



PROYECTO DE **LEY DE ARRENDAMIENTOS INMOBILIARIOS**



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La presente Ley viene a regular una materia en la que históricamente el Estado venezolano ha irrespetado los derechos de propiedad privada en nombre del “interés general”, “la justicia social” y “la protección de los más desfavorecidos”.

Desde que en 1939 se fijó por primera vez mediante decreto ejecutivo el monto máximo de cobro de cánones de alquiler de inmuebles para vivienda, comenzó en Venezuela en esta materia una censurable e injusta historia de irrespeto y violaciones a la propiedad privada.

Desde entonces, y hasta la fecha, todos los gobiernos que han ejercido el poder en el país han partido de la premisa falsa, según la cual, los inmuebles privados que se ofrecen en alquiler para uso como vivienda o local comercial, no son propiedad plena de sus dueños, sino sólo de forma parcial, ya que una parte sustancial de los atributos del derecho en cuestión lo asume y ejerce el Estado a través de la legislación, regulaciones y actos administrativos.

Con el Decreto de Eleazar López Contreras del 9 de septiembre de 1939 se inició la historia de las inútiles y populistas declaratorias como *“artículos de primera necesidad en todo el territorio de la República”* de diversos artículos del sector alimentos, del sector habitacional, del vestido, del sector del transporte, combustibles y fuerza motriz, materias primas y productos manufacturados, así como medicinas, drogas y aparatos medicinales.

Luego, el Decreto de 17 de enero de 1940 atribuyó una nueva competencia a las Juntas Ejecutivas Reguladoras de Precios, creadas a través del Decreto de 9 de septiembre de 1939, para que fijaran *“los tipos máximos de las pensiones de arrendamiento (alquileres) de las viviendas y locales o edificios para comercio que expendan artículos de primera necesidad”*.

Desde entonces, como lo explica García Soto, “...se considera que el alquiler de las viviendas y locales o edificios para comercio que comercializaran artículos de primera necesidad, también debía ser objeto de control de precios, dada su vinculación con los artículos de primera necesidad. Se expande así el sistema de control de precios desde los bienes declarados de primera necesidad hasta los ‘tipos máximos de las pensiones de arrendamiento (alquileres)’ vinculados al expendio de tales bienes declarados como de primera necesidad, junto también con los inmuebles que sirvieran de vivienda”.

Y con ello, se inició la historia del irrespeto a la propiedad privada, a la libertad contractual y al acceso a oferta de inmuebles en alquiler para uso como vivienda de los ciudadanos y que hoy en día abarca el irrespeto a la propiedad privada sobre locales comerciales. Esa historia ha estado plagada de numerosas legislaciones y regulaciones, ninguna de las cuales ha servido para garantizar los derechos de las partes en la relación arrendaticia, en especial los derechos de quienes ofrecen su propiedad en alquiler.

Luego de esos Decretos de 1939 y 1940, relativos al alquiler de viviendas, se dictó el Decreto Legislativo Sobre Desalojo de Viviendas del 25 de enero de 1947, sustituido por otro el 27 de septiembre de 1947, se dictó la Ley de Inquilinato de 19 de abril de 1955, cambiada luego por la Ley de Regulación de Alquileres del 1º de agosto de 1960 (G.O. N° 26.319), reformada el 2 de enero de 1987 (G.O. N° 3.950). El 9 de septiembre de 1960 se había sancionado el Reglamento de la Ley de Regulación de Alquileres y del Decreto Legislativo Sobre Desalojo de Viviendas (G.O. N° 438 Extraordinario), que fue sustituido por otro Reglamento con el mismo nombre el 5 de febrero de 1972 (G.O. N° 29.727); en 1999 se dictó el Decreto-Ley N° 427 el 25 de octubre de 1999 (G.O. N° 36.845, del 7 de diciembre de 1999), que a pesar de su intervencionismo ha sido la más moderada de todas las legislaciones aplicadas en esta materia, hasta que en 2011 se dictó la más injusta, autoritaria e inconstitucional normativa para aplicar en el sector, como es la Ley para la Regularización y el Control de los Arrendamientos de Vivienda (G.O. No. Extraordinario 6.053, de 12 de noviembre de 2011), a la que acompañan el Decreto-Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas (G. O. No. 39.668 de 6 de mayo de 2011) y el Decreto-Ley para la Determinación del Justiprecio de Bienes Inmuebles en los casos de expropiaciones de emergencia con fines de poblamiento y habitabilidad (G.O. No. 39.945 de fecha 15 de junio de 2012).

Aunado a la normativa intervencionista, en el año 2014, se dictó el Decreto-Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el uso Comercial publicado en Gaceta Oficial No. 40.418, de 23 de mayo, que contiene disposiciones similares a la ley que regula el arrendamiento de vivienda (de 2011) pero establece en su artículo 32 una debatida fórmula de cálculo para la fijación del canon de arrendamiento, que en definitiva impide a las partes determinar libremente el canon para el alquiler de locales comerciales.

Por causa de todas las normativas antes mencionadas, es que tanto el contenido general del contrato de arrendamiento, como el monto del canon a pagar, como las condiciones para demandar el desalojo y hasta la oportunidad, más allá del lapso previsto en la ley, para exigir la entrega del inmueble, los fija el Gobierno de forma discrecional, a través de órganos administrativos, al margen de lo que desee el legítimo propietario y sin sujeción a normas generales e iguales para todos.

