instancia de las acciones de reintegro a que se refiere este Título, remitirá de oficio al organismo regulador correspondiente, copia certificada de la sentencia definitivamente firme recaída en la causa, a los fines de la aplicación de la sanción prevista en el artículo 113 de la presente Ley.

CENTÉSIMO VIGÉSIMO SÉPTIMO. Se propone APROBAR el nombre del TÍTULO IX SIN MODIFICACIÓN, quedando redactado de la siguiente manera:

TÍTULO IX **DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO** **INQUILINARIO**

CENTÉSIMO VIGÉSIMO OCTAVO. Se propone APROBAR CON MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 65 PASANDO A SER ARTÍCULO 97, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 97. El conocimiento y tramitación de los asuntos cuya competencia atribuye esta Ley al organismo regulador, se regirá de acuerdo al procedimiento contemplado en el presente Título, y en el mismo se deberán aplicar los principios establecidos en el Decreto con Rango y Fuerza de Ley sobre Simplificación de Trámites Administrativos.

CENTÉSIMO VIGÉSIMO NOVENO. Se propone APROBAR CON MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 66 PASANDO A SER ARTÍCULO 98, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 98. El procedimiento se iniciará a instancia de la parte interesada mediante solicitud escrita. Presentada ésta, el organismo regulador la admitirá dentro de los tres (3) días hábiles administrativos siguientes, si cumple con todos los requisitos que establece el Reglamento de la presente Ley. Si la solicitud presentare defectos u omisiones se notificará



**REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ASAMBLEA NACIONAL
COMISION PERMANENTE DE ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS PÚBLICOS**

al interesado para que las mismas sean subsanadas o corregidas dentro de los quince (15) días calendario siguientes contados a partir de su notificación. Si las omisiones fueren subsanadas, se le dará curso a la solicitud. La decisión que niegue la admisión de la solicitud, deberá ser motivada y contra ella se podrá interponer el recurso contencioso administrativo correspondiente, dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la notificación del acto administrativo denegatorio.

CENTÉSIMO TRIGÉSIMO. Se propone APROBAR CON MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 67 PASANDO A SER ARTÍCULO 99, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 99. Admitida la solicitud, se notificará a los interesados, y se les indicará que deberán comparecer al tercer día hábil administrativo siguiente a su notificación, a exponer lo que estimen conveniente.

CENTÉSIMO TRIGÉSIMO PRIMERO. Se propone APROBAR SIN MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 68 PASANDO A SER ARTÍCULO 100, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 100. En la oportunidad señalada, los interesados deberán consignar por escrito todas sus defensas y pretensiones. Las razones en que se fundamente la oposición deberán exponerse en esta oportunidad, sin que después se admitan otras.

CENTÉSIMO TRIGÉSIMO SEGUNDO. Se propone APROBAR CON MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 69 PASANDO A SER ARTÍCULO 101, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 101. En este procedimiento quedará abierta de pleno derecho, una articulación de diez (10) días hábiles administrativos para la promoción y evacuación de pruebas instrumentales, quedando a criterio de la autoridad administrativa el admitir los otros medios de prueba establecidos en los Códigos Civil, de Procedimiento Civil y Orgánico Procesal Penal o en otras leyes. El acto administrativo que niegue la admisión de alguna prueba deberá motivarse suficientemente.

CENTÉSIMO TRIGÉSIMO TERCERO. Se propone APROBAR CON MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 70 PASANDO A SER ARTÍCULO 102, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 102. A los efectos de determinar el valor del inmueble sus anexos y accesorios, se abrirá un lapso de treinta (30) días calendario al vencimiento del término fijado en el artículo anterior. El organismo regulador podrá extender dicho lapso hasta por treinta (30) días calendario más, cuando razones de importancia así lo impongan. Dichos lapsos se entenderán concluidos en la fecha en que se determine el valor del inmueble, sus anexos y accesorios. Cuando se solicite la fijación del canon de arrendamiento de una porción de un inmueble cuyo valor hubiere sido ya determinado por el organismo regulador, en fecha no anterior en dos (2) años a la de la solicitud, no se procederá a una nueva determinación del valor, sino que se aplicará sobre la parte proporcional que corresponda a la porción cuya regulación se solicite, el porcentaje de rentabilidad establecido en el artículo 29 de esta ley o los aumentos de los porcentajes que fije el Ejecutivo Nacional.

CENTÉSIMO TRIGÉSIMO CUARTO. Se propone APROBAR SIN MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 71 PASANDO A SER ARTÍCULO 103, quedando redactado de la siguiente manera:



**REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ASAMBLEA NACIONAL
COMISIÓN PERMANENTE DE ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS PÚBLICOS**

Artículo 103. El organismo regulador dictará su decisión dentro del lapso de diez (10) días hábiles administrativos, a contar de aquél en que se haya determinado el valor del inmueble, sus anexos y accesorios. Dicha decisión deberá ser notificada de acuerdo a los artículos subsiguientes.

CENTÉSIMO TRIGÉSIMO QUINTO. Se propone APROBAR SIN MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 72 PASANDO A SER ARTÍCULO 104, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 104. Las decisiones de los organismos encargados de la regulación serán notificadas personalmente a las partes interesadas, debiendo contener la notificación un resumen de la decisión e indicar los recursos que proceden en contra de la misma, con expresión de los lapsos para ejercerlos y de los órganos o tribunales ante los cuales deban interponerse.

CENTÉSIMO TRIGÉSIMO SEXTO. Se propone APROBAR SIN MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 73 PASANDO A SER ARTÍCULO 105, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 105. Si la notificación no pudiere hacerse personalmente, se dejará expresa constancia en el expediente administrativo, señalando las razones y circunstancias por las cuales no pudo practicarse. En este caso, se procederá a publicar un resumen de la decisión, mediante simple aviso en uno de los diarios de mayor información de la localidad donde esté ubicado el inmueble. La publicación del aviso deberá ser consignada en el expediente administrativo por el interesado, y se fijará a la vista del público en el local donde despacha el funcionario que dictó la decisión y en la puerta de la morada u oficina de los interesados. Transcurridos diez (10) días hábiles administrativos, contados a partir de que conste en el expediente administrativo la fijación de la publicación del aviso a que se refiere este artículo, se entenderá que los interesados han sido notificados, circunstancia que se hará constar expresamente en el texto del aviso. La parte que haya solicitado la publicación deberá correr con el costo de la misma.

CENTÉSIMO TRIGÉSIMO SEPTIMO. Se propone APROBAR SIN MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 74 PASANDO A SER ARTÍCULO 106, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 106. A los fines de las notificaciones que con ocasión de este procedimiento deban practicarse fuera de la jurisdicción territorial del respectivo Organismo regulador, éste podrá librar despacho o exhorto al organismo de inquilinato de la jurisdicción en los términos de ley. Cumplida como haya sido ésta, se devolverán las actuaciones con sus resultados al organismo de origen.

CENTÉSIMO TRIGÉSIMO OCTAVO. Se propone APROBAR SIN MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 75 PASANDO A SER ARTÍCULO 107, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 107. Las decisiones dictadas por el organismo regulador agotan la vía administrativa

CENTÉSIMO TRIGÉSIMO NOVENO. Se propone APROBAR CON MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 76 PASANDO A SER ARTÍCULO 108, quedando redactado de la siguiente manera:



Artículo 108. En todo lo no previsto en el presente Título, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos, en el Decreto con Rango y Fuerza de Ley Sobre Simplificación de Trámites Administrativos y en el Código de Procedimiento Civil.

CENTÉSIMO CUADRAGÉSIMO. Se propone APROBAR el nombre del TÍTULO X SIN MODIFICACIÓN, quedando redactado de la siguiente manera:

TÍTULO X **DEL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO INQUILINARIO**

CENTÉSIMO CUADRAGÉSIMO PRIMERO. Se propone APROBAR SIN MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 77 PASANDO A SER ARTÍCULO 109, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 109. Los interesados podrán interponer recurso de nulidad contra las decisiones administrativas emanadas del organismo regulador, por ante la jurisdicción contencioso administrativa, dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la última de las notificaciones de la decisión respectiva, efectuada a las partes.

CENTÉSIMO CUADRAGÉSIMO SEGUNDO. Se propone APROBAR SIN MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 78 PASANDO A SER ARTÍCULO 110, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 110.- Son competentes para conocer en primera instancia del recurso contencioso administrativo inquilinario de anulación, los siguientes Tribunales: a) En la Circunscripción Judicial de la Región Capital, los Tribunales Superiores con competencia en lo Civil y Contencioso Administrativo. B) En los Estados, los respectivos Jueces de Municipio o los de igual competencia en la localidad donde se encuentre el inmueble. La tramitación y decisión del recurso, se hará de conformidad con las pertinentes disposiciones de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia, o de la ley que en su momento regule los procedimientos de nulidad contra los actos administrativos de efectos particulares.

