

**ANÁLISIS DE LA CONTRAPRESTACIÓN
DEL CANON DE ARRENDAMIENTO
DENTRO DE LA LEGISLACIÓN
INQUILINARIA VENEZOLANA VIGENTE**



**REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
UNIVERSIDAD JOSÉ ANTONIO PÁEZ
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS
ESCUELA DE DERECHO
COORDINACIÓN DE PASANTÍAS**

**ANÁLISIS DE LA CONTRAPRESTACIÓN DEL CANON DE
ARRENDAMIENTO DENTRO DE LA LEGISLACIÓN INQUILINARIA
VENEZOLANA VIGENTE**

AUTOR: Miranda Astrid
C.I. 19.108.363
AUTOR: Sedano Gabriela
C.I. 26.803.660

San Diego, marzo 2020



**REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
UNIVERSIDAD JOSÉ ANTONIO PÁEZ
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS
ESCUELA DE DERECHO
COORDINACIÓN DE PASANTÍAS**

**ANÁLISIS DE LA CONTRAPRESTACIÓN DEL CANON DE
ARRENDAMIENTO DENTRO DE LA LEGISLACIÓN INQUILINARIA
VENEZOLANA VIGENTE**

CONSTANCIA DE ACEPTACIÓN

Carlos Luis pacheco

**Nombre, firma y cédula de identidad del tutor académico
Alejandro Vieira**

**Nombre, firma y cédula de identidad del jurado
Aristóbulo**

Nombre, firma y cédula de identidad del jurado

AUTOR: Astrid Miranda

C.I. 19.108.363

AUTOR: Sedano Gabriela

C.I. 26.803.660

San Diego, marzo 2020

ÍNDICE GENERAL

RESUMEN INFORMATIVO	v
INTRODUCCIÓN	6
CAPÍTULO I. EL PROBLEMA	8
Planteamiento del problema	8
Formulación del problema	10
Objetivo general	10
Objetivos específicos	10
Justificación de la investigación	11
Alcance y limitaciones	11
CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO	13
Antecedentes de la investigación	13
Bases teóricas	19
Bases legales	38
Definición de términos básicos	42
CAPÍTULO III. MARCO METODOLÓGICO	44
Tipo de investigación	44
Nivel de investigación	45
Métodos y técnicas de investigación	46
Fases de la investigación	47
Fuentes del conocimiento	48
CAPÍTULO IV. RESULTADOS, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	50
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	71
ANEXOS	74



REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
UNIVERSIDAD JOSÉ ANTONIO PÁEZ
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS
ESCUELA DE DERECHO
COORDINACIÓN DE PASANTÍAS

ANÁLISIS DE LA CONTRAPRESTACIÓN DEL CANON DE
ARRENDAMIENTO DENTRO DE LA LEGISLACIÓN INQUILINARIA
VENEZOLANA VIGENTE

Autores: _____

Tutor: _____

RESUMEN INFORMATIVO

El propósito de este trabajo es Analizar la contraprestación del canon de arrendamiento dentro de la legislación inquilinaria vigente. Se establecieron los siguientes objetivos específicos: Identificar la naturaleza jurídica del canon de arrendamiento; Determinar la normativa jurídica inquilinaria en Venezuela con relación al canon de arrendamiento e Indagar las principales decisiones jurisprudenciales relacionadas con el pago en moneda extranjera. Las interrogantes que la investigación se planteó fue: ¿Es posible pagar el canon de arrendamiento en moneda extranjera? ¿Qué establecen las leyes vigentes en materia inquilinaria? ¿Qué ha dictaminado el Tribunal Supremo de Justicia en cuanto al pago del arrendamiento en moneda extranjera? El tipo de investigación utilizada fue de tipo cualitativa y dogmática-jurídica, con un nivel descriptivo. Los métodos utilizados fueron el análisis, la síntesis y la comparación, mientras que las técnicas fueron las lecturas analíticas, las fichas y el subrayado. Se generaron las siguientes conclusiones: El canon de arrendamiento puede ser pagado en moneda extranjera, siempre que se fije como una moneda de cuenta, en aquellos inmuebles regulados por la Ley de Arrendamiento Inmobiliario de 1999. El Tribunal Supremo con respecto al pago del canon de arrendamiento en moneda extranjera expresa que la utilización de esta moneda no constituye una ilegalidad pero que se deben tomar en cuenta las restricciones de ley. El ordenamiento jurídico prevé la posibilidad de que en los convenios pactados en moneda extranjera, las obligaciones sean cumplidas con la entrega de lo equivalente en bolívares, salvo pacto en contrario.

Palabras Claves: Canon de arrendamiento, legislación inmobiliaria, moneda extranjera, Venezuela.

