

LEY DE REGULACION DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO PARA EL USO COMERCIAL

Publicación y entrada en vigencia.-

El Decreto-Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial fue publicado en la Gaceta Oficial N° 40.418 del 23 de mayo de 2014, y desde esa fecha está en vigencia (Disposición Final Unica). Este nuevo Decreto-Ley deroga el Decreto N° 602 contentivo del régimen transitorio de protección a los arrendatarios de inmuebles destinados a actividades comerciales, el cual ha cesado en su vigencia. Igualmente este Decreto-Ley desaplica la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios para el arrendamiento de inmuebles destinados al uso comercial (Disposiciones Derogatorias Primera y Segunda).

Ambito de aplicación.-

La Ley se aplica únicamente al arrendamiento de inmuebles destinados al uso comercial, definidos en la Ley como aquellos en los cuales se desempeñan actividades comerciales o de prestación de servicios como parte del giro ordinario del establecimiento que allí funcione (arts. 1 y 2). Lo definido (uso comercial) está incluido impropiaemente en la definición (actividades comerciales), lo cual lamentablemente no aclara mucho.

Para determinar si a un inmueble concreto se le aplica esta Ley debe acudir a las presunciones de uso comercial previstas en la propia Ley y a las exclusiones expresas de su aplicación. Se presumen inmuebles de uso comercial los locales ubicados en centros comerciales, en edificaciones de viviendas u oficinas, en edificaciones con fines turísticos, en edificaciones de uso educacional o de uso médico asistencial distintos a consultorios, laboratorios, quirófanos, los establecimientos que formen parte de un galpón o estacionamiento pero que no sean sólo depósitos, los quioscos, stands y establecimientos similares (art. 2). Los inmuebles que no encuadren dentro de estas presunciones, no estarán regidos por esta Ley.

Además, la Ley excluye expresamente de la aplicación de esta Ley los inmuebles no destinados al uso comercial, y enuncia como tales las viviendas, oficinas, industrias, pensiones, habitaciones, residencias estudiantiles, alojamientos turísticos o vacacionales, fincas rurales y terrenos no edificados (art. 4).

También hay que tomar en cuenta lo expresado en la Exposición de Motivos de la Ley, que comienza afirmando lo siguiente: *“Buena parte de las actividades económicas que permiten facilitar el acceso de los venezolanos y venezolanas a bienes y servicios se desempeñan en establecimientos adecuados de*

www.traviesoevans.com

@TraviesoEvans legal@traviesoevans.com

RIF: J-00037142-3. Apartado de Correos 68278. Courier Mailing Address; C/O Zoom Internacional, Ccs 4512, P. O. Box 025801. Miami, Florida 33102-5801.

CARACAS	VALENCIA	BARQUISIMETO	MARACAIBO	PUERTO LA CRUZ	MATURIN
Edificio Atlantic, Piso 6, Av. Andrés Bello, Los Palos Grandes. Caracas 1060, Venezuela. +58 (212) 918 33 33 legal@traviesoevans.com	Torre Movilnet, Piso 7, Oficina N° 3. Avenida Paseo Cabriales. Valencia, Estado Carabobo, Venezuela. +58 (241) 825 47 93 +58 (241) 825 64 56 jcp@traviesoevans.com	Torre Empresarial Yacambú, Piso 5, Carrera 19 entre calles 22 y 23. Barquisimeto, Estado Lara, Venezuela. +58 (251) 233 75 37 +58 (251) 233 65 52 wsl@traviesoevans.com	Unicentro Virginia, Piso 2, Local 2-12. Avenida 3C con esquina calle 67, La Lago. Maracaibo, Estado Zulia, Venezuela. +58 (261) 792 02 61 +58 (261) 793 57 54 hbr@traviesoevans.com	Torre Banco Venezolano de Crédito Piso 6, Oficina 6-J. Avenida Intercomunal, Sector Las Garzas. Lechería, Estado Anzoátegui, Venezuela. +58 (281) 286 86 83 +58 (281) 286 78 98 pgr@traviesoevans.com	Centro Comercial Petroriente Nivel Oficinas 2. 02-N19 y N20, Avenida Alirio Ugarte Pelayo, Maturín, Estado Monagas, Venezuela. +58 (291) 643 09 84 +58 (291) 643 12 91 ccc@traviesoevans.com
TEHAR s.c. Propiedad Intelectual +58 (212) 918 33 44 J-30269093-5 rmg@tehar.com					

