

# GACETA OFICIAL

## DE LA REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA

AÑO CXXXIX — MES II

Caracas, sábado 12 de noviembre de 2011

Nº 6.053 Extraordinario

### SUMARIO

#### Asamblea Nacional

Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de vivienda.

### ASAMBLEA NACIONAL

LA ASAMBLEA NACIONAL  
DE LA REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA

Decreta

la siguiente,

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

##### TÍTULO I DISPOSICIONES FUNDAMENTALES

###### Capítulo I De los principios fundamentales

Objeto

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

###### Carácter estratégico y de interés público

Artículo 2. La presente Ley es de carácter estratégico, en el marco de la garantía integral y efectiva del derecho a la vivienda adecuada y un hábitat digno, y se declara de interés público general, social y colectivo toda materia relacionada con los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda, pensión, habitación o residencia; a tal efecto, el Ejecutivo Nacional tomará en esta materia las medidas que permitan desarrollar las bases y mecanismos que garanticen a todas las familias, ciudadanos y ciudadanas, el goce del derecho humano a una vivienda y hábitat en condiciones dignas que humanice las relaciones familiares, vecinales, comunitarias y sociales de acuerdo a la Constitución de la República y la ley.

Principios

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

###### Promoción y estímulo del arrendamiento socialmente responsable

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

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

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

###### Fines supremos en materia de arrendamiento

Artículo 5. La regulación jurídica y las políticas públicas en materia de arrendamiento, persiguen como fines supremos:

1. Promover el arrendamiento socialmente responsable, como vivienda complementaria y transitoria en la protección y garantía del derecho humano a una vivienda digna y adecuada para todas las personas y familias; de conformidad con la Constitución de la República, las leyes y políticas nacionales en materia de vivienda y hábitat, como parte de un sistema integrado orientado a responder a la crisis de vivienda que vive nuestro pueblo.
2. Garantizar que las familias y las personas no pasen más de diez años en condición de arrendatarios o arrendatarias, promoviendo la disminución progresiva de este plazo; a través del acceso de los arrendatarios y arrendatarias a la propiedad de las viviendas, conforme a lo establecido en el artículo 82 de la Constitución de la República y demás leyes que rigen la materia, así como en el marco de la Gran Misión Vivienda Venezuela, dando prioridad a aquellas familias que se encuentren en riesgo vital y las que tengan mayor número de años viviendo en condición de arrendatarios o arrendatarias, por no tener vivienda propia.
3. Generar un marco jurídico y políticas públicas para el establecimiento de relaciones arrendaticias justas, que procure el bienestar social y seguridad jurídica de las partes en la relación arrendaticia. Estableciendo y garantizando deberes y derechos de arrendadores, arrendatarios y arrendatarias, como sujetos beneficiarios y corresponsables del sistema público para la regularización y control de los arrendamientos de vivienda.
4. Brindar protección especial por parte del Estado, con la corresponsabilidad de la sociedad, a las familias y personas que viven en condición de arrendatarios o arrendatarias, siendo considerado un sector vulnerable en tanto no tenga acceso a la propiedad de la vivienda; especialmente cuando sea manifiesta la condición de débil económico y por ende jurídico; susceptible de soportar relaciones de explotación, discriminación o sometimiento para acceder a una vivienda transitoria. Promoviendo, igualmente, la protección de los pequeños arrendadores que respondan a la condición de débiles económicos y jurídicos.
5. Promover una política de seguridad social del arrendatario o arrendataria, complementario a la política habitacional que hace parte de la seguridad social de los trabajadores y trabajadoras. Estableciendo a su vez políticas de protección a los pequeños arrendadores responsables, que puedan verse afectados o afectadas en una relación arrendaticia por incumplimiento o incapacidad económica del arrendatario o arrendataria de acuerdo a la Constitución de la República y la ley.
6. Que prive la justicia sobre las formalidades jurídicas y la realidad sobre las formas y apariencias; especialmente cuando las formas y apariencias que se adopten estén dirigidas a menoscabar el interés social o los derechos de los

- particulares en el goce del derecho a la vivienda, estableciendo por tanto responsabilidades penales o pecuniarias según la gravedad del caso. Así como establecer estrictos controles en el cambio del uso de los inmuebles destinados a vivienda, que busquen evadir las responsabilidades inherentes a la propiedad de dichos bienes; considerándose preferente el destino para vivienda o habitación de acuerdo a la Constitución de la República y las leyes.
7. Combatir el acaparamiento, la desocupación y mercantilización de viviendas; así como la especulación, discriminación y relaciones de explotación del ser humano por el ser humano, asociadas al arrendamiento de vivienda.
  8. Prohibir la discriminación y brindar protección a quienes se encuentren en especial situación de vulnerabilidad, o susceptibles de ser discriminados o discriminadas por: orientación sexual, identidad de género, origen étnico, preferencia política y religiosa, condición económica, estado civil, edad, clase social, estado de salud y condición física, entre otros.
  9. Promover la participación popular, la cogestión y la corresponsabilidad social en la planificación, ejecución y control de la política nacional en materia de arrendamiento de vivienda como parte integral de las políticas nacionales de vivienda y hábitat; así como en la resolución alternativa de conflictos en materia arrendaticia, a través de los medios alternativos de justicia establecidos en la Constitución de la República y leyes nacionales.
  10. Garantizar la libertad de los particulares para celebrar contratos de arrendamiento a tiempo determinado o indeterminado, de conformidad con la voluntad de las partes, sujeto a los límites establecidos en esta Ley y demás leyes nacionales, gozando los arrendatarios y arrendatarias del derecho a la preferencia arrendaticia.
  11. Preservar y garantizar la seguridad jurídica y la mayor estabilidad de las familias y las personas, en la tenencia de las viviendas que constituyen el asiento principal del hogar. Se podrán crear beneficios dirigidos a estimular los contratos a tiempo indeterminado o con mayor plazo, como puede ser una menor carga tributaria o una disminución en la contribución social que genera la relación arrendaticia para la seguridad habitacional.
  12. Erradicar los desalojos arbitrarios y combatir toda forma de presión y amenazas de desalojo por los particulares; así como las que fueren realizadas por servidores públicos y servidoras públicas, que no se encuentren fundamentadas en decisiones administrativas o judiciales, o resulten fuera de sus competencias; estableciendo sanciones severas en esta materia.
  13. Garantizar los derechos de las personas, víctimas de desalojos arbitrarios, restituyéndolas en sus viviendas siempre que fuere posible u ofreciéndoles alternativas para la constitución de su hogar en otra vivienda, que no desmejore su condición de vida.
  14. Que el canon de arrendamiento esté dirigido principalmente a cubrir gastos por deterioros del inmueble, gastos administrativos del Estado y de los particulares, producto de la relación arrendaticia, conteniendo un margen de ganancia, especialmente cuando comporten para el arrendador la prestación de un servicio (caso de pensiones o residencias estudiantiles); y en los demás casos, conforme sea definido por el ente rector en la materia, como parte de una política de estímulo al arrendamiento, en el marco de los límites establecidos en la ley.
  15. Prohibir el aprovechamiento de la inversión pública en servicios y obras, en la zona donde se encuentra ubicado el inmueble, para encarecer los costos del alquiler.
  16. Garantizar que el arrendamiento de viviendas, habitaciones, residencias y pensiones no se constituya en una relación de explotación que comporte para los arrendatarios y arrendatarias la pérdida de una parte sustancial de su salario básico, necesario para la manutención, o que implique la pérdida de la capacidad de ahorro para la adquisición de su vivienda propia.
  17. Establecer normas específicas para el alquiler en pensiones, habitaciones y residencias estudiantiles que garanticen los derechos de estos sectores en sus particulares condiciones.
  18. Crear un nuevo órgano en materia de arrendamiento de vivienda, que asuma la rectoría en esta materia, generando capacidad de respuesta efectiva con la participación protagónica del pueblo en la gestión.
  19. El órgano encargado en materia de arrendamiento de vivienda velará por el cumplimiento de estos fines, con el objeto de lograr su implementación progresiva, acompañada de una política de información y formación en la materia de los servidores públicos y servidoras públicas, así como de la ciudadanía en general.
  20. Establecer un conjunto de sanciones e indemnizaciones desde una visión preventiva y restitutiva, tendientes a generar qué los ciudadanos y ciudadanas se abstengan de violar esta Ley, y que se vean obligados y obligadas a la reparación de los daños causados a la sociedad, las familias y las personas en sus acciones; se establecerán responsabilidades penales en los casos que se atente o lesionen derechos esenciales de las familias y las personas.

#### *Ámbito de aplicación*

Artículo 6. Las normas contenidas en la presente Ley son de orden público y de obligatorio cumplimiento, y se aplicarán en todo el territorio de la República.

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

#### *Definiciones*

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

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

**Vivienda estudiantil:** Es aquel espacio físico vital, acondicionado como vivienda temporal para el estudiante, bien sea habitación, casa, quinta, apartamento, anexo de una vivienda, edificio o cualquier otra tipología de vivienda establecida en esta Ley, que permita el desarrollo integral y progresivo durante su formación. Dicha vivienda puede ser de carácter pública, privada o mixta.

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

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

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

**Reparaciones mayores:** Son aquellas necesarias, inherentes al desgaste natural o derivado de vicios ocultos de las instalaciones y estructura del inmueble destinado a vivienda, y que son responsabilidad del arrendador.

**Multi arrendador:** Persona natural o jurídica que, a título personal o a través de terceros, se dedica al arrendamiento de tres o más viviendas.

**Pequeño arrendador:** Es aquella persona natural o jurídica dedicada al arrendamiento de una o dos viviendas.

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

#### **Capítulo II Exclusiones**

##### *Excepción del ámbito de aplicación*

Artículo 8. Quedan exceptuados del ámbito de aplicación de esta Ley, el arrendamiento o subarrendamiento de:

1. Los terrenos urbanos y suburbanos no edificados.
2. Las fincas rurales.
3. Los fondos de comercio.
4. Los hoteles, moteles, hosterías, paradores turísticos, inmuebles destinados a temporadas vacacionales o recreacionales y demás establecimientos de alojamiento turístico, los cuales estén sujetos a regímenes especiales, siempre que acrediten su registro ante la autoridad competente.
5. Los inmuebles destinados a funcionamiento o desarrollo de actividades comerciales, industriales, profesionales, de enseñanza y otras distintas de las especificadas, ya sean arrendadas o subarrendadas totalmente o por partes.

##### *Exclusión por relación laboral*

Artículo 9. Queda excluida del régimen de la presente Ley la ocupación de vivienda, habitación o pensión, que sean consecuencia, o con ocasión, de una relación laboral o una relación de subordinación existente. No así, a los efectos de la fijación del canon de los inmuebles sujetos a regulación, cuando el valor rental forme parte del sueldo o salario, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley Orgánica del Trabajo, con la excepción que establezca la presente Ley.

##### *Exclusión de la fijación del canon de arrendamiento*

Artículo 10. Quedan excluidos del régimen de esta Ley, a los efectos de la fijación de los cánones de arrendamiento, los inmuebles pertenecientes a la República, a los estados, a los municipios y a los órganos y entes 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 órganos y entes actúen en función jurídico-privada.

#### **Capítulo III Prohibiciones expresas**

##### *Prohibición de decretar medidas cautelares*

Artículo 11. Queda prohibido expresamente dictar medidas cautelares de secuestro sobre inmuebles destinados a vivienda, incluyendo la de los

sin reclamo, en las cuentas bancarias destinadas a consignación, serán destinados por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda al Fondo de Protección al Inquilino o Inquilina y al Pequeño Arrendador.