CENTÉSIMO CUADRAGÉSIMO TERCERO. Se propone APROBAR ELIMINACIÓN del ARTÍCULO 79

CENTÉSIMO CUADRAGÉSIMO CUARTO. Se propone APROBAR SIN MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 80 PASANDO A SER ARTÍCULO 111, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 111. Cuando cursaren ante los tribunales de la jurisdicción contencioso administrativa, más de un (1) recurso de nulidad contra un mismo acto administrativo inquilinario, procederá la acumulación de los procesos respectivos. Dicha acumulación podrá ser solicitada hasta en estado de sentencia de la causa cursante ante el Tribunal de la prevención.

CENTÉSIMO CUADRAGÉSIMO QUINTO. Se propone APROBAR CON MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 81 PASANDO A SER ARTÍCULO 112, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 112. A solicitud de parte, y sin perjuicio de otros poderes cautelares que las leyes atribuyen al Juez Contencioso Administrativo, el tribunal que conozca del recurso contencioso inquilinario de nulidad podrá suspender, en todo o en parte, los efectos del acto



administrativo impugnado, cuando su inmediata ejecución comporte perjuicios o gravámenes irreparables o de difícil reparación por la definitiva. En tales casos, el Juez deberá exigir al solicitante que preste caución suficiente para garantizar las resultas del juicio.

CENTÉSIMO CUADRAGÉSIMO SEXTO. Se propone APROBAR el nombre del TÍTULO XI SIN MODIFICACIÓN, quedando redactado de la siguiente manera:

TÍTULO XI DE LAS SANCIONES

CENTÉSIMO CUADRAGÉSIMO SEPTIMO. Se propone APROBAR CON MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 82 PASANDO A SER ARTÍCULO 113, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 113. Los infractores de la presente ley serán penados por el organismo encargado de la fijación de los cánones de arrendamiento, con multa que no podrá exceder del equivalente a cuatrocientas veinte (420) Unidades Tributarias, según la gravedad de la falta y el mérito de las respectivas circunstancias atenuantes o agravantes que concurren en el caso concreto, guardando la debida proporcionalidad y adecuación a los supuestos de hecho de la norma.

Parágrafo Único: El organismo regulador, utilizando todos los medios legales a su alcance, investigará los hechos que puedan constituir infracciones a la presente Ley.

CENTÉSIMO CUADRAGÉSIMO OCTAVO. Se propone APROBAR SIN MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 83 PASANDO A SER ARTÍCULO 114, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 114. La resolución en la cual se imponga una multa, se notificará personalmente al infractor, remitiéndole copia de ella junto con la correspondiente Planilla de Liquidación, a fin de que satisfaga el monto de la multa respectiva en una Oficina Receptora de fondos Nacionales, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la cual se haga la notificación. Cuando el organismo regulador fuere una Alcaldía, el monto de la multa ingresará al respectivo Tesoro Municipal.

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

CENTÉSIMO CUADRAGÉSIMO NOVENO. Se propone APROBAR CON MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 84 PASANDO A SER ARTÍCULO 115, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 115. Si la notificación al infractor no pudiere hacerse de la manera indicada en el artículo anterior, se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 105 de la presente ley.

CENTÉSIMO QUINCUGÉSIMO. Se propone APROBAR SIN MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 85 PASANDO A SER ARTÍCULO 116, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 116. En los casos de reincidencia se podrá aplicar a los infractores hasta el doble de la multa impuesta.



CENTÉSIMO QUINCUAGÉSIMO PRIMERO. Se propone APROBAR CON MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 86 PASANDO A SER ARTÍCULO 117, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 117. Quien se opusiere u obstaculizare el cumplimiento de las actuaciones de los funcionarios adscritos a los organismos reguladores, será sancionado de conformidad con lo establecido en el artículo 113 de la presente ley. Para cumplir con sus atribuciones, el organismo regulador podrá requerir el auxilio de la fuerza pública, si fuere necesario.

CENTÉSIMO QUINCUAGÉSIMO SEGUNDO. Se propone APROBAR SIN MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 87 PASANDO A SER ARTÍCULO 118, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 118. La acción administrativa para aplicar la sanción establecida en el presente Título, prescribe a los dos (2) años de cometida la infracción.

CENTÉSIMO QUINCUAGÉSIMO TERCERO. Se propone APROBAR ELIMINACIÓN del ARTÍCULO 88.

CENTÉSIMO QUINCUAGÉSIMO CUARTO. Se propone APROBAR el nombre del TÍTULO XII SIN MODIFICACIÓN, quedando redactado de la siguiente manera:

TÍTULO XII

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

CENTÉSIMO QUINCUAGÉSIMO QUINTO. Se propone APROBAR SIN MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 89 PASANDO A SER ARTÍCULO 119, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 119. Con el objeto de estimular la participación de la iniciativa privada en la construcción de viviendas en conformidad con el Decreto con Rango y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, el Ejecutivo Nacional podrá declarar de interés social determinados proyectos que tengan por objeto la edificación de viviendas para ser arrendadas a cánones razonablemente bajos. Los ingresos por concepto de arrendamientos quedarán exentos de pago del impuesto sobre la renta por un lapso de diez (10) años contados desde la fecha de terminación de la construcción.

CENTÉSIMO QUINCUAGÉSIMO SEXTO. Se propone APROBAR CON MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 90 PASANDO A SER ARTÍCULO 120, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 120. Quedan exentos de los impuestos de papel sellado y timbres fiscales todas las actuaciones que se realicen con ocasión de la presente ley.

CENTÉSIMO QUINCUAGÉSIMO SEPTIMO. Se propone APROBAR ELIMINACIÓN del ARTÍCULO 91.

CENTÉSIMO QUINCUAGÉSIMO OCTAVO. Se propone APROBAR INCLUIR NUEVO ARTÍCULO 121, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 121. A los efectos de promover y facilitar la conversión al régimen de propiedad horizontal, de las edificaciones residenciales o de uso mixto que incluyan viviendas,



destinadas total o parcialmente al arrendamiento, los Registros Públicos sólo podrán exigir los siguientes recaudos: Documento y Reglamento de Condominio, redactados de conformidad con la ley que regula el régimen de propiedad horizontal, cuya revisión la realizarán directamente los mencionados registros; Permiso de Construcción y Cédula de Habitabilidad o instrumentos equivalentes; conformidad de cumplimiento de las normas de prevención y protección contra incendios; planos arquitectónicos debidamente aprobados por los organismos correspondientes y demás documentos relativos a la propiedad.

CENTÉSIMO QUINGUAGÉSIMO NOVENO. Se propone APROBAR INCLUIR NUEVO ARTÍCULO 122, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 122. La presente ley entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial de la República Bolivariana de Venezuela, salvo el procedimiento oral previsto en la misma que deberá entrar en vigencia un año después de la publicación; pudiendo ser diferido esta última por disposición del Tribunal Supremo de Justicia, el cual tendrá a su cargo la implementación de dicho procedimiento.

CENTÉSIMO SEXAGÉSIMO. Se propone APROBAR INCLUIR NUEVO ARTÍCULO 123, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 123. Los procedimientos judiciales que estén en curso al momento de entrar en vigencia el procedimiento oral, o los que se iniciaren durante la Vacatio Legis de las normas procesales, se continuaran tramitando hasta su conclusión definitiva por las disposiciones bajo las cuales se inició su tramitación.

CENTÉSIMO SEXAGÉSIMO PRIMERO. Se propone APROBAR el nombre del TÍTULO XIII SIN MODIFICACIÓN, quedando redactado de la siguiente manera:

TÍTULO XIII **DISPOSICIONES FINALES**

CENTÉSIMO SEXAGÉSIMO SEGUNDO. Se propone APROBAR CON MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 92 PASANDO A SER ARTÍCULO 124, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 124. El Ejecutivo Nacional podrá crear Oficinas especiales para prestar asistencia legal y jurídica gratuita a aquellas personas carentes de medios económicos suficientes y que la requieran para la defensa de sus derechos en los procedimientos establecidos en la presente ley.

CENTÉSIMO SEXAGÉSIMO TERCERO. Se propone APROBAR CON MODIFICACIÓN el ARTÍCULO 93 PASANDO A SER ARTÍCULO 125, quedando redactado de la siguiente manera:

Artículo 125. Por la presente Ley quedan derogadas:

- 1) El decreto N° 427 con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios Publicado en la Gaceta Oficial N° 36.845 del 7 de diciembre de 1999
- 2) Todas las demás disposiciones contrarias al presente Decreto-Ley.