INTRODUCCIÓN

La vivienda es una necesidad humana tan esencial como el alimento, la salud, el vestido o la educación. En la vivienda tiene refugio la familia, que es la asociación natural de la sociedad y el espacio fundamental para el desarrollo de las personas, a tenor de lo que establece la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. En este sentido, de las comodidades y condiciones de esta vivienda, va a depender el bienestar de la familia.

El derecho que tiene cada uno a vivir donde y como quiera está limitado objetivamente por el derecho de todos a vivir con decoro; pero es también deber de todos, tanto del sector público, como del privado, atacar el problema de la vivienda accesible.

Este es uno de los propósitos de las normas reguladoras de la relación arrendaticia, que conforman una legislación especial, ordenadora de las relaciones arrendaticias, con carácter imperativo y de orden público, y que, en razón de su misma especialidad, se aplican con preferencia a las disposiciones generales del derecho común.

Tomando en cuenta entonces a la vivienda como un derecho fundamental del ser humano, se verifica que en Venezuela, siempre ha existido escasez de vivienda, por diversa razones. Es por ello, que Fernández (2000) comenta que durante el mandato del Presidente Eleazar López Contreras se diseñó e implementó una política en esta materia a partir de 1939, mediante un decreto, que estableció que dentro de los artículos de primera necesidad se

encontraban los alquileres de vivienda. A partir de allí, se han creado numerosos decretos en cuanto a la materia inquilinaria.

Actualmente, a la escasez de viviendas en Venezuela, se ha sumado el alto costo de la vida que viene como consecuencia de la hiperinflación que se ha suscitado en opinión de los economistas, lo que ha obligado a las personas a establecer los precios en moneda extranjera para salvaguardar su patrimonio.

En consecuencia, este trabajo se encaminó a analizar la contraprestación del canon de arrendamiento dentro de la legislación inquilinaria vigente como objetivo general planteado por las investigadoras. Para lo cual fue necesario, identificar en primer lugar, la naturaleza jurídica de ese canon de arrendamiento, para luego en segundo lugar, determinar la normativa jurídica inquilinaria aplicable en el país con relación al canon de arrendamiento y finalmente, en tercer lugar, con dichas bases, poder indagar acerca de las principales decisiones jurisprudenciales relacionadas con el pago en moneda extranjera del canon.

Para el logro de dichos objetivos y en cumplimiento a las normas metodológicas exigidas para la presentación del trabajo de investigación que se presenta para optar al grado de abogado de la Universidad José Antonio Páez, el trabajo fue dividido en cuatro capítulos:

- Capítulo I. El Problema.
- Capítulo II. Marco teórico.
- Capítulo III. Marco metodológico.
- Capítulo IV. Resultados, conclusiones y recomendaciones.

CAPÍTULO I

EL PROBLEMA

Planteamiento del problema

La crisis económica que atraviesa el Estado venezolano, incluye una creciente inflación, que ha sido catalogada en los últimos meses como una hiperinflación, es por eso que en los últimos dos años en Venezuela, ha proliferado el cobro de bienes y servicios en moneda extranjera (dólares, euros, pesos, entre otros), debido a que la inflación o la hiperinflación que impera en el país ha obligado a las personas a manejar monedas más estables que les permitan sufragar sus gastos sin que el dinero se vea devaluado de manera tan acelerada.

Es importante traer a colación lo señalado por London (2019) acerca de que la facturación en otras monedas distintas al bolívar (él se refiere específicamente al dólar) no es un hecho nuevo, aun cuando no tiene regulación en el aspecto tributario. Este autor señala expresamente que:

La regulación fiscal en lo que refiere al establecimiento de «base imponible» en divisas es antigua en el país, tanto en la Ley de ISLR y también en la más reciente, la del IVA, que inició en el año 1993 y luego mutó al Impuesto al Consumo Suntuario y a las Ventas al Mayor (ICSVM) -1994-, para nuevamente asumirse como IVA a partir del año 1999 (p. 1).

A partir del año 2003, explica London (2019) que se impuso el control cambiario, que se hizo efectivo en el año 2005, con la puesta en vigencia de la Ley Contra Ilícitos Cambiarios, en la cual “se prohibió ofrecer la compra o venta de bienes y servicios en divisas” (p. 1), que posteriormente fue

levantada en el año 2014, pero manteniéndose en la práctica “el acoso y amenazas contra quienes usaran el dólar como referente de precios” (p.1).

Para el año 2018 se produjo en palabras del autor referido una “desregularización cambiaria” a partir de la derogación, de la mencionada Ley de Régimen Cambiario y sus Ilícitos, conjuntamente con la modificación del Convenio Cambiario N° 1, que “implicó la supresión de los marcos regulatorios cambiarios anteriores, y el posterior establecimiento de las novedosas mesas de cambio, a partir de mayo 2019” (p. 1).