En los casos de relaciones arrendatarias anteriores a la entrada en vigencia de la presente Ley, en los cuales el arrendador no comparezca, o no se encuentre identificado, la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda y el arrendatario o arrendataria suscribirán el acuerdo establecido en el artículo 68 y 71 a favor de los herederos del propietario del inmueble, salvo las excepciones que establezca la ley por concepto de herencia yacente. Los intereses generados producto del depósito del pago del canon de arrendamiento, serán en función del Fondo de Protección al Inquilino o Inquilina y al Pequeño Arrendador.

**Décima.** Las depositarias judiciales tendrán un plazo no mayor de seis meses, para rendir cuentas y colocar a disposición los bienes en depósitos en materia inquilinaria de vivienda a la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, para que ésta determine sobre los bienes en resguardo, so pena de la responsabilidad administrativa, civil y penal correspondiente a la que haya lugar.

#### DISPOSICIÓN BEROGATORIA

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

#### DISPOSICIONES FINALES

**Primera.** Quedan exentos de los impuestos de papel sellado y timbres fiscales, todas las actuaciones que se realicen con ocasión de la presente Ley.

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

**Tercera.** El conjunto de leyes del Poder Popular y todas aquellas referentes al derecho a la vivienda y a la tierra, cuando éstas satisfagan los fines supremos en materia de arrendamiento de vivienda, se aplicarán de manera subsidiaria a la presente Ley.

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

Dada, firmada y sellada en el Palacio Federal Legislativo, sede de la Asamblea Nacional, en Caracas, a los diez días del mes de noviembre de dos mil once. Años 201º de la Independencia y 152º de la Federación.



Promulgación de la Ley para La Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, de conformidad con lo previsto en el artículo 213 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.

Palacio de Miraflores, en Caracas, a los doce días del mes de noviembre de dos mil once. Años 201º de la Independencia, 152º de la Federación y 12º de la Revolución Bolivariana.

Cúmplase,  
(L.S.)

HUGO CHAVEZ FRIAS

Refrendado  
El Vicepresidente Ejecutivo  
(L.S.)

ELIAS JAUA MILANO

Refrendado  
La Ministra del Poder Popular del Despacho de la Presidencia  
(L.S.)

ERIKA DEL VALLE FARIAS PEÑA

Refrendado  
El Ministro del Poder Popular para Relaciones Interiores y Justicia  
(L.S.)

TARECK EL AISSAMI

Refrendado  
El Ministro del Poder Popular para Relaciones Exteriores  
(L.S.)

NICOLAS MADURO MOROS

Refrendado  
El Ministro del Poder Popular de Planificación y Finanzas  
(L.S.)

JORGE GIORDANI

Refrendado  
El Ministro del Poder Popular para la Defensa  
(L.S.)

CARLOS JOSE MATA FIGUEROA

Refrendado  
La Ministra del Poder Popular para el Comercio  
(L.S.)

EDMEE BETANCOURT DE GARCIA

Refrendado  
El Ministro del Poder Popular para las Industrias Básicas y Minería  
(L.S.)

JOSE SALAMAT KHAN FERNANDEZ

Refrendado  
El Ministro del Poder Popular para el Turismo  
(L.S.)

ALEJANDRO ANTONIO FLEMING CABRERA

Refrendado  
El Ministro del Poder Popular para la Agricultura y Tierras  
(L.S.)

JUAN CARLOS LOYO HERNANDEZ

Refrendado  
La Ministra del Poder Popular para la Educación Universitaria  
(L.S.)

MARLENE YADIRA CORDOVA

Refrendado  
La Ministra del Poder Popular para la Educación  
(L.S.)

MARYANN DEL CARMEN HANSON FLORES

Refrendado  
La Ministra del Poder Popular para la Salud  
(L.S.)

EUGENIA SADER CASTELLANOS

Refrendado  
La Ministra del Poder Popular para el Trabajo y Seguridad Social  
(L.S.)

MARIA CRISTINA IGLESIAS

Refrendado  
El Ministro del Poder Popular para Transporte Terrestre  
(L.S.)

JUAN DE JESUS GARCIA TOUSSANTT

Refrendado  
La Ministra del Poder Popular para Transporte Acuático y Aéreo  
(L.S.)

ELSA ILIANA GUTIERREZ GRAFFE

Refrendado  
El Ministro del Poder Popular para Vivienda y Hábitat  
(L.S.)

RICARDO ANTONIO MOLINA PEÑALOZA

Refrendado  
El Ministro del Poder Popular para la Energía y Petróleo  
(L.S.)

RAFAEL DARIO RAMIREZ CARREÑO

Refrendado  
El Ministro del Poder Popular para el Ambiente  
(L.S.)

ALEJANDRO HITCHER MARVALDI

15. Revisar y controlar los contratos de arrendamiento destinados a vivienda, estableciendo en el registro nacional una base de datos de contratos de arrendamiento.
16. Realizar inspecciones en las viviendas que estén destinadas al uso del arrendamiento, a fin de validar su estado de conservación en el mantenimiento primario y preventivo, además de corroborar el fiel cumplimiento de lo establecido en la presente Ley.
17. Las demás atribuciones que le sean propias, de conformidad con lo establecido en esta Ley.

*De la revisión previa del contrato de arrendamiento*

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

*Obligación de los arrendadores*

**Artículo 22.** Los arrendadores deberán remitir a la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, los datos que sean requeridos a los efectos del Registro Nacional de Arrendamiento de Vivienda.

*Inclusión de los arrendatarios y arrendatarias*

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

*Incumplimiento de los arrendadores*

**Artículo 24.** El incumplimiento de la obligación prevista en el artículo 22 de la presente Ley, por parte del arrendador, dará origen a que se le imponga una multa de conformidad con las sanciones previstas en esta Ley.

*Facultades de inspección*

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

*Del o de la Superintendente Nacional de Arrendamiento de Vivienda*

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

**Sección segunda: de la jurisdicción especial inquilinaria**

*Órganos jurisdiccionales*

**Artículo 27.** La competencia judicial en el Área Metropolitana de Caracas corresponde a los tribunales superiores en lo civil y contencioso administrativo, en lo relativo a la impugnación de los actos administrativos emanados de la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda; y en el resto del país, la competencia corresponde a los juzgados de municipio o los de igual competencia en la localidad de que se trate, en cuyo caso, a tales juzgados del interior de la República se les atribuye la competencia especial contencioso administrativo en materia inquilinaria.

El conocimiento de los demás procedimientos jurisdiccionales, a que se refiere esta Ley, en materia de arrendamiento y subarrendamiento, será competencia de la Jurisdicción Civil Ordinaria.

**Sección tercera: de la Defensa Pública con competencia en materia civil y administrativa especial inquilinaria y para la defensa del derecho a la vivienda**

*De la Defensa Pública*

**Artículo 28.** La Defensa Pública en desarrollo de la activación de la competencia en materia civil y administrativa especial inquilinaria y para la defensa del derecho a la vivienda, debe poner al servicio del sistema rector nacional para la defensa de los derechos de los arrendatarios y arrendatarias y del derecho a la vivienda, y de todos los ciudadanos y todas las ciudadanas, a nivel nacional, los defensores públicos y defensoras públicas con dicha competencia en cada localidad donde exista una unidad regional de la Defensa Pública o extensión de la misma.

La máxima autoridad de la Defensa Pública designará defensores públicos y defensoras públicas con competencia en materia civil y administrativa especial inquilinaria y para la defensa del derecho a la vivienda, los cuales podrán tener competencias en el ámbito local, regional o plena, a nivel nacional.

En el ejercicio de la competencia en materia civil y administrativa especial inquilinaria, y para la defensa del derecho a la vivienda, será preminente la defensa de los derechos humanos de las personas que lo requieran.

*Atribuciones de la Defensa Pública con competencia en materia civil y administrativa especial inquilinaria y para la defensa del derecho a la vivienda*

**Artículo 29.** En el marco de la presente Ley, y sin menoscabo de las competencias legalmente atribuidas a la máxima autoridad de la Defensa Pública, para designar defensores públicos o defensoras públicas; y asignar competencias por la materia y el territorio, así como de las normativas internas dictadas por la Defensa Pública con relación a la materia civil y administrativa especial inquilinaria y para la defensa del derecho a la vivienda, los defensores públicos y defensoras públicas con competencia en dicha materia, tendrán las siguientes atribuciones:

1. Velar por la tutela judicial efectiva del derecho a la defensa, en los procesos judiciales o administrativos relacionados con el respeto y la garantía del derecho a la vivienda, previsto como un derecho humano en convenios internacionales y en la Constitución de la República.
2. Orientar, asesorar, asistir y representar a todas las personas que lo requieran, para la defensa de sus derechos, intereses y garantías en materia inquilinaria, inmobiliaria y sobre asuntos del derecho a la vivienda.
3. Ejercer la defensa de los usuarios y usuarias del servicio, ante los tribunales de municipios, primera instancia y superiores, así como ante los órganos administrativos en la materia de su competencia.
4. Ejercer la acción de amparo constitucional y los recursos de nulidad ante el órgano jurisdiccional competente, en defensa de los usuarios y usuarias que vean afectados su derecho a la vivienda como arrendatarios o arrendatarias.
5. Promover las pruebas que sean necesarias para la mejor defensa de los intereses de los afectados o afectadas.
6. Anunciar el recurso de apelación o de casación, de ser procedente, pudiendo formalizar solamente el primero de ellos.
7. Informar al defensor público o defensora pública con competencia ante la Sala de Casación correspondiente del Tribunal Supremo de Justicia, de los recursos anunciados.
8. Ejercer las acciones de amparo contra las decisiones de los tribunales con competencia en materia civil y mercantil, que amenacen o violen derechos o garantías constitucionales y, de ser el caso, informar al defensor público o defensora pública con competencia ante la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, sobre la acción intentada.
9. Interponer los recursos administrativos contra las decisiones de los órganos administrativos con competencia en la materia.
10. Levantar censos y estadísticas de las personas usuarias de este servicio, a los fines de canalizar sus necesidades de vivienda ante los órganos competentes.
11. Practicar, a requerimiento de parte, inspecciones a los fines de asegurar el respeto al derecho a la vivienda cuando se vulneren los derechos y garantías de los arrendatarios y arrendatarias.
12. Promover y proponer las medidas que estime necesarias, para la protección de sus asistidos o representados, a los fines de prevenir amenazas o violaciones de sus derechos y garantías relacionadas con la materia objeto de la presente Ley.
13. Cualquier otra que, a consideración de la máxima autoridad de la Defensa Pública, sea necesaria para la defensa de los derechos e intereses de los ciudadanos y ciudadanas que requieran el servicio.
14. Las demás que la atribuyan la Constitución de la República, la Ley Orgánica de la Defensa Pública, su reglamento y normativas internas de la Defensa Pública.

**Capítulo V**

**Del Sistema Nacional para la Defensa en materia Civil y Administrativa Especial Inquilinaria y del Derecho a la Vivienda**

*Definición, objetivos y funcionamiento del Sistema Nacional para la Defensa en materia Civil y Administrativa Especial Inquilinaria y del Derecho a la Vivienda*

**Artículo 30.** El Sistema Nacional para la Defensa en materia Civil y Administrativa Especial Inquilinaria y del Derecho a la Vivienda, es el conjunto de órganos y entes que coordinan las acciones de interés público a nivel nacional, destinadas a la protección y atención de todos los ciudadanos y ciudadanas a quienes se les haya violentado tales derechos, y establecen los medios para asegurar el goce efectivo de los mismos.

*De la estructura*

**Artículo 31.** El Sistema Nacional para la Defensa en materia Civil y Administrativa Especial Inquilinaria y del Derecho a la Vivienda está conformado por:

1. El Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat.
2. La Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda.
3. Los tribunales competentes en la materia.
4. El Ministerio Público.
5. La Defensa Pública, como órgano constitucional autónomo, y a través de los defensores públicos y defensoras públicas con competencia en materia civil y administrativa especial inquilinaria y para la defensa del derecho a la vivienda.
6. La Defensoría del Pueblo.

