

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

DECRETA:

**LEY PARA LA REGULARIZACIÓN Y CONTROL DE LOS ARRENDAMIENTOS DE
VIVIENDAS**

**TÍTULO I
DISPOSICIONES FUNDAMENTALES**

**CAPÍTULO I
DE LOS PRINCIPIOS FUNDAMENTALES**

Objeto

Artículo 1°. La presente Ley establece el régimen jurídico aplicable al arrendamiento y subarrendamiento de los inmuebles urbanos y suburbanos destinados a vivienda, habitación y pensión ya sean arrendados o subarrendados totalmente o por partes.

Principios

Artículo 2°. La Presente Ley es de carácter estratégico y de servicio público no lucrativo de acuerdo a los principios constitucionales de justicia social, igualdad, equidad, solidaridad, corresponsabilidad, progresividad, transparencia, sostenibilidad y participación, a los fines de asegurar el desarrollo humano integral, la consolidación de la familia y la comunidad.

Declaratoria de Interés Público

Artículo 3° Se declara de interés público general, social y colectivo toda materia relacionada con los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda, a tal efecto, el Ejecutivo Nacional, tomará todas las medidas que permitan desarrollar las bases y mecanismos necesarios, que garanticen a todas las ciudadanas y los ciudadanos, el goce del derecho humano a una vivienda y hábitat en condiciones dignas que humanice las relaciones familiares, vecinales y comunitarias; persiguiendo como fines supremos:

1. Proteger y garantizar el derecho humano a una vivienda y hábitat adecuado para todas las personas y familias, especialmente de quienes se encuentran en situación de discriminación por: orientación sexual, identidad de género, origen étnico, preferencia política y religiosa, estado civil, clase social, así como en otros casos de vulnerabilidad o marginación por discapacidad, enfermedades terminales, entre otras.
2. Preservar y garantizar la seguridad jurídica de la tenencia de las viviendas
3. Erradicar los desalojos arbitrarios.
4. Brindar la atención integral a las personas, familias víctimas de desalojos inconstitucionales, ilegales o arbitrarios.

Ámbito de Aplicación

Artículo 4°. 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 Bolivariana de Venezuela, a tal fin, los cánones de arrendamiento o subarrendamiento de los inmuebles destinados a vivienda, habitación, pensión, de los anexos y accesorios que con ellos se arrienden, quedan sujetos a regulación bajo las condiciones determinadas en esta Ley.

CAPÍTULO II DEFINICIONES

Artículo 5°. Para todos los efectos de la presente Ley debe entenderse como:

VIVIENDA URBANA: aquellas edificaciones de viviendas que se encuentren ubicadas en zonas que se caractericen por el desarrollo secundario y terciario, como las ciudades.

VIVIENDA SUBURBANA: aquellas edificaciones que se encuentren en las zonas aledañas a las viviendas urbanas.

HABITACIÓN:

INTERESADAS O INTERESADOS: A los efectos de la presente Ley se consideran interesadas o interesados:

1. La propietaria y/o propietario.
2. La arrendadora y/o el arrendador.
3. La arrendataria y/o el arrendatario.
4. La subarrendadora y/o el subarrendador
5. La subarrendataria y/o el subarrendatario.
6. Todas aquellas personas que tengan un interés personal, legítimo y directo en los procedimientos judiciales o administrativos previstos en la presente ley.
7. Las personas naturales o jurídicas, que tengan como actividad habitual la administración de inmuebles, siempre y cuando acrediten su carácter de administradores.
8. Las Organizaciones Sociales que se creen legalmente para la Defensa de los derechos de los Arrendatarios
9. Las Comunas
10. Los Consejos Comunales.
11. Conserjes Urbanas y Rurales

DIRECCION NACIONAL DE INQUILINATO: Órgano administrativo que se le atribuye la competencia de mediar, conciliar, resolver durante la relación arrendaticia entre el arrendador y el arrendatario. Así como vigilar y controlar exhaustivamente el cumplimiento de la presente Ley.

DEFENSA PÚBLICA CON COMPETENCIA EN MATERIA CIVIL Y ADMINISTRATIVA ESPECIAL INQUINALIARIA Y PARA LA DEFENSA DEL DERECHO A LA VIVIENDA: Órgano al que se le atribuye la competencia de: asesorar, orientar, asistir, proteger y defender a las interesadas o los interesados en la relación arrendaticia, haciendo énfasis en la atención directa al débil jurídico, económico y social.

CAPÍTULO III EXCLUSIONES

Excepción del Ámbito de Aplicación

Artículo 6°. 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 desarrollos destinados a 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 7°. Queda excluida del régimen de la presente ley la ocupación de vivienda, habitación y/o pensión que sean consecuencia o con ocasión de una relación laboral o una relación de subordinación existente; exceptuándose los conserjes. 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 a la ley orgánica del trabajo.

Exclusión de la Fijación del Canon de Arrendamiento

Artículo 8°. Quedan excluidos del régimen de esta Ley, a los solos efectos de la fijación de los cánones de arrendamiento, los inmuebles pertenecientes a la República Bolivariana de Venezuela, los estados, los municipios y los organismos 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 entes actúen en función jurídico-privada.

CAPÍTULO IV PROHIBICIONES EXPRESAS

Prohibición de Decretar Medidas Cautelares

Artículo 9°. A partir de la publicación en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela de la presente Ley, queda prohibido expresamente dictar medidas cautelares de secuestro sobre inmuebles destinados a viviendas, conserjes, pensiones y/o habitaciones que se constituyan en el hogar de personas y/o familias.

Arrendamiento de Viviendas Inadecuadas.

Artículo 10°. Se prohíbe el arrendamiento o subarrendamiento de las viviendas urbanas y suburbanas que no posean las condiciones elementales mínimas de sanidad y habitabilidad. Están comprendidas en este caso, especialmente, las viviendas comúnmente denominadas ranchos, que son aquellas construidas con materiales inadecuados o perecederos, tales como: tablas, latas y cartones, asimismo aquellos inmuebles productos 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, y a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, nadie estará obligado a pagar canon de arrendamiento por viviendas de esta clase.

De las Viviendas Adjudicadas por el Estado.

Artículo 11°. Queda expresamente prohibido el arrendamiento de viviendas adjudicadas por el estado, hasta tanto no se cumplan los extremos establecidos en las leyes que regulan la materia para la adjudicación de vivienda.

De los Anuncios en Prensa

Artículo 12°. 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, de estar en estado de gestación, la de ser extranjero el arrendatario o subarrendatario, así como, establecer discriminación por: orientación sexual, identidad de género, origen étnico, preferencia política y religiosa, estado civil, clase social, profesión o condición social, así como en otros casos de vulnerabilidad o marginación, discapacitados, enfermedades terminales, entre otras.

2. Quienes solicitaren 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 destinarlos 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 y/o arrendadora dará origen a la imposición de sanciones de conformidad con la presente Ley.

De la Exhibición de los Inmuebles

Artículo 13°. Se prohíbe el cobro de sumas de dinero por solo 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 V

DE LA COMPETENCIA DE LA ADMINISTRACIÓN, 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 14°. Las funciones administrativas en materia inquilinaria son de la competencia exclusiva e indelegable del Poder Ejecutivo Nacional, las cuales se ejercerán a través del Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de hábitat y vivienda.

Representación en los Estados

Artículo 15°. El Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de hábitat y vivienda, deberá crear una Dirección Nacional de Inquilinato, con representación en todas las entidades federales de la República Bolivariana de Venezuela, con el objeto, de garantizar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Ley.

De las Atribuciones

Artículo 16°. La Dirección Nacional de Inquilinato tendrá las siguientes atribuciones:

1. Velar por el cumplimiento de los deberes, derechos y garantías contenidos en la presente Ley.
2. Realizar a solicitud de parte o de oficio, los procedimientos administrativos contenidos en la presente Ley, enmarcados en los principios de honestidad, transparencia, legalidad e igualdad.
3. Imponer las sanciones administrativas a que hubiere lugar, de conformidad con lo establecido en la presente Ley.
4. Proveer de refugio o solución habitacionales transitorias o definitivas para el sujeto afectado por el desalojo y su grupo familiar, si este manifestare no tener lugar donde habitar.

5. Promover y difundir el contenido de la presente Ley.
6. Generar en conjunto con las organizaciones sociales creadas para la protección de los derechos de los inquilinos e inquilinas 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.
7. Realizar un censo de contratos de arrendamientos, cada tres (03) años.
8. Revisar y controlar los contratos de arrendamientos destinado a viviendas, estableciendo así una base de datos de contratos de arrendamientos.
9. Realizar inspecciones en las viviendas-edificaciones 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.
10. Las demás que le sean atribuidas en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, las leyes y por el Ejecutivo Nacional.

De los Datos del Censo

Artículo 17°. El Censo de Contrato de Arrendamiento, será el instrumento que permita recabar información relativa a los datos identificativos del arrendador y/o arrendadora, arrendatario y/o arrendataria, cualidad del arrendador, 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 Dirección Nacional de Inquilinato considere pertinente. El Censo de Contratos de Arrendamientos, será permanente.

De la Revisión Previa del Contrato de Arrendamiento

Artículo 18° La dirección nacional de inquilinato como órgano de control y revisión debe, revisar que el contrato cumpla con todos los parámetros establecidos en esta ley. Especialmente en lo que se refiere a canon y condiciones del arrendamiento, el cual debe ser calculado por los métodos contenidos en ésta.

Obligación de los Arrendadores y/o Arrendadoras

Artículo 19° Los arrendadores y/o arrendadoras, deberán remitir a la Dirección Nacional de Inquilinato en un lapso máximo de noventa (90) días de la entrada en vigencia de la presente Ley, los datos a que se refiere el artículo 17.

Inclusión de los Arrendatarios y/o Arrendatarias

Artículo 20° Los arrendatarios y/o arrendatarias, tendrán derecho a solicitar la inclusión en el censo a que se refiere el artículo 19 de la presente Ley, de sus respectivos contratos, dando cuenta por escrito al arrendador y/o arrendadora de los datos remitidos.

Incumplimiento de los Arrendadores y/o Arrendadoras

Artículo 21° El. Incumplimiento de la obligación prevista en el artículo 19 de la presente Ley, por parte del arrendador y/o arrendadora dará origen a que se le imponga una multa de conformidad con lo establecido en las sanciones previstas en la presente Ley.