En otro orden de ideas, entrando en la problemática que ocupa a esta investigación, cuando se hace referencia al arrendamiento en materia inquilinaria, se alude al contrato mediante el cual en palabras de Aguilar (2002) “una de las partes contratantes se obliga a hacer gozar a la otra de una cosa mueble o inmueble, por cierto tiempo y mediante un precio determinado que ésta se obliga a pagar a aquélla” (pp. 359-360).

Este precio está denominado canon de arrendamiento, que representa la obligación del arrendador con el arrendatario por causa de un bien inmueble que se ha dado en alquiler. En este sentido, en esta materia, se verifica la existencia de tres leyes que regulan diferentes aspectos: 1. Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (1999), 2. Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda (2011) y 3. Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial (2014).

Estas leyes establecen diferentes lineamientos en cuanto al pago del canon de arrendamiento y aunado a ello, existen pronunciamientos del Tribunal

Supremo de Justicia, máximo órgano judicial de la República, en cuanto al pago en moneda extranjera, debiendo diferenciar si se trata de arrendamiento de vivienda, locales comerciales u otros usos.

Formulación del problema

Debido a esta realidad surgen las siguientes interrogantes: ¿Es posible pagar el canon de arrendamiento en moneda extranjera? ¿Qué establecen las leyes vigentes en materia inquilinaria? ¿Qué ha dictaminado el Tribunal Supremo de Justicia en cuanto al pago del arrendamiento en moneda extranjera?

Objetivos de la investigación

Objetivo general

Analizar la contraprestación del canon de arrendamiento dentro de la legislación inquilinaria vigente.

Objetivos específicos

- Identificar la naturaleza jurídica del canon de arrendamiento.
- Determinar la normativa jurídica inquilinaria en Venezuela con relación al canon de arrendamiento.
- Indagar las principales decisiones jurisprudenciales relacionadas con el pago en moneda extranjera.

Justificación de la investigación

La presente investigación es importante y se justifica porque permite aclarar conceptualizaciones, determinar el alcance de otras e identificar los elementos propios del objeto de estudio, que pueden servir a otros investigadores para desarrollar sus propios trabajos.

Se trata de un tema relevante por cuanto en la realidad que atraviesa la sociedad venezolana, las transacciones de bienes y servicios están siendo realizadas en su gran mayoría en moneda extranjera, sin verificar realmente la legalidad y las implicaciones de ello.

En consecuencia, desde el punto de vista jurídico este trabajo servirá para determinar cuál es la normativa jurídica inquilinaria aplicable en Venezuela con relación al canon de arrendamiento y examinar algunas decisiones judiciales que al respecto se han dictado, para aclarar si es legal o no el pago de este canon en moneda extranjera.

Esta investigación, trae como ventajas el desarrollo de un tema que se encuentra en la opinión pública, permitiendo aclarar dudas, a los fines de que las personas puedan cumplir o verificar el cumplimiento de las leyes en materia inquilinaria.

Alcance y delimitaciones

El alcance de la investigación ha sido definido con respecto a hacer un análisis de la contraprestación del canon de arrendamiento dentro de la legislación inquilinaria vigente en Venezuela, con la finalidad de identificar la

naturaleza jurídica del canon de arrendamiento, determinar cuál es la normativa jurídica inquilinaria en Venezuela con relación al canon de arrendamiento e indagar sobre las principales decisiones jurisprudenciales relacionadas con el pago en moneda extranjera, lo que permitirá dar respuesta a las interrogantes planteadas.

Asimismo, es importante destacar, que la investigación está limitada al período 1999- 2019, por cuanto 1999 es la fecha de promulgación de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios y 2019 es la fecha de la última decisión emanada del Tribunal Supremo de Justicia. Es necesario tomar en cuenta que los tribunales en Venezuela dictan decisiones que en muchas ocasiones distan de las anteriores, por lo tanto la delimitación es la establecida en los años mencionados, por lo que de tomarse una decisión en el presente año deberán nuevamente revisarse las condiciones antes expuestas.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

Para Palella y Martins (2010) en cuanto al marco teórico de la investigación, se trata del:

Soporte principal del estudio. En él se amplía la descripción del problema, pues permite integrar la teoría con la investigación y establecer sus interrelaciones. Representa un sistema coordinado, coherente de conceptos y propósitos para abordar el problema. Se le suele denominar de diversas maneras: marco referencial, marco teórico-conceptual, marco funcional de la investigación, marco de sustentación, marco estructural-conceptual, formulación teórica o marco conceptual (p. 62).