Para el logro de sus objetivos, el Sistema Nacional para la Defensa en materia Civil y Administrativa Especial Inquilinaria y del Derecho a la Vivienda cumplirá con sus funciones y objetivos, a través de las competencias atribuidas a cada uno de sus integrantes.

## TÍTULO II DE LA RELACIÓN ARRENDATICIA

### Capítulo I Deberes y derechos

#### *Irrenunciabilidad de los derechos*

**Artículo 32.** Los derechos que la presente Ley establece para beneficiar o proteger a los arrendatarios y arrendatarias, son irrenunciables; será nula toda la acción, acuerdo o estipulación que implique renuncia, disminución o menoscabo de estos derechos; a tal efecto, todo acto dictado en ejercicio del Poder Público que viole o menoscabe los derechos garantizados en la presente Ley, es nulo y los servidores públicos y servidoras públicas que lo ordenen o ejecuten incurren en responsabilidad penal, civil, administrativa, según los casos, sin que le sirvan de excusa órdenes superiores.

#### *Condiciones del inmueble*

**Artículo 33.** Los arrendadores de inmuebles destinados al arrendamiento, están en la obligación de tenerlos en buen estado de mantenimiento y conservación. A estos efectos, deberán coordinar con las juntas de condominio o administradoras, para que se contraten a personas especializadas en el servicio de mantenimiento de ascensores, montacargas, incineradores, ductos de basura, tanques de agua, equipos hidroneumáticos, sistema eléctrico, disposiciones perennes en lo relativo a pintura y exigencias sanitarias de inmuebles. Todo ello sin perjuicio de las estipulaciones que al respecto establezcan las partes. Los derechos y obligaciones derivadas del incumplimiento de esta disposición, se regirán de conformidad con lo establecido en el Código Civil y demás leyes u ordenanzas aplicables.

#### *Entrega del inmueble*

**Artículo 34.** Es un deber de los arrendadores entregar al arrendatario o arrendataria el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicios, seguridad y sanidad, así como poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales, en la fecha convenida o en el momento de la celebración del contrato.

#### *Mantenimiento de los servicios*

**Artículo 35.** Es una obligación de los arrendadores preservar el buen estado de los inmuebles, los servicios básicos, áreas comunes y adicionales, según lo convenido en el contrato, para lo cual deberá coordinar con la junta de condominio o la administradora.

#### *Del pago de servicios*

**Artículo 36.** Los pagos de servicios comunes en habitaciones de casas de vecindad, pensiones y habitaciones en viviendas particulares o de cualquier otra porción de un inmueble arrendado, o subarrendado por partes, para ser habitado, será responsabilidad del arrendador o subarrendador. El arrendador o subarrendador que por la necesidad del arrendatario o arrendataria, incumpla este artículo será sancionado de conformidad con la presente Ley. En caso de inmueble unifamiliar el pago de los servicios públicos corresponderá al arrendatario o arrendataria.

#### *Sobre las reparaciones del inmueble*

**Artículo 37.** Cuando el inmueble arrendado requiera reparaciones mayores, el arrendador estará en el deber de solventarlas. En caso de ser llevadas a cabo por el arrendatario o arrendataria, previa notificación al arrendador o en su defecto a la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, el costo de las reparaciones serán deducibles al canon de arrendamiento.

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

#### *Subrogación de los contratos*

**Artículo 38.** 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 o arrendadores anteriores, en todos y cada uno de los derechos y obligaciones derivados de la relación arrendaticia existente y, por consiguiente, las partes estarán obligadas a respetar dicha relación en los mismos términos pactados, y las acciones relativas a la terminación de la misma sólo podrán tramitarse conforme a las disposiciones contenidas en la presente Ley.

#### *Del cobro indebido de los cánones*

**Artículo 39.** No se podrán cobrar cánones de arrendamiento que no sean aquellos calculados según los métodos que esta Ley ofrece, o producto de una regulación emitida por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda; los arrendadores que haciendo uso de la necesidad del arrendatario o arrendataria, no cumplan con el presente artículo, serán objeto de sanción de conformidad con la presente Ley, sin perjuicio del derecho que se asiste al arrendatario y arrendataria de iniciar los procedimientos establecidos en esta Ley.

#### *Daños maliciosos*

**Artículo 40.** El arrendador no estará obligado a efectuar reparaciones que se originen por daños maliciosos causados por los arrendatarios o arrendatarias.

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

#### *Uso y goce de la vivienda*

**Artículo 41.** El arrendador tiene la obligación de garantizar el uso y goce del inmueble al arrendatario o arrendataria, durante el tiempo del contrato; el incumplimiento del presente artículo por parte del arrendador dará origen a la imposición de sanciones de conformidad con la presente Ley y el Código Civil.

#### *Cobro del canon de arrendamiento*

**Artículo 42.** El arrendador tiene el derecho a recibir el pago oportuno del canon de arrendamiento, que se haya fijado debidamente en el contrato, a tal efecto el arrendador podrá acordar con el arrendatario o arrendataria la forma y oportunidad en la que éstos o éstas deben cancelar dicho canon.

#### *Entrega del inmueble al arrendador*

**Artículo 43.** El arrendador tiene el derecho a recibir el inmueble en buenas condiciones de uso, de acuerdo como lo arrendó, salvo el deterioro que sufre el inmueble por vetustez. Es obligación del arrendatario o arrendataria entregar el inmueble en buenas condiciones de uso de acuerdo como lo arrendó, salvo el deterioro que sufre el inmueble por vetustez.

#### *Prohibición del subarrendamiento y cesión*

**Artículo 44.** Queda prohibido el subarrendamiento del inmueble, realizado sin autorización expresa y escrita del arrendador, así como la cesión del contrato. Los infractores o infractoras de esta disposición, serán objeto de sanción de conformidad con la presente Ley. Sin perjuicio del derecho que asiste al arrendador de solicitar la resolución del contrato.

#### *De la obligación de formalizar la relación arrendaticia*

**Artículo 45.** El arrendador o propietario de inmuebles que hayan sido subarrendados o dados en cesión, sin la autorización expresa y escrita del arrendador o propietario, antes de la entrada en vigencia de la presente Ley, están en la obligación de formalizar la relación arrendaticia con las personas que ocupen en ese momento el inmueble, ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, en los términos establecidos de común acuerdo sin menoscabo de los derechos adquiridos por el subarrendatario o subarrendataria, cuya antigüedad de permanencia en el inmueble deberá ser reconocida por el arrendador, previa certificación, mediante documento público o privado.

#### *Derecho a la suscripción del contrato*

**Artículo 46.** Los arrendatarios y arrendatarias tienen derecho a que se elabore un contrato escrito, según acuerdo voluntario entre las partes; el mismo deberá ser público, a tal efecto las notarías públicas y los registros con funciones notariales deberán exonerar de todo gravamen estas actuaciones. Los arrendadores que hagan caso omiso de lo dispuesto en el presente artículo, serán objeto de sanción conforme lo dispone la presente Ley.

*Del canon de arrendamiento*

**Artículo 47.** El arrendatario y arrendataria tiene el derecho a que se le fije un canon de arrendamiento de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley, a tal efecto, no estará obligado u obligada a:

1. Pagar un canon superior al que arroje la aplicación de la fórmula del justo valor, establecido en esta Ley y fijado por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda.
2. Aceptar la condición de la compra o arriendo de bienes muebles que se encuentren en el área que se pretende arrendar, para la suscripción del contrato.

Los arrendadores que hagan caso omiso de lo dispuesto en el presente artículo serán objeto de sanción conforme lo dispone la presente Ley.

*Del registro de arrendatarios y arrendatarias*

**Artículo 48.** Todas aquellas personas con necesidad de vivienda, que estén en capacidad de cancelar un canon de arrendamiento mensual, deben inscribirse en la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda.

*De la ubicación a viviendas de arrendatarios y arrendatarias con medidas de desalojos*

**Artículo 49.** Al arrendatario o arrendataria y su grupo familiar, que tengan sentencia firme para desalojar la vivienda y manifestaren y comprobaran ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda no tener lugar donde habitar, el órgano competente en la materia de vivienda y hábitat se encargará de proveerle un refugio temporal o la adjudicación de una vivienda digna definitiva, en cualquier lugar del país, sin menoscabar las relaciones familiares, de trabajo y de estudio.

**Capítulo II**  
**De los contratos***Del contrato*

**Artículo 50.** El contrato de arrendamiento, es aquel mediante el cual el arrendador se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de un inmueble a un arrendatario o arrendataria, de manera pacífica, quien a su vez se obliga a pagar un canon, el cual deberá cumplir con las formalidades establecidas en la presente Ley.

*Duración de los contratos*

**Artículo 51.** Los contratos de arrendamiento tendrán una duración mínima de un año, los cuales podrán ser renovados por preferencia del arrendatario o arrendataria. Podiendo el arrendatario o arrendataria manifestar antes de la culminación del lapso, su voluntad de no continuar con el contrato sin perjuicio de tener que pagar indemnizaciones o cánones restantes.

*De los ejemplares del contrato*

**Artículo 52.** Las partes, al suscribir el contrato de arrendamiento, deben extender tres ejemplares en original de un mismo tenor, de los cuales uno será para el arrendador, uno para el arrendatario o arrendataria, y uno para la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda.

*Anexo de la fijación del canon*

**Artículo 53.** A los contratos de arrendamiento se les debe anexar, como parte integral, la resolución mediante la cual la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda fija el correspondiente canon de arrendamiento, so pena de nulidad; los arrendadores que hagan caso omiso de lo dispuesto en el presente artículo serán objeto de sanción, conforme lo dispone la presente Ley.

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

*Prohibición del pago en moneda extranjera*

**Artículo 54.** Los contratos de arrendamiento se celebrarán en moneda de curso legal nacional; los arrendadores que hagan caso omiso de lo dispuesto en el presente artículo serán objeto de sanción, conforme lo dispone la presente Ley.

Aquellos contratos que se celebraron en moneda extranjera antes de la entrada en vigencia de la presente Ley, se adecuarán a las formalidades establecidas en ésta, en un lapso de treinta días continuos a partir de su entrada en vigencia.

*Sometimiento a la jurisdicción judicial*

**Artículo 55.** Los contratos de arrendamiento quedan sometidos a la jurisdicción judicial donde se encuentre el inmueble.

*Subrogación de contratos*

**Artículo 56.** Cuando se produzca la disolución del grupo familiar que ocupe una vivienda arrendada, sea esta disolución ocasionada por divorcio, separación judicial, nulidad del matrimonio o finalización del concubinato, y el cónyuge, concubino, concubina o miembro del grupo familiar que fuera el arrendatario o arrendataria de la vivienda, decidiera mudarse de esa vivienda, manifestase su voluntad de no renovar el contrato o lo desistiera, el otro cónyuge, concubino,

concubina o miembro del grupo familiar, que conviviera con el arrendatario o arrendataria, tendrá derecho a permanecer en esa vivienda, con el contrato subrogado a su nombre, y con los mismos deberes y derechos aceptados en la relación arrendaticia.

A tales efectos, deberá el cónyuge, concubino, concubina o miembro del grupo familiar no arrendatario, que deseé continuar haciendo uso de esa vivienda, manifestar su voluntad de subrogarse el contrato, por escrito en documento autenticado y dentro de un plazo de sesenta días a partir del momento en que ocurra la disolución del grupo familiar.

*Subrogación por muerte del arrendatario o arrendataria*

**Artículo 57.** En caso de fallecimiento del arrendatario o arrendataria, podrán subrogarse la relación arrendaticia los ocupantes beneficiarios o beneficiarias del inmueble, quienes prueben una permanencia pacífica y continua en la vivienda, debiendo cumplir los términos expuestos en el contrato. Esta situación será homologada por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, en un plazo no mayor a treinta días hábiles del fallecimiento del arrendatario o arrendataria.