La situación actual de esta materia, por mucho, es la peor en toda la historia del derecho arrendaticio en el país, al punto que es posible sostener que esa rama ha sido abolida de raíz, especialmente para el caso de alquiler de viviendas con la Ley para la Regularización y el Control de los Arrendamientos de Vivienda, pero sería un error pensar que antes de ésta la propiedad privada, la autonomía contractual y el debido proceso judicial estuvieron garantizados para ambas partes por igual por las numerosas legislaciones ya mencionadas.

Con la excepción de una parte del contenido del Decreto-Ley de 1999 dictado en esta materia, muy a contracorriente de lo que sería luego el proyecto socialista de Hugo Chávez, la legislación y regulaciones que se dictaron entre 1939 y ese 1999 siempre han planteado una abierta discriminación entre arrendadores y arrendatarios, apelando a enfoques errados e inútiles como la política de la discriminación positiva, la función social de la propiedad privada y la supuesta corresponsabilidad social entre el Estado y los ciudadanos propietarios en ofrecer soluciones habitacionales a los ciudadanos que carecen de un inmueble propio para uso como vivienda.

Es necesario y urgente abandonar esos enfoques, pues las normativas que se han dictado con base en ellos han perjudicado por igual a arrendadores como a arrendatarios, y más allá, a propietarios, inversionistas de la construcción, trabajadores, familias y hasta para el propio Estado, que por su propia ceguera populista e intervencionista, ha recibido menos ingresos vía tributaria y ha incumplido de forma injustificada con su obligación, léase bien, no de garantizar y asegurar, sino de promover y fomentar las acciones privadas que hagan posible y contribuyan a la satisfacción y disfrute de necesidades básicas como la vivienda.

Por lo anterior, ante la crisis actual del mercado de los arrendamientos de viviendas y locales comerciales, o más bien, debido a su abolición y sustitución por infames mercados negros, toca derogar de forma íntegra e inmediata la

legislación vigente en la materia con todas sus regulaciones, y poner en vigencia una nueva legislación, que retome los aspectos sustantivos, procesales y económicos más favorables del Decreto-Ley de 1999 (en el que se encuentran reunidas las disposiciones tanto para vivienda como para locales comerciales), entre otras razones para simplificar el debate parlamentario y generar el mayor consenso posible entre los especialistas en el área, mientras a futuro, una vez lograda la reactivación de este fundamental mercado, se evalúan reformas más a fondo, que mejoren todavía más los incentivos para potenciar la oferta de inmuebles para vivienda.

En tal sentido, se propone retomar parte de ese articulado, pero garantizando los contenidos que se destacan a continuación, y eliminando aquellos que en forma directa son contrarios a su reconocimiento y disfrute por las personas:

En primer lugar, esta Ley garantiza la propiedad privada de toda persona sobre inmuebles en alquiler para uso como vivienda o para otros usos que también quedan sujetos a ella.

Se abandona la falsa tesis de que la vivienda es un derecho contrapuesto a la propiedad privada. La vivienda como derecho subjetivo, no existe. Sólo existe el derecho de propiedad privada, cuyos atributos puede ejercerlo una sola persona o compartirse entre varias personas. Cuando se habla de vivienda, se habla de un uso posible para un inmueble bajo régimen de propiedad privada. El arrendatario no es propietario, por tanto, no tiene más derecho sobre el inmueble que usa para vivienda que aquél que el propietario de ese bien le reconoce temporal y voluntariamente mediante un contrato a cambio de un pago, que recibe justamente en su condición de propietario.

El uso y disfrute como vivienda personal o familiar del bien alquilado por parte del arrendatario es posible por un acto libre, consciente y voluntario del propietario de ese bien, no por causa de un derecho subjetivo previo del inquilino sobre el inmueble o de un acto unilateral del Estado sobre el mismo.

Es precisamente por lo anterior, que ha sido un error político y una discriminación hacia una parte de los ciudadanos el declarar *“ilícito el arrendamiento o subarrendamiento de las viviendas urbanas o suburbanas que no posean las condiciones elementales mínimas de sanidad y habitabilidad”*, como lo hacía el artículo 6° del Decreto-Ley de 1999, el cual añadía en esa disposición que *“...están comprendidas en este caso, especialmente, las viviendas*

comúnmente llamadas ‘ranchos’, que son aquellas construidas con materiales inadecuados o perecederos, tales como tablas, latas y cartones, que carecen de servicios de infraestructura primaria. En consecuencia, nadie estará obligado a pagar arrendamiento por viviendas de esta clase”, en abierta violación a la propiedad privada de los más pobres, que además viven en esos inmuebles “inadecuados” debido a las políticas populistas e intervencionistas de los gobiernos que ejercieron el poder, en especial durante el período civil democrático.

Por ello, en esta Ley, si bien no se ignora lo inconveniente de las condiciones en que se ejercen los derechos de propiedad privada en los barrios urbanos, no se niegan esos derechos, sino que se respetan y garantizan, en el entendido que a quien corresponde supervisar que los inmuebles sean habitables es a las autoridades municipales.

En segundo lugar, esta Ley garantiza la plena autonomía contractual de las partes, y excluye toda forma de intervencionismo administrativo del Estado en la determinación de la relación arrendaticia.

El contenido del contrato de arrendamiento, en sus cláusulas esenciales, debe ser definido por las partes y no por la legislación aplicable en la materia ni por autoridades administrativas. La legislación sólo puede y debe establecer reglas inderogables por la voluntad de las partes que excluyan opciones claramente abusivas, discriminatorias o contrarias al objeto del contrato. Es por ello que se admite la posibilidad de fijar el canon en divisas, en el entendido que la libertad arrendaticia abarca también este punto y deberá ser derogada cualquier prohibición en este sentido.