Antecedentes de la investigación

Los antecedentes se tratan de trabajos anteriores al presente que de manera directa o indirecta guardan relación con el objeto de la investigación. En este sentido, fueron ubicados los siguientes antecedentes:

La publicación de Badell & Grau (2012) titulada **RESTRICCIÓN DE ESTABLECER EL CANON DE ARRENDAMIENTO EN MONEDA EXTRANJERA**, que analiza los elementos para abordar el tema de la restricción en el establecimiento de esta obligación arrendaticia en cuanto a la moneda extranjera y para ello explica el régimen jurídico aplicable en materia de arrendamientos, haciendo alusión a la prohibición contenida en la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda y al régimen previsto en la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios.

En esta publicación se señala que el artículo 128 de la Ley del Banco Central de Venezuela, establece como regla general que en toda obligación estipulada en moneda extranjera, ésta última se ha de considerar como moneda de cuenta o de cálculo, con lo que el deudor tiene la posibilidad de librarse a través del pago del equivalente en bolívares del monto indicado en moneda extranjera, calculado dicho equivalente a la tasa de cambio existente para el momento del pago.

Sin embargo, aclaran los autores que es necesario distinguir si la obligación de pago en divisa:

Está expresada en moneda de cuenta o como moneda de pago. En el caso de la moneda de cuenta, la moneda extranjera funciona como un modo referencial del valor de las obligaciones asumidas en un momento determinado, en el caso de la moneda de pago, la moneda extranjera se fija como moneda efectiva y exclusiva de pago (p. 1).

Para desarrollar aún más su planteamiento anterior, citan el contenido de la sentencia emanada de la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia, del 6 de agosto de 2012 (Caso Smith International de Venezuela C.A. vs Pesca Barinas C.A.), que determinó:

Cuando la moneda extranjera funciona como moneda de cuenta, implica que las partes la emplean como una fórmula de reajuste o estabilización de la obligación pecuniaria frente a eventuales variaciones del valor interno de la moneda de curso legal. Así, el deudor de una obligación estipulada en moneda extranjera, en principio, se liberará entregando su equivalente en bolívares a la tasa corriente a la fecha de pago, en consecuencia, salvo que exista pacto especial o cláusula de pago efectivo en moneda extranjera, conforme lo dispone el artículo 128 de la mencionada Ley del Banco Central, el deudor se liberará de la obligación nominada en moneda extranjera mediante la entrega de su equivalente en bolívares a la tasa corriente en el lugar de la fecha de pago (p. 18).

En este trabajo concluyen que con base a la ley en materia de arrendamientos con fines comerciales, “si bien se permite establecer el canon de arrendamiento en moneda extranjera pareciera que tal obligación no puede ser prevista como una moneda de pago sino necesariamente como una moneda de cuenta” (p. 1). Por lo que agregan que para que se permita este cobro, aun cuando se derogue el control cambiario, es necesaria la reforma de la ley por lo que hasta tanto ello se produzca, “deberá entenderse que no es legalmente posible la fijación del canon de arrendamiento en una moneda distinta a la moneda de curso legal” (p. 1).

Esta investigación guarda relación con el trabajo que se presenta por cuanto es importante conocer que para el momento en que se presentó este trabajo, es decir, el año 2012, estaba en vigencia la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, que permitía el pago del canon de arrendamiento para locales comerciales en moneda extranjera, pero como una moneda de cuenta. Posteriormente, en el año 2014, fue puesta en vigencia la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el uso Comercial (2014) y el panorama cambió, lo que a juicio de las investigadoras justifica una vez más la realización del presente trabajo y la importancia de este antecedente.

Un segundo antecedente es el trabajo de grado para optar al título de Magíster en Economía de Empresas de la Universidad de Carabobo, presentado por Montbrun (2016), titulado **DIAGNÓSTICO DE LAS EMPRESAS DE VENTA AL DETAL DE TELEFONÍA CELULAR ANTE EL CONTROL CAMBIARIO EN EL ESTADO CARABOBO (PERÍODO 2008-2014)**. La metodología utilizada para este trabajo de investigación fue de campo, por cuanto se recolectó la información a través de la aplicación del instrumento de encuestas.

En este trabajo, el autor define el control cambiario basándose en la explicación de Daza (1997) como aquella situación que se presenta “cuando un gobierno regula las transacciones cambiarias, estableciendo un cierto tipo de cambio con el fin de controlar las entradas o salidas excesivas de capital en el país” (p. 32). También hace referencia a la conceptualización aportada por la Comisión Nacional de Administración de Divisas (CADIVI) que señala que el control cambiario es “un instrumento de política cambiaria que consiste en regular oficialmente la compra y venta de divisas en un país. El Gobierno interviene directamente en el mercado de moneda extranjera, controlando las entradas o salidas de capital” (p. 32).