*Del contrato distinto al arrendamiento*

**Artículo 58.** El contrato cuyo contenido tenga un fin distinto a lo establecido en la presente Ley se declarará nulo, al demostrar el arrendatario o arrendataria la existencia de una relación arrendaticia de vivienda. Sin menoscabo de perjudicar la antigüedad en la relación. Los arrendadores que incurran en la falta establecida en este artículo serán sancionados de conformidad con lo establecido en la presente Ley.

**Capítulo III**  
**De las viviendas estudiantiles***Del registro como arrendador de vivienda estudiantil*

**Artículo 59.** Toda persona natural o jurídica que ofrezca vivienda en alquiler para el uso estudiantil, deberá estar registrado como arrendador de vivienda estudiantil, ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda.

La Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda deberá diseñar una política de beneficios, dirigidos a promover el arrendamiento de vivienda estudiantil, debiendo realizar convenios con organizaciones sociales, instituciones públicas, privadas y personas naturales o jurídicas, en satisfacción al derecho de una vivienda digna y adecuada para los estudiantes.

*De las condiciones de habitabilidad*

**Artículo 60.** La vivienda estudiantil deberá contar con espacios dignos de habitabilidad, necesarios para el estudio, desarrollo integral en armonía y el espaciamiento del estudiante, que permita satisfacer sus necesidades básicas tales como: la cocina para la alimentación, sanitario para el aseo personal, el dormitorio para el descanso, entre otros, debiendo estar garantizada la privacidad del estudiante por parte del arrendador de vivienda estudiantil.

*De la convivencia*

**Artículo 61.** La convivencia en la vivienda estudiantil será establecida mediante normas internas, definidas por el acuerdo entre el arrendador y los estudiantes arrendatarios o arrendatarias, sin atentar el principio de respeto mutuo y de convivencia, pudiendo participar los consejos comunales o consejos estudiantiles y las organizaciones protectoras de los derechos de los estudiantes, debiendo dicha normativa ser homologada por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, una vez acordada.

Las normas de convivencia serán elaboradas y deberán estar suscritas sobre la base del contrato de arrendamiento, y actualizadas para mejorárlas anualmente o a solicitud de los estudiantes arrendatarios, arrendatarias o el arrendador, cuando así lo consideren por mutuo acuerdo o cuando sea expresada la necesidad de modificación por una de las partes. En caso del incumplimiento de algunas de las partes, se exigirá el cumplimiento ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda.

*Derechos de los estudiantes arrendatarios o arrendatarias*

**Artículo 62.** Son derechos irrenunciables de los estudiantes arrendatarios o arrendatarias:

1. El uso, goce y disfrute de las áreas comunes, así como de los servicios básicos con los que cuente el inmueble sobre el cual se constituye la vivienda estudiantil.
2. El respeto a la privacidad, integridad, salud física y psicológica de los estudiantes arrendatarios o arrendatarias, por parte del arrendador de vivienda estudiantil.
3. El libre desenvolvimiento de la personalidad y la utilización del tiempo, los cuales no podrán ser restringidos a causa del horario de entrada, salida y permanencia en la vivienda estudiantil, sin que ello implique el menoscabo de las normas de convivencia establecidas.

4. Cualquier otro inherente a las personas, establecidos por el ordenamiento jurídico vigente y los tratados internacionales firmados y ratificados por la República.

*Deberes de los estudiantes arrendatarios o arrendatarias*

**Artículo 63.** Son deberes de los estudiantes arrendatarios o arrendatarias, en base al principio de respeto mutuo y convivencia:

1. Conocer, respetar y cumplir las normas de convivencia en la vivienda estudiantil.
2. Cuidar y colaborar con el mantenimiento del buen estado de los espacios de la vivienda estudiantil.
3. El respeto a la intimidad y privacidad del arrendador o arrendadora y su familia.

*Los contratos de arrendamiento para vivienda estudiantil*

**Artículo 64.** Los contratos de arrendamiento para estudiantes de vivienda estudiantil, deberán tomar en consideración el tiempo de duración del programa de estudio.

*Del espacio del dormitorio individual o colectivo*

**Artículo 65.** En relación al arrendamiento de vivienda estudiantil, el espacio físico sobre el cual se constituye el dormitorio individual deberá tener como mínimo nueve metros cuadrados ( $9m^2$ ), dimensión considerada a los efectos de esta Ley como necesaria para el desarrollo integral y progresivo durante la formación del estudiante.

El dormitorio colectivo de la vivienda estudiantil, deberá tener como mínimo seis metros cuadrados ( $6m^2$ ) por cada estudiante arrendatario o arrendataria.

**Capítulo IV**  
**De los cánones y su fijación**

*De la competencia*

**Artículo 66.** Es competencia de la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, la fijación del canon de arrendamiento de los inmuebles regulados por la presente Ley.

*De la oportunidad para la cancelación del canon*

**Artículo 67.** El pago del canon de arrendamiento será mensual y habrá de efectuarse dentro de los primeros cinco días hábiles al vencimiento de cada mes. En ningún caso podrá el arrendador exigir el pago anticipado de cánones de arrendamiento.

*Del procedimiento para la cancelación del canon de arrendamiento de vivienda*

**Artículo 68.** El pago se efectuará en una cuenta corriente, en una institución bancaria que debe abrir el arrendador para tal fin, la cual no podrá ser clausurada durante la relación arrendaticia.

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

*Del recibo de pago*

**Artículo 69.** El arrendador queda obligado a entregar al arrendatario o arrendataria un recibo de pago, salvo que se hubiera pactado que éste se realice mediante procedimiento que acredite el efectivo cumplimiento de la obligación de pago por el arrendatario o arrendataria. El recibo o documento acreditativo que lo sustituya, deberá contener separadamente las cantidades abonadas por los distintos conceptos de los que se componga la totalidad del pago, y específicamente el canon en vigor.

*Presupuestos para la clausura de la cuenta corriente*

**Artículo 70.** El arrendador podrá clausurar la cuenta corriente indicada en el artículo 68 cuando:

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

*De la no comparecencia o no identificación del arrendador*

**Artículo 71.** En los casos de relaciones arrendaticias en las cuales el arrendador no comparezca, o no se encuentre identificado, la Superintendencia Nacional de

Arrendamiento de Vivienda y el arrendatario o arrendataria suscribirán el acuerdo establecido en el artículo 68, a favor del propietario o herederos del inmueble, mientras éstos comparecen, salvo las excepciones que establezca la ley o por concepto de presencia yacente. Los intereses generados producto del depósito del pago del canon de arrendamiento, serán en función del Fondo de Protección al Inquilino e Inquilina y al Pequeño Arrendador.

*De las cuentas clausuradas por intervención o investigación*

**Artículo 72.** Cuando un arrendatario o arrendataria deposite los pagos correspondientes al canon y a las otras obligaciones contraídas, en una cuenta que haya sido clausurada por una intervención financiera de la entidad bancaria o por alguna investigación judicial, deberá notificar de esta situación, en un lapso de treinta días hábiles, a la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, para que ésta disponga lo conducente y el arrendatario o arrendataria pueda cumplir con su obligación de pago.

*Determinación del cálculo del justo valor*

**Artículo 73.** Para la determinación del valor del inmueble (VI), la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda deberá utilizar los elementos científicos que se mencionan en este artículo, así como cualquier otro, en función de mejorar la fórmula que se establezca a favor del justo valor y la garantía de los fines supremos en materia de arrendamiento establecidos en esta Ley.

1. Valor de reposición.
2. Dimensiones del inmueble.
3. Valor de depreciación.
4. Vulnerabilidad sísmica.
5. Región geográfica.

*Del valor de reposición*

**Artículo 74.** A los efectos del artículo anterior, el valor de reposición será aquel determinado por el valor de construcción en la actualidad, el cual será fijado anualmente por el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat; dicho valor deberá ser expresado en bolívares por metro cuadrado. A tal efecto, la determinación del costo en bolívares estará en concordancia con las políticas nacionales que garanticen un costo real, según las regulaciones que el Estado establezca, contrarrestando la especulación económica y garantizando el pleno derecho a la vivienda de toda la población.

El Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat emitirá una tabla con los tipos de vivienda, según aspectos constructivos que tomarán en cuenta su estructura, paredes, techo, piso, instalaciones sanitarias, instalaciones eléctricas, instalaciones mecánicas, aguas servidas, puertas, ventanas y cualquier otro detalle que distinga al inmueble. Sobre dicha tabla se establecerán los elementos científicos referidos en el artículo anterior para la determinación del valor del inmueble y la fijación del canon de arrendamiento.

*Del porcentaje de depreciación del inmueble*

**Artículo 75.** El porcentaje de depreciación del inmueble estará basado en relación con la vida útil del inmueble, de acuerdo a su uso, calidad, condiciones de mantenimiento y estado de conservación.

*De la rehabilitación integral del inmueble*

**Artículo 76.** En los casos que se realice una rehabilitación integral del inmueble, que incluya la refacción de la estructura, ésta deberá tener una cuantía económica de dicha obra superior al ochenta por ciento (80%), que supondría realizar la construcción del inmueble en su totalidad, en la actualidad y que, además, sus características constructivas permitan suponer que en uso, función y condiciones de construcción se ha alcanzado una situación equivalente a su primer estado de vida. Para el cálculo del porcentaje de depreciación del inmueble, se tomará en cuenta, a los fines de la antigüedad del inmueble, la fecha a partir de la rehabilitación integral del mismo.

*De la fijación del canon*

**Artículo 77.** La fijación de los cánones de arrendamiento de los inmuebles indicados en el artículo 1 de la presente Ley, estará basada en una banda entre el tres por ciento (3%) y el cinco por ciento (5%) de rentabilidad anual sobre el valor del inmueble determinable según el tipo de arrendador, el cual será fijado anualmente a través de resolución de la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda.

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

*Fórmula para la fijación del canon*

**Artículo 78.** Obtenido el valor del inmueble de conformidad a lo establecido en los artículos precedentes, se debe aplicar la siguiente fórmula:

$$CA = (VI/12) \times \%RA$$

En donde:

1. CA = valor del canon de arrendamiento.
2. VI = valor del inmueble, de acuerdo a lo establecido en el artículo 73 de la presente Ley.
3. % RA= el porcentaje de rentabilidad anual de acuerdo a lo establecido en el artículo 77 de la presente Ley.

#### **Sección primera: procedimiento para la fijación y revisión del canon**

##### *Procedimiento para la fijación del canon*

**Artículo 79.** La fijación del canon se hará a instancia de parte, mediante solicitud escrita, o de oficio. En el caso que sea de oficio, la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda ordenará la apertura del procedimiento y notificará a las partes cuyos derechos subjetivos o intereses legítimos, personales y directos pudieren resultar afectados.

##### *De la solicitud a parte interesada*

**Artículo 80.** Presentada la solicitud escrita para la fijación del canon de arrendamiento, la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda la admitirá dentro de los tres días hábiles siguientes, si cumple con todos los requisitos establecidos en el artículo 81 de la presente Ley; si la solicitud presentare defectos u omisiones se notificara al interesado para que las mismas sean subsanadas o corregidas dentro de los quince días calendarios siguientes, contados a partir de su notificación, sin perjuicio que el interesado presente una nueva solicitud. Si los defectos u omisiones fueren subsanadas, se le dará curso a la solicitud. La decisión que niegue la admisión de la solicitud, deberá ser motivada y contra ella se podrá interponer el recurso contencioso administrativo correspondiente, dentro de los sesenta días calendarios siguientes a la notificación del acto administrativo denegatorio.