Urge en esta y en todas las demás áreas civiles, mercantiles y laborales en las que se rige el derecho privado y no el derecho público, restablecer y garantizar la autonomía de la voluntad que el fallo No. 85, de 24 de enero de 2002, de la Sala Constitucional, caso: *ASODEVIPRILAVARA*, decidió inconstitucional y antidemocráticamente eliminar, invocando para ello la vigencia del Estado social. Al margen de la discusión sobre el alcance de este principio, es unánime la doctrina especializada y la jurisprudencia que analiza el Estado social en sostener que él no elimina la libertad económica ni la autonomía para contratar.

En tercer lugar, esta Ley garantiza medios alternativos y procedimientos judiciales céleres y eficaces para resolver las controversias arrendaticias.

Se propone la creación, aumento, mejora y dotación de recursos para el buen funcionamiento de mecanismos alternativos y judiciales para la resolución de conflictos arrendaticios.

Deben eliminarse las vías administrativas y demás procedimientos ante autoridades administrativas, pues han demostrado ser contrarios a los derechos de las partes, ineficientes, permiten el tratamiento político de la materia por parte de los Gobiernos y no resuelven el problema de fondo de las partes.

Con base en el artículo 258 de la Constitución, se deben destinar fondos públicos y crear con el apoyo del sector privado instancias de conciliación y arbitraje para que las controversias entre arrendadores y arrendatarios que no tengan que ir a un proceso judicial sean conocidas y compuestas por conciliadores y árbitros, según el caso, para así evitar la complejidad y los costos de un litigio con todas sus instancias.

En cuarto lugar, esta Ley garantiza el equilibrio entre las partes del contrato en el desalojo del inmueble.

La presente Ley asegura para ambas partes equilibrio, igualdad y efectividad en la tramitación de demandas y ejecución de fallos que acuerden el desalojo del inmueble destinado para vivienda u otros usos por incumplimiento del contrato de arrendamiento.

Ni deben ser en exceso breves los plazos ni simples los supuestos y requisitos para demandar el desalojo judicial del inmueble arrendado, ni tampoco deben ser en extremo largos los lapsos, ni discrecional del Gobierno la oportunidad para ejecutar el desalojo o de imposible cumplimiento los requisitos para lograr ese objetivo. Mucho menos puede depender la recuperación del bien por su propietario de un acto discrecional y político del Gobierno.

Debe evitarse toda apelación a la lucha de clases, estigmatización de los propietarios y victimización de los inquilinos carentes de vivienda propia en esta materia. Nadie es culpable de que haya personas que no tengan derechos de propiedad privada sobre bienes para uso como viviendas.

Y de existir un culpable, sería el propio Estado, no precisamente por no entregar sin costo inmuebles para ese uso a todas las personas que carecen de uno, sino por adoptar políticas públicas, normas y criterios judiciales que no promueven ni incentivan el desarrollo de un país de propietarios, que incluya la construcción

sostenible, permanente y segura en todo el territorio nacional de bienes con ese fin, y, por el contrario, adoptar medidas que más bien impiden que ese país sea una realidad.

En quinto lugar, esta ley elimina toda forma de intervención administrativa en materia de alquiler de inmuebles para vivienda.

La intervención política vía Administración Pública del Gobierno en esta materia, desde Eleazar López Contreras hasta Nicolás Maduro ha sido un absoluto fracaso, además de un total anacronismo si se considera además que las causas que hicieran que aquél adoptara el primer control de alquileres tuvo que ver con el desarrollo de la segunda guerra mundial.

Llegó el momento de debatir según el método de análisis de costos y beneficios o el enfoque de la escuela de la elección pública, el mantenimiento o no de órganos o entes administrativos con potestades en esta materia para supervisar, controlar y regular todo lo relativo a la celebración y ejecución de los contratos de alquiler de viviendas, y que incluso tienen potestad para ordenar cómo disponer bienes privados con ese uso.

Esta Ley propone explícitamente su total eliminación, sobre la base del monumental e irreversible fracaso de la intervención administrativa en esta materia, que ha sido como ya se señaló tan perjudicial para los arrendatarios como para los arrendadores y propietarios.

Si se mejora la situación actual de los arrendatarios y ciudadanos con necesidad de hallar una solución habitacional para sí o para su familia vía alquiler, entonces debe ponerse fin a la negativa intervención de los gobiernos en esta materia.

En ella la intervención sólo debe ser por vía del Poder Legislativo a través de la legislación especial en la materia, y a través del Poder Judicial mediante los tribunales de la República, y los medios alternativos financiados con fondos públicos y privados.

En quinto lugar, esta Ley deroga sin excepción toda la legislación y las regulaciones dictadas por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Viviendas (SUNAVI) vigentes en la materia

Se propone la derogatoria inmediata y total de la legislación vigente en la materia, así como el cese de actividades y eliminación de la SUNAVI por ser una política pública contraria a los derechos e intereses de los ciudadanos, en particular de quienes alquilan inmuebles para uso como vivienda y quienes son arrendatarios de esos inmuebles o tienen aspiración a serlo.

Venezuela es de los pocos países en el mundo libre en que existe un órgano administrativo que opera como un ente regulador en esta materia. En países como Chile y España, por ejemplo, no existen este tipo de organismos administrativos, y en lugar de malgastar fondos públicos en el desarrollo de una actividad de policía injusta e inútil, se emplean fondos para promover y fomentar la inversión en la construcción de inmuebles para alquiler.

No funciona este esquema policial, sancionatorio, intervencionista, generador de corrupción y cercano a la planificación centralizada en ningún lugar en el que se haya aplicado o se aplique. Aquí tampoco ha funcionado.

