

## SUSPENSIÓN DEL PAGO DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DE USO COMERCIAL Y LOS UTILIZADOS COMO VIVIENDA PRINCIPAL

**Decreto No. 4.169**, emitido por la Presidencia de la República, mediante el cual se dicta el Decreto No. 03 en el marco del Estado de Alarma para atender la emergencia sanitaria del coronavirus (COVID-19), en el que se suspende el pago de los cánones de arrendamiento de inmuebles de uso comercial y de aquellos utilizados como vivienda principal, en lo sucesivo “El Decreto”.

1. **Objeto:** Dentro de las medidas económicas para hacer frente a la crisis surgida en Venezuela con ocasión al COVID-19, anunciadas el pasado 22 de marzo por el Ejecutivo Nacional, se encuentra la suspensión inmediata del pago de los cánones de arrendamiento en aquellos contratos relacionados con locales comerciales y de vivienda principal, por un lapso de seis meses.

Dicha medida se encuentra regulada en El Decreto, mediante el cual se *“suspende hasta el 1° de septiembre de 2020 el pago de los cánones de arrendamiento de inmuebles de uso comercial y de aquellos utilizados como vivienda principal”*.

En efecto, El Decreto establece que hasta el 1° de septiembre de 2020 no *“resultará exigible al arrendatario o arrendataria el pago de los cánones de arrendamiento que correspondan, ni los cánones vencidos a la fecha aún no pagados, ni otros conceptos pecuniarios acordados en los respectivos contratos de arrendamiento inmobiliario”*.

No obstante, las partes podrán fijar parámetros de reestructuración de pagos o refinanciamiento para el pago de los cánones que correspondan al período de suspensión de los mismos, pero no podrá obligarse al arrendatario a pagar el monto total de los cánones y demás conceptos acumulados de manera inmediata al término del plazo de la suspensión.

En caso de que las partes no lleguen a un consenso, deberán acudir ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda (SUNAVI) en el caso de los inmuebles destinados a uso como vivienda principal, o ante la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socioeconómicos (SUNDDE) cuando se trate de inmuebles comerciales, para dirimir las respectivas controversias.

2. **Desaplicación Temporal de Normativas:** El Decreto establece la desaplicación, por un período de seis (06) meses a partir de la fecha de su publicación, del artículo 91 de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, referido a todas las causales de desalojo, y del artículo 40 literal “A” del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, relativo a la causal de desalojo por falta de pago de los cánones de arrendamiento.

**3. Desaplicación de los efectos de El Decreto:**

Los efectos de El Decreto serán desaplicados, y en consecuencia no se suspenderá el cobro de los cánones de arrendamiento, en los siguientes casos:

- 3.1. Si el arrendatario reinicia la actividad comercial con anterioridad al término máximo previsto en El Decreto.
- 3.2. En los casos de los establecimientos comerciales que por la naturaleza de su actividad y de conformidad con los lineamientos impartidos por el Ejecutivo Nacional, se encuentren operando o prestando servicio activo de conformidad con alguna de las excepciones establecidas al cese de actividades decretado con ocasión al Estado de Alarma, tales como las empresas de telecomunicaciones, expendio de combustible, transporte de valores, entre otros.

4. **Vigencia:** El Decreto entró en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela, es decir, desde el 23 de marzo de 2020.

Decreto No. 4.169, emitido por la Presidencia de la República, mediante el cual se dicta el Decreto No. 03 en el marco del Estado de Alarma para atender la emergencia sanitaria del coronavirus (COVID-19), en el que se suspende el pago de los cánones de arrendamiento de inmuebles de uso comercial y de aquellos utilizados como vivienda principal, publicado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela No. 6.522 Extraordinario, de fecha 23 de marzo de 2020.

**Contactos:**

**Juan Enrique Aigster**

[jaigster@lega.law](mailto:jaigster@lega.law)

+58 (0)212 277 2213

**Mark Melilli Silva**

[mmelilli@lega.law](mailto:mmelilli@lega.law)

+58 (0)212 277 2214

El objetivo de **Leğa Letters** es proveer información a los clientes y relacionados de **Leğa Abogados**. La información contenida en este reporte es solo a título informativo y no persigue suministrar asesoría legal. Los lectores no deben actuar sobre la base de la información contenida en este reporte, sin obtener previamente asesoría jurídica específica. Los **Leğa Letters** pueden ser reproducidos y compartidos total o parcialmente, indicando siempre la autoría de **Leğa Abogados**.