manera especial para la venta de productos o la prestación del servicio. Estos establecimientos se ubican en inmuebles cuyas características, uso y destino difieren de las que detentan otras edificaciones como las viviendas y la infraestructura pública.” (Subrayado nuestro)

De allí que pueda concluirse que los inmuebles de uso comercial a los que se les aplica esta nueva Ley son aquellos denominados “*locales comerciales*”, estén o no ubicados en “*centros comerciales*”, y dedicados a la venta al público de bienes y servicios, quedando excluidos los inmuebles conocidos como “*oficinas*”, aunque en éstas se realicen operaciones mercantiles o comerciales, pero que no realicen ventas de bienes y servicios al detal o al público en general.

Puede también concluirse que los inmuebles a los que no se les aplique esta Ley están regidos por la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, salvo las viviendas, que están regidas por la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda.

Carácter de orden público.-

Los derechos consagrados en esta Ley son irrenunciables, lo que quiere decir que se consideran de orden público, y todo acto, acción o acuerdo que implique renuncia, disminución o menoscabo de tales derechos será nulo, es decir, se entenderá como no escrito, como no acordado, como no hecho. Además los tribunales podrán desconocer las formas y negocios jurídicos adoptados mediante los cuales se pretenda evadir la naturaleza jurídica arrendaticia o el carácter comercial del inmueble arrendado, prevaleciendo la realidad sobre las formas (art. 3).

La relación arrendaticia de inmuebles de uso comercial.-

La relación arrendaticia entre el arrendador y el arrendatario deriva del contrato. Cuando el propietario del inmueble no sea el arrendador, será solidariamente responsable con el que haya arrendado respecto a las obligaciones frente al arrendatario derivadas de la Ley, de sus reglamentos, de disposiciones de rango sublegal dictadas por el Ministerio competente, y de los contratos celebrados de mutuo acuerdo por las partes. No tendrán validez las disposiciones establecidas en contratos de adhesión (art. 6).

El contrato de arrendamiento de inmuebles de uso comercial.-

El arrendatario tiene derecho a un contrato escrito y autenticado y el arrendador está obligado a hacerlo (art. 13). El contrato contendrá al menos las especificaciones físicas del inmueble arrendado y de la edificación que lo contiene, su duración, el valor del inmueble, el canon de arrendamiento y la modalidad adoptada para su cálculo, las obligaciones del arrendador y del arrendatario, y deberá expresar su apego a lo establecido en esta Ley (art. 24).



Todos los contratos de arrendamiento vigentes antes de la entrada en vigor de esta Ley deberán adecuarse a sus disposiciones en un lapso no mayor a seis (6) meses (Disposición Transitoria Primera).

Duración del contrato de arrendamiento y su prórroga legal.-

La duración del contrato debe ser de un (1) año como mínimo, a menos que por la actividad específica a desarrollar esté enmarcada en temporadas específicas, en cuyo caso su duración podrá ser menor (art. 24).

Los contratos con duración superior a seis (6) meses dan derecho a prórroga legal obligatoria para el arrendador, y optativa para el arrendatario. La prórroga legal para contratos de un (1) año será de seis (6) meses, para contratos entre uno (1) y cinco (5) años será de un (1) año, para contratos entre cinco (5) y diez (10) años será de dos (2) años, y para contratos de mas de diez (10) años será de tres (3) años (art. 26).