Genera injusticias demoras y desincentivos a la inversión, así como una costosa burocracia innecesaria.

Para no generar despidos inmediatos, el Gobierno podrá evaluar qué parte del personal actual de la SUNAVI podrá ser transferido a otros organismos administrativos que, en el tránsito a una economía abierta, deban permanecer y fortalecerse para garantizar el cumplimiento de regulaciones básicas, que no vulneren la libertad económica ni los derechos de propiedad privada.

Por último, en sexto lugar esta Ley remite a la ley especial en la cual se deberá reconocer y reparar en nombre del Estado venezolano las graves violaciones a la propiedad privada que se han cometido con base en la legislación derogada, en el caso de esta materia a partir del año 2011, para que las víctimas obtengan resarcimiento pleno y no queden impunes los autores de esas violaciones a un derecho humano fundamental.

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

DECRETA

la siguiente,

LEY DE ARRENDAMIENTOS INMOBILIARIOS

TÍTULO I

OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º: La presente Ley regirá los contratos de arrendamiento y subarrendamientos 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 2º: 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, serán establecidos por las partes del contrato, dentro de los límites que fije esta Ley.

Artículo 3º: Quedan fuera del ámbito de aplicación de este Decreto-Ley, el arrendamiento o subarrendamiento de: a) Los terrenos urbanos y suburbanos no edificados. b) Las fincas rurales. c) Los fondos de comercio. d) Los hoteles, moteles, hosterías, paradores turísticos, inmuebles destinados a temporadas vacacionales o recreacionales y demás establecimientos de alojamiento turístico, los cuales estén sujetos a regímenes especiales. e) Las pensiones y hospedajes que acrediten su registro ante la autoridad competente.

Artículo 4º: Quedan excluidos del régimen de esta Ley, a los solos efectos de la fijación de los cánones de arrendamiento por las partes los inmuebles pertenecientes a la República de Venezuela, los Estados, los Municipios y los Institutos Oficiales que determine expresamente el Ejecutivo Nacional, salvo en aquellos casos en los cuales con motivo de las actividades que se desarrollen en tales inmuebles, los indicados entes actúen en función jurídico-privada.

Artículo 5º: Quedan excluidas del régimen del presente Decreto-Ley, sólo a los efectos de la terminación de la relación arrendaticia, el arrendamiento o subarrendamiento de viviendas o locales cuya ocupación sea consecuencia de una relación laboral, o de una relación de subordinación existente.

Artículo 6º: 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 7°: 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) Cláusula Penal Arrendaticia: Es la sanción prevista por las partes en virtud del incumplimiento de una cualesquiera de las cláusulas del contrato.

TÍTULO II

DE LA RELACIÓN ARRENDATICIA

CAPÍTULO I

CONDICIONES DE LA RELACIÓN ARRENDATICIA

Artículo 8°: Los propietarios y administradores de inmuebles destinados al arrendamiento están en la obligación de mantenerlos en buen estado de mantenimiento y conservación. A estos efectos, deberán contratar con personas especializadas el servicio de mantenimiento de ascensores, montacargas, incineradores, ductos de basura, tanques de agua, equipos hidroneumáticos, y cumplir con lo establecido en las disposiciones pertinentes en lo relativo a pintura y exigencias sanitarias del inmueble. Todo ello sin perjuicio de las estipulaciones que al respecto establezcan las partes. Los derechos y obligaciones derivadas del incumplimiento de esta disposición se regirán por las disposiciones del Código Civil y demás Leyes u Ordenanzas aplicables. El propietario no estará obligado a efectuar reparaciones que se originen por daños maliciosos causados por los arrendatarios.

Artículo 9°: El arrendatario o subarrendatario no está obligado a pagar alquileres superiores a los contractualmente pactados, 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 10: En los contratos de arrendamiento, a tiempo determinado o indeterminado, que versen sobre inmuebles exentos de regulación y en los que no se haya pactado cláusula de valor a los fines de la actualización periódica del canon de arrendamiento mensual, éste se ajustará cada vez que haya transcurrido un (1) año de la relación arrendaticia, de acuerdo al Índice General de Precios al Consumidor establecido por el Banco Central de Venezuela, acumulado para ese mismo período, si las partes no hubiesen llegado a un acuerdo sobre el monto del mismo.

Artículo 11: Es nulo el subarrendamiento realizado 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 12: 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 13: Quedan prohibidos los avisos o anuncios de prensa o de cualquier otro medio de publicidad en los cuales: a) Se exija como condición para el arrendamiento o subarrendamiento de viviendas, la circunstancia de no tener niños, la de ser extranjero el arrendatario o subarrendatario, así como establecer discriminaciones relativas a raza, sexo, credo o condición social. b) Quienes soliciten 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 y exista justificación verificable de su imposibilidad de efectuar el pago en moneda extranjera según lo estipulado.

Artículo 14: 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 15: En las edificaciones que consten de unidades independientemente consideradas, cualesquiera que fuere su uso, dadas en arrendamiento y que no estén comprendidas en el régimen de propiedad horizontal, el pago de los gastos de aseo, conservación, agua, energía eléctrica y cualquier otro servicio similar, podrá ser fijado por las partes contratantes, siempre y cuando no exceda de un veinticinco por ciento (25%) del monto del canon de arrendamiento.

Artículo 16: Si durante la relación arrendaticia, por cualquier causa, el inmueble arrendado pasare a ser propiedad de una persona distinta del propietario-arrendador, el nuevo propietario estará obligado a respetar la relación arrendaticia en los mismos términos pactados, y las acciones relativas a la terminación de la relación arrendaticia sobre el inmueble sólo podrán tramitarse conforme a las disposiciones contenidas en el presente Decreto-Ley.