CENTÉSIMO SEXAGÉSIMO CUARTO. Se propone APROBAR ELIMINACIÓN del ARTÍCULO 94.



Presentamos el Proyecto de
LEY DE ARRENDAMIENTOS INMOBILIARIOS
Conformado por 125 artículos con las modificaciones aprobadas en su Segunda
Discusión:

**LA ASAMBLEA NACIONAL DE LA
REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA**

DECRETA:

LEY DE ARRENDAMIENTOS INMOBILIARIOS

**TÍTULO I
DE LAS DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPÍTULO I
DE LOS PRINCIPIOS GENERALES**

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

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

Artículo 3. Quedan exceptuados del ámbito de aplicación de esta Ley, el arrendamiento o subarrendamiento de:

- f) Los terrenos urbanos y suburbanos no edificados.*
- g) Las fincas rurales.*
- h) Los fondos de comercio.*
- i) 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.*
- j) Las pensiones y hospedajes que acrediten su registro ante la autoridad competente.*

Artículo 4. Quedan excluidos del régimen de esta Ley, a los solos efectos de la fijación de los cánones de arrendamiento:

- d) Los inmuebles pertenecientes a la República Bolivariana de Venezuela, los estados, 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.*



**REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ASAMBLEA NACIONAL
COMISION PERMANENTE DE ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS PÚBLICOS**

e) Los inmuebles destinados a vivienda, comercio, industria, oficina o cualquier otro uso, cuya Cédula de Habitabilidad o instrumento equivalente sea posterior al 2 de enero de 1997.

f) Las viviendas unifamiliares o bifamiliares cuyo valor, individualmente considerado, establecido por los organismos encargados de la regulación, exceda de 12.500 Unidades Tributarias.

Parágrafo Único: El Ejecutivo Nacional podrá modificar el valor de exención mencionado en el literal c) del presente artículo, cuando así lo aconsejen razones de interés público o social.

Artículo 5. Queda excluida del régimen de la presente Ley, la ocupación de viviendas, oficinas o locales que sean consecuencia o con ocasión de una relación laboral, o de una relación de subordinación existente; no así a los efectos de la fijación de la renta máxima mensual de los inmuebles sujetos a regulación, cuando el valor rental forme parte del sueldo o salario, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley Orgánica del Trabajo.

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

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

CAPÍTULO II DEFINICIONES

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

d) *Viviendas urbanas y suburbanas:* las primeras, aquellas unidades de vivienda que se encuentren físicamente ubicadas dentro del área de las ciudades, y las segundas, aquellas que sean edificadas en sus zonas de influencia, que se caractericen desde el punto de vista urbanístico como áreas de expansión, conforme a las respectivas Ordenanzas Municipales.

e) *Organismos de Inquilinato:* Aquellos organismos administrativos a los cuales se atribuye la competencia inquilinaria en la presente Ley.

f) *Cláusula Penal Arrendaticia:* Es la sanción prevista por las partes en virtud del incumplimiento de una cualquiera de las cláusulas del contrato.

CAPÍTULO III DE LA COMPETENCIA DE LA ADMINISTRACIÓN Y DE LA JURISDICCION ESPECIAL INQUILINARIA



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

Artículo 10. 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 Dirección General de Inquilinato; y en el resto del país, la competencia corresponde a los Juzgados de Municipio o los de igual competencia en la localidad de que se trate, en cuyo caso, a tales Juzgados del interior de la República se les atribuye la competencia especial Contencioso Administrativo en materia inquilinaria.

El conocimiento de los demás procedimientos jurisdiccionales, a que se refiere esta Ley, en materia de arrendamientos urbanos y suburbanos será competencia de la jurisdicción civil ordinaria.

CAPÍTULO IV DE LOS INTERESADOS

Artículo 11. A los fines de La presente ley se consideran interesados:

- f) El propietario.*
- g) El arrendador y el arrendatario.*
- h) El subarrendador y el subarrendatario.*
- i) El usufructuario y el usufructuario.*
- j) Todas aquellas personas que tengan un interés personal, legítimo y directo en los procedimientos judiciales o administrativos previstos en la presente ley.*

Parágrafo Único: Se consideran también interesados a las personas naturales o jurídicas, que tengan como actividad habitual la administración de inmuebles, siempre y cuando acrediten su carácter de administradores.

TÍTULO II DE LA RELACIÓN ARRENDATICIA

CAPÍTULO I CONDICIONES DE LA RELACIÓN ARRENDATICIA

Artículo 12. Los propietarios y administradores de inmuebles destinados al arrendamiento están en la obligación de mantenerlos en buen estado de mantenimiento y conservación. A estos efectos, deberán contratar con personas especializadas el servicio de mantenimiento de ascensores, montacargas, incineradores, ductos de basura, tanques de agua, equipos hidroneumáticos, y cumplir con lo establecido en las disposiciones pertinentes en lo relativo a pintura y exigencias sanitarias del 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. El propietario no estará obligado a efectuar reparaciones que se originen por daños maliciosos causados por los arrendatarios.

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

Artículo 14. En los contratos de arrendamiento, celebrados a tiempo determinado o indeterminado, que versen sobre inmuebles exentos de regulación y en los que no se haya pactado cláusula de valor a los fines de la actualización periódica del canon de arrendamiento, si las partes no hubiesen llegado a un acuerdo sobre el monto del mismo, éste se ajustará por la variación porcentual acumulada que haya experimentado el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) registrado por el Banco Central de Venezuela, cada vez que haya transcurrido un (1) año de la relación arrendaticia.

Artículo 15. Son nulos el subarrendamiento y el traspaso del inmueble y la cesión del contrato, realizados sin autorización expresa y escrita del arrendador. Los infractores de esta disposición, incurrirán en las sanciones previstas en esta Ley, sin perjuicio del derecho que asiste al arrendador de solicitar la resolución del contrato o el desalojo.

Artículo 16. Los avisos de prensa o de cualquier otro medio de publicidad, a través de los cuales se ofrezcan inmuebles en arrendamiento, tendrán carácter de oferta pública. En consecuencia, el oferente queda obligado a cumplir con los términos de la oferta y a no revocar ésta sin justa causa.

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

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

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

Parágrafo Segundo: En los contratos de arrendamiento en los que las partes hayan pactado el pago del alquiler en moneda extranjera, se considerará al



arrendatario liberado de su obligación principal cuando acredite el pago equivalente en moneda nacional.

Parágrafo Tercero: se prohíbe el cobro de sumas de dinero por solo exhibir o mostrar inmuebles en oferta para el arrendamiento, sin perjuicio del derecho que asiste al intermediario de cobrar su comisión por la negociación efectuada.

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

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

Artículo 20. Si durante la relación arrendaticia, por cualquier causa, el inmueble arrendado pasare a ser propiedad de otra persona natural o jurídica, el nuevo propietario se subrogará totalmente de pleno derecho en la persona de los propietarios y/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.

CAPÍTULO II GARANTIAS DE LA RELACION ARRENDATICIA

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

Artículo 22. Cuando se constituya depósito en dinero para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, éste no podrá exceder del equivalente a la suma de cuatro (4) cánones de arrendamiento, cantidad ésta que no podrá ser imputable al pago de los cánones de arrendamiento.

Artículo 23. En el caso de que se constituya depósito en dinero para garantizar las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, el arrendador, sea persona natural o jurídica, deberá colocar dicha suma en una Cuenta que mensualmente genere intereses en un ente regido por la Ley General de Bancos y otras Instituciones Financieras. Los intereses y otros beneficios que se



produzcan corresponderán al arrendatario y serán acumulados a la cantidad dada en garantía, desde el mismo momento en que se recibe el depósito.

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

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

Artículo 26. Cuando el arrendador se negare sin justa causa a reintegrar los cánones por arrendamientos ilícitos, así como las sumas cobradas indebidamente, el depósito, y sus intereses, vencido el término a que se refiere el artículo anterior, el arrendatario puede ocurrir al Tribunal competente por la cuantía para hacer valer sus derechos y pretensiones y la causa se tramitará conforme al procedimiento previsto en esta Ley.

Artículo 27. Los intereses de mora causados por el atraso en el pago de los cánones de arrendamiento, no podrán ser superiores a la tasa pasiva promedio de las seis (6) principales entidades financieras, conforme a la información que suministre el Banco Central de Venezuela.

Artículo 28. Las partes podrán establecer cláusulas penales por el incumplimiento de la obligación asumida por el arrendatario, referida a la entrega del inmueble al vencimiento del plazo.