Durante la prórroga legal el contrato de arrendamiento se considera a tiempo determinado y permanecen vigentes sus mismas condiciones, estipulaciones y actualizaciones de canon convenidas por las partes (art. 26).

Derecho preferente del arrendatario para continuar arrendando.-

Al vencimiento del contrato o su prórroga legal, si el arrendador pretende continuar arrendando el inmueble, el arrendatario tendrá derecho preferente para arrendarlo, siempre que esté solvente con el pago del canon de arrendamiento y demás obligaciones derivadas del contrato y las leyes, y esté de acuerdo con los ajustes necesarios de acuerdo con lo estipulado en la Ley (art. 25).

Canon de arrendamiento y ajustes.-

El canon de arrendamiento será fijado por arrendador y arrendatario pero calculado exclusivamente según alguno de los tres (3) métodos establecidos en esta Ley y escogido de mutuo acuerdo por las partes. Dichos métodos son (art. 32):

Canon de arrendamiento fijo (CAF): toma como base el valor actualizado del inmueble (VI) según avalúo hecho bajo el método de costo de reposición, dividido entre doce (12) meses y entre el área arrendada (M2A) para calcular el canon por metro cuadrado, y multiplicado por el área arrendada y por el porcentaje de rentabilidad anual (%RA) establecido en doce por ciento (12%) para el primer año, salvo para los inmuebles nuevos cuyo %RA será de veinte por ciento (20%) para el primer año.

Canon de arrendamiento variable (CAV): el canon de arrendamiento podrá ser convenido por las partes con base en un porcentaje del Monto Bruto de Ventas (MBV) del arrendatario según su declaración del



IVA del mes inmediatamente anterior, entre 1% y 8%. En caso de inmuebles destinados principalmente al entretenimiento, el porcentaje será entre 8% y 15%.

Canon de arrendamiento mixto (CAM): estará compuesto por una porción fija, no superior al 50% del CAV mas un porcentaje de MBV no superior al 8%. Si el porcentaje del MBV supera el doble de la porción fija, el canon se reducirá al CAV, suprimiéndose la porción fija.

El %RA podrá ser modificado por la SUNDDE mediante providencia administrativa por razones de interés público o social (art. 32).

El canon de arrendamiento podrá ajustarse anualmente mediante la aplicación del porcentaje anual del grupo “*Bienes y Servicios Diversos*” del Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) del año inmediatamente anterior publicado por el Banco Central de Venezuela (BCV) (art. 33)

También podrá ajustarse el canon de arrendamiento cuando el arrendador haya realizado mejoras o reparaciones mayores cuyo costo exceda del 40% del valor del inmueble (VI) establecido para determinar el canon de arrendamiento (art. 33).

Está prohibido establecer cánones de arrendamiento en moneda extranjera (art. 31) Aquellos contratos celebrados en moneda extranjera antes de la vigencia de esta Ley se entenderán pactados en bolívares (Disposición Transitoria Cuarta).

El pago del canon de arrendamiento se efectuará mediante depósito en una cuenta bancaria cuyo titular sea el arrendador y cuyos datos deben establecerse en el contrato. Dicha cuenta no podrá cerrarse durante el contrato y cualquier cambio o modificación debe notificarse al arrendatario con 15 días de anticipación a la fecha de pago del canon (art. 27).

Si el arrendatario no puede efectuar el pago del canon de arrendamiento por causas imputables al arrendador, al banco al que corresponde la cuenta bancaria o por fuerza mayor, podrá consignar el canon en la cuenta que a tal efecto pondrá a disposición el organismo competente en materia de arrendamiento de inmuebles de uso comercial. Tales depósitos sólo podrán ser retirados a solicitud del arrendador. Pasados dos (2) años sin que el arrendador retire los fondos depositados a su favor, prescribirá su derecho a reclamarlos, y quedarán a disposición del organismo competente (art. 27).