##### *Del contenido de la solicitud*

**Artículo 81.** El escrito de la solicitud deberá indicar:

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

##### *De la notificación*

**Artículo 82.** Una vez admitida la solicitud, se notificará a los interesados que se le da inicio a la fijación del canon correspondiente; a tal efecto, la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, en un lapso de veinte días calendarios, deberá determinar el valor del canon cumpliendo con lo indicado en los artículos de la presente Ley.

Cuando se solicite la fijación del canon de arrendamiento de una porción de un inmueble, cuyo valor hubiere sido determinado por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda en fecha no anterior de un año a la solicitud, no se procederá a una nueva determinación del valor, sino que se aplicará sobre la parte proporcional que corresponda a la porción cuya regulación se solicite.

##### *Revisión de los cánones de arrendamiento*

**Artículo 83.** Los cánones de arrendamiento de los inmuebles sujetos a regulación por la ley, serán revisados por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, a instancia de cualesquiera de los interesados en los casos siguientes:

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

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

La Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, a los fines de mantener el equilibrio económico de las relaciones arrendatarias, cuando ningún interesado solicite la regulación, podrá de oficio iniciar el procedimiento correspondiente, instaurar y decidir los casos que a su juicio considere necesarios, a costa del propietario y sin perjuicio de la aplicación de las sanciones a que hubiere lugar.

#### **Capítulo V**

##### **De la obligatoriedad del arrendamiento a las empresas constructoras**

##### *Estimado al arrendamiento al sector privado de la construcción*

**Artículo 84.** Con el objeto de estimular la participación de la iniciativa privada en la construcción de viviendas, las empresas constructoras de desarrollos habitacionales de más de diez inmuebles, deberán destinar un porcentaje de esas viviendas para el arrendamiento. Ese porcentaje será fijado mediante resolución del Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat.

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

##### *Del compromiso del sector privado de la construcción*

**Artículo 85.** Las empresas constructoras deberán, previo inicio del proyecto de la construcción de viviendas, notificar e informar al Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, y a la alcaldía correspondiente, la cantidad de viviendas a construir, así como determinar el tiempo estipulado para la construcción de las mismas.

Queda expresamente establecido que sin la carta aval del Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, no podrá dar inicio a la obra.

##### *De la asignación del inmueble a arrendar*

**Artículo 86.** Es potestivo del Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, designar los inmuebles a arrendar en los desarrollos habitacionales indicados en el artículo 84 de la presente Ley.

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

##### *De los costos de construcción*

**Artículo 87.** Los costos de construcción, a efectos de fijar el canon de arrendamiento de las unidades habitacionales a ser arrendadas, serán los que determine el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat.

##### *De la venta por antigüedad en el arrendamiento*

**Artículo 88.** En aquellos inmuebles construidos, según lo referido en el artículo 84 de la presente Ley, se garantiza que el arrendatario o arrendataria y su grupo familiar, no pase más de diez años en condición de arrendatario o arrendataria. Por lo tanto, al cumplir diez años de construcción, los propietarios tendrán el compromiso de ofrecer la venta al arrendatario o arrendataria que esté ocupando el inmueble, y el precio de venta será el que se determine conforme lo establece la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda.

#### **Capítulo VI**

##### **De la preferencia arrendaticia**

##### *De la preferencia arrendaticia*

**Artículo 89.** Todo inmueble que se mantenga en condiciones de arrendamiento, al vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento sobre inmuebles destinados a vivienda, el arrendatario o arrendataria tendrá derecho preferente a seguir ocupando el inmueble en las mismas condiciones, con preferencia a cualquier tercero que pretenda arrendar el inmueble; siempre y cuando esté solvente en el pago de los cánones de arrendamiento y haya cumplido con las demás obligaciones derivadas del contrato y de las leyes. Lo referente al canon de arrendamiento seguirá por lo establecido en la presente Ley.

El arrendador que incumpla esta disposición estará obligado a indemnizar al arrendatario o arrendataria con el equivalente al valor de cien Unidades Tributarias (100 U.T.) por cada mes que permanezca de forma indebida fuera de la vivienda.

##### *Del ejercicio de la preferencia arrendaticia*

**Artículo 90.** El derecho de preferencia arrendaticia, establecido en el artículo 88 de la presente Ley, será potestivo para el arrendatario o arrendataria y de obligatorio cumplimiento para el arrendador; a tal efecto, el arrendatario o arrendataria que no deseé disfrutar de este derecho, deberá manifestar su voluntad al arrendador mediante documento auténtico, con por lo menos treinta días antes del vencimiento del contrato, el cual deberá presentar ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda.

**Capítulo VII**  
**De los desalojos**

*Causas para el desalojo*

**Artículo 91.** Sólo procederá el desalojo de un inmueble bajo contrato de arrendamiento, cuando la acción se fundamente en cualquiera de las siguientes causales:

1. En inmuebles destinados a vivienda, que el arrendatario o arrendataria haya dejado de pagar cuatro cánones de arrendamiento sin causa justificada, de acuerdo a los criterios definidos por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, para tal fin.
2. En la necesidad justificada que tenga el propietario o propietaria de ocupar el inmueble, o alguno de sus parientes consanguíneos hasta del segundo grado.
3. En el hecho que el arrendatario o arrendataria haya destinado el inmueble a usos deshonestos, indebidos o en contravención a la conformidad de uso concedida por las autoridades municipales, la comuna o el consejo comunal respectivos, o por el hecho de que el arrendatario o arrendataria haya cambiado el uso o destino que para el previo.
4. Que el arrendatario o arrendataria haya ocasionado al inmueble deterioros mayores que los provenientes del uso normal del inmueble, o efectuado reformas no autorizadas por el arrendador.
5. Que el arrendatario o arrendataria haya incurrido en la violación o incumplimiento de las disposiciones de la normativa que regule la convivencia ciudadana, dictada por las autoridades competentes y por el Comité Multifamiliar de Gestión.

**Parágrafo único.** En el caso de desalojo establecido en el numeral 2, el arrendador deberá demostrarlo por medio de prueba contundente ante la autoridad administrativa y judicial. Comprobada la filiación, declarará que el inmueble no será destinado al arrendamiento por un periodo de tres años. El arrendador notificará al arrendatario o arrendataria con por lo menos noventa días continuos a la finalización del contrato. En caso de contravención será sancionado según lo establecido en la presente Ley, teniendo que restituir al arrendatario o arrendataria en el inmueble.

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.

*Demandas por falta de pago*

**Artículo 92.** El arrendatario o arrendataria que sea demandado o demandada por la primera causal del artículo anterior, y que luego de agotada la vía administrativa y la judicial se determine que la causa de la falta de pago es enteramente imputable al arrendatario o arrendataria, perderá en forma inmediata todos los derechos consagrados en esta Ley.

La demanda se hará conforme a lo establecido en la presente Ley, a tal efecto, probada la insolvencia del arrendatario o arrendataria, éste o ésta podrá llegar a una conciliación con el propietario o arrendador, mediante acta suscrita ante el órgano administrativo competente. Dicho pago no se tendrá como extemporáneo.

*Inhabitabilidad del inmueble*

**Artículo 93.** Cuando el desalojo forzoso deba efectuarse por haberse declarado por los órganos competentes la inhabitabilidad del inmueble, la autoridad a la cual corresponda la ejecución deberá remitir de manera urgente a la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, la solicitud de ubicación del afectado o afectada y su familia en un refugio temporal, en una vivienda temporal o en una vivienda digna definitiva.

**TÍTULO III**  
**DEL PROCEDIMIENTO PREVIO A LAS DEMANDAS**

**Capítulo I**  
**Del procedimiento previo a las demandas**

*Procedimiento previo a las demandas*

**Artículo 94.** Previo a las demandas por desalojo, cumplimiento o resolución de un contrato de arrendamiento, reintegro de sobrealquileres, preferencia ofertiva, retracto legal arrendatario y demás acciones derivadas de relaciones arrendatarias sobre inmuebles destinados a vivienda, así como a todo proceso en el cual pudiera resultar una decisión judicial cuya práctica material comporte la pérdida de la posesión o tenencia de un inmueble destinado a vivienda, habitación o pensión, el arrendador del inmueble que pretendiere la demanda deberá tramitar, por ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, el procedimiento descrito en los artículos subsiguientes.

*Inicio*

**Artículo 95.** El interesado deberá consignar solicitud escrita, debidamente motivada y documentada, por ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, en la cual expondrá los motivos que le asisten para solicitar la restitución de la situación jurídica afectada.

*Del procedimiento administrativo previo a la instancia judicial*

**Artículo 96.** Previo a las demandas judiciales por desalojo, cumplimiento o resolución de un contrato de arrendamiento, preferencia ofertiva, retracto legal arrendatario y demás acciones derivadas de relaciones arrendatarias; el procedimiento administrativo que será aplicado es el establecido en el Decreto N° 8.190 con Rango, Valor y Fuerza de Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas, descrito en los artículos 7 al 10.

**TÍTULO IV**  
**DEL PROCEDIMIENTO JUDICIAL**

**Capítulo I**  
**De las demandas**

*Garantía del derecho a la defensa*

**Artículo 97.** Cuando alguna de las partes, conforme a lo establecido en el capítulo anterior, optare por acudir a los órganos jurisdiccionales, el juez o jueza competente se asegurará de que el demandado cuente con asistencia o representación jurídica durante todo el proceso. Si dicho sujeto manifestare la imposibilidad de proveérsela por medios propios, el juez o jueza suspenderá el proceso a los fines de la notificación a la Defensa Pública, para que se designe un defensor o defensora, el cual comparecerá al quinto día de despacho al que se deje constancia en autos de su notificación; de igual forma procederá cuando el defensor designado o defensora designada deba ser sustituido o sustituida.

*De las demandas*

**Artículo 98.** Las demandas por desalojo, cumplimiento o resolución de contrato de arrendamiento, reintegro de sobrealquileres, preferencia ofertiva, preferencia arrendataria, retracto legal arrendatario, arrendamientos ilícitos y cualquier otra acción derivada de una relación arrendataria sobre inmuebles destinados a vivienda, habitación o pensión, se sustanciarán y sentenciarán conforme a las disposiciones establecidas en el procedimiento oral contenido en la presente Ley, independientemente de su cuantía, y supletoriamente se aplicarán las disposiciones relativas al juicio oral establecidas en el Código de Procedimiento Civil.

*Naturaleza y principios del procedimiento oral*

**Artículo 99.** El procedimiento arrendatario es de naturaleza oral; en consecuencia los principios procesales de brevedad, celeridad, economía, gratuitad, publicidad, concentración, inmediación, oralidad y valoración probatoria según la sana crítica, serán de aplicación preferente en su desarrollo.

*Del inicio*

**Artículo 100.** El procedimiento se inicia por demanda escrita, que debe llenar los requisitos exigidos en el Código de Procedimiento Civil para el juicio ordinario. Al libelo se deben acompañar todas las pruebas documentales de que se disponga, así como indicar si se presentarán oportunamente testimoniales que participarán en el proceso. Las pruebas podrán promoverse con el libelo y hasta el lapso probatorio.

*Admisión de la demanda y despacho saneador*

**Artículo 101.** El Tribunal se pronunciará sobre la admisión de la demanda dentro de los tres 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, los cuales deberán ser subsanados dentro de los tres días de despacho siguientes; una vez realizadas las mismas, fijará el día y la hora de la audiencia de mediación, la cual se celebrará al quinto 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, pública y presidida por el juez o jueza, con la asistencia obligatoria de las partes o sus apoderados o apoderadas. De cada audiencia se levantará un acta en la cual deberá constar lo ocurrido, conforme a las previsiones contenidas en el artículo 189 del Código de Procedimiento Civil.