TÍTULO III DE LA FIJACION DE CANONES DE ARRENDAMIENTO

Artículo 29. La fijación de los cánones de arrendamiento de los inmuebles sujetos a regulación de conformidad con la presente Ley, estará basada en los siguientes porcentajes de rentabilidad anual sobre el valor del inmueble, representado en unidades Tributarias:

- e) Con un valor hasta de 4.200 Unidades Tributarias 6 % anual.*
- f) Con un valor de entre 4.201 y 8.400 Unidades Tributarias 7 % anual.*
- g) Con un valor de entre 8.401 y 12.500 Unidades Tributarias 8 % anual.*
- h) Con un valor superior a 12.501 Unidades Tributarias 9 % anual.*

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

Artículo 30. Para la determinación del valor del inmueble a los fines del artículo anterior, el organismo encargado de efectuar la fijación del canon de



arrendamiento máximo mensual deberá tomar en consideración los siguientes factores:

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

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

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

Artículo 32. Los cánones de arrendamiento de los inmuebles a que se refiere el artículo 2º de esta Ley, serán revisados por el organismo encargado de la regulación a instancia de uno cualquiera de los interesados, en los casos siguientes:

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

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

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

TÍTULO IV



DEL PROCEDIMIENTO JUDICIAL

CAPÍTULO I
DE LAS DEMANDAS

Artículo 33. Las demandas por desalojo, cumplimiento o resolución de contrato de arrendamiento, reintegro de sobrealquileres, reintegro de depósitos dados en garantía, ejecución de garantías, prórroga legal, preferencia ofertiva, retracto legal arrendaticio, arrendamientos ilícitos y cualquier otra acción derivada de una relación arrendaticia sobre inmuebles urbanos o suburbanos, se sustanciarán y sentenciarán conforme a las disposiciones establecidas en el procedimiento oral dispuesto 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.

En estos procedimientos serán competentes los tribunales del lugar donde esté situado el inmueble, sin menoscabo del domicilio especial que las partes hayan establecido.

Artículo 34. El procedimiento arrendaticio es de naturaleza oral. En consecuencia los principios procesales de brevedad, celeridad, economía, concentración, inmediación, verbalidad y valoración probatoria según la sana crítica, serán de aplicación preferente en su desarrollo.

Artículo 35. 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 el nombre, apellido y domicilio de los testigos que rendirán declaración en la audiencia de juicio. La prueba de confesión puede promoverse con el libelo y hasta el lapso probatorio establecido en este procedimiento; en todo caso se absolverán en la audiencia de juicio. A los efectos de la evacuación de la prueba de confesión se considerará que las partes están a derecho cuando estén representadas en juicio, por lo que al ser fijado el acto de posiciones juradas no será necesaria la citación de los absolventes. Si el demandante no acompañare a su demanda la prueba documental y la lista de los testigos, no se le admitirán después, a menos que se trate de documentos públicos y se haya indicado en el libelo la oficina donde se encuentran.

Artículo 36. Si la presentación del libelo de la demanda o del escrito de contestación de la misma se hicieren mediante la asistencia de abogados, la parte asistida podrá designar en ese mismo acto a los profesionales del derecho que le representarán en la causa, quienes quedarán facultados, previo cumplimiento de las formalidades previstas en los artículos 152, 154 y 155 del Código de Procedimiento Civil, para ejercer de inmediato las atribuciones propias de un mandatario.

Cuando el libelo de la demanda o el escrito de contestación de la misma fueren suscritos por varios profesionales del derecho, podrán ser presentados por uno cualquiera de ellos.

Artículo 37. El tribunal se pronunciará sobre la admisión de la demanda dentro de los tres (3) 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; una vez realizadas las mismas fijará el día y la hora de la audiencia conciliatoria, la cual se celebrará al quinto (5º) 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, con la asistencia obligatoria de las partes o sus apoderados. De cada audiencia se levantará un acta en la cual deberá constar lo ocurrido.

Parágrafo Único. Cuando en la audiencia conciliatoria, se esté en presencia de un litisconsorcio activo o pasivo, las partes o en su defecto el juez, nombrará una representación no mayor de dos (2) personas por litisconsorcio, a los fines de mediar y conciliar las posiciones de las mismas.

CAPÍTULO II De la Audiencia Conciliatoria

Artículo 38. Si el demandante no comparece a la audiencia conciliatoria se considerará desistido el procedimiento, terminando el proceso mediante sentencia oral que se reducirá en un acta, la cual deberá publicarse en la misma fecha. Contra esta decisión el demandante podrá dentro de los tres (3) días de despacho siguientes apelar para ante el tribunal superior competente, el recurso se oír en ambos efectos. La no comparecencia del demandado a la audiencia conciliatoria 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 sesenta (60) días continuos, contados a partir de la fecha en que la sentencia haya quedado definitivamente firme.

Parágrafo Único: El tribunal superior fijará la hora al tercer (3er) 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 oírá recurso alguno.

Artículo 39. El Juez podrá prolongar la audiencia conciliatoria hasta agotar el debate, pudiendo fijar hasta dos (2) 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 inicial.

Artículo 40. En la audiencia conciliatoria el juez deberá instar a las partes a ponerle fin a la controversia. De lograrse un acuerdo, el juez dará por concluido el proceso, mediante sentencia en forma oral, que dictará de inmediato, homologando el acuerdo, el cual reducirá en acta y tendrá efecto de cosa juzgada. Las opiniones que emita el juez en la audiencia conciliatoria no podrán ser consideradas como causales de recusación o inhabilitación.



Artículo 41. Concluida la audiencia conciliatoria sin que haya sido posible la conciliación, el demandado deberá, dentro de los dos (2) días de despacho siguientes, dar contestación a la demanda e invocar de manera conjunta todas sus razones, defensas y excepciones, su solicitud de llamamiento al tercero y la pretensión de reconvencción.

A la contestación se deberá acompañar toda la prueba documental de que se disponga, así como indicar el nombre, apellido y domicilio de los testigos que rendirán declaración en la audiencia de juicio. La prueba de posiciones juradas puede promoverse con el escrito de contestación y hasta el lapso de promoción de pruebas establecido en este procedimiento; en todo caso se absolverán en la audiencia de juicio. Si el demandado no acompañare con su contestación la prueba documental y la lista de los testigos, no se le admitirán después, a menos que se trate hechos que consten en documentos que se hallen en entes públicos o privados y se haya indicado la oficina o el lugar donde se encuentran y los datos referenciales de que disponga.

Artículo 42. Si el demandado no diere contestación a la demanda se aplicará lo dispuesto en el Código de Procedimiento Civil sobre la confesión presunta; pero en este caso, el demandado podrá promover las pruebas que le favorezcan, en el plazo de tres (3) días de despacho siguientes a la oportunidad de la contestación omitida, y en su defecto el tribunal procederá a sentenciar la causa dentro de los cinco (5) días de despacho siguientes, ateniéndose a la confesión del demandado. En caso de promoverse pruebas las mismas se evacuarán en el lapso probatorio establecido en este procedimiento.

Artículo 43.- En la contestación de la demanda, el demandado deberá oponer conjuntamente todas las cuestiones previas previstas en el Código de Procedimiento Civil y las defensas de fondo, todas las cuales serán decididas en la sentencia definitiva. En dicha oportunidad, el demandado podrá proponer reconvencción, siempre que el Tribunal sea competente por la materia y la cuantía. La negativa a la admisión de la reconvencción no tendrá apelación.

De ser opuestas las cuestiones previas por falta de jurisdicción del Juez o la incompetencia de este, el Tribunal se pronunciará sobre éstas en la misma oportunidad de ser opuestas o en el día de despacho siguiente, decidiendo el asunto con los elementos que se hayan presentado y los que consten en autos. De ejercer las partes el recurso de regulación de la jurisdicción 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.

Artículo 44. En el acto de contestación de la demanda, el demandado podrá proponer reconvencción, siempre que el tribunal sea competente por la materia, por la cuantía y el procedimiento sea compatible. El juez se pronunciará sobre la admisión de la reconvencción el mismo día de haberse propuesto o al día de despacho siguiente. Admitida la reconvencción, la contestación tendrá lugar en el segundo (2º) día de despacho siguiente. 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, que se decidirán en la sentencia de fondo.



Contra la negativa de la admisión de la reconvenición no se concederá recurso alguno.

Artículo 45. A petición de parte, podrá el juez decretar las medidas preventivas que considere pertinentes, siempre que se cumplan los requisitos de procedencia establecidos en el Código de Procedimiento Civil. La decisión será apelable dentro de los tres (3) días de despacho siguientes, y el recurso será oído a un solo efecto. A la entrada del expediente, el tribunal superior fijará la audiencia oral para dentro de los tres (3) días de despacho siguientes, en la cual será decidida la apelación. No se admitirá el recurso de casación contra dicho fallo.