CAPÍTULO II

GARANTÍAS DE LA RELACIÓN ARRENDATICIA

Artículo 17: 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 18: Cuando se constituya depósito en dinero para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, éste no podrá exceder del equivalente a cuatro (4) meses de alquiler, más los intereses que se generen conforme al artículo 23 de esta Ley, sumas éstas que no podrán ser nunca imputables al pago de los cánones de arrendamiento.

Artículo 19: En el caso de que se constituya depósito en dinero para garantizar las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, el arrendador, sea persona natural o jurídica, deberá colocar dicha suma en una cuenta de ahorros en un ente regido por la Ley General de las Instituciones Financieras. Los

intereses que se produzcan corresponderán al arrendatario y serán acumulados a la cantidad dada en garantía.

Artículo 20: 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 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 21: El arrendador deberá reintegrar al arrendatario, dentro de los treinta (30) 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 22: Cuando el arrendador se negare sin justa causa a reintegrar el depósito y sus intereses, vencido el término a que se refiere el artículo anterior, el arrendatario podrá ocurrir al Tribunal competente por la cuantía para hacer valer sus derechos y pretensiones y la causa se tramitará en instancia única, conforme al procedimiento breve establecido en esta Ley.

Artículo 23: 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 24: Las partes podrán establecer cláusulas penales por el incumplimiento de la obligación asumida por el arrendatario, referida a la entrega del inmueble al vencimiento del plazo.

TÍTULO III

DE LA FIJACIÓN DE CANONES DE ARRENDAMIENTO

Artículo 25: La fijación de los cánones de arrendamiento de los inmuebles sujetos a la presente Ley será hecha por las partes en el contrato de común acuerdo, quienes podrán tomar como referencia en la negociación los siguientes porcentajes de rentabilidad anual sobre el valor del inmueble, representado en Unidades Tributarias: a) Con un valor hasta de ____ Unidades Tributarias ____%

anual b) Con un valor de entre ____ y ____ Unidades Tributarias ____% anual c) Con un valor de entre _____ y _____ Unidades Tributarias ____% anual d) Con un valor superior a ____ Unidades Tributarias ____% anual.

Artículo 26: Para la determinación del valor del inmueble a los fines del artículo anterior, las partes tomarán en consideración los siguientes factores:

1) Uso, clase, calidad, situación, dimensiones aproximadas y todas aquellas circunstancias que influyan en las operaciones y cálculos que se hayan hecho para fijar su justo valor, las cuales también se especificarán razonadamente. 2) El valor fiscal declarado o aceptado por el propietario y el valor establecido en los actos de transmisión de la propiedad, realizados por lo menos seis (6) meses antes de la fecha de celebración del contrato, y los precios medios a que se hayan enajenado inmuebles similares en los últimos dos (2) años.

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

Artículo 27: El alquiler máximo de los muebles y otros accesorios que se arrienden junto con la vivienda, 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 pactado sobre el inmueble.

Artículo 28: Los cánones de arrendamiento de los inmuebles podrán ser ajustados por las partes, en los casos siguientes: a) Luego de transcurrido un (1) año después de fijado el canon de arrendamiento mensual, si se observa variación al alza del Índice de Precios del Consumidor. b) Cuando se cambie, total o parcialmente, el uso o destino para el cual fue arrendado el inmueble. c) Cuando el propietario o arrendador ejecute en el inmueble mejoras cuyo costo excedan del veinte por ciento (20%) del valor del inmueble.

Parágrafo Único: cuando los supuestos anteriores no estén presentes, y aun así el arrendador desee ajustar el canon mensual y no se llegue a un acuerdo entre las partes, cualquiera podrá solicitar la terminación del contrato, una vez se cumpla el plazo de vigencia del mismo.

TÍTULO IV

MEDIOS ALTERNATIVOS PARA RESOLVER LAS CONTROVERSIAS ARRENDATICIAS

Artículo 29: Las controversias arrendaticias RELACIÓN adas con incumplimientos de las partes con motivo de la ejecución de sus obligaciones contractuales, que según lo estipulado en el contrato y lo previsto en esta Ley no den lugar a demandar la resolución de aquél, antes de plantearse ante el juez competente podrán ser sometidas, por cualquiera de las partes, a la justicia de paz o a conciliación, o de mutuo acuerdo entre las partes a un arbitraje, de acuerdo a lo previsto en la legislación aplicable en estas materias.

Parágrafo Único: mientras la controversia sea conocida por la justicia de paz o una instancia de conciliación, ningún juez con competencia en esta materia podrá admitir y tramitar ninguna demanda de cumplimiento del contrato de arrendamiento. Cuando la controversia sea sometida de mutuo acuerdo por las partes a un arbitraje, sólo podrá acudir a la vía judicial, respecto del asunto debatido en el arbitraje, según lo previsto en la legislación que rige la materia arbitral.

Artículo 30: La Defensoría Pública del Tribunal Supremo de Justicia creará una oficina especializada en sustanciar procesos de conciliación a las partes de contratos de arrendamientos que lo soliciten, cuando la controversia suscitada no se pueda tramitar ante jueces de paz o por medio de un tribunal arbitral. Esta oficina tendrá sedes en cada estado del país, a fin de garantizar el acceso a este medio alternativo a todo ciudadano bajo relación arrendaticia.