*Del litisconsorcio*

**Artículo 102.** Cuando en la audiencia de mediación, se esté en presencia de un litisconsorcio activo o pasivo, las partes o en su defecto el juez o jueza, nombrará una representación no mayor de dos personas por litisconsorcio, a los fines de mediar y conciliar las posiciones de las mismas.

**Capítulo II**  
**De la audiencia de mediación y la sustanciación**

*De la mediación*

**Artículo 103.** La audiencia de mediación será en forma oral, pública y presidida personalmente por el juez o jueza, con la asistencia obligatoria de las partes o sus apoderados o apoderadas. Esta audiencia tendrá como finalidad mediar y conciliar las posiciones de las partes, tratando con la mayor diligencia que éstas pongan fin a la controversia, a través de los medios de autocomposición procesal.

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

Las opiniones que exija el juez o jueza en la audiencia de mediación, no podrán ser consideradas como causales de reconvención.

#### *Prórroga de la audiencia*

**Artículo 104.** El juez o jueza podrá prolongar la audiencia de mediación hasta agotar el debate, pridiendo fijar hasta dos nuevas audiencias dentro de los quince días continuos siguientes, contados a partir de la celebración de la primera audiencia.

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

#### *No comparecencia a la audiencia de mediación*

**Artículo 105.** Si el demandante no comparece a la audiencia de mediación se considerará desistido el procedimiento, terminando el proceso mediante sentencia oral que se reducirá en un acta motivada, la cual deberá publicarse en la misma fecha. Contra esta decisión el demandante podrá, dentro de los cinco días de despacho siguientes, apelar por ante el Tribunal que conoce de la causa; el recurso se oirá en ambos efectos. La no comparecencia del demandado a la audiencia de mediación no causará efecto alguno, continuando el proceso con la contestación de la demanda. El desistimiento del procedimiento solamente extingue la instancia, pero el demandante no podrá volver a proponer la demanda antes que transcurran noventa días continuos, contados a partir de la fecha en que la sentencia haya quedado definitivamente firme.

#### *De la apelación a la sentencia de la audiencia de mediación*

**Artículo 106.** El Tribunal Superior fijará la hora al tercer 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 decidirán en esa misma oportunidad. Contra esta decisión, no se oirá recurso alguno.

#### *Infructuosidad de la audiencia de mediación*

**Artículo 107.** Concluida la audiencia de mediación, sin que se haya alcanzado un acuerdo, el demandado deberá, dentro de los diez días de despacho siguientes, dar contestación a la demanda determinando con claridad cuáles de los hechos invocados en la demanda admite, como ciertos y cuáles niega o rechaza, expresando así mismo los hechos o fundamentos de su defensa, así como promover las cuestiones previas, excepciones, defensas perentorias, intervención de terceros y la pretensión de reconvención.

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

#### *Efectos de la no contestación*

**Artículo 108.** Si el demandado no diere contestación a la demanda dentro de los plazos establecidos en el artículo anterior, no promoviera pruebas y la acción no fuera contraria a despacho, se aplicarán los efectos establecidos en el artículo 362 del Código de Procedimiento Civil; el Tribunal procederá a sentenciar la causa dentro de los cinco días de despacho siguientes, ateniéndose a la confesión presunta.

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

#### *De las cuestiones previas*

**Artículo 109.** En la contestación de la demanda, el demandado podrá oponer conjuntamente todas las cuestiones previas que considere pertinentes, establecidas en el artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, las cuales serán decididas y sustanciadas conforme al procedimiento establecido en el Capítulo III, Título I del Libro II del Código de Procedimiento Civil.

De ejercer las partes el recurso de regulación de la jurisdicción o de la competencia contra la decisión que se haya pronunciado sobre las mismas, se tramitarán en cuaderno separado y el proceso continuará su curso hasta llegar al estado de sentencia, en cuyo estado se suspenderá hasta que conste en autos la decisión del recurso interpuesto.

#### *De la reconvención*

**Artículo 110.** En el acto de contestación de la demanda, el demandado podrá proponer reconvención, siempre que el Tribunal sea competente por la materia,

por la cuantía y el procedimiento sea compatible. El juez o jueza se pronunciará sobre la admisión de la reconvención el mismo día de haberse propuesto o al día de despacho siguiente. Admitida la reconvención, la contestación tendrá lugar dentro de los diez días de despacho siguientes. No se admitirá la promoción de cuestiones previas, salvo las establecidas en los ordinarios 9, 10 y 11 del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, las que se decidirán en la sentencia de fondo.

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

#### *De la intervención de terceros*

**Artículo 111.** De proponer el accionado el llamamiento forzado de un tercero al proceso, el juez o jueza admitirá o negará la tercera dentro de los tres días de despacho siguientes. Cuando el juez o jueza admita la tercera, suspenderá la causa principal por un periodo de treinta días continuos. Vencido dicho lapso, sin haberse logrado la citación del tercero, la causa continuará su curso. En el auto de admisión se fijará el segundo día de despacho siguiente a la constancia en autos de la citación del tercero, para que éste de contestación a la cita propuesta.

En los demás casos de intervención voluntaria de terceros a que se refieren los numerales 1, 2 y 3 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 tercera no se admitirá recurso alguno.

#### *Del lapso probatorio*

**Artículo 112.** Concluido el lapso de la contestación de la demanda o de la reconvención si fuere el caso, dentro de los tres días de despacho siguientes, el juez o jueza dictará un auto fijando los puntos controvertidos y abrirá un lapso de ocho días de despacho para la promoción de pruebas, tres días de despacho para la oposición y tres días de despacho para la admisión de pruebas.

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

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

#### *De las pruebas documentales o testimoniales sobrevenidas*

**Artículo 113.** Cuando alguna de las partes pretenda promover pruebas documentales o testimoniales sobrevenidas a la interposición de la demanda o su contestación, según el caso, deberá justificar ante el juez o jueza la pertinencia, legalidad y motivos por los cuales no lo hizo en su debida oportunidad. El juez o jueza se pronunciará de inmediato sobre la solicitud y, en caso de considerarlas admisibles, establecerá el momento de su evacuación y las valorará en la oportunidad de ley.

### **Capítulo III** **De la audiencia de Juicio**

#### *De la audiencia de juicio*

**Artículo 114.** Al segundo día de despacho siguiente a la finalización del lapso de promoción de prueba, el juez o jueza fijará por auto expreso, el día y la hora para la celebración de la audiencia de juicio, la cual deberá efectuarse dentro de un plazo no mayor a cinco días de despacho. El juez o jueza exigirá la presencia de los peritos de ser necesario.

#### *Comparecencia en la audiencia de juicio*

**Artículo 115.** En el día y la hora fijados para la realización de la audiencia de juicio, deberán concurrir las partes o sus apoderados o apoderadas, quienes expondrán oralmente los alegatos contenidos en la demanda y en su contestación, y no podrá ya admitirse la alegación de nuevos hechos. Si ninguna de las partes compareciere a la audiencia, el proceso se extinguirá y así lo hará constar el juez o jueza, en acta que inmediatamente levantará al efecto.

#### *Presentación de una sola de las partes*

**Artículo 116.** Si solamente concurre una de las partes, se oirá su exposición oral y se evacuarán las pruebas que le hayan sido admitidas, pero no se evacuarán las pruebas de la parte ausente, sin perjuicio de que la parte presente solicite la evacuación o valoración de una prueba conforme al principio de la comunidad de la prueba.

#### *Recurso de apelación por extinción del procedimiento*

**Artículo 117.** Si no compareciere la parte demandante se entenderá que desiste de la acción; en este caso, el juez o jueza dictará un auto en forma oral, el cual reducirá en un acta motivada que se agregará al expediente. Contra ésta decisión podrá el demandante apelar en ambos efectos, por ante el Tribunal que conoce de la causa dentro de los tres días de despacho siguientes.

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

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

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

#### *De las pruebas y su evacuación*

**Artículo 118.** La audiencia será presidida por el juez o jueza, quien dispondrá de todas las facultades disciplinarias para asegurar su mejor celebración.

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

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

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

#### *Observaciones de las pruebas*

**Artículo 119.** Evacuada la prueba de alguna de las partes, el juez o jueza concederá a la parte contraria un tiempo breve, para que dentro de la misma audiencia formule las observaciones que considere oportunas.

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

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

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

#### *Del fallo*

**Artículo 120.** Concluida la audiencia el juez o jueza se retirará por un tiempo que no excederá de sesenta minutos. Mientras tanto, las partes permanecerán en la sala de audiencias.

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

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

#### *De la publicación del fallo*

**Artículo 121.** Dentro del lapso de tres días de despacho siguientes al pronunciamiento oral de la sentencia, el juez o jueza deberá en su publicación reproducir por escrito el fallo completo, el cual se agregará al expediente dejando constancia el secretario o secretaria del día y hora de la publicación. El fallo será redactado en términos precisos y breves, sin necesidad de narrativa, transcripciones de actas o documentos que consten en el expediente; pero contendrá la identificación de las partes y sus apoderados o apoderadas, los motivos de hecho y de derecho de la decisión, así como la determinación del objeto o la cosa sobre la cual recaiga la decisión; pudiendo ordenar, si fuere necesario, experticia complementaria del fallo realizada por un solo perito designado por el Tribunal.

#### *Del registro audiovisual de la audiencia*

**Artículo 122.** La audiencia de juicio deberá ser reproducida en forma audiovisual, de conformidad a las previsiones contenidas en el artículo 189 del Código de Procedimiento Civil, debiendo el juez o jueza remitir, junto con el

expediente, la cinta o medio electrónico de reproducción para el conocimiento del Tribunal Superior o del Tribunal Supremo de Justicia.

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

#### **Capítulo IV** **Del procedimiento en segunda instancia y del recurso de casación**

##### *De la apelación*

**Artículo 123.** De la sentencia definitiva se oirá apelación en ambos efectos, independiente de su cuantía; debiendo ser propuesta dentro de los cinco días de despacho siguientes a la publicación del fallo.

Oída la apelación, el Tribunal Superior dará entrada al expediente y fijará la audiencia oral para el tercer día de despacho siguiente, en el cual se dictará la sentencia definitiva.

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

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

##### *Del recurso*

**Artículo 124.** Se declarará con lugar el recurso de casación cuando se cumpla con los extremos establecidos en el Código del Procedimiento Civil.

#### **TÍTULO V** **DEL REINTEGRO**

##### *Reintegro del exceso al cobro indebido*

**Artículo 125.** En los inmuebles sometidos a regulación, conforme a la presente Ley, quedará sujeto a reintegro al arrendatario, arrendataria o arrendador todo quanto se cobre en exceso del canon máximo establecido por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, o lo cobrado por arrendamientos ilícitos, en contraposición de las leyes y decretos existentes en la materia.

##### *Obligación de reintegro al cobro indebido*

**Artículo 126.** La obligación de reintegrar el exceso del cobro indebido, conforme al artículo precedente, corresponderá al arrendador o al responsable del cobro de los sobrealquileres, siendo solidariamente responsable ambos, no importando que tipo de relaciones jurídicas existan entre ellos; sin perjuicio de la aplicación de las sanciones establecidas en esta Ley.

##### *De los procedimientos para el reintegro del cobro indebido*

**Artículo 127.** Las acciones para solicitar el reintegro del cobro indebido a que se refiere este Título, se intentarán y tramitarán conforme a las formalidades y procedimientos contenidos en la presente Ley.

##### *De la prescripción del reclamo*

**Artículo 128.** La acción para reclamar el reintegro de los pagos indebidos o sobrealquileres prescribe a los diez años, contados a partir de la fecha en que haya quedado definitivamente firme la última fijación del canon de arrendamiento máximo mensual efectuada al referido inmueble, por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda.