En las demandas por desalojo, cumplimiento o resolución de contrato de arrendamiento que versen sobre inmuebles destinados a vivienda, en las que se soliciten las medidas preventivas de secuestro del inmueble arrendado o de embargo de bienes muebles, el juez sólo podrá decretarlas cuando haya culminado el lapso para la contestación de la demanda.

Artículo 46. De proponer el accionado el llamamiento forzado de un tercero al proceso, el juez admitirá o negará la tercería dentro de los tres (3) días de despacho siguientes. Cuando el juez admita la tercería suspenderá la causa principal por un período de quince (15) días de despacho. 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 citación del tercero, para que éste dé 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 concederá recurso alguno.

Artículo 47. Concluido el acto de la contestación de la demanda o de la reconvenición si fuere el caso, dentro de los tres (3) días de despacho siguientes, el juez dictará un auto fijando los puntos controvertidos y abrirá un lapso de cinco (5) días de despacho para la promoción, oposición y admisión de pruebas.

Si las partes promovieren pruebas de inspección judicial, experticias, informes de terceros, pruebas científicas y pruebas libres, el juez establecerá un lapso para evacuación de las mismas no mayor de quince (15) días de despacho. El juez podrá, por causa justificada, prorrogar el lapso de evacuación de la experticia por un lapso de tres (3) días de despacho

Artículo 48. Cuando alguna de las partes pretenda promover pruebas documentales o testificales sobrevenidas a la interposición de la demanda o su contestación, según el caso, deberá justificar ante el juez la pertinencia, legalidad y motivos por los cuales no lo hizo en su debida oportunidad. El juez 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



Artículo 49. Al segundo (2º) día de despacho siguiente a la finalización del lapso probatorio, el juez 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 (5) días de despacho. El Juez exigirá la presencia de los peritos de ser necesario.

Artículo 50. 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, sin que puedan admitirse nuevos alegatos. Si ninguna de las partes compareciere a la audiencia, el procedimiento se extinguirá, con los efectos que indica el Código de Procedimiento Civil.

Contra dicha decisión se admitirá recurso de apelación en ambos efectos, dentro de los tres (3) días de despacho siguientes, contados a partir del acto que se impugna. A la entrada del expediente, el tribunal superior fijará la audiencia oral para dentro de los tres (3) días de despacho siguientes, en la cual será decidida la apelación. No se admitirá recurso de casación contra dicho fallo.

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.

Artículo 51. La audiencia será presidida por el juez, 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, 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, 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.

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.

Artículo 52. Evacuada la prueba de alguna de las partes, el juez concederá a la contraria un tiempo breve para que dentro de la misma audiencia formule las observaciones que considere oportunas.

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

La audiencia de juicio podrá prolongarse en el mismo día, una vez vencidas las horas de despacho, hasta que se agote el debate.



Artículo 53. Concluida la audiencia el juez 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 pronunciará su sentencia oralmente, expresando el dispositivo del fallo y una síntesis precisa y lacónica 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 hará declaración expresa en el auto de diferimiento.

Artículo 54. Dentro del lapso de tres (3) días de despacho siguientes al pronunciamiento oral de la sentencia, el Juez deberá en su publicación reproducir por escrito el fallo completo, el cual se agregará al expediente, dejando constancia el secretario, del día y hora de la publicación. El fallo será redactado en términos precisos y lacónicos, 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.

Artículo 55. La audiencia de juicio deberá ser reproducida en forma audiovisual, debiendo el Juez 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 constancia de esta circunstancia en el acta de la audiencia de juicio contentiva de la dispositiva.

CAPÍTULO IV DEL PROCEDIMIENTO DE SEGUNDA INSTANCIA

Artículo 56. En el procedimiento arrendaticio las sentencias interlocutorias son inapelables, salvo disposición expresa en contrario. De la sentencia definitiva se oirá apelación en ambos efectos, debiendo ser propuesta dentro de los tres (3) días de despacho siguientes a la publicación del fallo.

Parágrafo Único: 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 dictara la sentencia definitiva.

Contra la decisión del tribunal superior se podrá anunciar recurso de casación dentro de los cinco (5) 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.

CAPÍTULO V



DEL RECURSO DE CASACIÓN

Artículo 57. Se declarará con lugar el recurso de casación inquilinario:

1º Cuando en el proceso se hayan quebrantado u omitido formas sustanciales de los actos que menoscaben el derecho de defensa o del debido proceso, lo cual no haya sido reparado en la sentencia del tribunal de segunda instancia; o cuando en ésta se hubiere incurrido en los vicios de inmotivación o incongruencia.

2º Cuando se haya incurrido en un error de interpretación acerca del contenido y alcance de una disposición expresa de la ley, o aplicado falsamente una norma jurídica; cuando se aplique una norma que no esté vigente, o se le niegue aplicación y vigencia a una que lo esté; o cuando se haya violado una máxima de experiencia.

En los casos de ambos ordinales la infracción tiene que haber sido determinante de lo dispositivo en la sentencia.

El trámite del recurso de casación se sustanciará por las disposiciones del Código de Procedimiento Civil.

CAPÍTULO VI DEL DESALOJO ARRENDATICIO

Artículo 58. Sólo podrá demandarse el desalojo de un inmueble arrendado bajo contrato de arrendamiento verbal o por escrito a tiempo indeterminado, cuando la acción se fundamente en cualesquiera de las siguientes causales:

h) Que el arrendatario haya dejado de pagar tres (3) cánones de arrendamiento si se trata de inmuebles destinados a vivienda, o dos (2) cánones de arrendamiento cuando el inmueble esté destinado a otros usos distintos a vivienda.

i) En la necesidad que tenga el propietario de ocupar el inmueble, o alguno de sus parientes consanguíneos dentro del segundo grado.

j) Que el inmueble vaya a ser objeto de demolición o de reparaciones que ameriten su desocupación.

k) En el hecho que el arrendatario haya destinado el inmueble a usos deshonestos, indebidos o en contravención a la conformidad de uso concedida por las Autoridades Municipales respectivas o por quien haga sus veces, o por el hecho de que el arrendatario haya cambiado el uso o destino que para el inmueble se pactó en el contrato de arrendamiento, sin el consentimiento previo y por escrito del arrendador.

l) Que el arrendatario haya ocasionado al inmueble deterioros mayores que los provenientes del uso normal del inmueble, o efectuado reformas no autorizadas por el arrendador.

m) Que el arrendatario haya incurrido en la violación o incumplimiento de las disposiciones del Reglamento Interno del inmueble, del documento de condominio, del reglamento de condominio o de la normativa que regule la convivencia ciudadana, dictada por las autoridades competentes.

n) Que el arrendatario haya cedido el contrato de arrendamiento, subarrendado total o parcialmente el inmueble, o traspasado el mismo, sin el consentimiento previo y por escrito del arrendador.



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

Este plazo improrrogable sólo se concederá a los arrendatarios que acrediten estar solventes en el pago de los cánones de arrendamiento para la fecha en que se dicte sentencia de fondo en primera instancia, y mantengan la solvencia de los pagos hasta que se produzca sentencia definitivamente firme.

El incumplimiento de esta obligación acarreará la pérdida del plazo improrrogable otorgado al arrendatario, y la ejecución inmediata del desalojo.

Parágrafo Segundo: Queda a salvo el ejercicio de las acciones judiciales que correspondan por otras causales distintas a las previstas en el presente artículo, o en el derecho común.

TÍTULO V DE LA PRORROGA LEGAL

Artículo 59. En los contratos de arrendamiento que tengan por objeto alguno de los inmuebles indicados en el artículo 1º de esta Ley, celebrados por un tiempo determinado, llegado el día del vencimiento del plazo convenido por las partes, estos se prorrogarán obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el arrendatario, de acuerdo con las siguientes reglas:

- e) Cuando la relación arrendaticia haya tenido una duración hasta de un (1) año o menos, se prorrogará por un lapso máximo de seis (6) meses.*
- f) Cuando la relación arrendaticia haya tenido una duración mayor de un (1) año y menor de cinco (5) años, se prorrogará por un lapso máximo de un (1) año.*
- g) Cuando la relación arrendaticia haya tenido una duración de cinco (5) años o más, pero menor de diez (10) años, se prorrogará por un lapso máximo de dos (2) años.*
- h) Cuando la relación arrendaticia haya tenido una duración de diez (10) años o más, se prorrogará, por un lapso máximo de tres (3) años.*

Artículo 60.- Durante el lapso de la prórroga legal el arrendatario estará obligado a pagar los cánones de arrendamiento y otras obligaciones legales y contractuales correspondientes sólo al tiempo que de manera convencional y efectiva haya hecho uso de la misma; la relación arrendaticia se considerará a tiempo determinado, a todos los efectos legales y jurídicos, y permanecerán vigentes las mismas condiciones y estipulaciones convenidas por las partes en el único o en el último contrato celebrado, salvo las variaciones del canon de arrendamiento que sean consecuencia de un procedimiento de regulación, o de un acuerdo entre las partes, si el inmueble estuviere exento de regulación, y en su defecto, el canon se ajustará por la variación porcentual acumulada que haya experimentado el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) registrado por el Banco Central de Venezuela, al inicio de cada período del lapso de la prórroga legal correspondiente.