TÍTULO V

VÍA JUDICIAL PARA RESOLVER CONTROVERSIAS Y TERMINAR LA RELACIÓN ARRENDATICIA

CAPÍTULO I

DE LAS DEMANDAS

Artículo 31: Las demandas por desalojo, cumplimiento o resolución de un contrato de arrendamiento, reintegro de sobrealquileres, reintegro de depósito en garantía, ejecución de garantías, prórroga legal, preferencia ofertiva, retracto legal arrendaticio y cualquier otra acción derivada de una relación arrendaticia

sobre inmuebles urbanos o suburbanos, se sustanciarán y sentenciarán conforme a las disposiciones contenidas en la presente Ley y al procedimiento breve previsto en el Libro IV, Título XII del Código de Procedimiento Civil, independientemente de su cuantía.

Artículo 32: Solo podrá demandarse el desalojo de un inmueble arrendado bajo contrato de arrendamiento verbal o por escrito a tiempo indeterminado, cuando la acción se fundamente en cualesquiera de las siguientes causales:

- a) Que el arrendatario haya dejado de pagar el canon de arrendamiento correspondiente a dos (2) mensualidades consecutivas.
- b) En la necesidad que tenga el propietario de ocupar el inmueble, o alguno de sus parientes consanguíneos dentro del segundo grado.
- c) Que el inmueble vaya a ser objeto de demolición o de reparaciones que ameriten la desocupación.
- d) En el hecho de que el arrendatario haya destinado el inmueble a usos deshonestos, indebidos o en contravención a la conformidad de uso concedida por las Autoridades Municipales respectivas o por quien haga sus veces, o por el hecho de que el arrendatario haya cambiado el uso o destino que para el inmueble se pactó en el contrato de arrendamiento, sin el consentimiento previo y por escrito del arrendador.
- e) Que el arrendatario haya ocasionado al inmueble deterioros mayores que los provenientes del uso normal del inmueble, o efectuado reformas no autorizadas por el arrendador.
- f) Que el arrendatario haya incurrido en la violación o incumplimiento de las disposiciones del Reglamento Interno del inmueble. En los inmuebles sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, el respectivo Documento de Condominio y el Reglamento de Condominio, previstos en el artículo 26 de la Ley de Propiedad Horizontal, se considerarán a los fines de este literal, como Reglamento Interno.
- g) Que el arrendatario haya cedido el contrato de arrendamiento o subarrendado total o parcialmente el inmueble, sin el consentimiento previo y por escrito del arrendador.

Parágrafo Primero: Cuando se declare con lugar la demanda de desalojo de un inmueble, con fundamento en las causales señaladas en los literales b) y c) de

este artículo, deberá concederse al arrendatario un plazo improrrogable de seis (6) meses para la entrega material del mismo, contados a partir de la notificación que se le haga de la sentencia definitivamente firme.

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

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO JUDICIAL

Artículo 33: En la contestación de la demanda, el demandado deberá oponer conjuntamente todas las cuestiones previas previstas en el Código de Procedimiento Civil, y las defensas de fondo, las cuales serán decididas en la sentencia definitiva. En dicha oportunidad, el demandado podrá proponer 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 recuso de regulación de la competencia contra la decisión que se haya pronunciado sobre la competencia, éstos se tramitarán en cuaderno separado, y el proceso continuará su curso hasta llegar al estado de sentencia, en cuyo estado se suspenderá hasta que conste en autos la decisión del recurso interpuesto.

Artículo 34: La decisión de Segunda Instancia en los procesos de desalojo fundamentados en las causales previstas en los literales del artículo 32 de esta Ley, no tendrán recurso alguno.

Artículo 35: Dentro de los tres (3) días de despacho siguientes a la publicación de la sentencia dictada en Segunda Instancia, el Juez remitirá los autos al Tribunal de la causa.

TÍTULO V

DE LA PRÓRROGA LEGAL

Artículo 36: En los contratos de arrendamiento que tengan por objeto alguno de los inmuebles indicados en el artículo 1° de esta Ley, celebrados a tiempo

determinado, llegado el día del vencimiento del plazo estipulado, éste se prorrogará obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el arrendatario, de acuerdo con las siguientes reglas: a) Cuando la relación arrendaticia haya tenido una duración hasta de un (1) año o menos, se prorrogará por un lapso máximo de tres (3) 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 seis (6) meses. 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 doce (12) meses. d) Cuando la relación arrendaticia haya tenido una duración de diez (10) años o más, se prorrogará, por un lapso máximo de dieciocho (18) meses.

Durante el lapso de prórroga legal, la relación arrendaticia se considerará a tiempo determinado, y permanecerán vigentes las mismas condiciones y estipulaciones convenidas por las partes en el contrato original, salvo las variaciones del canon de arrendamiento que sean consecuencia de un convenio entre las partes.

Artículo 37: La prórroga legal opera de pleno derecho y vencida la misma, el arrendador podrá exigir del arrendatario el cumplimiento de su obligación de entrega del inmueble arrendado. En este caso, el Juez a solicitud del arrendador, decretará el secuestro de la cosa arrendada y ordenará el depósito de la misma en la persona del propietario del inmueble, quedando afectada la cosa para responder al arrendatario, si hubiere lugar a ello.

Artículo 38: 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 39: Cuando estuviere en curso la prórroga legal a que se refiere el artículo 36 de esta Ley, no se admitirán demandas de cumplimiento de contrato de arrendamiento por vencimiento del término. No obstante, sí se admitirán aquellas que sean interpuestas por el incumplimiento de obligaciones legales contractuales.

TÍTULO VI

DE LA PREFERENCIA OFERTIVA Y DEL RETRACTO LEGAL ARRENDATICIO

Artículo 40: La preferencia ofertiva es el derecho que tiene el arrendatario para que se le ofrezca en venta, en primer lugar y con preferencia a cualquier tercero, el inmueble que ocupa en tal condición de arrendatario. Sólo será acreedor de la preferencia ofertiva, el arrendatario que tenga más de cinco (5) años como tal, siempre que se encuentre solvente en el pago de los cánones de arrendamiento y satisfaga las aspiraciones del propietario.