El autor entonces relata que el control de cambio se refiere a “todas aquellas restricciones impuestas por los entes gubernamentales para regular la compra y venta de moneda extranjera y sobre la libre circulación de los medios de pagos entre un país y el extranjero” (p. 33).

Este control cambiario, puede representar distorsiones y efectos en el ámbito financiero de las empresas, según menciona Porras (2004), a quien cita en su trabajo, enumerando que puede causar destrucción del ahorro, compra de activos fijos como estrategia de resguardo, huida hacia el mercado paralelo y agravamiento de la situación de liquidez en la banca.

Este trabajo se relaciona con el presente de manera indirecta porque permite conocer cómo afectó el control cambiario a la empresa privada en Venezuela. Los autores explican de qué se trata el control y cuál es el alcance del mismo. Este tema del control cambiario es pertinente para la presente investigación porque es a partir de dicha regulación que se prohibió

la compra y venta de bienes y servicios en dividas, afectando el cobro de cánones de arrendamiento en moneda extranjera.

Un tercer antecedente es la publicación de Sáez, Vera y Zambrano (2018) titulada **ESTABILIZACIÓN, CRECIMIENTO Y POLÍTICA CAMBIARIA EN VENEZUELA**. En este trabajo, lo autores pretendieron caracterizar la política cambiaria en Venezuela, para lo cual identificaron las razones que explican la naturaleza del régimen cambiario y evaluaron su desempeño tomando como base la literatura especializada y la experiencia reciente. Además, efectúan un análisis de las principales ventajas y desventajas de los regímenes cambiarios susceptibles de ser adoptados, tomando en consideración la influencia de algunos aspectos específicos de la economía venezolana.

Inician su exposición afirmando que “la política cambiaria es uno de los engranajes clave de cualquier programa de ajuste y estabilización. También es pieza fundamental para pensar en esquemas de transformación productiva, comercio y crecimiento económico” (p. 14). Para el caso de Venezuela, señalan que “es claro que el control de cambio no solo es incapaz de resolver los problemas que justificaron su adopción, sino que más bien los intensifican” (p. 38), es decir, que a pesar de que pudo ser dictado para estabilizar la economía venezolana, a la larga las medidas y el tipo de régimen cambiario implementado no dio los resultados esperados y más bien agravó el problema.

De hecho, señalan que esta situación conllevó a la creación del mercado paralelo, el cual tiene una “influencia determinante sobre el desempeño de la economía, sobre todas las decisiones de gasto y sobre la efectividad de la

política monetaria” (p. 40). Explican que dentro de las categorías que se establecen en la literatura para definir los tipos de regímenes cambiarios posibles, el caso de Venezuela en el presente cumple las condiciones para ser clasificada como un “tipo de cambio en caída libre”:

Es decir, una situación donde no hay un objetivo definido para el tipo de cambio, en un contexto de elevada inflación y rápida depreciación de la tasa de cambio nominal. En estas circunstancias, las distorsiones introducidas por el incremento de precios (y su volatilidad), las constantes devaluaciones y la especulación asociada impiden que estos “mercados” cambiarios disfuncionales puedan ser considerados como parte de un régimen cambiario de flotación (p. 42).

De esta manera concluyen en su trabajo investigativo:

Una economía, donde el tipo de cambio entra en una senda de caída libre, como es nuestro caso, termina fluctuando al ritmo del tipo de cambio paralelo. En estas circunstancias, y en la medida que la tasa de inflación sigue su curso ininterrumpido de ascenso, la sobrevaluación real de las tasas de cambio oficiales se hace cada vez más pronunciada y el problema de la desalineación cambiaria más agudo. Como consecuencia, los costos en términos de ingreso y los efectos regresivos sobre la distribución de la riqueza resultan sustantivos, tal y como puede constatararse de múltiples maneras al observar la realidad en la que se encuentra la economía y la sociedad venezolana (p. 163).

Este trabajo está relacionado con la presente investigación de manera indirecta porque al igual que en el caso anterior aborda lo relativo al régimen cambiario que se ha implementado en Venezuela. La diferencia entre este trabajo y el anterior, es que este resulta más actualizado y apegado a la literatura que el citado anteriormente que es del 2016 y se basa en medir el impacto de este régimen en una empresa. En cambio, este antecedente explica conceptualizaciones, causas y consecuencias necesarias para entender la política cambiaria establecida en el país.

Bases teóricas

Contrato de arrendamiento. Concepto y caracteres.