Sección Segunda De la Jurisdicción Especial Inquilinaria

Órganos Jurisdiccionales

Artículo 22° 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 Dirección General de Inquilinato; 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 arrendamientos urbanos y suburbanos 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 Defensoría Pública

Artículo 23°. La Defensa Pública con Competencia en Materia Civil y Administrativa Especial Inquilinaria y para la Defensa del Derecho a la Vivienda, es el órgano que conducirá lo conducente para la designación de Defensores Públicos o Defensoras Públicas con competencias en materia de defensa y protección del derecho a la vivienda; tendrá especial atención en el resguardo de los derechos de aquellas personas que ocupen inmuebles destinados a vivienda, habitación o pensión con ocasión de una relación arrendaticia o laboral.

Atribuciones De La Defensa Pública con Competencia en Materia Civil y Administrativa Especial Inquilinaria y para la Defensa del Derecho a la Vivienda

Artículo 24°. En el marco de la presente Ley, De La Defensa Pública con Competencia en Materia Civil y Administrativa Especial Inquilinaria y para la Defensa del Derecho a la Vivienda, tendrá las siguientes atribuciones:

1. Velar por el efectivo respeto y garantía del derecho humano en el que se constituye la vivienda, con especial atención en el resguardo de los derechos y garantías de aquellas personas que ocupen inmuebles destinados a vivienda, habitación o pensión con ocasión de una relación arrendaticia o laboral.
2. Orientar e instruir a los habitantes del territorio nacional en el ejercicio y defensa de sus derechos en materia de vivienda y hábitat ante las autoridades competentes o entidades de carácter privado.
3. Divulgar todo lo relativo al derecho humano en el que se constituye la vivienda y recomendar las políticas para su enseñanza.
4. Organizar y dirigir la Defensoría Pública Para la Protección del Derecho a la Vivienda en los términos que señale la Constitución y la Ley.
5. Presentar proyectos de ley sobre materias relativas a su competencia.
6. Investigar, de oficio o a solicitud de parte, casos de violaciones al derecho humano en el que se constituye la vivienda, con especial atención en aquellos que vulneren los derechos y garantías de aquellas personas que ocupen inmuebles destinados a vivienda, habitación o pensión con ocasión de una relación arrendaticia o laboral.
7. Prestar la debida asistencia jurídica en los procedimientos administrativos y judiciales a las presuntas víctimas objeto de violaciones al derecho humano en el que se constituye la vivienda, habitación o pensión con especial atención en aquellos donde se menoscaben los derechos y garantías de aquellas personas que ocupen inmuebles destinados a vivienda con ocasión de una relación arrendaticia o laboral.

8. Promover recursos judiciales o administrativos para la protección del derecho humano en el que se constituye la vivienda, con especial atención en aquellos casos donde se vean vulnerados los derechos y garantías de aquellas personas que ocupen inmuebles destinados a vivienda con ocasión de una relación arrendaticia o laboral.
9. Practicar inspecciones, donde lo estime necesario, en orden a asegurar el respeto al derecho humano en el que se constituye la vivienda, cuando se presuma que se vulneran los derechos y garantías de aquellas personas que ocupen inmuebles destinados a vivienda con ocasión de una relación arrendaticia o laboral.
10. Emitir opiniones sobre proyectos de leyes que afecten el ejercicio del derecho humano en el que se constituye la vivienda.
11. Promover y proponer las medidas que estime necesarias en orden a prevenir violaciones al derecho humano en el que se constituye la vivienda.
12. Desarrollar un programa permanente de actividades de promoción sobre el conocimiento y respeto al derecho humano en el que se constituye la vivienda.
13. Las demás que le atribuyan la Constitución o la Ley.

TÍTULO II DE LA RELACIÓN ARRENDATICIA

CAPÍTULO I DEBERES Y DERECHOS

Irrenunciabilidad De Los Derechos

Artículo 25°. Los Derechos que la presente Ley establece para beneficiar o proteger a los arrendatarios y/o arrendatarias son irrenunciables; será nula toda 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 y menoscabe los derechos garantizados en la presente Ley es nulo; y los funcionarios públicos y funcionarias públicas que lo ordenen o ejecuten incurrir en responsabilidad penal, civil y administrativa, según los casos, sin que le sirvan de excusa órdenes superiores

Condiciones del Inmueble

Artículo 26°. Los arrendadores y/o arrendadoras de inmuebles destinados al arrendamiento están en la obligación de tenerlos en buen estado de mantenimiento y conservación. A estos efectos, deberán contratar con personas especializadas el servicio de mantenimiento de ascensores, montacargas, incineradores, ductos de basura, tanques de agua, equipos hidroneumáticos, y cumplir con lo establecido en las disposiciones pertinentes en lo relativo a pintura y exigencias sanitarias del 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 por las disposiciones del Código Civil y demás Leyes u Ordenanzas aplicables.

Entrega del Inmueble

Artículo 27°. Es un deber de los arrendadores y/o arrendadoras entregar al arrendatario y/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 28°. Es un deber de los arrendadores y/o arrendadoras mantener en el inmueble los servicios, las cosas y los usos conexos y adicionales en buen estado para el fin convenido en el contrato.

Del Cobro de Servicios

Artículo 29°. Los cobros de servicios de piezas en casas de vecindad, habitaciones y/o pensiones en casas particulares o de cualquier otra porción de un inmueble arrendado o subarrendado por partes para ser habitado, será responsabilidad del arrendador y subarrendador. El arrendador o subarrendador que por la necesidad del arrendatario y/o arrendataria incumpla este artículo será sancionado de conformidad con la presente Ley.

Subrogación de los Contratos

Artículo 30°. 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 y/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 31°. No se podrán cobrar cánones de arrendamientos que no sean aquellos justos, calculados según los métodos que esta ley ofrece o producto de una regulación emitida por la Dirección Nacional de Inquilinato; los arrendadores y/o arrendadoras que haciendo uso de la necesidad del arrendatario y/o arrendataria no cumplan con el presente artículo serán objeto de sanción, de conformidad con la presente Ley, sin perjuicio del derecho que le asiste al arrendatario y/o arrendataria de iniciar los procedimientos establecidos en la presente Ley.

Daños Maliciosos

Artículo 32°. El arrendador y/o arrendadora no estará obligado a efectuar reparaciones que se originen por daños maliciosos causados por los arrendatarios. Estos daños deberán ser determinados por las autoridades competentes, las cuales identificarán si fueron causados maliciosamente por el arrendatario.

Goce Pacifico del Inmueble

Artículo 33°. El Arrendador y/o arrendadora tiene la obligación de garantizar el uso o goce pacifico del inmueble al arrendatario y/o arrendataria durante el tiempo del contrato, especialmente cuando sean inmuebles destinados a vivienda, el incumplimiento del presente artículo por parte del arrendador y/o arrendadora dará origen a la imposición de sanciones de conformidad con la presente Ley, y nuestro código civil.

Cobro del Canon de Arrendamiento

Artículo 34°. El arrendador y/o arrendadora 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 y/o arrendadora podrá acordar con el arrendatario y/o arrendataria la forma y oportunidad en la que éstos deben cancelar dicho canon.

Entrega del Inmueble al Arrendador

Artículo 35°. El arrendador y/o arrendadora tiene el derecho a recibir el inmueble en las mismas condiciones en que lo arrendara, al término de la relación arrendaticia.

Prohibición del Subarrendamiento y Cesión

Artículo 36°. Queda prohibido el subarrendamiento del inmueble, realizado sin autorización expresa y escrita del arrendador, así como la cesión del contrato. Los infractores de esta disposición, serán objeto de sanción de conformidad con la presente ley. Sin perjuicio del derecho que asiste al arrendador y/o arrendadora de solicitar la resolución del contrato.

Los propietarios de inmuebles que hayan sido subarrendados y/o dados en cesión sin la autorización expresa y escrita del arrendador 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, en este caso el arrendador deberá reconocer la antigüedad a través de una certificación que le acredite.

Derecho a la Suscripción del Contrato

Artículo 37°. Los arrendatarios y/o arrendatarias tienen el derecho a que se le elabore un contrato escrito, según acuerdos voluntarios entre las partes el mismo deberá ser público, a tal efecto las notarías públicas y los registros con funciones notariales deberán crear los mecanismos necesarios para exonerar de todo gravamen estas actuaciones; los arrendadores y/o arrendadoras que por necesidad del arrendatario y/o arrendataria 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 38°. El arrendatario y/o arrendataria tiene el derecho a que se le fije un canon de arrendamiento de conformidad con lo dispuesto a la presente Ley, a tal efecto, no estará obligado a:

1. Pagar alquileres superiores a los legalmente establecidos en esta ley y/o fijados por la Dirección Nacional de Inquilinato, ni primas por la cesión, traspaso, arriendo o venta de punto.
2. Aceptar la condición de la compra de bienes muebles que se encuentren en el área que se pretende arrendar, para la suscripción del contrato.

Los arrendadores y/o arrendadoras que por la necesidad del arrendatario y/o arrendataria hagan caso omiso de lo dispuesto en el presente artículo serán objeto de sanción conforme lo dispone la presente Ley.

CAPÍTULO II GARANTÍAS

De Las Garantías

Artículo 39°. El arrendador y/o arrendadora podrá exigir al arrendatario y/o arrendataria garantías reales o personales en respaldo de las obligaciones asumidas por éste. En ningún caso, podrán coexistir ambos tipos de garantías.

Del Depósito

Artículo 40°. Cuando se constituya depósito en dinero para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, éste no podrá exceder del equivalente a la suma de dos (2) mensualidades, cantidad ésta que no podrá ser imputable al pago de los cánones de arrendamiento.

Colocación Del Depósito en una Institución Financiera

Artículo 41°. En el caso de que se constituya depósito en dinero para garantizar las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, el arrendador y/o arrendadora, sea persona natural o jurídica, deberá colocar dicha suma en una Cuenta que mensualmente genere intereses en un ente regido por la Ley General de Bancos y otras Instituciones Financieras. Los intereses y otros beneficios que se produzcan corresponderán al arrendatario y/o arrendataria, y serán acumulados a la cantidad dada en garantía, desde el mismo momento en que se recibe el depósito.

Depósitos no Colocados en una Institución Financiera

Artículo 42°. Si por cualquier circunstancia, el arrendador y/o arrendadora incumpliere la obligación establecida en el artículo precedente, quedará obligado a satisfacer al arrendatario y/o arrendataria intereses calculados a la tasa mensual pasiva promedio de los seis principales entes financieros durante la vigencia de la relación arrendaticia, conforme a la información que suministre el Banco Central de Venezuela

Restitución Del Depósito

Artículo 43°. El arrendador y/o arrendadora deberá reintegrar al arrendatario, al término de la relación arrendaticia, la suma recibida como garantía de las obligaciones del arrendatario y/o arrendataria, más los intereses que se hubiesen causado hasta ese momento, siempre que estuviere solvente respecto al cumplimiento de las obligaciones arrendaticias a su cargo.