Artículo 41: El retracto legal arrendaticio es el derecho que tiene el arrendatario de subrogarse, en las mismas condiciones estipuladas en el instrumento traslativo de la propiedad, en el lugar de quien adquiere el inmueble arrendado por cualquier acto que comporte la transmisión del derecho de propiedad. Para ejercer este derecho, el arrendatario debe cumplir con las condiciones establecidas en el artículo anterior.

Artículo 42: A los fines del ejercicio del derecho preferente, el propietario deberá notificar al arrendatario, mediante documento auténtico, su manifestación de voluntad de vender. En dicha notificación se deberá indicar el precio, condiciones y modalidades de la negociación.

Parágrafo Único: El arrendatario deberá notificar igualmente al propietario, en forma indubitable, su aceptación o rechazo a la oferta hecha a su favor, en el término de quince (15) días calendarios a contar de la fecha del ofrecimiento. Transcurrido este término sin que el arrendatario hubiere aceptado el ofrecimiento, el propietario quedará en libertad de dar en venta el inmueble a terceros, bajo las mismas condiciones y modalidades del ofrecimiento de venta.

Artículo 43: Transcurridos seis (6) meses después del ofrecimiento de venta a que se refiere el artículo anterior, sin que se hubiese efectuado la venta a terceros, quedará sin efecto dicho ofrecimiento, debiendo en consecuencia, cursarse una nueva oferta al arrendatario para cualquiera otra negociación que se pretendiere celebrar.

Artículo 44: Cuando un tercero, sea persona natural o jurídica, haga el ofrecimiento de venta en nombre del propietario, deberá acreditar que se encuentra suficientemente autorizado para ello mediante documento auténtico,

y determinar con precisión las condiciones establecidas por el propietario para la negociación.

Artículo 45: El derecho de retracto a que se refiere el artículo 41, deberá ser ejercido por el arrendatario dentro del plazo de quince (15) días calendarios, contados a partir de la fecha de la notificación cierta que de la negociación celebrada deberá hacerle el adquirente. A dicha notificación deberá anexarse necesariamente copia certificada del documento contentivo de la negociación, la cual quedará en poder del notificado.

Artículo 46: El arrendatario podrá ejercer el derecho de retracto a que se contrae el artículo 41, si se produjeran cualesquiera de los supuestos siguientes: a) No se le hubiere hecho la notificación prevista en el artículo 40 de esta Ley o se omitiere en ella alguno de los requisitos exigidos. b) Efectuada la venta a un tercero, su precio resultare inferior al ofertado, o sus condiciones fueren más favorables que las ofrecidas inicialmente al arrendatario.

Artículo 47: El retracto legal arrendaticio no procederá en los casos de enajenación o transferencia global de la propiedad del inmueble del cual forme parte la vivienda, oficina o local arrendado.

Artículo 48: 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 49: Cuando el arrendador de un inmueble rehusare expresa o tácitamente recibir el pago de la pensión de arrendamiento vencida de acuerdo con lo convencionalmente pactado, podrá el arrendatario o cualquier persona debidamente identificada que actúe en nombre y descargo del arrendatario, consignarla por ante el Tribunal de Municipio competente por la ubicación del inmueble, dentro de los quince (15) días continuos siguientes al vencimiento de la mensualidad.

Artículo 50: 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 de las pensiones de alquiler.

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO CONSIGNATORIO

Artículo 51: Mediante escrito dirigido al Juez, el consignante indicará su nombre y apellido, el carácter con que actúa, así como la identificación completa y la dirección de la persona natural o jurídica en cuyo favor consigna, las referencias del inmueble, el monto del canon de arrendamiento mensual y el motivo por el cual efectúa la consignación. El Juez dará al interesado comprobante de la consignación y cursará notificación al beneficiario, en la cual se señalarán las menciones referidas en el párrafo anterior y le indicará que la suma consignada, se halla a su orden y disposición.

A los fines de dar cumplimiento al presente artículo, el arrendatario tiene la obligación de aportar los datos suficientes para el logro de la notificación al beneficiario, dentro 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 52: 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 53: 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 54: 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 55: A los efectos de la consignación arrendaticia, todas las actuaciones en el Tribunal estarán libres de derechos, emolumentos y exentas del impuesto y timbres fiscales.

TÍTULO VIII

DEL REINTEGRO

Artículo 56: En los inmuebles sometidos a esta Ley conforme a la presente Ley, quedará sujeto a repetición todo cuanto se cobre por concepto de canon de arrendamiento ajustado a partir del primer año de la relación arrendaticia sin tomar en cuenta los supuestos y parámetros de los artículos 25 y 26 de esta Ley.

Parágrafo Único: En ningún caso podrá alegarse sobrealquiler respecto del canon fijado de común acuerdo por las partes al iniciar la relación arrendaticia.

Artículo 57: 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 RELACIÓN es jurídicas entre éstas.

Artículo 58: El reintegro se referirá a los sobrealquileres cobrados desde la fecha de ajuste del canon hasta la fecha de la sentencia definitivamente firme que declare la existencia de dicha ilegalidad.

Artículo 59: Las acciones para solicitar la repetición de sobrealquileres a que se refiere este Título, se intentarán por ante los Tribunales ordinarios competentes por la cuantía y se tramitarán conforme al procedimiento especial y breve establecido en el presente Decreto-Ley.