Los cánones de arrendamiento de inmuebles de uso comercial contemplados en contratos existentes con anterioridad a la entrada en vigencia de esta Ley deberán fijarse conforme a lo establecido en esta Ley dentro de los noventa (90) días siguientes a su entrada en vigencia. El incumplimiento de esta disposición será penado con multa de dos mil unidades tributarias (2.000 UT) (Disposición Transitoria Cuarta).



El arrendador está obligado a entregar al arrendatario factura legal (impresa según los requerimientos del SENIAT) por concepto del canon de arrendamiento pagado, con discriminación del pago y del período al que corresponda (art. 30).

Todo cuanto se cobre en exceso del canon de arrendamiento fijado conforme a esta Ley, o por conceptos contrarios a esta Ley, estarán sujetos a reintegro al arrendatario por parte del arrendador, debidamente ajustados por inflación mediante la aplicación del INPC, y podrán ser compensados contra cánones de arrendamiento adeudados. La acción para reclamar este reintegro prescribe a los dos (2) años (art. 34).

Garantías.-

El contrato de arrendamiento podrá contemplar un solo tipo de garantía de cumplimiento de las obligaciones del arrendatario, según lo convengan las partes, o un depósito en dinero o una fianza de fiel cumplimiento emitida por institución debidamente reconocida. Cualquiera de estas garantías sólo podrá ser por el equivalente a un máximo de tres (3) meses de canon de arrendamiento. En caso de depósito en efectivo, deberá ser acreditado en cuenta bancaria exclusiva para este fin a nombre del arrendador. Los intereses que devengue se acumularán en la cuenta y corresponderán al arrendatario, a menos que sean requeridos en ejecución de la garantía. Si el monto en garantía no se hubiere depositado en la cuenta corriente antes mencionada, devengará intereses a la tasa activa bancaria más alta publicada por el BCV (art. 19).

El arrendador deberá reintegrar al arrendatario el depósito en garantía y los intereses que hubiere devengado, o liberar la fianza, dentro de los quince (15) días continuos siguientes al término del contrato de arrendamiento, o a la fecha de cumplimiento de la última obligación pendiente si la hubiere, a menos que hubiere obligaciones insolutas imputables al arrendatario, en cuyo caso el arrendador podrá solicitar a la SUNDDE que lo autorice a retener el depósito en garantía. Si el arrendador no restituye el depósito en garantía al arrendatario, dicho depósito devengará intereses a favor del arrendatario a la tasa activa bancaria mas alta publicada por el BCV (arts. 21 y 22).

Terminación del contrato de arrendamiento.-

Una vez terminado el plazo de duración del contrato de arrendamiento, o de su prórroga legal si el arrendatario la hubiere ejercido, el arrendatario debe restituir al arrendador la posesión del inmueble arrendado en las mismas condiciones en que lo recibió (art. 20).

Si el arrendatario no desocupa el inmueble arrendado, el arrendador tendrá derecho al pago del canon diario de arrendamiento mas un 50% de dicho monto por cada día de retraso en la entrega del inmueble y hasta su restitución definitiva al arrendador (ART. 22).

Derecho de preferencia y retracto legal arrendaticio.-

Todo arrendatario con mas de 2 años de arrendamiento y solvente en el pago del canon de arrendamiento y en el cumplimiento de sus demás obligaciones contractuales y legales, tiene derecho preferente para comprar el inmueble arrendado, para lo cual el propietario deberá notificarle por escrito a través de Notaría Pública su voluntad de vender el inmueble, indicando el precio y condiciones de venta, el plazo de la oferta (que no puede ser inferior a 3 meses) y la dirección de notificación de la respuesta del arrendatario, quien a su vez tiene un plazo de 15 días calendario siguientes a la notificación de la oferta para notificar también por escrito a través de Notaría Pública, su aceptación o rechazo de la oferta. Si el arrendatario rechaza o no contesta la oferta, el propietario queda en libertad de dar en venta el inmueble a terceros (art. 38).