El concepto de arrendamiento ha variado mucho debido a cambios en las concepciones económicas y sociales que han generado que se modifique la terminología jurídica en la materia. Según el Código Civil venezolano el arrendamiento es un “contrato por el cual una de las partes contratantes se obliga a hacer gozar a la otra de una cosa mueble o inmueble, por cierto tiempo y mediante un precio determinado que ésta se obliga a pagar a aquélla” (artículo 1579, p. 258). Aguilar (2002) aclara que “la parte que se obliga a hacer gozar de la cosa se denomina arrendador y la otra arrendatario” (p. 360).

Con base en lo expuesto este autor distingue tres elementos esenciales que son de tipo contractual: 1º *La obligación de hacer gozar* una cosa mueble o inmueble; 2º *Un cierto tiempo* respecto del cual se asume esa obligación lo que no implica que haya de ser por un tiempo determinado, pero sí excluye que sea perpetuo y 3º *Un precio*, que puede fijarse en dinero o en especie.

Ahora bien, como características particulares de los contratos de arrendamiento, Aguilar (2002) menciona que se trata de un contrato: Bilateral, oneroso, consensual, que origina obligaciones principales, de tracto sucesivo y obligatorio porque no es traslativo de la propiedad o de otro derecho real.

Al respecto, de estas características, Fernández (2000) señala que se trata de un contrato *bilateral o sinalagmático*, no sólo porque la relación

arrendaticia se establece siempre en dos partes: arrendador y arrendatario, sino porque además genera obligaciones para ambas, de modo que son recíprocamente deudoras, tal como lo prevé el artículo 1.134 del Código Civil: “El contrato... bilateral, cuando se obligan recíprocamente” (p. 190).

Es *oneroso y conmutativo* en palabras de este mismo autor, que cita el contenido del artículo 1.1.35 eiusdem, porque cada una de las partes “trata de procurarse una ventaja mediante un equivalente” (p. 190). Menciona que el “arrendador se obliga a poner al arrendatario en el goce y disfrute de la cosa arrendada, a cambio de que éste le pague la pensión de arrendamiento en los términos convenidos, lo que, en efecto, hace para tener aquel goce y disfrute” (pp. 79.80).

Es también un contrato *consensual* que se perfecciona con el consentimiento de las partes, en cuanto al objeto, el precio y el plazo de arrendamiento. Pudiendo ser verbal o escrito.

Y finalmente, cuando se hace referencia a que es de tracto sucesivo, Fernández (2000) explica que ello se debe a que las obligaciones recíprocas entre las partes, no se cumplen en un momento único. Agrega que “la obligación del arrendador de mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa arrendada es continua, y la contrapartida es la obligación de éste de pagar los alquileres en las fechas convenidas” (p. 80). Esto quiere decir, que el contrato no se agota mediante un único acto de ejecución, sino mediante varios actos.

Ámbito de aplicación del Derecho Inquilinario de Venezuela.

Tal como quedó plasmado en la problemática de esta investigación, en materia inquilinaria, se verifica la existencia de tres leyes fundamentales: 1. El Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (1999), 2. La Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda (2011) y 3. El Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial (2014). Se debe revisar cada una para conocer el ámbito de aplicación de las mismas.

De esa manera, en primer lugar, la Ley de arrendamiento Inmobiliario de 1999 establece en su artículo 1:

El presente Decreto-Ley regirá el arrendamiento y subarrendamiento de los inmuebles urbanos y suburbanos destinados a vivienda, y/o al funcionamiento o desarrollo de actividades comerciales, industriales, profesionales, de enseñanza y otras distintas de las especificadas, ya sean arrendados o subarrendados totalmente o por partes (p. 1).

Y señala expresamente en sus artículos 3 y 4 que quedan fuera del ámbito de la Ley comentada el arrendamiento relacionado a:

- a) Los terrenos urbanos y suburbanos no edificados.
- b) Las fincas rurales.
- c) Los fondos de comercio.
- d) 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.
- e) Las pensiones y hospedajes que acrediten su registro ante la autoridad competente (artículo 3, p. 1).

Artículo 4. Quedan excluidos del régimen de esta Ley, a los solos efectos de la fijación de los cánones de arrendamiento:

- a) Los inmuebles pertenecientes a la República de Venezuela, los Estados, los Municipios y los Institutos Oficiales 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.
- b) Los inmuebles destinados a vivienda, comercio, industria, oficina o cualquier otro uso, cuya Cédula de Habitabilidad o instrumento equivalente sea posterior al 2 de enero de 1987.
- c) Las viviendas unifamiliares o bifamiliares cuyo valor, individualmente considerado, establecido por los organismos encargados de la regulación, exceda de 12.500 Unidades Tributarias (p. 1).