##### *Resarcimiento de los pagos indebidos o sobrealquileres*

**Artículo 129.** Los reintegros previstos en este Título, podrán ser compensables con los cánones de arrendamiento a solicitud del arrendatario o arrendataria y se considerará a éste o ésta en estado de solvencia, cuando el importe de tal reintegro, establecido mediante acto administrativo o sentencia definitivamente firme, sea igual o superior a lo que le corresponda pagar por concepto de cánones de arrendamiento.

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

##### *Prohibición de exceso de cobro*

**Artículo 130.** Queda totalmente prohibido el exceso de cobro bajo coacción u otras modalidades, que intenten desvirtuar el canon de arrendamiento establecido por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda. La violación de las disposiciones de este capítulo será sancionada de conformidad con lo previsto en esta Ley.

**TÍTULO VI**  
**DE LA PREFERENCIA OFERTIVA Y EL RETRACTO LEGAL**

**Capítulo I.**  
**De la preferencia ofertiva**

*De la preferencia ofertiva*

**Artículo 131.** En caso de un acto traslativo de la propiedad del inmueble, la preferencia ofertiva es el derecho que corresponde al arrendatario o arrendataria que lo ocupa, para que se le ofrezca en venta en primer lugar y con preferencia a cualquier tercero.

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

*Requisitos para la preferencia ofertiva*

**Artículo 132.** A los fines del ejercicio del derecho preferente individual de oferta, el propietario deberá informar al arrendatario o arrendataria que ocupe el inmueble, mediante documento auténtico, su voluntad de venderle el inmueble expresándole su derecho de preferencia.

Dicha comunicación deberá indicar:

1. Precio no mayor al determinado como el valor del inmueble que se fijó en el cálculo del justo valor, establecido en la presente Ley para la fecha de la oferta, debiendo anexar copia de la resolución respectiva emitida por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda.
2. Condiciones de venta.
3. Modalidades de negociación.
4. Dirección donde será recibida válidamente la respuesta.
5. Documento de propiedad del inmueble.
6. Documento de condonación o propiedad colectiva familiar o multifamiliar, donde se demuestre el estado del inmueble a vender.
7. Certificación de Gravamen.

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

*De las condiciones y modalidades de la negociación*

**Artículo 133.** En las condiciones y modalidades de la oferta de venta no se podrá exigir el pago de contado, ni se podrá establecer un plazo menor de un año a los efectos de la obtención del crédito hipotecario, tampoco será exigible la entrega de arras o cualquier otro valor imputable, o no, al precio definitivo de la compraventa como garantía del cumplimiento de la obligación.

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

*Contestación al oferente*

**Artículo 134.** Una vez cumplido lo establecido en el artículo 137, el arrendatario o arrendataria que ocupa el inmueble deberá notificar por escrito al oferente, dentro de los noventa días calendario siguientes al ofrecimiento, su aceptación o rechazo.

Transcurrido este lapso sin que el arrendatario o arrendataria 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.

*De la extinción del ofrecimiento*

**Artículo 135.** Transcurrido un año, contado a partir de la fecha del rechazo o no contestación al ofrecimiento de venta, sia que se hubiese efectuado la venta a terceros, quedará sin efecto dicho ofrecimiento, debiendo en consecuencia, cursar una nueva oferta al arrendatario o arrendataria para cualquier otra negociación que se pretienda celebrar.

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

*Del ofrecimiento por un tercero*

**Artículo 136.** Cuando un tercero, sea persona natural o jurídica, haga el ofrecimiento de venta en nombre del propietario, deberá acreditarse como apoderado o apoderada mediante documento auténtico, con la fe de vida del poderdante actualizada para la fecha de presentación. En caso de ser persona jurídica, presentar el acta constitutiva de la empresa, última acta de asamblea donde se haga la mención del otorgamiento del poder y última declaración del Impuesto Sobre la Renta. Además de determinar con precisión las condiciones establecidas para la negociación, según lo establece la presente Ley.

*Consideración por la relación arrendaticia*

**Artículo 137.** El propietario de inmuebles destinados a vivienda, deberá hacer un descuento en el precio estipulado para la venta de acuerdo a las siguientes condiciones:

1. Cuando exista una relación arrendaticia de entre diez años y veinte años, un descuento equivalente al diez por ciento (10%).
2. Cuando exista una relación arrendaticia entre veintiún años y treinta años, un descuento equivalente al quince por ciento (15%).
3. Cuando exista una relación arrendaticia entre treinta y un años y cuarenta años, un descuento equivalente al veinte por ciento (20%).
4. Cuando exista una relación arrendaticia superior a cuarenta y un años, un descuento equivalente al veinticinco por ciento (25%).

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

**Capítulo II**  
**Del retracto legal arrendaticio**

*Del retracto legal*

**Artículo 138.** El retracto legal arrendaticio es el derecho que tienen los arrendatarios o arrendatarias de subsanarse, en las mismas condiciones estipuladas en el instrumento traslativo de la propiedad, en el lugar de quien adquiere el inmueble arrendado por venta o por cualquier otro tipo de transferencia de la propiedad del inmueble que esté en arrendamiento. Para ejercer este derecho, los arrendatarios y arrendatarias deberán cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 136 de la presente Ley, según sea el caso.

*Lapso para ejercer el retracto legal*

**Artículo 139.** El derecho de retracto a que se refiere el artículo anterior, deberá ser ejercido por los arrendatarios o arrendatarias dentro del plazo de ciento ochenta días hábiles, contados a partir de la fecha de la notificación cierta, que de la negociación celebrada deberá hacerles el adquiriente mediante documento público. A dicha notificación, deberá anexarse necesariamente copia certificada del documento contentivo de la negociación, la cual quedará en poder de los notificados.

*De los supuestos para ejercer el retracto legal*

**Artículo 140.** Los arrendatarios o arrendatarias podrán ejercer el derecho de retracto previsto en el artículo 138 de la presente Ley, cuando ocurra cualquiera de los siguientes supuestos:

1. Cuando deje de cumplirse alguno de los requisitos establecidos en el artículo 132 de la presente Ley.
2. Efectuada la venta a un tercero, su precio resultare inferior al ofertado, o sus condiciones fueren más favorables que las ofrecidas inicialmente a los arrendatarios o arrendatarias.

**TÍTULO VII**  
**DE LAS SANCIONES**

*Sanciones*

**Artículo 141.** Los infractores de la presente Ley serán sancionados por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda en los siguientes casos y de la siguiente forma:

1. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 12 de la presente Ley, con una multa de cuatrocientas Unidades Tributarias (400 U.T.).
2. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 14 de la presente Ley, con una multa de cuatrocientas Unidades Tributarias (400 U.T.).
3. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 15 de la presente Ley, con una multa de cuatrocientas Unidades Tributarias (400 U.T.).
4. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 24 de la presente Ley, con una multa de cuatrocientas Unidades Tributarias (400 U.T.).
5. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 36 de la presente Ley, con una multa de cien Unidades Tributarias (100 U.T.).
6. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 39 de la presente Ley, con una multa de cien Unidades Tributarias (100 U.T.).
7. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 41 de la presente Ley, con una multa de cuatrocientas Unidades Tributarias (400 U.T.).
8. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 44 de la presente Ley, con una multa de cuatrocientas Unidades Tributarias (400 U.T.).
9. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 46 de la presente Ley, con una multa de cincuenta Unidades Tributarias (50 U.T.).

10. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 47 de la presente Ley, con una multa de cien Unidades Tributarias (100 U.T.).
11. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 53 de la presente Ley, con una multa de cincuenta Unidades Tributarias (50 U.T.).
12. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 54 de la presente Ley, con una multa de cuatrocientas Unidades Tributarias (400 U.T.).
13. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 58 de la presente Ley, con una multa de cien Unidades Tributarias (100 U.T.).
14. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 91 de la presente Ley, con una multa de cuatrocientas Unidades Tributarias (400 U.T.).
15. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 126 de la presente Ley, con una multa de cincuenta Unidades Tributarias (50 U.T.).
16. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 130 de la presente Ley, con una multa de cien Unidades Tributarias (100 U.T.).
17. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 137 de la presente Ley, con una multa de cuatrocientas Unidades Tributarias (400 U.T.).

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

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

#### *Desalojo de hecho*

**Artículo 142.** Todos los desalojos realizados arbitrariamente por el propietario de un inmueble destinado a vivienda, habitación o pensión, serán sancionados con una multa de mil Unidades Tributarias (1.000 U.T.).

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

#### *De la notificación al infractor*

**Artículo 143.** La resolución en la cual se imponga una multa de las indicadas en los artículos anteriores, se notificará personalmente al infractor, remitiéndole copia de ella junto con la correspondiente planilla de liquidación, a fin de que satisfaga el monto de la multa respectiva en una oficina receptora de fondos nacionales, dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha en la cual se haga la notificación; estos recursos serán destinados al patrimonio del Fondo de Protección al Inquilino o Inquilina y al Pequeño Arrendador.

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

#### *Publicación de la notificación*

**Artículo 144.** Si la notificación al infractor no pudiere hacerse de la manera indicada en el artículo anterior, se seguirá el procedimiento establecido en el artículo 76 de la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos, así como en lo dispuesto en la Ley Orgánica de Simplificación de Trámites Administrativos.

#### *De la reincidencia*

**Artículo 145.** En los casos de una primera reincidencia, se aplicará a los infractores el doble de la multa impuesta, y si el infractor reincidiera por tercera vez en la falta, y éste fuere dueño de más de cinco inmuebles destinados al arrendamiento de vivienda, la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda dará inicio a los trámites pertinentes a fin de expropiar el inmueble o inmuebles, según sea el caso.

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

#### *Sanción por obstaculizar las actuaciones*

**Artículo 146.** Quien se opusiere u obstaculizare el cumplimiento de las actuaciones de los funcionarios adscritos o funcionarias adscritas a la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, será sancionado o sancionada con una multa de cincuenta Unidades Tributarias (50 U.T.).

### TÍTULO VIII DE LA PARTICIPACIÓN DEL PODER POPULAR

#### Capítulo I De la participación popular

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

**Artículo 147.** La Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda deberá crear los mecanismos necesarios para la participación popular, con el propósito que las diferentes manifestaciones de las mismas vigilen la

planeación, ejecución y control de la política nacional en materia de arrendamiento como parte integral de la vivienda y hábitat, que garanticen los derechos establecidos en la presente Ley.

#### *De las competencias de las organizaciones sociales en materia arrendaticia*

**Artículo 148.** Las organizaciones sociales registradas en la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, en el lugar donde se encuentre el inmueble, podrán ejercer conciliación entre arrendadores y arrendatarios o arrendatarias, entre los cuales existan diferencias de índole arrendaticia, siempre y cuando alguna de las partes involucradas solicite la intervención de estas organizaciones.

#### *Del impulso de programas de formación del Poder Popular*

**Artículo 149.** La Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda deberá desarrollar programas, políticas de formación, información y capacitación de los ciudadanos y ciudadanas en materia de arrendamiento de vivienda, dirigidas a las organizaciones sociales.

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**Primera.** Los procedimientos administrativos o judiciales que estén en curso, continuarán hasta su culminación definitiva por las disposiciones establecidas en la presente Ley.

**Segunda.** La Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, en el plazo de tres meses contados a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, procederá a elaborar un Registro de Contratos de Arrendamiento sobre Inmuebles Urbanos y Suburbanos destinados a Vivienda, Habitación, Pensión y Residencias Estudiantiles. El registro de contratos de arrendamiento, será el instrumento que permita recabar información relativa a los datos identificativos del arrendador y arrendatario o arrendataria; calidad de arrendar de la persona que arrienda; del canon de arrendamiento; de la existencia de cláusulas penales; de la duración del contrato; de la fecha del contrato; del tipo de inmueble; de la ubicación del inmueble y cualquier otro que la Superintendencia considere pertinente. El registro de contratos será permanente.