Si el propietario da en venta el inmueble arrendado sin hacerle la notificación legalmente prevista al arrendatario, o si realiza la venta en condiciones mas favorables que las ofrecidas al arrendatario, éste tendrá derecho al retracto legal arrendaticio, el cual deberá ejercer dentro de los 6 meses siguientes a partir de la fecha de notificación de la compra que deberá hacerle el adquirente (art. 39).

Gastos comunes.-

Los gastos comunes del inmueble arrendado a ser pagados por el arrendatario serán libremente acordados por las partes en el contrato de arrendamiento sobre la base de la alícuota establecida en el documento de condominio para dicho inmueble, y deberán ser fehacientemente demostrados por el administrador y descritos en la factura legal correspondiente (arts. 36 y 37).

Los honorarios por administración o gestión de gastos comunes o de condominio que se incluyan en la factura de condominio a ser pagada por el arrendatario no podrán exceder del 10% del monto total de los gastos comunes (art. 37).

Comité Paritario de Administración de Condominio.-

La Ley establece que en los inmuebles de uso comercial que formen parte de inmuebles bajo régimen de condominio u otro régimen de propiedad colectiva o de comunidad, la administración del condominio será coordinada por un “*Comité Paritario de Administración de Condominio*” integrado paritariamente por los propietarios y los arrendatarios. La representación de los arrendatarios en este Comité será escogida por los mismos arrendatarios mediante un mecanismo transparente y democrático que asegure la participación de todos los arrendatarios, sin preferencias o votos adicionales en función de la participación económica, la alícuota parte o el tamaño del inmueble (art. 35).

Este Comité podrá establecer, de común acuerdo con propietarios y arrendatarios, las normas, reglamentos de condominio, las sanciones por incumplimiento de lo acordado entre las partes y las multas por incumplimiento de horarios de apertura y cierre del local, por violación de disposiciones



sobre fachadas y vitrinas y demás normas de convivencia. También podrá establecer contribuciones y/o fondos adicionales para atender gastos de mercadeo o propósitos especiales, cuando así se requiera para el mejor funcionamiento de las actividades comerciales (art. 35).

Causales de desalojo.-

Son causales de desalojo del inmueble arrendado (art. 40):

- a) la falta de pago de al menos 2 cánones de arrendamiento y/o 2 cuotas de condominio consecutivos;
- b) que el arrendatario haya destinado el inmueble a usos deshonestos, indebidos, en contravención al contrato de arrendamiento o a las normas reguladoras de la convivencia ciudadana;
- c) que el arrendatario haya ocasionado deterioros mayores al inmueble o efectuado reformas no autorizadas por el arrendador;
- d) que sea cambiado el uso del inmueble en contravención a la conformidad de uso concedida por la autoridad municipal respectiva, o en contravención al contrato o a las normas o reglamentos del condominio;
- e) que el inmueble arrendado vaya a ser objeto de demolición o de reparaciones mayores que ameriten la desocupación del inmueble;
- f) que el arrendatario haya cedido el contrato o subarrendado el inmueble arrendado total o parcialmente en violación a lo dispuesto en el contrato;
- g) que el contrato suscrito haya vencido y las partes no hayan convenido prórroga o renovación;
- h) que venza el plazo para ejercer el derecho preferente del arrendatario para comprar el inmueble arrendado y se realice la venta a terceros;
- i) que el arrendatario incumpla cualesquiera de las obligaciones que le correspondan conforme a la Ley, el contrato, el documento de condominio o las normas dictadas por el Comité Paritario de Administración de Condominio.

Procedimientos administrativos y judiciales.-

El Ministerio con competencia en materia de Comercio, con asistencia de la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socio Económicos (SUNDDE), ejercerá la rectoría en la aplicación y reglamentación de esta Ley (art. 5).