Ahora bien, la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda de 2011 por su parte, en su artículo 6 establece que el ámbito de aplicación de la misma es para “los arrendamientos o subarrendamientos de los inmuebles destinados a vivienda, habitación, residencia o pensión, de los anexos y accesorios que con ellos se arrienden” (p. 6). Igualmente señala que se encuentran exceptuados del ámbito de aplicación de la Ley, el arrendamiento o subarrendamiento de:

1. Los terrenos urbanos y suburbanos no edificados.
2. Las fincas rurales.
3. Los fondos de comercio.
4. Los hoteles, moteles, hosterías, paradores turísticos, inmuebles destinados a temporadas vacacionales o recreacionales y demás establecimientos de alojamiento turístico, los cuales estén sujetos a regímenes especiales, siempre que acrediten su registro ante la autoridad competente.
5. Los inmuebles destinados a funcionamiento o desarrollo de actividades comerciales, industriales, profesionales, de enseñanza y otras distintas de las especificadas, ya sean arrendadas o subarrendadas totalmente o por partes (artículo 8, p. 7).

Y en su artículo 10, también menciona que quedan excluidos del régimen de la ley citada, en cuanto a la fijación del canon de arrendamiento:

... los inmuebles pertenecientes a la República, a los estados, a los municipios y a los órganos y entes públicos que determine

expresamente el Ejecutivo Nacional, salvo en aquellos casos en los cuales, con motivo de las actividades que se desarrollen en tales inmuebles, los indicados órganos y entes actúen en función jurídico-privada.

La Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el uso Comercial de 2014, en su artículo 1 dispone que esta regula y controla “la relación entre arrendadores y arrendatarios, para el arrendamiento de inmuebles destinados al uso comercial” (p. 5). Entendiendo por “inmuebles destinados al uso comercial”, según lo dispone el artículo 2:

...aquellos en los cuales se desempeñen actividades comerciales o de prestación de servicios como parte del giro ordinario del establecimiento que allí funciona, independientemente de que dicho inmueble constituya una unidad inmobiliaria por sí solo, forme parte de un inmueble de mayor magnitud, o se encuentre anexado a éste (p. 5).

Se excluyen entonces del ámbito de aplicación de esta ley, como lo prevé el artículo 4 *eiusdem*: “los inmuebles no destinados al uso comercial, tales como: viviendas, oficinas, industrias, pensiones, habitaciones, residencias estudiantiles, inmuebles destinados a alojamiento turístico o de temporadas vacacionales, fincas rurales y terrenos no edificados” (p. 6).

Cabe destacar, que dentro de la disposición transitoria tercera de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda se estableció que:

Todos los arrendamientos o subarrendamientos de los inmuebles destinados a actividades comerciales, oficinas, industriales, profesionales de la enseñanza y cualquier otro arrendamiento distintos a los especificados en esta Ley, continuarán rigiéndose por el decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley N° 427 de Arrendamientos Inmobiliarios (p. 53).

Mientras, que en la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el uso Comercial en su disposición derogatoria primera se establece que “se desaplican, para la categoría de inmuebles cuyo arrendamiento regula el presente Decreto Ley, todas las disposiciones del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley N° 427 de Arrendamiento Inmobiliario” (p. 25).

De todo lo anterior se verifica que el ámbito de aplicación, tomando en cuenta las leyes antes mencionadas sería el siguiente:

Ley de Arrendamiento Inmobiliario	Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda	Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el uso Comercial
<u>Regula</u> inmuebles destinados a actividades industriales, profesionales de la enseñanza y cualquier otro arrendamiento distintos a los especificados en otras leyes.	<u>Regula</u> inmuebles destinados a vivienda, habitación, residencia, pensión y anexos.	<u>Regula</u> inmuebles destinados al uso comercial.
<u>No regula:</u> inmuebles destinados a vivienda, habitación, residencia, pensión y anexos, inmuebles destinados al uso comercial, terrenos urbanos y suburbanos no edificados; fincas rurales, fondos de comercio, hoteles, moteles, hosterías, paradores turísticos; inmuebles vacacionales o recreacionales y pensiones y hospedaje	<u>No regula:</u> terrenos urbanos y suburbanos no edificados; fincas rurales, fondos de comercio, hoteles, moteles, hosterías, paradores turísticos; inmuebles vacacionales o recreacionales y pensiones y hospedaje	<u>No regula</u> inmuebles destinados a: viviendas, oficinas, industrias, pensiones, habitaciones, residencias estudiantiles, alojamiento turístico, fincas rurales, terrenos edificados.

De lo anterior se colige, que existen inmuebles como los terrenos urbanos y suburbanos no edificados, fincas rurales, fondos de comercio, hoteles, moteles, hosterías, paradores turísticos, inmuebles vacacionales o

recreacionales y pensiones y hospedaje; que no se encuentran regulados por ninguna de las leyes anteriormente mencionadas por lo que debe recurrirse a lo establecido en el Código Civil Venezolano.

Canon de arrendamiento.