No Restitución Del Depósito

Artículo 44°. Cuando el arrendador y/o arrendadora se negare sin justa causa a reintegrar el depósito, y sus intereses, vencido el término a que se refiere el artículo anterior, el arrendatario y/o arrendataria puede ocurrir al Tribunal competente por la cuantía para hacer valer sus derechos y pretensiones y la causa se tramitará conforme al procedimiento previsto en esta Ley.

CAPÍTULO III DE LOS CONTRATOS

Del Contrato

Artículo 45°. El contrato de arrendamiento es aquel mediante el cual el arrendador y/o arrendadora se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de un inmueble a un arrendatario y/o arrendataria quien a su vez se obliga a pagar por ese uso y goce un canon mensual, el cual deberá cumplir con las formalidades establecidas en la presente Ley.

Duración De Los Contratos

Artículo 46°. La duración de los contratos de arrendamientos regulados por la presente Ley, será la libremente acordada por las partes.

De los Ejemplares del Contrato

Artículo 47°. Las partes al suscribir el contrato de arrendamiento deben extender cuatro (03) ejemplares en original de un mismo tenor, de los cuales uno (01) será para el arrendador y/o arrendadora, uno (01) para el arrendatario y/o arrendataria, uno (01) para la Dirección Nacional de Inquilinato.

Anexo de la Fijación del Canon

Artículo 48°. A los contratos de arrendamiento se les debe anexar como parte íntegra del mismo el documento mediante el cual la Dirección Nacional de Inquilinato, fija el correspondiente canon de arrendamiento; se considerará nulo el contrato cuando no se cumpla con lo indicado en el presente artículo y los arrendadores y/o arrendadoras que por la necesidad del arrendatario y/o arrendataria

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

Prohibición del Pago en Moneda Extranjera

Artículo 49°. Se prohíbe la celebración de los contratos de arrendamiento en moneda extranjera, los mismos deberán celebrarse en moneda de curso legal nacional. Los arrendadores y/o arrendadoras que por la necesidad del arrendatario o arrendataria hagan caso omiso de lo dispuesto en el presente artículo serán objeto de sanción conforme lo dispone la presente Ley.

Aquellos contratos que se hayan celebrado en moneda extranjera antes de la entrada en vigencia de la presente Ley, deberán adecuarse a las formalidades establecidas de la presente Ley, en un lapso no mayor de tres (03) meses.

Sometimiento De La Jurisdicción Judicial

Artículo 50°. Los Contratos de arrendamiento deben quedar sometidos a la jurisdicción judicial donde se encuentre el inmueble, los arrendadores y/o arrendadoras que por la necesidad del arrendatario o arrendataria hagan caso omiso de lo dispuesto en el presente artículo serán objeto de sanción conforme lo dispone la presente Ley.

Consentimiento del Cónyuge o Concubino Para el Desistimiento

Artículo 51°. Cuando el arrendatario y/o arrendataria manifestase su voluntad de no renovar el contrato o desistir de él sin el consentimiento del cónyuge o concubino que conviviera con dicho arrendatario y/o arrendataria, podrá el arrendamiento continuar en beneficio de dicho cónyuge o concubino, a tal efecto, deberá el cónyuge o concubino en un plazo de treinta días (30) manifestar por escrito a través de documento autentico al arrendador y/o arrendadora su voluntad de subrogarse al contrato, teniendo el arrendador y/o arrendadora la obligación de aceptar la subrogación del cónyuge, concubino o concubina.

Desistimiento sin Consentimiento del Cónyuge, Concubino o Concubina

Artículo 52°. Cuando el arrendatario y/o arrendataria abandonara el inmueble sin manifestación expresa de desistimiento o de no renovación, el arrendamiento podrá continuar en beneficio del cónyuge o concubino que conviviera con aquél, siempre que en el plazo de un mes de dicho abandono, el arrendador y/o arrendadora reciba notificación escrita a través de documento autentico del cónyuge o concubino manifestando su voluntad de ser arrendatario y/o arrendataria, teniendo el arrendador y/o arrendadora la obligación de aceptar la subrogación del cónyuge o concubino.

Subrogación De Los Contratos por Divorcio

Artículo 53°. En los casos de nulidad del matrimonio, separación judicial o divorcio del arrendatario, el cónyuge no arrendatario podrá continuar en el uso de la vivienda arrendada; la voluntad del cónyuge de continuar en el uso de la vivienda deberá ser comunicada por escrito a través de documento autentico al arrendador y/o arrendadora en el plazo de dos meses desde que fue notificada la resolución judicial correspondiente, teniendo el arrendador y/o arrendadora la obligación de aceptar la subrogación del cónyuge, concubino o concubina.

Subrogación Por Muerte del arrendatario y/o arrendataria

Artículo 54°. En caso de muerte del arrendatario y/o arrendataria, podrán subrogarse en el contrato:

1. El cónyuge del arrendatario y/o arrendataria que al tiempo del fallecimiento conviviera con é o ella.
2. La persona que hubiera venido conviviendo con el arrendatario y/o arrendataria de forma permanente en análoga relación de afectividad a la de cónyuge, durante, al menos, los dos

años anteriores al tiempo del fallecimiento, salvo que hubieran tenido descendencia en común, en cuyo caso bastará la simple convivencia.

3. Los descendientes del arrendatario y/o arrendataria que en el momento de su fallecimiento estuvieran sujetos a su patria potestad o tutela, o hubiesen convivido habitualmente con él.
4. Los ascendientes del arrendatario y/o arrendataria que hubieran convivido habitualmente con él o ella.
5. Los hermanos del arrendatario y/o arrendataria en quienes concurra la circunstancia prevista en el numeral anterior
6. Las personas distintas de las mencionadas en los numerales anteriores que sufran una minusvalía igual o superior al sesenta y cinco por ciento, siempre que tengan una relación de parentesco hasta el segundo grado de consanguinidad con el arrendatario y/o arrendataria y hayan convivido con este durante los dos años anteriores al fallecimiento.

Las personas indicadas deberán notificar por escrito a través de documento auténtico en el plazo de un mes al fallecimiento del arrendatario y/o arrendataria su intención de subrogarse al contrato, teniendo el arrendador y/o arrendadora la obligación de aceptar la subrogación del cónyuge o concubino.

Si al tiempo del fallecimiento del arrendatario y/o arrendataria no existiera ninguna de las personas indicadas en los numerales del presente artículo, el arrendamiento quedará extinguido.

Prorrogabilidad de los Contratos

Artículo 55°. Los contratos de arrendamientos celebrados por un tiempo determinado, concluirá por la expiración por el término convenido y no perderá su condición específica cuando fuese objeto de una prórroga. A partir de la segunda prórroga, el contrato se considerará a tiempo indeterminado.

De los contratos distintos al arrendamiento

Artículo 56°. Todos los contratos que son distintos a los establecidos en la presente Ley, en lo que se demuestre que existe una relación arrendaticia es nulo, a tal efecto, se deberán ajustar a las formalidades contenidas en el presente capítulo. Sin menoscabo, de perjudicar la antigüedad en la relación arrendaticia. Aquellos propietarios y/o propietarias que por la necesidad del arrendatario y/o arrendataria omitan lo establecido en el presente artículo incurrirán en una sanción conforme lo establece la presente Ley.

CAPÍTULO IV DE LOS CÁNONES Y SU FIJACIÓN

De la Competencia

Artículo 57°. Es competencia de la Dirección Nacional de Inquilinato, la fijación del canon de arrendamiento de los inmuebles regulados por la presente Ley.

De la Oportunidad para la Cancelación del Canon

Artículo 58°. El pago del canon de arrendamiento será mensual y habrá de efectuarse dentro de los primeros cinco (05) días al vencimiento de cada mes. En ningún caso podrá el arrendador y/o arrendadora exigir el pago anticipado de cánones de arrendamientos.

Del Procedimiento para la Cancelación del Canon

Artículo 59°. El pago se efectuará en el lugar y por el procedimiento que acuerden las partes o, en su defecto, en metálico y en la vivienda arrendada.

Del Recibo de Pago

Artículo 60°. El arrendador y/o arrendadora queda obligado a entregar al arrendatario y/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 y/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.

De la Fijación del Canon

Artículo 61. La fijación de los cánones de arrendamiento de los inmuebles indicados en el artículo 1° de la presente Ley, estará basada en los siguientes porcentajes de rentabilidad anual sobre el valor del inmueble, representado en unidades tributarias:

- 1. Con un valor hasta de 4200 Unidades Tributarias 1 % anual.*
- 2. Con un valor de entre 4201 y 8400 unidades Tributarias 2 % anual.*
- 3. Con un valor de entre 8401 y 12500 Unidades Tributarias 3 % anual.*
- 4. Con un valor superior a 12501 unidades tributarias 4 % anual.*

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

Determinación del Valor

Artículo 62°. Para la determinación del valor del inmueble a los fines del artículo anterior, la Dirección Nacional de Inquilinato deberá utilizar la siguiente fórmula $VAI=(VR \times (1-PVI)) + VT$, en donde:

- 1. VAI = es el valor actual del Inmueble**
- 2. VR= es valor de reposición del costo del inmueble**
- 2. VCA= es el valor actual de construir el inmueble**
- 3. PVI= es el porcentaje de vida transcurrida con relación a la vida útil que determina la depreciación del inmueble.**
- 4. VT= es el valor del Terreno**

Del Valor Actual del Inmueble (VAI)

Artículo 63°. Es el Valor del inmueble que permitirá la aplicación del porcentaje de rentabilidad que corresponda según el artículo 63 de la presente Ley.

Del Valor de Reposición (VR)

Artículo 65°. Es el valor resultante de la aplicación de la siguiente fórmula $VR=VCA \times MCI$
Donde:

- 1. VCA= es el valor actual que costaría hacer la Construcción a la fecha actual.**
- 2. MCI = es el valor total de los metros cuadrados de construcción del inmueble.**

Del Valor del VCA

Artículo 64° A los efectos del artículo anterior el valor del VCA, será aquel que fije anualmente el Ministerio con competencia en materia de Vivienda y Hábitat, deberá ser expresado en Bolívares por metro cuadrado. Basado en la experiencia de construcción de viviendas con óptica social.

Del Porcentaje de Vida Transcurrida (PVI)

Artículo 65°. Es el porcentaje de tiempo transcurrido con relación a la vida útil del bien, de acuerdo a su uso, calidad, condiciones de mantenimiento y estado de conservación, según lo establecido en la siguiente tabla:

Donde:

1. Primera columna determina el porcentaje de vida transcurrida con relación a la vida útil del bien.
2. Las columnas enumeradas desde el 1 al 5, determinan el factor de depreciación del inmueble directamente relacionado con su estado de conservación física.