Por su parte, la SUNDDE tiene varias competencias conferidas por esta Ley, entre ellas:

- a) resolver cualquier solicitud de su intervención en caso de dudas o controversias de cualquiera de las partes relacionadas con los contratos de arrendamiento a suscribir, debiendo procurarse el equilibrio y acuerdo entre ellas (art. 7);
- b) conocer solicitudes del afectado, de inicio del procedimiento administrativo sobre daños maliciosos causados al inmueble arrendado (art. 9);
- b) resolver solicitudes de parte interesada sobre la determinación del monto total del depósito en garantía a reintegrar por el arrendador al arrendatario y autorizar su retención por parte del arrendatario si hubiere obligaciones insolutas imputables al arrendatario (art. 22 numerales 1 y 2);
- c) supervisar y acordar la metodología de los avalúos requeridos para la determinación del valor de los inmuebles de uso comercial (VI) (art. 31);
- e) decidir solicitudes de determinación del canon de arrendamiento de inmuebles de uso comercial formuladas por alguna de las partes (art. 32 numeral 3);
- e) modificar mediante providencia administrativa los porcentajes de rentabilidad anual (%RA) requeridos para el cálculo del canon de arrendamiento de inmuebles de uso comercial (art. 32 numeral 3);
- f) tramitar y decidir la instancia administrativa previa sobre la procedencia de medidas cautelares de secuestro de inmuebles de uso comercial arrendados, para lo cual tendrá un plazo de treinta (30) días continuos, vencidos los cuales quedará agotada la instancia administrativa (art. 41 letra l);
- g) imponer las sanciones previstas en la Ley por incumplimiento de sus disposiciones (art. 44)

La impugnación de los actos administrativos dictados por el órgano rector competente se hará ante los tribunales Superiores de lo Contencioso Administrativo del Area Metropolitana de Caracas, y en el resto del país la competencia corresponde a los Juzgados de Municipio (art. 43).

Establece la Ley que los procedimientos jurisdiccionales en materia de arrendamiento comercial son competencia de la jurisdicción civil ordinaria por vía del procedimiento oral previsto en el Código de Procedimiento Civil (art. 43).

La Ley establece que finalizada la relación arrendaticia, si no hubiere consenso entre las partes sobre la forma o pago de obligaciones insolutas que tuviere el arrendatario, las partes podrán acudir al procedimiento jurisdiccional (art. 20).

Igualmente dispone la Ley que en caso de incumplimiento del arrendador de su obligación de reintegrar el depósito en garantía al arrendatario o de liberar la fianza al término de la relación arrendaticia, se acudirá a la vía jurisdiccional. (art. 21). Además la Ley prevé que el arrendador podrá acudir a la vía judicial para requerir la ejecución de la fianza de fiel cumplimiento dada por el arrendatario en caso de que haya obligaciones insolutas imputables a éste (art. 22).

Adicionalmente la Ley contempla que en caso de daño malicioso al inmueble arrendado, el afectado puede optar por acudir a la vía jurisdiccional o a la vía administrativa y solicitar el inicio del procedimiento correspondiente (art. 9).

Visto lo anterior, la única instancia administrativa previa a la vía jurisdiccional está planteada en el caso de las medidas cautelares de secuestro del inmueble arrendado, que para poder dictarse por los tribunales se requiere constancia de haberse agotado la instancia administrativa (art. 41 letra l), es decir, constancia de que se hubiere solicitado el pronunciamiento de la SUNDDE al respecto y la SUNDDE haya negado la procedencia de la medida o no hubiere respondido dentro del plazo de 30 días continuos.

Las medidas cautelares de secuestro sobre inmuebles de uso comercial arrendados dictadas en procedimientos en curso para el momento de la entrada en vigencia de la Ley, quedan suspendidas por mandato de esta Ley hasta tanto se agote la instancia administrativa antes mencionada (Disposición Transitoria Tercera).

Aparte de este supuesto de instancia administrativa previa en caso de medidas cautelares, la vía jurisdiccional ante los tribunales ordinarios está siempre abierta a las partes para resolver cualquier controversia derivada del contrato de arrendamiento, incluyendo su terminación o resolución, el desalojo del inmueble por las causales legalmente establecidas, etc., sin necesidad de procedimiento administrativo previo.