Artículo 61. Los contratos de arrendamiento celebrados por un tiempo determinado, que prevean prórrogas convencionales, automáticas y sucesivas, se considerarán siempre a tiempo determinado, aunque su duración exceda de quince (15) años.

Nuevo Artículo 62. En los contratos de arrendamiento celebrados por un tiempo determinado, que prevean prórrogas convencionales, automáticas y sucesivas, cuando el arrendador quiera notificarle al arrendatario su voluntad de no prorrogar el contrato, deberá hacerlo, de acuerdo con lo previsto contractualmente, por medio de documento público o de telegrama entregado en la dirección indicada convencionalmente o, en su defecto, en la del inmueble arrendado, o también por medio de documento privado con constancia de recibo, en los cuales deberá señalarle al arrendatario el lapso de la prórroga legal que le pudiera corresponder y sus fechas de inicio y de vencimiento.

Artículo 63. La prórroga legal opera de pleno derecho, y vencida la misma, el arrendador podrá exigir del arrendatario el cumplimiento de su obligación de entrega del inmueble arrendado. En este caso, el Juez a solicitud del arrendador, decretará el secuestro del inmueble arrendado y ordenará el depósito del mismo en la persona del propietario del inmueble, quedando este afectado para responder al arrendatario, si hubiere lugar a ello.

64. En las demandas por cumplimiento de contrato de arrendamiento, por el vencimiento de la prórroga legal, que versen sobre inmuebles destinados a vivienda, en las que se solicite la medida preventiva de secuestro del inmueble arrendado, el juez de la causa sólo podrá decretar dicha medida cuando haya culminado el término para la contestación de la demanda.

Artículo 65. Si al vencimiento del término contractual el arrendatario estuviere incurso en el incumplimiento de sus obligaciones contractuales o legales, no tendrá derecho a gozar del beneficio de la prórroga legal.

Artículo 66.- Cuando estuviere en curso la prórroga legal a que se refiere el artículo 59 de esta Ley, no se admitirán demandas por cumplimiento de contrato de arrendamiento por el vencimiento del término. No obstante, sí se admitirán aquellas que sean propuestas por el incumplimiento de otras obligaciones legales o contractuales.

TÍTULO VI DE LA PREFERENCIA OFERTIVA Y DEL RETRACTO LEGAL ARRENDATICIO

CAPÍTULO I DE LA PREFERENCIA OFERTIVA INDIVIDUAL

Artículo 67. La preferencia ofertiva individual es el derecho que tiene el arrendatario para que se le ofrezca en venta, en primer lugar y con preferencia a cualquier tercero, el inmueble que ocupa en tal condición de arrendatario. Sólo será acreedor a la preferencia ofertiva el arrendatario que se encuentre solvente en el pago de los cánones de arrendamiento.



Artículo 68. A los fines del ejercicio del derecho preferente individual, el propietario deberá notificar al arrendatario, mediante documento público, su voluntad de venderle el inmueble. Dicha notificación deberá indicar el precio, condiciones, modalidades de la negociación y la dirección donde será recibida válidamente la respuesta, debiendo anexar la copia del documento de propiedad del inmueble.

Parágrafo Único: El arrendatario deberá notificar al oferente, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes al ofrecimiento, su aceptación o rechazo. Transcurrido este lapso sin que el arrendatario hubiere aceptado el ofrecimiento, el propietario quedará en libertad de dar en venta el inmueble a terceros, bajo las mismas condiciones y modalidades del ofrecimiento de venta.

Artículo 69. Transcurridos ciento ochenta (180) días calendario, contados a partir de la fecha del ofrecimiento de venta, sin que ésta se hubiere efectuado, quedará sin efecto dicho ofrecimiento, debiendo en consecuencia cursarse una nueva oferta al arrendatario para cualquiera otra negociación que se pretendiere celebrar.

Artículo 70. Cuando un tercero, sea persona natural o jurídica, haga el ofrecimiento de venta en nombre del propietario, deberá acreditar que se encuentra suficientemente autorizado para ello mediante documento público, y determinar con precisión las condiciones establecidas por el propietario para la negociación.

CAPÍTULO II DE LA PREFERENCIA OFERTIVA GLOBAL

Artículo 71. La preferencia ofertiva global es el derecho que tienen los arrendatarios de una edificación que no se encuentre bajo el régimen de propiedad horizontal y posea viviendas, para que se les ofrezca en venta en primer lugar y con preferencia a cualquier tercero, el inmueble que ocupan en tal condición de arrendatarios. Sólo serán acreedores a la preferencia ofertiva global los arrendatarios que se encuentren solventes en el pago de los cánones de arrendamiento.

*Artículo 72. A los fines del ejercicio del derecho preferente global, el propietario deberá notificar a los arrendatarios, mediante documento público, su intención de vender la propiedad de manera global. Dicha notificación se practicará, a través de un solo escrito de oferta dirigido a todos los arrendatarios, el cual deberá contener la descripción detallada del inmueble, el precio, las condiciones de la negociación y la dirección donde será recibida válidamente la respuesta, debiendo anexar copia del documento de propiedad.
El funcionario público que practique la notificación deberá hacerla en cada unidad inmobiliaria y además fijar copia de la misma en las unidades donde no pueda practicarse la notificación personal.*

Artículo 73. Los arrendatarios constituidos en alguna forma asociativa, integrada con por lo menos el sesenta por ciento (60%) de la totalidad de los mismos,



deberán notificar al propietario, mediante documento público, su aceptación o rechazo a la oferta hecha a su favor, dentro de los noventa (90) días continuos, contados a partir de la fecha del ofrecimiento. Transcurrido este lapso sin que los arrendatarios hubieren aceptado el ofrecimiento, el propietario quedará en libertad de dar en venta el inmueble a terceros, bajo las mismas condiciones y modalidades del ofrecimiento de venta.

Artículo 74. Transcurridos ciento ochenta (180) días calendario, contados a partir de la fecha del ofrecimiento de venta, sin que ésta se hubiere efectuado, quedará sin efecto dicho ofrecimiento, debiendo en consecuencia cursarse una nueva oferta a los arrendatarios para cualquiera otra negociación que se pretendiere celebrar.

Artículo 75. Cuando un tercero, sea persona natural o jurídica, haga el ofrecimiento de venta en nombre del propietario, deberá acreditar que se encuentra suficientemente autorizado para ello mediante documento público, y determinar con precisión las condiciones establecidas por el propietario para la negociación.

Artículo 76. Los notificados que hayan expresado su voluntad de negociar la compraventa del inmueble podrán notificar de su intención al Ejecutivo Nacional, a través del Ministerio con competencia en materia de vivienda, con el objeto que este propicie la negociación, si lo considerare conveniente, a fin de otorgar asistencia en el orden social, técnico y financiero a los adquirentes. Esta notificación no suspenderá los lapsos de las negociaciones que las partes hayan pactado.

CAPITULO III DEL RETRACTO LEGAL ARRENDATICIO

Artículo 77. El retracto legal arrendaticio es el derecho que tienen los arrendatarios 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 dación en pago. Para ejercer este derecho, los arrendatarios deberán cumplir con los requisitos establecidos en los artículos 67 y 71 de la presente ley, según sea el caso.

Artículo 78. El derecho de retracto a que se refiere el artículo 77, deberá ser ejercido por los arrendatarios dentro del plazo de noventa (90) días calendario, contados a partir de la fecha de la notificación, 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. En el caso de venta global a un tercero, éste deberá efectuar la mencionada notificación en la forma establecida en el artículo 72.

Artículo 79. Los arrendatarios podrán ejercer el derecho de retracto previsto en el artículo 77 de la presente ley, cuando ocurra cualquiera de los siguientes supuestos:



a) No se les hubiere hecho la notificación prevista en los artículos 68 y 72, o se omitiere en ella alguno de los requisitos exigidos.

b) Efectuada la venta a un tercero, su precio resultare inferior al ofertado, o sus condiciones fueren más favorables que las ofrecidas inicialmente a los arrendatarios.