**Tercera.** Todos los arrendamientos o subarrendamientos de los inmuebles destinados a actividades comerciales, oficinas, industriales, profesionales de la enseñanza y cualquier otro arrendamiento distintos a los especificados en esta Ley, continuarán rigiéndose por el decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley N° 427 de Arrendamientos Inmobiliarios, publicado en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 36.845 de fecha 7 de diciembre de 1999, hasta tanto se apruebe la ley que regule la materia.

**Cuarta.** Todos los contratos que, antes de la entrada en vigencia de la presente Ley, se hayan celebrado en moneda extranjera, deberán adecuarse a las formalidades contenidas en la misma en un lapso no mayor de treinta días continuos.

**Quinta.** Por ser contrario al interés general de esta Ley, el monopolio sobre la vivienda en alquiler, por considerarse el arrendamiento de interés social, colectivo y con fines de utilidad pública, los arrendatarios y arrendatarias que ocupen viviendas constituidas sobre edificios que tengan veinte años o más dedicados al arrendamiento, tendrán el derecho a adquirirla, exceptuando del cumplimiento de la presente disposición a los pequeños arrendadores. A tal efecto el propietario o arrendador, procederá de acuerdo al capítulo relativo a la preferencia ofertiva, establecido en este instrumento legal, en un lapso no mayor de sesenta días a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley.

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

**Septima.** El Estado está en la obligación, mediante el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, de otorgar subsidios a todas aquellas personas de la tercera edad o discapacitados y discapacitadas para la adquisición de inmuebles de vieja data.

**Octava.** Por ser la materia arrendaticia de interés público general, social y colectivo, se obliga en todo el territorio nacional a los registros subalternos, a autenticar de forma gratuita y obligatoria todos los documentos de condonamiento de los edificios de vieja data, menores al año 1987. Visto que estos inmuebles carecen de toda o gran parte de la documentación contenida en el artículo 26 de la Ley de Propiedad Horizontal; se solicita a los registradores autenticar con la documentación que exista, condicionando la entrega de todos los recaudos al registro por el lapso de un año. Si al término de un año esta documentación no se ha entregado, se dará un año más de prórroga. Si al término del año de prórroga no se ha entregado la documentación, se suspenderán los efectos del documento hasta tanto se consigne la documentación necesaria.

**Novena.** Los arrendadores y arrendatarios o arrendatarias que se encuentren sujetos al procedimiento de consignación judicial de pagos, producto de la relación arrendaticia ante los tribunales de consignación de la República, tendrán un año a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley para adecuar el pago del canon de arrendamiento, en base a las condiciones establecidas en el artículo 68 de la misma.

Transcurrido el año referido, prescribe la acción de retirar lo consignado por parte de los titulares de la relación arrendaticia y los recursos que se encuentren

trabajadores y trabajadoras residenciales, pensiones o habitaciones que se constituyan en el hogar de personas y familias.

*Prohibición del arrendamiento de viviendas inadecuadas*

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

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

*De las viviendas adjudicadas por el Estado*

**Artículo 13.** Por ser contrario al interés público, queda expresamente prohibido el arrendamiento de viviendas adjudicadas por el Estado, salvo los casos autorizados por el órgano encargado con competencia en la materia, y en ningún caso podrá tener fines de lucro. De violarse esta disposición, el órgano competente en la materia deberá abrir el proceso administrativo a que diera lugar, con el fin de aplicar las sanciones correspondientes.

*De los anuncios en prensa*

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

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

En la publicidad relativa a aquellas urbanizaciones, edificios, condominios, conjuntos residenciales y otros, construidos y diseñados especialmente con la finalidad de destinarios al arrendamiento para personas de avanzada edad, o que necesiten de un ambiente de gran tranquilidad y sosiego, podrá señalarse esta circunstancia; el incumplimiento del presente artículo por parte del arrendador dará origen a la imposición de sanciones de conformidad con la presente Ley.

*De la exhibición de los inmuebles*

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

**Capítulo IV**

**De la competencia de la administración, de la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, de la jurisdicción especial inquilinaria y la defensoría pública para la protección del derecho a la vivienda**

**Sección primera: de la competencia de la administración**

*Órgano rector*

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

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

*Representación en los estados*

**Artículo 17.** El Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, a través de la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, creará un sistema de coordinación nacional en la materia; con instancias de representación en todas las entidades federales de la República, con el objeto de garantizar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Ley; coordinar la aplicación en los municipios de la política referente a la materia arrendataria, con criterios de equidad, justicia y contenidos de interés social, de conformidad con lo establecido en la Constitución de la República; así

como promover la participación popular en la planificación, ejecución y control de la gestión pública en esta materia.

*Estructura, organización y funcionamiento*

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

El reglamento interno de la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda establecerá lo relativo al ingreso, ascenso, traslado, suspensión y retiro de los funcionarios públicos y funcionarias públicas, conforme lo dispone la Constitución de la República y la Ley del Estatuto de la Función Pública, así como los límites a la incorporación de trabajadores y trabajadoras bajo el régimen de la Ley Orgánica del Trabajo.

*Patrimonio de la Superintendencia*

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

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

*De las atribuciones*

**Artículo 20.** Corresponde a la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, ejercer la regulación, administración, supervisión, inspección, control y sanción por parte del Estado a los arrendadores, arrendatarios o arrendatarias, en cuanto al cumplimiento de las obligaciones establecidas en esta Ley. Teniendo las siguientes atribuciones a su cargo:

1. Velar por el cumplimiento de los deberes, derechos y garantías contenidos en la presente Ley.
2. Diseñar, implementar y evaluar los mecanismos de aplicación, control y seguimiento de la presente Ley.
3. Fijar el canon de arrendamiento de los inmuebles regulados por la presente Ley.
4. Realizar, a solicitud de parte o de oficio, los procedimientos administrativos contenidos en la presente Ley.
5. Requerir a las personas y entidades sometidas a la regulación y control de la Superintendencia, cuando fuere necesario y dentro del límite de las funciones que le confiere la ley, los datos o documentos sobre sus cualidades y la relación arrendataria, así como certificar la colaboración o no, por parte del sujeto investigado.
6. Realizar la inspección y fiscalización de los inmuebles y personas sujetas a la presente Ley, a los fines de la aplicación de la misma.
7. Efectuar los procedimientos para la determinación de ilícitos sancionados por la presente Ley, así como el incumplimiento de los deberes y derechos en ella establecidos.
8. Imponer las sanciones y determinar las indemnizaciones a que hubiere lugar, de conformidad con lo establecido en la presente Ley.
9. Proveer, en coordinación con las direcciones correspondientes del Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, de refugio o vivienda, transitoria o definitiva, al sujeto afectado por el desalojo y su grupo familiar, si éste comprobare que no tiene lugar donde habitar.
10. Diseñar y ejecutar la política de información y formación en materia de arrendamiento de vivienda, de los servidores públicos y servidoras públicas, así como de la ciudadanía en general.
11. Proveer al Ejecutivo Nacional de la información y recomendaciones necesarias en esta materia, para la definición de los planes nacionales en materia de vivienda y hábitat como un sistema integrado.
12. Generar, en conjunto con las organizaciones sociales creadas para la protección de los derechos de los arrendatarios y arrendatarias, políticas públicas que permitan fomentar el acceso a una vivienda adecuada, segura, cómoda, con servicios básicos esenciales que incluya un hábitat que humanice las relaciones familiares, vecinales y comunitarias.
13. Crear el Registro Nacional de Arrendamiento de Viviendas, establecer su normativa, administrarlo y ejercer las funciones de seguimiento y control sobre éste; partiendo de un Registro Nacional de Relaciones Arrendatarias, de actualización permanente.
14. Solicitar a los sujetos de la presente Ley, la información que estime pertinente a los fines del ejercicio de sus competencias y, en especial, de las atribuciones de control y fiscalización que le han sido otorgadas por esta Ley.

Refrendado  
El Ministro del Poder Popular para Ciencia, Tecnología e Industrias Intermedias  
(L.S.)

RICARDO JOSE MENENDEZ PRIETO

Refrendado  
El Ministro del Poder Popular para la Comunicación y la Información  
(L.S.)

ANDRES GUILLERMO IZARRA GARCIA

Refrendado  
La Ministra del Poder Popular para las Comunas y Protección Social  
(L.S.)

ISIS OCHOA CAÑIZALEZ

Refrendado  
El Ministro del Poder Popular para la Alimentación  
(L.S.)

CARLOS OSORIO ZAMBRANO

Refrendado  
El Ministro del Poder Popular para la Cultura  
(L.S.)

PEDRO CALZADILLA

Refrendado  
El Ministro del Poder Popular para el Deporte  
(L.S.)

HECTOR RODRIGUEZ CASTRO

Refrendado  
La Ministra del Poder Popular para los Pueblos Indígenas  
(L.S.)

NICIA Maldonado Maldonado

Refrendado  
La Ministra del Poder Popular para la Mujer y la Igualdad de Género  
(L.S.)

NANCY PEREZ SIERRA

Refrendado  
El Ministro del Poder Popular para la Energía Eléctrica  
(L.S.)

ALI RODRIGUEZ ARAQUE

Refrendado  
La Ministra del Poder Popular para la Juventud  
(L.S.)

MARIA PILAR HERNANDEZ DOMINGUEZ

Refrendado  
La Ministra del Poder Popular para el Servicio Penitenciario  
(L.S.)

MARIA IRIS VARELA RANGEL

Refrendado  
El Ministro de Estado para la Banca Pública  
(L.S.)

RODOLFO CLEMENTE MARCO TORRES

Refrendado  
El Ministro de Estado para la Transformación Revolucionaria de la Gran Caracas  
(L.S.)

FRANCISCO DE ASIS SESTO NOVAS



# GACETA OFICIAL

## DE LA REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA

DEPÓSITO LEGAL: ppo 187207DF1

AÑO CXXXIX — MES II N° 6.053 Extraordinario

Caracas, sábado 12 de noviembre de 2011

*Esquina Urabal, edificio Dimase, La Candelaria*

*Caracas - Venezuela*

Tarifa sujeta a publicación de fecha 14 de noviembre de 2003  
en la Gaceta Oficial N° 37.818  
<http://www.minci.gob.ve>

Esta Gaceta contiene 16 Págs. costo equivalente  
a 11,85 % valor Unidad Tributaria

LEY DE PUBLICACIONES OFICIALES  
(22 DE JULIO DE 1941)

*Artículo 11.* La GACETA OFICIAL, creada por Decreto Ejecutivo del 11 de octubre de 1872, continuará editándose en la Imprenta Nacional con la denominación GACETA OFICIAL DE LA REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA.

*Artículo 12.* La GACETA OFICIAL DE LA REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA se publicará todos los días hábiles, sin perjuicio de que se editen números extraordinarios siempre que fuere necesario; y deberán insertarse en ella sin retardo los actos oficiales que hayan de publicarse.

*Parágrafo único.* Las ediciones extraordinarias de la GACETA OFICIAL tendrán una numeración especial.

*Artículo 13.* En la GACETA OFICIAL DE LA REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA se publicarán los actos de los Poderes Públicos que deberán insertarse y aquellos cuya inclusión sea conveniente por el Ejecutivo Nacional.

*Artículo 14.* Las leyes, decretos y demás actos oficiales tendrán carácter de públicos por el hecho de aparecer en la GACETA OFICIAL DE LA REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA, cuyos ejemplares tendrán fuerza de documentos públicos.

El SERVICIO AUTÓNOMO IMPRENTA NACIONAL Y GACETA OFICIAL de la República Bolivariana de Venezuela  
advierte que esta publicación se procesa por reproducción fotomecánica directa de los originales que recibe del  
Consejo de Ministros, en consecuencia esta Institución no es responsable de los contenidos publicados.