1.0 EXCELENTE
1.5 MUY BUENA
2.0 BUENA
2.5 NORMAL

3.0 REGULAR
3.5 MALO
4.0 MUY MALO
4.5 DEMOLICION

5.0 IRRECUPERABLE

El valor obtenido en la tabla debe dividirse por cien para obtener el coeficiente K.(factor de depreciación)

Antigüedad del Inmueble (años de construcción)	1.01	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0
0	0	0.032	2.52	8.09	18.1	33.2	52.6	75.2	100
1	0.505	0.537	3.01	8.55	18.51	33.54	52.84	75.32	100
2	1.02	1.052	3.51	9.03	18.94	33.89	53.09	75.45	100
3	1.545	1.577	4.03	9.51	19.37	34.23	53.34	75.58	100
4	2.08	2.111	4.55	10	19.8	34.59	53.59	75.71	100
5	2.625	2.656	5.08	10.5	20.25	34.95	53.84	75.85	100
6	3.18	3.211	5.62	11.01	20.7	35.32	54.11	75.99	100
7	3.745	3.776	6.17	11.53	21.17	35.7	54.38	76.13	100
8	4.32	4.351	6.73	12.06	21.64	36.09	54.65	76.27	100
9	4.905	4.935	7.3	12.6	22.12	36.48	54.93	76.41	100
10	5.5	5.53	7.88	13.15	22.6	36.87	55.21	76.56	100
11	6.105	6.135	8.47	13.7	23.1	37.27	55.49	76.71	100
12	6.72	6.75	9.07	14.27	23.61	37.68	55.78	76.86	100
13	7.345	7.375	9.68	14.84	24.12	38.1	56.08	77.02	100
14	7.98	8.009	10.3	15.42	24.63	38.52	56.38	77.18	100
15	8.625	8.654	10.93	16.02	25.16	38.95	56.69	77.34	100
16	9.28	9.309	11.57	16.62	25.7	39.39	57	77.5	100
17	9.945	9.974	12.22	17.23	26.25	39.84	57.31	77.66	100
18	10.62	10.649	12.87	17.85	26.8	40.29	57.63	77.83	100
19	11.305	11.333	13.54	18.48	27.36	40.75	57.96	78	100
20	12	12.028	14.22	19.12	27.93	41.22	58.29	78.17	100
21	12.705	12.733	14.91	19.77	28.51	41.69	58.62	78.35	100
22	13.42	13.448	15.6	20.42	29.09	42.16	58.96	78.53	100
23	14.145	14.173	16.31	21.09	29.68	42.65	59.3	78.71	100
24	14.83	14.907	17.03	21.77	30.28	43.14	59.65	78.89	100
25	15.625	15.652	17.75	22.45	30.89	43.64	60	79.07	100
26	16.38	16.407	18.49	23.14	31.51	44.14	60.36	79.26	100

Antigüedad del Inmueble (años de construcción)	1.01	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0
27	17.145	17.171	19.23	23.85	32.14	44.65	60.72	79.45	100
28	17.92	17.956	19.99	24.56	32.78	45.17	61.09	79.64	100
29	18.705	18.731	20.75	25.28	33.42	45.69	61.46	79.84	100
30	19.5	19.526	21.53	26.01	34.07	46.22	61.84	80.04	100
31	20.305	20.33	22.31	26.75	34.73	46.76	62.22	80.24	100
32	21.12	21.155	23.11	27.5	35.4	47.31	62.61	80.44	100
33	21.945	21.97	23.9	28.26	36.07	47.86	63	80.64	100
34	22.78	22.805	24.73	29.03	36.76	48.42	63.4	80.85	100
35	23.625	23.649	25.55	29.8	37.45	48.98	63.8	81.06	100
36	24.48	24.504	26.38	30.59	38.15	49.55	64.2	81.27	100
37	25.345	25.349	27.23	31.38	38.86	50.13	64.61	81.48	100
38	26.22	26.244	28.08	32.19	39.57	50.71	65.03	81.7	100
39	27.105	27.128	28.94	33	40.3	51.3	65.45	81.92	100
40	28	28.023	29.81	33.82	41.03	51.9	65.87	82.14	100
41	28.905	28.928	30.7	34.66	41.77	52.51	66.3	82.37	100
42	29.82	29.842	31.59	35.5	42.52	53.12	66.73	82.6	100
43	30.745	30.767	32.49	36.35	43.28	53.74	67.17	82.83	100
44	31.68	31.702	33.4	37.21	44.05	54.36	67.61	83.06	100
45	32.625	32.646	34.32	38.08	44.82	54.99	68.06	83.29	100
46	33.58	33.601	35.25	38.95	45.6	55.63	68.51	83.53	100
47	34.545	34.566	36.19	39.84	46.39	56.28	68.97	83.77	100
48	35.52	35.541	37.14	40.74	47.19	56.93	69.43	84.01	100
49	36.505	36.525	38.1	41.64	48	57.59	69.9	84.25	100
50	37.5	37.52	39.07	42.56	48.81	58.25	70.37	84.5	100
51	38.505	38.525	40.05	43.48	49.63	58.92	70.85	84.75	100
52	39.52	39.539	41.04	44.41	50.46	59.6	71.33	85	100
53	40.545	40.564	42.04	45.35	51.3	60.28	71.82	85.25	100
54	41.58	41.599	43.05	46.3	52.15	60.97	72.31	85.51	100
55	42.625	42.643	44.07	47.26	53.01	61.67	72.8	85.77	100
56	43.68	43.698	45.1	48.24	53.87	62.38	73.3	86.03	100
57	44.745	44.763	46.14	49.22	54.74	63.09	73.81	86.29	100
58	45.82	45.837	47.19	50.2	55.62	63.81	74.32	86.56	100
59	46.905	46.922	48.25	51.2	55.61	64.53	74.83	86.83	100
60	48	48.017	49.32	52.2	57.41	65.26	75.35	87.1	100
61	49.105	49.121	50.39	53.22	58.32	66	75.87	87.38	100
62	50.22	50.236	51.47	54.25	59.23	66.75	76.4	87.66	100

Antigüedad del Inmueble (años de construcción)	1.01	1.5	2.0	2.5	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0
63	51.345	51.361	52.57	55.28	60.15	67.5	76.94	87.94	100
64	52.48	52.495	53.68	56.32	61.08	68.26	77.48	88.22	100
65	53.625	53.64	54.8	57.38	62.02	69.02	78.02	88.5	100
66	54.78	54.794	55.93	58.44	62.96	69.79	78.57	88.79	100
67	55.945	55.959	57.06	59.51	63.92	70.57	79.12	89.08	100
68	57.12	57.134	58.2	60.59	64.88	71.36	79.68	89.37	100
69	58.305	58.318	59.36	61.68	65.85	72.15	80.24	89.66	100
70	59.5	59.513	60.52	62.78	66.83	72.95	80.8	89.96	100
71	60.705	60.718	61.7	63.88	67.82	73.75	81.37	90.26	100
72	61.92	61.932	62.88	65	68.81	74.56	81.93	90.56	100
73	63.145	63.157	64.08	66.13	69.81	75.38	82.53	90.86	100
74	64.38	64.391	65.28	67.26	70.83	76.21	83.12	91.17	100
75	65.625	65.636	66.49	68.4	71.85	77.04	83.71	91.47	100
76	66.88	66.891	67.71	69.56	72.87	77.88	84.3	91.78	100
77	68.145	68.155	68.95	70.72	73.91	78.72	84.9	92.1	100
78	69.42	69.43	70.19	71.89	74.95	79.57	85.5	92.42	100
79	70.705	70.714	71.44	73.07	76.01	80.43	86.11	92.74	100
80	72	72.009	72.71	74.27	77.07	81.3	86.73	93.06	100
81	73.305	73.314	73.98	75.47	78.14	82.17	87.35	93.38	100
82	74.62	74.628	75.26	76.67	79.21	83.05	87.97	93.7	100
83	75.945	75.953	76.56	77.89	80.3	83.93	88.6	94.03	100
84	77.28	77.287	77.85	79.12	81.39	84.82	89.23	94.36	100
85	78.625	78.632	79.16	80.35	82.49	85.72	89.87	94.7	100
86	79.98	79.986	80.48	81.6	83.6	86.63	90.51	95.05	100
87	81.345	81.351	81.82	82.85	84.72	87.54	91.16	95.35	100
88	82.72	82.725	83.16	84.12	85.85	88.46	91.81	95.72	100
89	84.105	84.11	84.51	85.39	86.98	89.38	92.47	96.06	100
90	85.5	85.505	85.87	86.67	88.12	90.31	93.13	96.4	100
91	86.905	86.909	87.23	87.96	89.27	91.25	93.79	96.75	100
92	88.32	88.324	88.61	89.26	90.43	92.2	94.46	97.1	100
93	89.745	89.748	90	90.57	91.59	93.15	95.14	97.45	100
94	91.18	91.183	91.4	91.89	92.77	94.11	95.82	97.81	100
95	92.625	92.627	92.81	93.22	93.96	95.07	96.5	98.17	100
96	94.08	94.082	94.56	94.56	95.15	96.04	97.19	98.53	100
97	95.545	95.546	95.66	95.91	96.45	97.02	97.89	98.89	100
98	97.02	97.021	97.1	97.26	97.56	98.01	98.59	99.26	100
>=99	98.505	98.505	98.54	98.63	98.78	99	99.29	99.63	100

Titularidad de la Tierra

Artículo 66°. A los efectos de la fijación del valor del inmueble a que se refiere el presente Capítulo, en cuanto al valor de la tierra se procederá de la siguiente forma:

1. Los inmuebles que se edificaron en tierras pertenecientes a la República, los Estados o los Municipios, el valor que resulte de la tierra no será imputable al valor total del inmueble.
2. Los inmuebles edificados en tierras pertenecientes al propietario del inmueble, el valor que resulte de la tierra será imputado al valor total del inmueble, a tal efecto, el propietario deberá consignar la documentación que acredite la titularidad de la misma.

En atención al numeral 2 del presente artículo el valor de la tierra será aquel que establezca el Ministerio con competencia en materia de tierra.

Fórmula Para la Fijación del Canon

Artículo 67°. 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= es el valor del Canon de Arrendamiento.
2. VI= es el Valor del Inmueble que resulta de la aplicación de la formula contenida en el Artículo 66 de la presente Ley.
3. %RA= el porcentaje de rentabilidad anual que corresponde según el valor del inmueble de Acuerdo a lo establecido en el artículo 62 de la presente Ley.

Canon Máximo de los Muebles y Otros Accesorios

Artículo 68°. El alquiler máximo de los muebles y otros accesorios que se arrienden junto con el inmueble sujeto a regulación, será fijado por las partes contratantes sin que en ningún caso pueda ser mayor del dos por ciento (2%) mensual calculado sobre el valor por unidad de los mismos. El alquiler de los muebles, en ningún caso, podrá exceder del veinte por ciento (20%) del monto del canon fijado al inmueble.