Artículo 80. El retracto legal no procederá en los casos de enajenación o transferencia global de la propiedad de una edificación que no se encuentre bajo el régimen de propiedad horizontal y no posea viviendas.

Artículo 81. Para las situaciones no previstas en el presente Título, se aplicarán las disposiciones pertinentes contenidas en el Código Civil.

TÍTULO VII DEL PAGO POR CONSIGNACION

CAPÍTULO I DE LA CONSIGNACION ARRENDATICIA

Artículo 82. Cuando el arrendador de un inmueble rehusare expresa o tácitamente recibir el pago del canon de arrendamiento vencido de acuerdo con lo convencionalmente pactado, podrá el arrendatario o cualquier persona debidamente identificada que actúe en su nombre y descargo, consignarla por ante el Tribunal de Municipio competente por la ubicación del inmueble, dentro de los quince (15) días continuos siguientes al vencimiento de la mensualidad. Igualmente, podrá el arrendatario consignar, junto con el canon de arrendamiento, las cantidades de dinero correspondientes al pago de la cuota de condominio, de los gastos comunes a que refiere el artículo 19 de la presente ley, o a cualquier otro causado por alguna obligación legal o contractual asumida o a cargo del arrendatario.

Artículo 83. Cuando estuviere en curso cualquier proceso judicial entre los contratantes, por causa derivada directa o indirectamente de la relación arrendaticia, el arrendador o propietario podrá retirar y disponer libremente de las cantidades consignadas a su favor conforme al artículo anterior, sin que ello pueda considerarse como renuncia o desistimiento de la acción intentada, a menos que ésta estuviere fundamentada en la falta de pago del canon de arrendamiento.

CAPÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO CONSIGNATORIO

Artículo 84. Mediante escrito dirigido al Juez, el consignante indicará su nombre y apellido, el carácter con que actúa, así como la identificación completa y la dirección de la persona natural o jurídica en cuyo favor consigna, las referencias del inmueble, el monto del canon de arrendamiento y el motivo por el cual efectúa la consignación.

El Juez dará al interesado comprobante de la consignación y cursará notificación al beneficiario, en la cual se señalarán las menciones referidas en el párrafo



anterior y le indicará que la suma consignada, se halla a su orden y disposición. A los fines de dar cumplimiento al presente artículo, el arrendatario tiene la obligación de aportar los datos suficientes para el logro de la notificación al beneficiario, dentro un plazo no mayor de treinta (30) días continuos siguientes a la primera consignación.

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

Parágrafo Único: En caso que el arrendatario manifestare desconocer la dirección del arrendador y a los solos fines de cumplir con la notificación que antecede, el arrendatario deberá solicitar al Tribunal receptor la expedición de un cartel de notificación, y proceder a una sola publicación en uno de los diarios de mayor circulación en la localidad donde se encuentra ubicado el inmueble, y posteriormente, lo consignará para ser agregado al respectivo expediente de consignaciones.

Artículo 85. Efectuada la primera consignación se abrirá un expediente en el cual se llevarán las diligencias pertinentes, quedando obligado el consignante a efectuar cualquier consignación posterior en ese mismo expediente. No se considerarán legítimamente efectuadas las consignaciones subsiguientes realizadas en un Tribunal distinto.

Artículo 86. La suma de dinero consignada conforme a los artículos precedentes, sólo podrá ser retirada por el beneficiario de la consignación o su apoderado legalmente constituido y autorizado para ello y en ningún caso podrá retirarla el arrendatario o el tercero consignante.

Artículo 87. En virtud de la consignación legítimamente efectuada conforme a lo dispuesto en el presente Título, se considerará al arrendatario en estado de solvencia, salvo prueba en contrario que corresponderá apreciar al Juez, ante quien el interesado presentare la demanda.

Artículo 88. A los fines de la comprobación de la legitimidad de las consignaciones arrendaticias efectuadas por el arrendatario, o por cualquiera persona debidamente identificada que actúe en su nombre y descargo, la relación detallada de las mismas, certificada por el Juez a cargo del Tribunal donde hayan sido efectuadas, deberá ser apreciada y valorada como medio de prueba suficiente.

Artículo 89. A los efectos de la consignación arrendaticia, todas las actuaciones en el Tribunal estarán libres de derechos, emolumentos y exentas del impuesto de papel sellado y timbres fiscales.

TÍTULO VIII DEL REINTEGRO

Artículo 90. En los inmuebles sometidos a regulación, conforme a la presente Ley, quedará sujeto a repetición todo cuanto se cobre en exceso del canon



máximo establecido por los organismos competentes o lo cobrado por arrendamientos ilícitos.

Artículo 91. La obligación de repetir conforme al artículo precedente, corresponderá al arrendador o al perceptor de los sobrealquileres. Si éstos y el propietario fueren personas diferentes, la responsabilidad será solidaria, sin perjuicio de las relaciones jurídicas entre éstas y se aplicarán las sanciones establecidas en esta Ley.

Artículo 92. El reintegro se referirá a los sobrealquileres cobrados desde la fecha de iniciación del contrato hasta la fecha de la regulación que resultare definitivamente firme.

Artículo 93. Las acciones para solicitar la repetición de sobrealquileres a que se refiere este Título, se intentarán por ante los tribunales ordinarios competentes por la cuantía y se tramitarán conforme al procedimiento judicial establecido en la presente Ley.

Artículo 94. La acción para reclamar el reintegro de sobrealquileres prescribe a los dos (2) años, contados a partir de la fecha en que haya quedado definitivamente firme la ultima fijación del canon de arrendamiento máximo mensual, efectuada al inmueble de que se trate, por los organismos competentes.

Artículo 95. Los reintegros previstos en este Título son compensables con los cánones de arrendamiento que el arrendatario deba satisfacer y se considerará a éste en estado de solvencia, cuando el importe de tal reintegro, establecido mediante sentencia definitivamente firme, sea igual o superior a lo que le corresponda pagar por concepto de cánones de arrendamiento.

Artículo 96. El tribunal que conozca en primera instancia de las acciones de reintegro a que se refiere este Título, remitirá de oficio al organismo regulador correspondiente, copia certificada de la sentencia definitivamente firme recaída en la causa, a los fines de la aplicación de la sanción prevista en el artículo 113 de la presente Ley.

TÍTULO IX DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO INQUILINARIO

Artículo 97. El conocimiento y tramitación de los asuntos cuya competencia atribuye esta Ley al organismo regulador, se regirá de acuerdo al procedimiento contemplado en el presente Título, y en el mismo se deberán aplicar los principios establecidos en el Decreto con Rango y Fuerza de Ley sobre Simplificación de Trámites Administrativos.

Artículo 98. El procedimiento se iniciará a instancia de la parte interesada mediante solicitud escrita. Presentada ésta, el organismo regulador la admitirá dentro de los tres (3) días hábiles administrativos siguientes, si cumple con todos los requisitos que establece el Reglamento 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 calendario siguientes contados a partir de su notificación. Si las omisiones fueren subsanadas, se le dará curso a la solicitud. La decisión que niegue la admisión de la solicitud, deberá ser motivada y contra ella se podrá interponer el recurso contencioso administrativo correspondiente, dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la notificación del acto administrativo denegatorio.

Artículo 99. Admitida la solicitud, se notificará a los interesados, y se les indicará que deberán comparecer al tercer día hábil administrativo siguiente a su notificación, a exponer lo que estimen conveniente.

Artículo 100. En la oportunidad señalada, los interesados deberán consignar por escrito todas sus defensas y pretensiones. Las razones en que se fundamente la oposición deberán exponerse en esta oportunidad, sin que después se admitan otras.

Artículo 101. En este procedimiento quedará abierta de pleno derecho, una articulación de diez (10) días hábiles administrativos para la promoción y evacuación de pruebas instrumentales, quedando a criterio de la autoridad administrativa el admitir los otros medios de prueba establecidos en los Códigos Civil, de Procedimiento Civil y Orgánico Procesal Penal o en otras leyes. El acto administrativo que niegue la admisión de alguna prueba deberá motivarse suficientemente.

Artículo 102. A los efectos de determinar el valor del inmueble sus anexos y accesorios, se abrirá un lapso de treinta (30) días calendario al vencimiento del término fijado en el artículo anterior. El organismo regulador podrá extender dicho lapso hasta por treinta (30) días calendario más, cuando razones de importancia así lo impongan. Dichos lapsos se entenderán concluidos en la fecha en que se determine el valor del inmueble, sus anexos y accesorios. Cuando se solicite la fijación del canon de arrendamiento de una porción de un inmueble cuyo valor hubiere sido ya determinado por el organismo regulador, en fecha no anterior en dos (2) años a la de la solicitud, no se procederá a una nueva determinación del valor, sino que se aplicará sobre la parte proporcional que corresponda a la porción cuya regulación se solicite, el porcentaje de rentabilidad establecido en el artículo 29 de esta ley o los aumentos de los porcentajes que fije el Ejecutivo Nacional.