Multas.-

La Ley establece la siguientes multas por incumplimiento de las estipulaciones de la Ley (art. 44):

a) 500 UT por incumplimiento de los artículo 30 (obligación del arrendador de entregar factura legal al arrendatario por concepto de canon de arrendamiento), 41 letras a y b (cobro por mostrar inmuebles en oferta de arrendamiento y arrendamiento de inmuebles con condiciones físicas inadecuadas), y 42 (avisos o anuncios publicitarios ofreciendo inmuebles en arrendamiento con límites por condiciones de

preferencia sexual, política, religiosa, género, origen étnico, estado civil, clase social, profesión, condición social, discapacidad, enfermedades);

b) 1.500 UT por infracción de los artículos 10 (obligación del arrendador de garantizar el uso y goce pacífico del inmueble), 11 (obligación del arrendador de cubrir los costos de las reparaciones mayores), 15 (cobro de primas por cesión, traspaso, arriendo, punto comercial, imposición de compra de bienes muebles que se encuentren en el local), 16 (modificación de uso, rubro comercial, denominación y/o marca establecidos en el contrato, imposición de vender productos o prestar servicios de determinadas marcas comerciales o adquiridos de determinados proveedores, imposición de adquisición de bienes o contratación de servicios necesarios para el mantenimiento, reparación, cuidado u ornato del inmueble), 18 (modificación del contrato por cambio del arrendador por transferencia de la propiedad o administración del inmueble), 19 (infracción de las normas sobre garantías del contrato de arrendamiento), 24 (incumplimiento de lo que debe contener legalmente el contrato de arrendamiento), 26 (incumplimiento de la prórroga legal), 38 (incumplimiento de la preferencia ofertiva del arrendatario a comprar el inmueble arrendado) y 41 letras d, f, g, i, y j (establecimiento de cánones de arrendamiento distintos a los legalmente permitidos, cobro por activos intangibles, ajuste del canon de arrendamiento sin previsión contractual, cobro de penalidades, regalías o comisiones parafiscales no previstas en el contrato, establecimiento de arbitraje privado para resolver los conflictos entre arrendador y arrendatario)

c) 2.500 UT por incumplimiento de los artículos 8 (no entregar el inmueble en buen estado de mantenimiento y conservación y solvente con servicios públicos, o en las mismas condiciones en que fue recibido), 13 (no celebrar contrato de arrendamiento escrito y autenticado), 17 (cobro de cánones de arrendamiento distintos a los calculados según lo establecido en la Ley), 31 (determinación del valor del inmueble (VI) sin avalúo a costo de reposición conforme a la metodología establecida por la SUNDDE), 32 (determinación del canon de arrendamiento en contravención con los métodos previstos en la Ley), 34 (cobro de cánones de arrendamiento en exceso del canon determinado conforme a la Ley), 35 (no constituir el Comité Paritario de Administración del Condominio según lo previsto en la Ley, o incumplir sus normas y reglamentos), 36 y 37 (infringir lo relativo al pago de los gastos comunes que correspondan al inmueble arrendado según lo convenido en el contrato de arrendamiento o incumplir con el pago de contribuciones y/o fondos establecidos por el Comité Paritario de Administración del Condominio, o cobrar honorarios por administración o gestión de los gastos comunes o de condominio en exceso del 10% del monto total de los gastos comunes), 41 letras c, e, h, k, l y m (subarrendamiento sin previsión contractual para ello, fijación de cánones de arrendamiento en moneda extranjera, cobro de multas por incumplimiento del horario de apertura o cierre del local, de disposiciones sobre arreglo de fachadas, vitrinas o de normas de convivencia no establecidas por el Comité Paritario de Administración del Condominio, resolución unilateral del contrato, aplicación de medidas de secuestro del inmueble arrendado sin haber agotado la instancia administrativa, administración del contrato de arrendamiento por empresas extranjeras no radicadas en el país).

Caracas, mayo de 2014.