Sección Primera

Procedimiento para La Fijación y Revisión del Canon

Procedimiento Para la Fijación del Canon

Artículo 69°. La fijación del canon se hará a instancia de parte, mediante solicitud escrita, o de oficio, en el segundo caso, la Dirección Nacional de Inquilinato 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 70°. Presentada la solicitud escrita para la fijación del canon de arrendamiento, la Dirección Nacional de Inquilinato la admitirá dentro de los tres (3) días hábiles siguientes si cumple con todos los requisitos establecidos en el artículo 73 de la presente Ley; si la solicitud presentare defectos u omisiones se notificará al interesado para que las mismas sean subsanadas o corregidas dentro de los quince (15) días calendarios siguientes contados a partir de su notificación. 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 (60) días calendario siguientes a la notificación del acto administrativo denegatorio.

Del Contenido de la Solicitud

Artículo 71°. El escrito de la solicitud deberá indicar:

1. El organismo al cual está dirigido.
2. La identificación del interesado, y en su caso, de la persona que actúe con 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. Cualesquiera otras circunstancias que exijan las normas legales o reglamentarias.
7. La firma de los interesados.

De la Notificación

Artículo 72°. Admitida la solicitud, se notificará a los interesados, que se le dará inicio a la fijación del canon correspondiente, a tal efecto, la Dirección Nacional de Inquilinato en un lapso de veinte (20) días calendarios a la notificación, deberá determinar el valor del canon cumpliendo con lo indicado en los artículos de la presente Ley, este lapso podrá extenderse hasta por veinte (20) días calendarios más, cuando razones de importancia así lo impongan; dichos lapsos se entenderán concluidos en la fecha en que se determine el justo valor del canon.

Cuando se solicite la fijación del canon de arrendamiento de una porción de un inmueble cuyo valor hubiere sido determinado por la Dirección Nacional de Inquilinato, en fecha no anterior de tres (3) años 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 73°. Los cánones de arrendamiento de los inmuebles sujetos a regulación por la Ley, serán revisados por la Dirección Nacional de Inquilinato a instancia de uno cualquiera de los interesados, en los casos siguientes:

1. Cuando hubieren transcurrido tres (3) años después de cada fijación del canon de arrendamiento máximo mensual, efectuada y notificada a los interesados por el órgano administrativo o jurisdiccional competente.
2. Cuando se cambie, total o parcialmente, el uso o destino para el cual fue arrendado el inmueble.
3. Cuando el arrendador y/o arrendadora haya 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 (60) días de anticipación al vencimiento del término fijado en dicho numeral.

La Dirección Nacional de Inquilinato, a los fines de mantener el equilibrio económico de las relaciones arrendaticias, cuando ningún interesado solicitare la regulación, podrá de oficio iniciar el procedimiento correspondiente, instruir y decidir los casos que a su juicio considere necesario, 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

Estimulación al Arrendamiento al Sector Privado de la Construcción

Artículo 74°. 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 cinco (05) inmuebles deberán destinar un mínimo del 25% de esas viviendas para el arrendamiento.

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

Del Compromiso del Sector Privado de la Construcción

Artículo 75°. Las empresas constructoras deberán, previo inicio del proyecto de la construcción de viviendas, notificar e informar a la Dirección Nacional de Inquilinato igual que al Ministerio con competencia en materia de Vivienda y Hábitat y a la Alcaldía correspondiente, la cantidad de viviendas a construir y determinar el tiempo estipulado para la construcción de éstas.

Queda expresamente establecido que sin la carta aval de la Dirección Nacional de Inquilinato no podrá dar inicio a la obra.

De la Asignación del inmueble a arrendar

Artículo 76°. Es potestad de la Dirección Nacional de Inquilinato designar los inmuebles a arrendar en aquellos desarrollos habitacionales indicados en el artículo 76 de la presente Ley.

Del Censo de Inquilinos

Artículo 77°. Todas aquellas personas que con necesidad de viviendas y que estén en capacidad de cancelar un canon de arrendamiento mensual, deben inscribirse en la Dirección Nacional de Inquilinato, debido a que ésta será la única instancia que podrá asignar en arrendamiento los inmuebles establecidos en el artículo 76.

De la Ubicación a Viviendas de Inquilinos con Medidas de Desalojos

Artículo 78°. Todos aquellos inquilinos que tengan sentencia firme de desalojos deberán ser ubicados en las viviendas destinadas para el arrendamiento descritas en el artículo 76, y tendrán un derecho de preferencia sobre cualquier otro caso.

De los costos de construcción

Artículo 79°. Los constructores deberán proveer la información de los costos de construcción a efectos de fijar el costo del canon de arrendamiento de las unidades habitacionales a ser arrendadas. A los tales efectos, el precio del arrendamiento será el que resulte del costo neto de la construcción.

De la venta por antigüedad en el arrendamiento

Artículo 80°. Los inmuebles dados en arrendamientos según refiere el artículo 76, el propietario tiene la obligatoriedad de ofrecerlos en ventas al arrendatario y/o arrendataria que esté ocupando el inmueble al décimo año de construcción y el precio de la venta será aquel que se determine conforme a lo establecido en la presente Ley.

Estimulo de la construcción de viviendas en el Sector Privado

Artículo 81°. En aras de apoyar al sector privado de la construcción, se exoneran del pago de impuesto sobre la renta aquellos que desarrollen conjuntos habitacionales, destinados a ventas y arrendamientos de viviendas.

CAPÍTULO VI DE LA PRORROGA ARRENDATICIA

De la Prórroga Arrendaticia

Artículo 82°. La prórroga arrendaticia será el tiempo que demore la Dirección Nacional de Inquilinato en otorgar al arrendatario y/o arrendataria una nueva unidad habitacional, de aquellas que construya el Estado para tal fin, o de aquellas que los privados por obligatoriedad de esta Ley, tengan a bien entregar en arrendamiento.

TÍTULO III

DEL PROCEDIMIENTO EN SEDE ADMINISTRATIVA

Procedimiento previo a las demandas

Artículo 83°. Previo a las demandas por desalojo, cumplimiento o resolución de un contrato de arrendamiento, reintegro de sobre alquileres, reintegro de depósito en garantía, ejecución de garantías, preferencia ofertiva, retracto legal arrendaticio y demás acciones derivadas de relaciones arrendaticias sobre inmuebles urbanos o suburbanos destinados a viviendas, 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 y/o arrendadora del inmueble que pretendiere la demanda deberá tramitar, por ante la Dirección Nacional de Inquilinato, el procedimiento descrito en los artículos subsiguientes.

Inicio

Artículo 84°. El interesado deberá consignar solicitud escrita, debidamente motivada y documentada, por ante la Dirección Nacional de Inquilinato, en la cual expondrá los motivos que le asisten para solicitar la restitución de la situación jurídica afectada.

Audiencia conciliatoria

Artículo 85°. El funcionario competente procederá a citar a la otra parte, para que comparezca acompañada de abogado de su confianza a exponer sus alegatos y defensas en audiencia conciliatoria que se llevará a cabo en un plazo que no podrá ser menor a diez (10) días hábiles ni mayor de quince (15) días hábiles, contados a partir del día siguiente al de su citación. Si dicha parte manifestare no tener abogado, o no compareciere dentro del plazo antes indicado, el funcionario actuante deberá extender la correspondiente citación a la De La Defensa Pública con Competencia en Materia Civil y Administrativa Especial Inquilinaria y para la Defensa del Derecho a la Vivienda y suspenderá el curso del procedimiento hasta la comparecencia del Defensor designado, oportunidad en la cual fijará la fecha de la audiencia conciliatoria, notificando debidamente a todos los interesados.

Si la parte interesada, o el sujeto objeto de protección y demás notificados, de ser el caso, no comparecieren a la audiencia conciliatoria, se declarará desierto el acto, debiéndose fijar una nueva oportunidad dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a éste.

Si, una vez fijada la nueva oportunidad para la celebración de la audiencia, se verificare la incomparecencia de alguna de las partes, el operador de justicia, haciendo uso de sus potestades conciliatorias, así como de la justicia alternativa, podrá dictar las providencias a que hubiere lugar a solicitud de parte, e incluso de oficio, con el fin de resguardar la estabilidad de los derechos e intereses en juego en una correcta solución del conflicto. Todas las actuaciones serán recogidas en un acta, que al efecto formarán parte integrante del expediente.

La inasistencia de la solicitante o el solicitante a la última audiencia fijada, o a cualquiera de sus sesiones, se considerará como desistimiento de su pedimento, dando fin al procedimiento.

En caso de inasistencia de la parte contra la cual obra la solicitud, o del Defensor designado, el funcionario actuante presumirá la aceptación de los hechos y, con fundamento en ello, emitirá su decisión. En dicho caso, si la aceptación de los hechos opere por ausencia del Defensor designado, éste será sancionado conforme el ordenamiento jurídico vigente.

La audiencia conciliatoria se celebrará en presencia de todos los interesados y será presidida por las funcionarias o los funcionarios designados a tal efecto. De ser necesario, podrá prolongarse, suspenderse o fraccionarse la audiencia cuantas veces sea requerida para lograr la solución del conflicto, sin que el lapso total, contado a partir de la primera audiencia, exceda de veinte (20) días hábiles.

En todo caso, el funcionario actuante dejará constancia de todas las situaciones, actuaciones y circunstancias en el curso del procedimiento, mediante actas levantadas al efecto.

Culminación del procedimiento

Artículo 86°. Culminada la audiencia conciliatoria, los presentes suscribirán un acta en la cual se hagan constar los acuerdos o soluciones que las partes hubieren adoptado, o de la infructuosidad de las gestiones conciliatorias realizadas.

Resultado de la audiencia conciliatoria

Artículo 87°. Celebrada la audiencia y llegado a un consenso de solución, ambas partes manifestarán su forma y tiempo para solventar la situación jurídica afectada.

Acceso a la vía judicial

Artículo 88°. Cumplido el procedimiento descrito, independientemente de la decisión, las partes podrán acceder a los órganos jurisdiccionales competentes para hacer valer sus pretensiones. No podrá acudir a la vía judicial sin el cumplimiento previo del procedimiento previsto en los artículos precedentes.