Artículo 103. El organismo regulador dictará su decisión dentro del lapso de diez (10) días hábiles administrativos, a contar de aquél en que se haya determinado el valor del inmueble, sus anexos y accesorios. Dicha decisión deberá ser notificada de acuerdo a los artículos subsiguientes.

Artículo 104. Las decisiones de los organismos encargados de la regulación serán notificadas personalmente a las partes interesadas, debiendo contener la notificación un resumen de la decisión e indicar los recursos que proceden en contra de la misma, con expresión de los lapsos para ejercerlos y de los órganos o tribunales ante los cuales deban interponerse.



Artículo 105. Si la notificación no pudiere hacerse personalmente, se dejará expresa constancia en el expediente administrativo, señalando las razones y circunstancias por las cuales no pudo practicarse. En este caso, se procederá a publicar un resumen de la decisión, mediante simple aviso en uno de los diarios de mayor información de la localidad donde esté ubicado el inmueble. La publicación del aviso deberá ser consignada en el expediente administrativo por el interesado, y se fijará a la vista del público en el local donde despacha el funcionario que dictó la decisión y en la puerta de la morada u oficina de los interesados. Transcurridos diez (10) días hábiles administrativos, contados a partir de que conste en el expediente administrativo la fijación de la publicación del aviso a que se refiere este artículo, se entenderá que los interesados han sido notificados, circunstancia que se hará constar expresamente en el texto del aviso. La parte que haya solicitado la publicación deberá correr con el costo de la misma.

Artículo 106. A los fines de las notificaciones que con ocasión de este procedimiento deban practicarse fuera de la jurisdicción territorial del respectivo Organismo regulador, éste podrá librar despacho o exhorto al organismo de inquilinato de la jurisdicción en los términos de ley. Cumplida como haya sido ésta, se devolverán las actuaciones con sus resultas al organismo de origen.

Artículo 107. Las decisiones dictadas por el organismo regulador agotan la vía administrativa

Artículo 108. En todo lo no previsto en el presente Título, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos, en el Decreto con Rango y Fuerza de Ley Sobre Simplificación de Trámites Administrativos y en el Código de Procedimiento Civil.

TÍTULO X DEL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO INQUILINARIO

Artículo 109. Los interesados podrán interponer recurso de nulidad contra las decisiones administrativas emanadas del organismo regulador, por ante la jurisdicción contencioso administrativa, dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la última de las notificaciones de la decisión respectiva, efectuada a las partes.

Artículo 110.- Son competentes para conocer en primera instancia del recurso contencioso administrativo inquilinario de anulación, los siguientes Tribunales: a) En la Circunscripción Judicial de la Región Capital, los Tribunales Superiores con competencia en lo Civil y Contencioso Administrativo. B) En los Estados, los respectivos Jueces de Municipio o los de igual competencia en la localidad donde se encuentre el inmueble. La tramitación y decisión del recurso, se hará de conformidad con las pertinentes disposiciones de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia, o de la ley que en su momento regule los procedimientos de nulidad contra los actos administrativos de efectos particulares.

Artículo 111. Cuando cursaren ante los tribunales de la jurisdicción contencioso administrativa, más de un (1) recurso de nulidad contra un mismo acto



administrativo inquilinario, procederá la acumulación de los procesos respectivos. Dicha acumulación podrá ser solicitada hasta en estado de sentencia de la causa cursante ante el Tribunal de la prevención.

Artículo 112. A solicitud de parte, y sin perjuicio de otros poderes cautelares que las leyes atribuyen al Juez Contencioso Administrativo, el tribunal que conozca del recurso contencioso inquilinario de nulidad podrá suspender, en todo o en parte, los efectos del acto administrativo impugnado, cuando su inmediata ejecución comporte perjuicios o gravámenes irreparables o de difícil reparación por la definitiva. En tales casos, el Juez deberá exigir al solicitante que preste caución suficiente para garantizar los resultados del juicio.

TÍTULO XI DE LAS SANCIONES

Artículo 113. Los infractores de la presente ley serán penados por el organismo encargado de la fijación de los cánones de arrendamiento, con multa que no podrá exceder del equivalente a cuatrocientas veinte (420) Unidades Tributarias, según la gravedad de la falta y el mérito de las respectivas circunstancias atenuantes o agravantes que concurran en el caso concreto, guardando la debida proporcionalidad y adecuación a los supuestos de hecho de la norma.

Parágrafo Único: El organismo regulador, utilizando todos los medios legales a su alcance, investigará los hechos que puedan constituir infracciones a la presente Ley.

Artículo 114. La resolución en la cual se imponga una multa, se notificará personalmente al infractor, remitiéndole copia de ella junto con la correspondiente Planilla de Liquidación, a fin de que satisfaga el monto de la multa respectiva en una Oficina Receptora de fondos Nacionales, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la cual se haga la notificación. Cuando el organismo regulador fuere una Alcaldía, el monto de la multa ingresará al respectivo Tesoro Municipal.

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

Artículo 115. Si la notificación al infractor no pudiere hacerse de la manera indicada en el artículo anterior, se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 105 de la presente ley.

Artículo 116. En los casos de reincidencia se podrá aplicar a los infractores hasta el doble de la multa impuesta.

Artículo 117. Quien se opusiere u obstaculizare el cumplimiento de las actuaciones de los funcionarios adscritos a los organismos reguladores, será sancionado de conformidad con lo establecido en el artículo 113 de la presente ley. Para cumplir con sus atribuciones, el organismo regulador podrá requerir el auxilio de la fuerza pública, si fuere necesario.



Artículo 118. La acción administrativa para aplicar la sanción establecida en el presente Título, prescribe a los dos (2) años de cometida la infracción.

TÍTULO XII DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 119. Con el objeto de estimular la participación de la iniciativa privada en la construcción de viviendas en conformidad con el Decreto con Rango y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, el Ejecutivo Nacional podrá declarar de interés social determinados proyectos que tengan por objeto la edificación de viviendas para ser arrendadas a cánones razonablemente bajos. Los ingresos por concepto de arrendamientos quedarán exentos de pago del impuesto sobre la renta por un lapso de diez (10) años contados desde la fecha de terminación de la construcción.

Artículo 120. Quedan exentos de los impuestos de papel sellado y timbres fiscales todas las actuaciones que se realicen con ocasión de la presente ley.

Artículo 121. A los efectos de promover y facilitar la conversión al régimen de propiedad horizontal, de las edificaciones residenciales o de uso mixto que incluyan viviendas, destinadas total o parcialmente al arrendamiento, los Registros Públicos sólo podrán exigir los siguientes recaudos: Documento y Reglamento de Condominio, redactados de conformidad con la ley que regula el régimen de propiedad horizontal, cuya revisión la realizarán directamente los mencionados registros; Permiso de Construcción y Cédula de Habitabilidad o instrumentos equivalentes; conformidad de cumplimiento de las normas de prevención y protección contra incendios; planos arquitectónicos debidamente aprobados por los organismos correspondientes y demás documentos relativos a la propiedad.

Artículo 122. La presente ley entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial de la República Bolivariana de Venezuela, salvo el procedimiento oral previsto en la misma que deberá entrar en vigencia un año después de la publicación; pudiendo ser diferido esta última por disposición del Tribunal Supremo de Justicia, el cual tendrá a su cargo la implementación de dicho procedimiento.

Artículo 123. Los procedimientos judiciales que estén en curso al momento de entrar en vigencia el procedimiento oral, o los que se iniciaren durante la Vacatio Legis de las normas procesales, se continuaran tramitando hasta su conclusión definitiva por las disposiciones bajo las cuales se inició su tramitación.

TÍTULO XIII DISPOSICIONES FINALES

Artículo 124. El Ejecutivo Nacional podrá crear Oficinas especiales para prestar asistencia legal y jurídica gratuita a aquellas personas carentes de medios



**REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
ASAMBLEA NACIONAL
COMISION PERMANENTE DE ADMINISTRACIÓN Y SERVICIOS PÚBLICOS**

económicos suficientes y que la requieran para la defensa de sus derechos en los procedimientos establecidos en la presente ley.

Artículo 125. Por la presente Ley quedan derogadas:

- 1) El decreto N° 427 con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios Publicado en la Gaceta Oficial N° 36.845 del 7 de diciembre de 1999*
- 2) Todas las demás disposiciones contrarias al presente Decreto-Ley.*