Artículo 60: La acción para reclamar el reintegro de sobrealquileres prescribe a los dos (2) años contados a partir de la fecha en que se comprobó por cualquier medio el pago del sobrealquiler.

Artículo 61: Los reintegros previstos en este Título son compensables con los alquileres que el arrendatario deba satisfacer y se considerará a éste en estado de solvencia, cuando el importe de tal reintegro, establecido mediante sentencia definitivamente firme, sea igual o superior a lo que le corresponda pagar por concepto de alquileres.

TÍTULO IX

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Artículo 62: Las normas contenidas en la presente Ley se aplicarán desde su entrada en vigencia. Respecto de los cánones aplicados, procedimientos administrativos y procesos judiciales que se estén llevando a cabo en esta materia para la fecha de entrada en vigencia de esta Ley, se aplicarán las siguientes reglas:

- a. Los cánones de arrendamientos pactados por las partes o establecidos por el Ejecutivo Nacional se mantendrán vigentes por seis (6) meses más luego de dicha puesta en vigencia, y vencido ese término las partes tendrán la obligación de celebrar un nuevo contrato de arrendamiento, en que se pacte el canon y todas las demás condiciones de acuerdo con lo previsto en esta Ley. A los efectos de otras acciones, se tendrá en cuenta la duración previa de la relación arrendaticia.
- b. Los procedimientos administrativos en marcha ante el Ejecutivo Nacional en esta materia, tanto constitutivos como sancionatorios, quedarán paralizados y se procederá a su terminación inmediata. Estos asuntos podrán ser presentados de nuevo por las partes según su interés ante los medios alternativos o tribunales competentes que contempla esta Ley para la conciliación y la resolución de conflictos en materia arrendaticia. Las partes podrán solicitar al organismo administrativo del Ejecutivo Nacional la entrega del expediente administrativo en que cursen los documentos relevantes para la resolución del conflicto, a fin de su consignación ante el medio alternativo o tribunal competente.

- c. Los procedimientos judiciales en marcha, relativos al cumplimiento y a la terminación por causa de desalojo del inmueble alquilado, continuarán su sustanciación a partir de la etapa en que se encuentran, pero siguiendo en lo sucesivo las reglas procesales establecidas en esta Ley.
- d. Los procedimientos administrativos y judiciales en marcha que se sustancien en ejecución del Decreto-Ley para la Determinación del Justiprecio de Bienes Inmuebles en los casos de expropiaciones de emergencia con fines de poblamiento y habitabilidad quedarán paralizados y se procederá de inmediato a la terminación y archivo de los mismos por extinción de su base legal.
- e. Los juicios contencioso-administrativos de inquilinato que se sigan respecto de la nulidad de actos administrativos dictados por el Ejecutivo Nacional en esta materia, quedarán paralizados y se procederá de inmediato a la terminación y archivo de los mismos por extinción de su base legal.

Artículo 63: Con el objeto de estimular la participación de la iniciativa privada en la construcción de viviendas en conformidad con la legislación vigente en materia de vivienda y política habitacional, el Ejecutivo Nacional podrá declarar de interés social con fines de fomento determinados proyectos que tengan por objeto la edificación de viviendas para ser arrendadas. 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 64: Quedan exentos de los impuestos y timbres fiscales todas las actuaciones que se realicen con ocasión de la presente Ley.

Artículo 65: Los arrendadores que mantengan para la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, garantías constituidas en depósitos de dinero, deberán acogerse en un plazo de noventa (90) días calendario a lo dispuesto en el artículo 18 de esta Ley.

TÍTULO XIII

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 64: El Ejecutivo Nacional podrá crear oficinas especiales en todo el territorio nacional 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 ante las instancias alternativas de resolución de conflictos y tribunales previstos en esta Ley.

Artículo 65: Las personas propietarias de inmuebles en alquiler para uso como vivienda, u otros usos sometidos a esta Ley, que hayan sido víctimas de violaciones a sus derechos de propiedad privada en ejecución de la Ley para la Regularización y el Control de los Arrendamientos de Vivienda, el Decreto-Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas y El Decreto-Ley para la Determinación del Justiprecio de Bienes Inmuebles en los casos de expropiaciones de emergencia con fines de poblamiento y habitabilidad, tendrán derecho a exigir la plena restitución de su propiedad y la reparación de los daños sufridos de acuerdo con la ley especial que se dictará para la restitución y garantía de la propiedad privada.

Artículo 66: Por la presente Ley quedan derogadas de inmediato: 1) Ley para la Regularización y el Control de los Arrendamientos de Vivienda publicada en Gaceta Oficial No. Extraordinario 6.053, de 12 de noviembre de 2011, 2) Decreto-Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el uso Comercial publicada en Gaceta Oficial No. 40.418, de 23 de mayo de 2014, 3) Decreto-Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas, publicada en Gaceta Oficial No. 39.668 de 6 de mayo de 2011, 4) El Decreto-Ley para la Determinación del Justiprecio de Bienes Inmuebles en los casos de expropiaciones de emergencia con fines de poblamiento y habitabilidad, publicado en Gaceta Oficial No. 39.945 de fecha 15 de junio de 2012, y 5) Las normativas y resoluciones administrativas dictadas por la Superintendencia Nacional de Arrendamientos de Viviendas, incluidos los dictados para fijar contenidos de contratos de arrendamientos y para sancionar por incumplir con la legislación derogada, salvo lo previsto en el literal “a” del artículo 62 de esta Ley.

Artículo 67: La presente Ley entrará en vigencia _____ .

Dado en Caracas, a los _____ del mes de ____ de ____ . Año ____ de la independencia y ____ de la Federación