TÍTULO IV DEL PROCEDIMIENTO JUDICIAL

CAPÍTULO I DE LAS DEMANDAS

Garantía del derecho a la defensa

Artículo 89°. Cuando alguna de las partes, conforme a lo establecido en el artículo anterior, optare por acudir a los órganos jurisdiccionales, el juez o jueza competente se asegurará de que el sujeto objeto de protección 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 De La Defensa Pública con Competencia en Materia Civil y Administrativa Especial Inquilinaria y para la Defensa del Derecho a la Vivienda, la designación y comparecencia de un Defensor Designado. De igual forma procederá cuando el Defensor designado deba ser sustituido.

De Las Demandas

Artículo 90° Las demandas por desalojo, cumplimiento o resolución de contrato de arrendamiento, reintegro de sobrealquileres, reintegro de depósitos dados en garantía, ejecución de garantías, preferencia ofertiva, retracto legal arrendaticio, arrendamientos ilícitos y cualquier otra acción derivada de una relación arrendaticia sobre inmuebles urbanos o suburbanos, se sustanciarán y sentenciarán conforme a las disposiciones establecidas en el procedimiento oral dispuesto 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.

Principios del Procedimiento Oral

Artículo 91°. El procedimiento arrendaticio es de naturaleza oral; en consecuencia los principios procesales de brevedad, celeridad, economía, concentración, inmediación, verbalidad y valoración probatoria según la sana crítica, serán de aplicación preferente en su desarrollo.

Del Inicio

Artículo 92°. 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 el nombre, apellido y domicilio de los testigos que rendirán declaración en la audiencia de juicio. La prueba de confesión puede promoverse con el libelo y hasta el lapso probatorio establecido en este procedimiento; en todo caso se absolverán en la audiencia de juicio. A los efectos de la evacuación de la prueba de confesión se considerará que las partes están a derecho cuando estén representadas en juicio, por lo que al ser fijado el acto de posiciones juradas no será necesaria la citación de los absolventes. Si el demandante no acompañare a su demanda la prueba documental y la lista de los testigos, no se le admitirán después, a menos que se trate de documentos públicos y se haya indicado en el libelo la oficina donde se encuentran.

Representación del Demandante

Artículo 93°. Si la presentación del libelo de la demanda o del escrito de contestación de la misma se hicieren mediante la asistencia de abogados, la parte asistida podrá designar en ese mismo acto a los profesionales del derecho que le representarán en la causa, quienes quedarán facultados, previo cumplimiento de las formalidades previstas en los artículos 152, 154 y 155 del Código de Procedimiento Civil, para ejercer de inmediato las atribuciones propias de un mandatario. Cuando el libelo de la demanda o el escrito de contestación de la misma fueren suscritos por varios profesionales del derecho, podrán ser presentados por uno cualquiera de ellos.

Admisión de la Demanda

Artículo 94°. El tribunal se pronunciará sobre la admisión de la demanda dentro de los tres (3) 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; una vez realizadas las mismas fijará el día y la hora de la audiencia conciliatoria, la cual se celebrará al quinto (5°) 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, privada y presidida por el juez o jueza, con la asistencia obligatoria de las partes o sus apoderados. De cada audiencia se levantará un acta en la cual deberá constar lo ocurrido.

Del Litisconsorcio

Artículo 95°. Cuando en la audiencia conciliatoria, 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 (2) personas por litisconsorcio, a los fines de mediar y conciliar las posiciones de las mismas.

CAPÍTULO II DE LA AUDIENCIA CONCILIATORIA

No Comparecencia a la Audiencia Inicial

Artículo 96°. Si el demandante no comparece a la audiencia conciliatoria se considerará desistido el procedimiento, terminando el proceso mediante sentencia oral que se reducirá en un acta, la cual deberá publicarse en la misma fecha. Contra esta decisión el demandante podrá dentro de los cinco (5) días de despacho siguientes apelar por ante el tribunal superior competente, el recurso se oír en ambos efectos. La no comparecencia del demandado a la audiencia conciliatoria 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 (90) 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 Oral

Artículo 97°. 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 decidirá en esa misma oportunidad. Contra esta decisión, no se oirá recurso alguno.

Prórroga de la Audiencia

Artículo 98°. El Juez o Jueza podrá prolongar la audiencia conciliatoria hasta agotar el debate, pudiendo fijar hasta dos (2) nuevas audiencias dentro de los quince (15) 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 inicial.

De la Conciliación

Artículo 99°. En la audiencia conciliatoria el juez o jueza deberá instar a las partes a ponerle fin a la controversia. De lograrse un acuerdo, 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 y tendrá efecto de cosa juzgada. Las opiniones que emita el juez o jueza en la audiencia conciliatoria no podrán ser consideradas como causales de recusación o inhibición.

Infructuosidad de la Audiencia Conciliatoria

Artículo 100°. Concluida la audiencia conciliatoria sin que haya sido posible la conciliación, el demandado deberá, dentro de los veinte (20) días de despacho siguientes, dar contestación a la demanda e invocar de manera conjunta todas sus razones, defensas y excepciones, su solicitud de llamamiento al tercero y la pretensión de reconvencción.

A la contestación se deberá acompañar toda la prueba documental de que se disponga, así como indicar el nombre, apellido y domicilio de los testigos que rendirán declaración en la audiencia de juicio. La prueba de posiciones juradas puede promoverse con el escrito de contestación y hasta el lapso de promoción de pruebas establecido en este procedimiento; en todo caso se absolverán en la audiencia de juicio. Si el demandado no acompañare con su contestación la prueba documental y la lista de los testigos, no se le admitirán después, a menos que se trate de hechos que consten en documentos que se hallen en entes públicos o privados y se haya indicado la oficina o el lugar donde se encuentran y los datos referenciales de que disponga.

De la no Contestación de la Demanda

Artículo 101°. Si el demandado no diere contestación a la demanda se aplicará lo dispuesto en el Código de Procedimiento Civil sobre la confesión presunta; pero en este caso, el demandado podrá promover las pruebas que le favorezcan, en el plazo de ocho (8) días de despacho siguientes a la oportunidad de la contestación omitida, y en su defecto el tribunal procederá a sentenciar la causa dentro de los sesenta (60) días continuos, ateniéndose a la confesión del demandado. En caso de promoverse pruebas las mismas se evacuarán en el lapso probatorio establecido en este procedimiento.

De las Cuestiones Previas

Artículo 102°. En la contestación de la demanda, el demandado podrá oponer conjuntamente todas las cuestiones previas previstas en el Código de Procedimiento Civil y las defensas de fondo, todas las cuales serán decididas en la sentencia definitiva. En dicha oportunidad, el demandado podrá proponer reconvencción, siempre que el Tribunal sea competente por la materia y la cuantía. La negativa a la admisión de la reconvencción no tendrá apelación.

De ser opuestas las cuestiones previas por falta de jurisdicción del Juez o la incompetencia de este, el Tribunal se pronunciará sobre éstas en la misma oportunidad de ser opuestas o en el día de despacho siguiente, decidiendo el asunto con los elementos que se hayan presentado y los que consten en autos.

De ejercer las partes el 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 103°. 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 veinte (20) días de despacho. No se admitirá la promoción de cuestiones previas, salvo las establecidas en los ordinales 9, 10 y 11 del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, que se decidirán en la sentencia de fondo.

Contra la negativa de la admisión de la reconvención no se concederá recurso alguno.

De la Participación de Terceros

Artículo 104°. De proponer el accionado el llamamiento forzado de un tercero al proceso, el juez o jueza admitirá o negará la tercería dentro de los tres (3) días de despacho siguientes. Cuando el juez o jueza admita la tercería suspenderá la causa principal por un período de treinta (30) días de despacho. Vencido dicho lapso sin haberse logrado la citación del tercero, la causa continuará su curso. En el auto de admisión se fijará el segundo (2°) día de despacho siguiente a 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 ordinales 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 tercería no se concederá recurso alguno.

Promoción de Pruebas

Artículo 105°. Concluido el acto de la contestación de la demanda o de la reconvención si fuere el caso, dentro de los tres (3) días de despacho siguientes, el juez o jueza dictará un auto fijando los puntos controvertidos y abrirá un lapso de quince (15) días de despacho para la promoción, oposición y 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 evacuación de las mismas no mayor de treinta (30) 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 (3) días de despacho.

De las Pruebas Documentales y/o Testimoniales

Artículo 106°. Cuando alguna de las partes pretenda promover pruebas documentales o testificales 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 107°. Al segundo (2°) día de despacho siguiente a la finalización del lapso probatorio, 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 (5) días de despacho. El Juez exigirá la presencia de los peritos de ser necesario.

Comparecencia en la Audiencia de Juicio

Artículo 108°. En el día y la hora fijados para la realización de la audiencia de juicio, deberán concurrir las partes o sus apoderados, quienes expondrán oralmente los alegatos contenidos en la demanda y en su contestación, sin que puedan admitirse nuevos alegatos. Si ninguna de las partes compareciere a la audiencia, el procedimiento se extinguirá, con los efectos que indica el Código de Procedimiento Civil.

Contra dicha decisión se admitirá recurso de apelación en ambos efectos, dentro de los cinco (5) días de despacho siguientes, contados a partir del acto que se impugna. A la entrada del expediente, el tribunal superior fijará la audiencia oral para dentro de los tres (3) días de despacho siguientes, en la cual será decidida la apelación. No se admitirá recurso de casación contra dicho fallo.

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.

De las Pruebas en la Audiencia de Juicio

Artículo 109°. 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, estos 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.

Evacuación de Pruebas

Artículo 110°. Evacuada la prueba de alguna de las partes, el juez o jueza concederá a la 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.

La audiencia de juicio podrá prolongarse en el mismo día, una vez vencidas las horas de despacho, hasta que se agote el debate.

Del Fallo

Artículo 111°. Concluida la audiencia el juez o jueza se retirará por un tiempo que no excederá de sesenta (60) 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 lacónica de los motivos de hecho y de derecho, la cual reducirá de inmediato en un acta, expresando su dispositiva.

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 112°. Dentro del lapso de tres (3) 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 lacónicos, sin necesidad de narrativa, transcripciones de actas o documentos que consten en el expediente; pero contendrá la identificación de las partes y sus apoderados, 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 113°. La audiencia de juicio deberá ser reproducida en forma audiovisual, debiendo el Juez 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 constancia de esta circunstancia en el acta de la audiencia de juicio contentiva de la dispositiva.

CAPÍTULO IV DEL PROCEDIMIENTO EN SEGUNDA INSTANCIA

De la Apelación

Artículo 114°. De la sentencia definitiva se oírán apelación en ambos efectos, independiente de su cuantía; debiendo ser propuesta dentro de los cinco (5) 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 (03) 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 (5) días de despacho siguientes a la publicación del fallo, y siempre que por la cuantía de la demanda esta sea recurrible.

Si solamente concurre una de las partes, se oírán 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.

