

## Suspensión del pago de cánones de arrendamiento de inmuebles

En Gaceta Oficial N° 42.101 del 7 de abril de 2021, fue publicado el Decreto N° 4.577 dictado por la Presidencia de la República mediante el cual se suspende nuevamente el pago de los cánones de arrendamiento de inmuebles de uso comerciales y de aquellos utilizados como vivienda principal, motivado por los efectos adversos de la pandemia del COVID-19. A continuación, los aspectos más relevantes del Decreto.

- **Lapso de suspensión y entrada en vigencia.** Se suspende por un lapso de seis (06) meses el pago de los cánones de arrendamiento de inmuebles de uso comercial y de aquellos utilizados como vivienda principal (artículo 1). Este decreto entró en vigencia el 7 de abril de 2021, fecha en la que fue publicado en Gaceta Oficial.
- **Inexigibilidad del pago de los cánones.** Durante este plazo no resultará exigible al arrendatario el pago de los cánones de arrendamiento que correspondan, los cánones vencidos a la fecha aún no pagados, u otros conceptos pecuniarios acordados en los respectivos contratos de arrendamiento inmobiliario (artículo 2).
- **Suspensión de las causales de desalojo por falta de pago** (artículo 2). Se suspende la aplicación de las causales contenidas en el artículo 91 de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda (Gaceta Oficial Extraordinaria N° 6.053 del 12 de noviembre de 2011). Estas causales de desalojo son:
  - ✓ En inmuebles destinados a vivienda, que el arrendatario haya dejado de pagar cuatro cánones de arrendamiento sin causa justificada, de acuerdo a los criterios definidos por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, para tal fin.
  - ✓ En la necesidad justificada que tenga el propietario de ocupar el inmueble, o alguno de sus parientes consanguíneos hasta del segundo grado.
  - ✓ 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, la comuna o el consejo comunal respectivos, o por el hecho de que el arrendatario haya cambiado el uso o destino que para el previó.
  - ✓ 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.
  - ✓ Que el arrendatario haya incurrido en la violación o incumplimiento de las disposiciones de la normativa que regule la convivencia ciudadana, dictada por las autoridades competentes y

por el Comité Multifamiliar de Gestión.

Asimismo, se suspende la causal establecida en el literal “a” del artículo 40 de la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el uso Comercial, publicada en Gaceta Oficial N° 40.418 de fecha 23 de mayo de 2014. Esta causal de desalojo se refiere a que el arrendatario haya dejado de pagar dos (02) cánones de arrendamiento y/o dos (2) cuotas de condominio o gastos comunes consecutivos.

- **Acuerdo entre partes.** Las partes podrán acordar de mutuo acuerdo términos especiales de fijación de “parámetros de reestructuración de pagos o refinanciamiento” tomando en cuenta el plazo fijado de 6 meses. De acuerdo con el Decreto, una vez culmine este plazo, no podrá exigirse el pago de cánones adeudados (artículo 3).
- **Resolución de conflictos.** Se exhorta a la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda (SUNAVI), en el caso de los inmuebles destinados a uso como vivienda principal, y a la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socioeconómicos (SUNDDE), para intervenir y resolver las controversias surgidas entre las partes y de ser necesario intermediar en el acuerdo a aplicar entre ellas (artículo 3).
- **Excepción de aplicación.** Queda exceptuada la aplicación de este Decreto en los siguientes casos: (i) en caso de reactivación comercial con anterioridad al término máximo previsto de 6 meses, y (ii) en el caso de los establecimientos comerciales que se encuentren operando de manera activa (artículo 5).
- **Equilibrio económico:** La Vicepresidencia Sectorial de Economía podrá evaluar con los arrendatarios y arrendadores, mecanismos que propendan al sostenimiento del equilibrio económico, garantizando la justicia social y velando por el bienestar de los venezolanos y venezolanas ante la afectación por la pandemia mundial del coronavirus COVID-19 (artículo 7).
- **Ejecución y desarrollo:** Queda encargado el Vicepresidente Sectorial de Economía de la ejecución de este Decreto (artículo 7), siendo Los Ministerios del Poder Popular para Hábitat y Vivienda, y de Comercio Nacional, los facultados para desarrollar su contenido (artículo 4).

En caso de necesitar de nuestros servicios profesionales, consultas online o telefónicas con relación al presente asunto, se pueden comunicar con nosotros por los siguientes canales:

Ignacio T. Andrade M.	<a href="mailto:iandrade@epaclaw.com">iandrade@epaclaw.com</a>	+58 414 3056158
Francisco A. Casanova S.	<a href="mailto:fcasanova@epaclaw.com">fcasanova@epaclaw.com</a>	+58 414 3029702
Ignacio Ponte Brandt	<a href="mailto:iponte@epaclaw.com">iponte@epaclaw.com</a>	+58 412 2867498