

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

En la Gaceta Oficial N° 6.053 (Extraordinario) de fecha 12 de noviembre de 2011 se publicó la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda (“la Ley”), la cual entró en vigencia en esa misma fecha. La Ley establece el régimen jurídico especial de arrendamiento de inmuebles urbanos y suburbanos destinados a vivienda y sus aspectos más relevantes son los siguientes:

### **Principios Fundamentales:**

- Se declara de interés público general, social y colectivo toda la materia relacionada con los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda.
- Se crea la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda (la “SNAV”), como órgano de control y revisión, que tendrá a su cargo el Registro Nacional de Arrendamiento de Vivienda.

### **De la Relación Arrendaticia:**

- Los contratos de arrendamiento deben ser públicos y a tal efecto las Notarías Públicas y Registros con funciones notariales deben exonerarlos de todo gravamen. En el plazo de tres (3) meses contados a partir de la entrada en vigencia de la Ley, la SNAV procederá a elaborar un Registro de Contratos de Arrendamiento.
- Los contratos de arrendamiento tendrán una duración mínima de un (1) año y podrán ser renovados por preferencia del arrendatario.
- A los contratos de arrendamiento debe anexarse, bajo pena de nulidad, la resolución de la SNAV que fija el correspondiente canon de arrendamiento.
- Los contratos de arrendamiento deben celebrarse en moneda de curso legal nacional. Los arrendadores que contravengan esta disposición podrán ser multados con 400 Unidades Tributarias (400UT). Los contratos de arrendamiento en moneda extranjera celebrados antes de la entrada en vigencia de la Ley deben adecuarse a la misma en un lapso no mayor a 30 días continuos.
- El pago del canon de arrendamiento es mensual y no puede exigirse en ningún caso su pago anticipado.
- El Valor del Inmueble (“VI”) es fijado por la SNAV, tomando en cuenta elementos como el valor de reposición, sus dimensiones, valor de depreciación y región geográfica, entre otros.
- Los cánones de arrendamiento de los inmuebles regulados por la Ley serán fijados por la SNAV, de oficio o a instancia de parte, mediante una fórmula matemática establecida en el Artículo 78 de la Ley, la cual toma en cuenta el VI, así como el porcentaje de rentabilidad anual sobre el VI determinable según el tipo de arrendador. Todo lo cobrado por el arrendador en exceso del canon máximo fijado por la SNAV está sujeto a reintegro al arrendatario. La acción para el reclamo de este reintegro prescribe a los diez (10) años contados a partir de la fecha en que haya quedado definitivamente firme la última fijación del canon de arrendamiento máximo del inmueble.
- Los cánones de arrendamiento de los inmuebles regulados por la Ley serán revisados por la SNAV, a instancia de cualquiera de los interesados cuando (i) hubiere transcurrido un (1) año después de cada fijación, (ii) se cambie total o parcialmente el uso o destino para el cual fue

arrendado el inmueble o (iii) el arrendador haya ejecutado en el inmueble mejoras cuyo costo exceda el 20% del VI.

- El arrendatario tiene derecho preferente a seguir ocupando el inmueble en las mismas condiciones, al vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento, siempre y cuando esté solvente en el pago de los cánones de arrendamiento. El arrendatario que no desee disfrutar de este derecho debe manifestarlo mediante documento auténtico por lo menos treinta (30) días antes del vencimiento del contrato.
- Las causales de desalojo de un inmueble están taxativamente establecidas en el Artículo 91.
- El arrendatario goza del derecho de preferencia ofertiva para que se le ofrezca en venta el inmueble en primer lugar y con preferencia a cualquier tercero. A estos fines, el propietario debe informar al arrendatario su voluntad de venderle el inmueble mediante documento auténtico en el cual se indique el precio (no mayor al determinado como VI), condiciones de venta y modalidades de negociación, entre otros. En cuanto a las condiciones de venta, no podrá exigirse el pago de contado ni establecer un plazo menor de un (1) año para la obtención del crédito hipotecario; tampoco podrá exigirse la entrega de arras como garantía del cumplimiento de la obligación ni podrán incluirse cláusulas que contemplen la resolución unilateral por parte del propietario oferente. Igualmente, el propietario deberá hacer un descuento al precio de venta en determinados porcentajes fijados en base a la duración de la relación arrendaticia.

### **Empresas Constructoras:**

- Las empresas constructoras de desarrollos habitacionales de más de diez (10) inmuebles, deben destinar un porcentaje de esas viviendas para el arrendamiento. La fijación de este porcentaje, así como la designación de los inmuebles a arrendar en los desarrollos habitacionales, serán potestad del Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de Vivienda y Hábitat.
- Al cumplirse diez (10) años de la construcción de los referidos desarrollos habitacionales, los propietarios deberán ofertar la venta de los inmuebles a los arrendatarios que los ocupen y el precio de venta será el que se determine conforme lo establezca la SNAV.

### **Disposiciones Transitorias y Derogatorias:**

- Los arrendamientos de inmuebles destinados a actividades comerciales, oficinas, industriales y cualquier otro distinto al arrendamiento de viviendas continúa rigiéndose por la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (“la LAI”) publicada en la Gaceta Oficial del 7 de diciembre de 1999.
- Las disposiciones de la LAI destinadas, relacionadas o vinculadas con el arrendamiento inmobiliario de vivienda quedan derogadas.