CAPÍTULO V DEL RECURSO DE CASACIÓN

Del Recurso

Artículo 115°. Se declarará con lugar el recurso de casación inquilinario cuando:

1. En el proceso se hayan quebrantado u omitido formas sustanciales de los actos que menoscaben el derecho a la defensa o del debido proceso, lo cual no haya sido reparado en la sentencia del tribunal de segunda instancia; o cuando en ésta se hubiere incurrido en los vicios de inmotivación o incongruencia.
2. Se haya incurrido en un error de interpretación acerca del contenido y alcance de una disposición expresa de la Ley, o aplicado falsamente una norma jurídica; cuando se aplique una norma que no esté vigente, o se le niegue aplicación y vigencia a una que lo esté; o cuando se haya violado una máxima de experiencia.

En los casos de ambos numerales la infracción tiene que haber sido determinante de lo dispositivo en la sentencia.

El trámite del recurso de casación se sustanciará por las disposiciones del Código de Procedimiento Civil.

CAPÍTULO VI DE LOS DESALOJOS

Causas Para Demandar el Desalojo

Artículo 116°. Sólo podrá demandarse el desalojo de un inmueble arrendado bajo contrato de arrendamiento, cuando la acción se fundamente en cualesquiera de las siguientes causales:

1. Que el arrendatario haya dejado de pagar cuatro (4) cánones de arrendamiento si se trata de inmuebles destinados a vivienda.
2. En la necesidad que tenga el propietario de ocupar el inmueble, o alguno de sus parientes consanguíneos dentro del segundo grado.
3. En el hecho que el arrendatario y/o arrendataria haya destinado el inmueble a usos deshonestos, indebidos o en contravención a la conformidad de uso concedida por las Autoridades Municipales respectivas o por quien haga sus veces, o por el hecho de que el arrendatario y/o haya cambiado el uso o destino que para el previó.
4. Que el arrendatario y/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 y/o arrendataria haya incurrido en la violación o incumplimiento de las disposiciones del Reglamento Interno del inmueble, del documento de condominio, del reglamento de condominio o de la normativa que regule la convivencia ciudadana, dictada por las autoridades competentes.

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.

Demanda por Falta de Pago

Artículo 117° Aquel que sea demandado por la primera causal de este artículo y que luego de agotada la vía administrativa, se determine que la causa de la falta de pago es enteramente imputable al arrendatario y/o arrendataria, éste perderá en forma inmediata todos los derechos consagrados en esta Ley y la demanda se hará con el procedimiento breve establecido en el procedimiento código civil.

Inhabitabilidad del inmueble

Artículo 118°. Cuando el desalojo forzoso deba efectuarse por haberse declarado la Inhabitabilidad del inmueble, la autoridad a la cual corresponda la ejecución deberá remitir de manera urgente, a la Dirección Nacional de Inquilinato, la solicitud de ubicación del afectado y su familia en un refugio temporal o en una solución habitacional definitiva.

TÍTULO V DEL PAGO POR CONSIGNACIÓN

CAPÍTULO I DE LA CONSIGNACIÓN ARRENDATICIA

De la Consignación del Canon

Artículo 119°. Cuando el arrendador y/o arrendadora de un inmueble rehusare expresa o tácitamente recibir el pago del canon de arrendamiento vencido de acuerdo con lo convencionalmente pactado, podrá el arrendatario o cualquier persona debidamente identificada que actúe en su nombre y descargo, consignarla por ante el Tribunal competente por la ubicación del inmueble, dentro de los quince (15) días continuos siguientes al vencimiento de la mensualidad.

Igualmente, podrá el arrendatario y/o arrendataria consignar, junto con el canon de arrendamiento, las cantidades de dinero correspondientes a los compromisos acordados en el contrato de arrendamiento, o cualquier otro causado por alguna obligación legal o contractual asumida o a cargo del arrendatario y/o arrendataria.

De la Consignación Durante el Procedimiento Judicial

Artículo 120°. Cuando estuviere en curso cualquier proceso judicial entre los contratantes, por causa derivada directa o indirectamente de la relación arrendaticia, el arrendador y/o arrendadora podrá retirar y disponer libremente de las cantidades consignadas a su favor conforme al artículo anterior, sin que ello pueda considerarse como renuncia o desistimiento de la acción intentada, a menos que ésta estuviere fundamentada en la falta de pago del canon de arrendamiento.

CAPÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO CONSIGNATORIO

Del Escrito de Consignación

Artículo 121°. Mediante escrito dirigido al Juez o Jueza, el consignante indicará su nombre y apellido, el carácter con que actúa, así como la identificación completa y la dirección de la persona natural o jurídica en cuyo favor consigna, las referencias del inmueble, el monto del canon de arrendamiento y el motivo por el cual efectúa la consignación.

El Juez o Jueza dará al interesado comprobante de la consignación y cursará notificación al beneficiario, en la cual se señalarán las menciones referidas en el párrafo anterior y le indicará que la suma consignada, se halla a su orden y disposición. A los fines de dar cumplimiento al presente artículo, el arrendatario y/o arrendataria tiene la obligación de aportar los datos suficientes para el logro de la notificación al beneficiario, dentro un plazo no mayor de treinta (30) días continuos siguientes a la primera consignación. La omisión por parte del Tribunal del cumplimiento de la notificación al beneficiario, no invalidará la consignación. Cuando la notificación al beneficiario, no se hubiere realizado por hecho o negligencia imputable al consignante, dicha consignación no se considerará como legítimamente efectuada.

Del Cartel de Notificación

Artículo 122°. En caso que el arrendatario y/o arrendataria manifestare desconocer la dirección del arrendador y/o arrendadora y a los solos fines de cumplir con la notificación indicada en el artículo anterior, el arrendatario y/o arrendataria deberá solicitar al Tribunal receptor la expedición de un cartel de notificación, y proceder a una sola publicación en uno de los diarios de mayor circulación en la localidad donde se encuentra ubicado el inmueble, y posteriormente, lo consignará para ser agregado al respectivo expediente de consignaciones.

Del Expediente por la Consignación

Artículo 123°. Efectuada la primera consignación se abrirá un expediente en el cual se llevarán las diligencias pertinentes, quedando obligado el consignante a efectuar cualquier consignación posterior en ese mismo expediente. No se considerarán legítimamente efectuadas las consignaciones subsiguientes realizadas en un Tribunal distinto.

Retiro del Canon Consignado

Artículo 124°. La suma de dinero consignada conforme a los artículos precedentes, sólo podrá ser retirada por el beneficiario y/o beneficiaria de la consignación o su apoderado legalmente constituido y autorizado para ello y en ningún caso podrá retirarla el arrendatario y/o arrendataria o el tercero consignante.

Del Estado de Solvencia

Artículo 125°. En virtud de la consignación legítimamente efectuada conforme a lo dispuesto en el presente Título, se considerará al arrendatario y/o arrendataria en estado de solvencia, salvo prueba en contrario que corresponderá apreciar al Juez o Jueza, ante quien el interesado presentare la demanda.

De la Consignación como Medio de Prueba

Artículo 126°. A los fines de la comprobación de la legitimidad de las consignaciones arrendaticias efectuadas por el arrendatario y/o arrendataria, o por cualquiera persona debidamente identificada que actúe en su nombre y descargo, la relación detallada de las mismas, certificada por el Juez o Jueza a cargo del Tribunal donde hayan sido efectuadas, deberá ser apreciada y valorada como medio de prueba suficiente.

Exención de Tasas Fiscales y Otros Impuestos

Artículo 127°. A los efectos de la consignación arrendaticia, todas las actuaciones en el Tribunal estarán libres de derechos, emolumentos y exentas del impuesto de papel sellado y timbres fiscales.

TÍTULO VI DEL REINTEGRO

Reposición del Cobro Indebido

Artículo 128°. En los inmuebles sometidos a regulación, conforme a la presente Ley, quedará sujeto a reposición todo cuanto se cobre en exceso del canon máximo establecido por la Dirección Nacional de Inquilinato o lo cobrado por arrendamientos ilícitos.

Obligación de Reponer el Cobro Indebido

Artículo 129°. La obligación de reponer conforme al artículo precedente, corresponderá al arrendador y/o arrendadora o al perceptor de los sobrealquileres. Si éstos y el propietario y/o propietaria fueren personas diferentes, la responsabilidad será solidaria, sin perjuicio de las relaciones jurídicas entre éstas y se aplicarán las sanciones establecidas en esta Ley.

De la no retroactividad

Artículo 130°. El reintegro se referirá a los sobrealquileres cobrados desde la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, hasta la fecha de la regulación que resultare definitivamente firme.

De los Procedimientos para la Reposición del Cobro Indebido

Artículo 131°. Las acciones para solicitar la reposición de sobrealquileres a que se refiere este Título, se intentarán y tramitarán conforme a las formalidades y procedimientos contenidos en la presente Ley.

Prescripción del Reclamo

Artículo 132°. La acción para reclamar el reintegro de sobrealquileres prescribe a los dos (2) años, contados a partir de la fecha en que haya quedado definitivamente firme la última fijación del canon de arrendamiento máximo mensual, efectuada al inmueble de que se trate, por la Dirección Nacional de Inquilinato.

Resarcimiento de los Sobrealquileres

Artículo 133°. Los reintegros previstos en este Título son compensables con los cánones de arrendamiento

que el arrendatario y/o arrendataria deba satisfacer y se considerará a éste y/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.

TÍTULO VII

DE LA PREFERENCIA Y EL OFERTIVA Y EL RETRACTO LEGAL

CAPÍTULO I

DE LA PREFERENCIA Y EL OFERTIVA

De la Preferencia Ofertiva

Artículo 134°. La preferencia ofertiva es el derecho que tiene el arrendatario y/o arrendataria para que se le ofrezca en venta, en primer lugar y con preferencia a cualquier tercero, el inmueble que ocupa en tal condición de arrendatario y/o arrendataria.

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

Notificación de la Preferencia Ofertiva

Artículo 135°. A los fines del ejercicio del derecho preferente individual, el propietario y/o propietaria deberá notificar al arrendatario y/o arrendataria, mediante documento público, su voluntad de venderle el inmueble. Dicha notificación deberá indicar, las condiciones, modalidades de la negociación, la dirección donde será recibida válidamente la respuesta y el precio, el cual no podrá ser distinto al valor del inmueble fijado para cálculo del canon de arrendamiento, debiendo anexar la copia del documento de propiedad del inmueble.

Contestación al Oferente

Artículo 136°. A los fines de la notificación indicada en el artículo anterior el arrendatario y/o arrendataria deberá notificar al oferente, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes al ofrecimiento, su aceptación o rechazo.

Transcurrido este lapso sin que el arrendatario y/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 137°. Transcurridos cuarenta y cinco (45) días calendario, contados a partir de la fecha del ofrecimiento de venta, sin que ésta se hubiere efectuado, quedará sin efecto dicho ofrecimiento, debiendo en consecuencia cursarse una nueva oferta al arrendatario y/o arrendataria para cualquiera otra negociación que se pretendiere celebrar.

Del Ofrecimiento por un Tercero

Artículo 138°. Cuando un tercero, sea persona natural o jurídica, haga el ofrecimiento de venta en nombre del propietario y/o propietaria, deberá acreditar que se encuentra suficientemente autorizado para ello mediante documento público, y determinar con precisión las condiciones establecidas por el propietario para la negociación.

Consideración Por la Relación Arrendaticia

Artículo 139°. El propietario y/o propietaria 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 (10) años y veinte (20) años, un descuento equivalente al diez por ciento (10%).
2. Cuando exista una relación arrendaticia entre veintiún (21) años y treinta (30) años, un descuento equivalente al quince por ciento (15%).
3. Cuando exista una relación arrendaticia entre treinta y un (31) años y cuarenta (40) años, un descuento equivalente al veinte por ciento (20%).
4. Cuando exista una relación arrendaticia superior a cuarenta y un (41) años, un descuento equivalente al veinticinco por ciento (25%).

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

CAPÍTULO III DEL RETRACTO LEGAL ARRENDATICIO

Del Retracto Legal

Artículo 140°. El retracto legal arrendaticio es el derecho que tienen los arrendatarios y/o arrendatarias de subrogarse, 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 dación en pago. Para ejercer este derecho, los arrendatarios deberán cumplir con los requisitos establecidos en los artículos 138 de la presente ley, según sea el caso.

Lapso Para Ejercer el Retracto Legal

Artículo 141°. El derecho de retracto a que se refiere el artículo anterior, deberá ser ejercido por los arrendatarios y/o arrendatarias dentro del plazo de noventa (90) días calendario, contados a partir de la fecha de la notificación, que de la negociación celebrada deberá hacerles el adquirente, 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 142°. Los arrendatarios y/o arrendatarias podrán ejercer el derecho de retracto previsto en el artículo 146 de la presente ley, cuando ocurra cualquiera de los siguientes supuestos:

1. No se les hubiere hecho la notificación prevista en el artículo 141, o se omitiere en ella alguno de los requisitos exigidos
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.

De lo no Previsto

Artículo 143°. Para las situaciones no previstas en el presente Título, se aplicarán las disposiciones pertinentes contenidas en el Código Civil.

TÍTULO VIII DE LAS SANCIONES

Sanciones

Artículo 144°. Los infractores de la presente Ley serán sancionados por la Dirección Nacional de Inquilinato 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 13 de la presente Ley, con una multa de cuatrocientas Unidades Tributarias (400 U.T.).
3. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 19 de la presente Ley, con una multa de cuatrocientas Unidades Tributarias (400 U.T.).
4. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 29 de la presente Ley, con una multa de cien Unidades Tributarias (100 U.T.).
5. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 33 de la presente Ley, con una multa de cuatrocientas Unidades Tributarias (400 U.T.).
6. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 73 de la presente Ley, con una multa de cuatrocientas Unidades Tributarias (400 U.T.).
7. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 129 de la presente Ley, con una multa de cincuenta Unidades Tributarias (50 U.T.).
8. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 139 de la presente Ley, con una multa de cuatrocientas Unidades Tributarias (400 U.T.).

A tal efecto, La dirección Nacional de Inquilinato utilizando todos los medios legales a su alcance, investigará los hechos.

Desalojo de Hecho

Artículo 145°. Todos los desalojos realizados arbitrariamente por el propietario de un inmueble destinado a vivienda, habitación y/o pensión, serán sancionados con una multa de Mil Unidades Tributarias (1.000 U.T.).

De la Notificación al Infractor

Artículo 146°. La resolución en la cual se imponga una multa de las indicadas en el artículo anterior, 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 (5) días hábiles siguientes a la

fecha en la cual se haga la notificación, estos recursos serán destinados al patrimonio del BANAVIH, a fin del otorgamiento de créditos para la adquisición de viviendas a aquellas personas de la tercera edad y con discapacidad.

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

Publicación de la Notificación

Artículo 147°. 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.

De la Reincidencia

Artículo 148°. 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 este fuere dueño de más de cinco (5) inmuebles destinados al arrendamiento de vivienda La Dirección Nacional de Inquilinato 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 y/o arrendatarias que habiten el mismo al momento de la expropiación.

Sanción por Obstaculizar las Actuaciones

Artículo 149°. Quien se opusiere u obstaculizare el cumplimiento de las actuaciones de los funcionarios o funcionarias adscritos a la Dirección Nacional de Inquilinato, será sancionado de con una multa de cincuenta Unidades Tributarias (50 U.T.).

TÍTULO IX DE LA PARTICIPACIÓN DEL PODER POPULAR

De la Contraloría Social

Artículo 150°. Las Organizaciones Sociales de reconocida trayectoria en materia inquilinaria, así como los Consejos Comunales, deberán ejercer la Contraloría Social de la Dirección Nacional de Inquilinato a fin de vigilar el fiel cumplimiento de la presente Ley.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

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: Los procedimientos administrativos o judiciales que estén en curso continuarán hasta su culminación definitiva por las disposiciones bajo las cuales se estén tramitando.

TERCERA: En aquellas demandas en las que se solicitaron medidas cautelares de secuestro, sobre inmuebles destinados a viviendas, pensiones y/o habitaciones, conserjes que se constituyan en el hogar de personas y familias, iniciadas antes de la entrada en vigencia de la presente ley y se encuentren en cualquier grado y estado, previo a su ejecución deberán suspenderse, restituyéndose en el hogar a aquellas personas o familias que hayan sido víctimas de secuestro preventivo, y adecuarse a las formalidades establecidas en la ley. Para tal fin, se instruye a todos los jueces de la causa a ordenar el cumplimiento inmediato de esta disposición a petición de la parte solicitante.

CUARTA: La Dirección Nacional de Inquilinato, en el plazo de tres (03) meses contados a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, procederá a elaborar un Censo de Contrato de

arrendamiento sobre inmuebles urbanos y suburbanos destinados a viviendas, habitación y/o pensión, residencias estudiantiles.

QUINTA: Los arrendatarios de inmuebles destinados a actividades comerciales, oficinas, industriales, profesionales de la enseñanza y cualquier otro arrendamiento distintos a los especificados en esta ley, se regirán por las disposiciones contenidas en el decreto con rango valor y fuerza de ley numero 427 de arrendamientos inmobiliarios publicada en gaceta oficial numero 36.845 de fecha 7 de diciembre de 1999.

SEXTA: En aquellas demandas en las que se solicitaron medidas cautelares de secuestro, sobre inmuebles destinados a viviendas, pensiones y/o habitaciones, hogares de conserjes s que se constituyan en el hogar de personas y/o familias, iniciadas antes de la entrada en vigencia de la presente Ley y se encuentren en cualquier grado y estado, previo a su ejecución deberán suspenderse y adecuarse a las formalidades establecidas en la presente Ley. Para tal fin se instruye a todos los jueces de la república a ordenar el cumplimiento inmediato de esta disposición a petición de la parte solicitante.

SÉPTIMA: La Dirección Nacional de Inquilinato, en el plazo de tres (03) meses contados, a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, procederá a elaborar un Censo de Contratos de Arrendamiento sobre inmuebles urbanos y suburbanos destinados a vivienda, habitación, y/o pensión. El Censo de Contrato de Arrendamiento, será el instrumento que permita recabar información relativa a los datos identificativos del arrendador y/o arrendadora, arrendatario y/o arrendataria, cualidad 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 Dirección Nacional de Inquilinato considere pertinente. El censo de contratos será permanente.

OCTAVA: 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 esta en un lapso no mayor de tres (3) meses

NOVENA: En aras de erradicar el latifundio urbano se obliga a todos aquellos propietarios de edificios de vieja data destinados al arrendamiento, y construidos hasta el año de 1987, bien sean de persona naturales, jurídicas o asociaciones de hecho, a ofertar en venta los inmuebles que ocupan los inquilinos, ocupantes o cualquier otra familia o persona que habite el inmueble en cuestión, indistintamente el tiempo que estos tengan ocupándolo, en un lapso máximo de ciento ochenta (180) días, a partir del momento en que la oficina nacional de inquilinato fijo el precio de venta según los métodos establecidos en esta ley.

Aquellos propietarios que luego de pasado el lapso no oferten en venta los inmuebles a los que refiere este artículo, los inquilinos u ocupantes de estos inmuebles se dirigirán a la dirección de inquilinato de su región, a notificar esta novedad. La dirección de inquilinato publicara carteles solicitando la presencia de los propietarios del edificio en cuestión. Estos carteles se publicaran 2 veces por semana en un diario de circulación regional y nacional durante treinta días continuos. Si pasados quince días después de la última publicación el propietario no comparece ante la dirección de inquilinato, esta dirección mediante la vía de expropiación adquirirá la propiedad del inmueble y a partir de este momento y durante los 30 días siguientes comenzará el proceso de adjudicación y transferencia de propiedad a los inquilinos que ahí ocupan.

DECIMA: se obliga a la dirección nacional de inquilinato a fijar el valor de venta de los inmuebles a los que refiere el artículo anterior. Para esto se tomara en cuenta el estado de la bienhechuría, y en

ningún caso se tomaran en cuenta para el cálculo del valor de la tierra, los factores de ubicación y precios de mercado.

DECIMA PRIMERA: se instruye a la banca pública y privada a priorizar todos los créditos de adquisición de estos inmuebles, tomando en cuenta el interés colectivo del país.

DECIMA SEGUNDA: el estado está en la obligación mediante el banco nacional de la vivienda de otorgar subsidios a todas aquellas personas de la tercera edad o discapacitados que la banca no pueda atender.

DECIMA TERCERA: por estar la materia arrendaticia declarada 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 condominios 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 termino de un año esta documentación no se ha entregado, se dara un año mas de prorroga. Si al termino del año de prorroga no se ha entregado la documentacion se suspenderan los efectos del documnto hasta tanto se consigne la documntacion necesaria.

DISPOSICIÓN DEROGATORIAS

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 Bolivariana de Venezuela N° 36.845 de fecha 7 de diciembre de 1999, que se relacionen con el arrendamiento de viviendas, habitaciones y/o pensiones.

DISPOSICIONES FINALES

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

Dada, firmada y sellada en el Hemiciclo Protocolar del Palacio Federal Legislativo, a los _____ (____) del mes de _____, del año dos mil once (2011), Años 200° de la Independencia, 152° de la Federación y 11° de la Revolución.

CÚMPLASE Y EJECÚTESE