El canon de arrendamiento se define como el precio determinado que las partes acuerdan en el contrato de arrendamiento por el goce de una cosa mueble o inmueble. Tal como se verificó en la concepción del contrato de arrendamiento, una de sus características es que el mismo es oneroso, ya que una de las obligaciones del arrendatario es fijar un precio en el momento de la celebración del contrato. Este precio, como indica Fernández (2000) se fija con la “sujeción a límites legales” (p. 80).

La Ley de Arrendamiento Inmobiliario de 1999 no ofrece una definición directa o indirecta del canon de arrendamiento, aunque de la lectura de los artículos que hacen referencia al mismo se sobreentiende que se hace referencia a un pago. Sin embargo, del análisis al artículo 42 de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda de 2011 se puede inferir que el canon de arrendamiento es el derecho al pago que tiene el arrendador, el cual es fijado en el contrato de arrendamiento, así como también se establece en dicho documento la forma y oportunidad en que se debe cancelar dicho canon.

Por su parte, en la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el uso Comercial de 2014 en su artículo 14 estipula que “el arrendatario está en la obligación de pagar al arrendador el canon de arrendamiento, según la cantidad y oportunidad que se haya fijado debidamente en el contrato” (p. 9),

es decir, que se entiende al canon de arrendamiento como un pago obligatorio que debe efectuar el arrendatario.

Diferentes formas de cancelación del canon de arrendamiento.

Se tiene claro hasta ahora que el canon de arrendamiento es la contraprestación que debe el arrendatario al arrendador por el uso, goce y disfrute del bien arrendado, pero existen diferentes formas o modalidades para la cancelación del mismo y debe revisarse la normativa en materia inquilinaria, pero de forma general puede mencionarse que este puede ser pagado en dinero o en especies.

En primer lugar, la Ley de Arrendamiento Inmobiliario no establece una regulación expresa en cuanto a las formas de cancelación del canon de arrendamiento. De la revisión de su texto se verifica que estipula cómo serán fijados los cánones y la revisión de dichos montos en caso de ser necesario; pero sí establece en su artículo que si el arrendador se rehúsa a recibir el pago del canon vencido, tiene la posibilidad el arrendatario de consignar la contraprestación en un Tribunal de Municipio competente, dentro de los quince días continuos siguientes al vencimiento mensual del mismo, lo que la doctrina ha denominado pago por consignación.

En este caso de la Ley de Arrendamiento Inmobiliario, al no establecer la forma y oportunidad de cancelación del canon de arrendamiento para los bienes que regula, se debe mencionar que va a imperar el principio de autonomía de la voluntad de las partes, que la jurisprudencia pacífica y reiterada del Tribunal Supremo de Justicia ha explicado como aquella que supone que las partes “pueden pactar en una convención contractual todo

aquello que no esté expresamente prohibido por la ley “(Sentencia de esta Sala Nro. 00360 del 24 de marzo de 2011). Igualmente, respecto de este principio, han manifestado Hernández y Guerra (2012):

El valor de este principio se aprecia en el hecho de considerarse como una manifestación de la libertad del individuo, cuyo reconocimiento por la ley positiva se impone, el cual se traduce en la posibilidad que tienen las personas de regular libremente sus intereses, ejercitar los derechos subjetivos de los cuales son titulares y concertar negocios jurídicos (p. 34).

Estos últimos autores, caracterizan este principio con el elemento del consentimiento, es decir “el acuerdo libre de la voluntad de las partes”. Por su parte, Delgado (2003) indica una de las consecuencias del mismo, en los siguientes términos:

Otra de las consecuencias de este principio es la libertad de elegir el tipo contractual, que se manifiesta además en la posibilidad de discutir el contenido del contrato. La voluntad de las partes es la que determina el contenido del contrato, de manera que su interpretación se atiende fundamentalmente a su intención. Las partes son libres también para atribuir a los contratos celebrados los efectos que consideren pertinentes, ya que las reglas del legislador son, en general, meramente supletorias de su voluntad. En virtud de este principio las partes pueden también elegir la forma en que se debe constituir el contrato, y tienen igualmente independencia para establecer el objeto del contrato y de suprimirlo o modificarlo (p. 89).

En segundo lugar, la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda en su artículo 67, establece que la forma y oportunidad para el pago del arrendamiento debe efectuarse de manera mensual dentro de los primeros cinco días hábiles del mes siguiente vencido, en una cuenta corriente, abierta en una institución bancaria, por el arrendador (artículo 68). Esta cuenta no puede ser clausurada

Finalmente, en tercer lugar, la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el uso Comercial en su artículo 27 establece una regulación similar a la mencionada anteriormente, pues se fija que la forma y oportunidad para el pago del canon de arrendamiento debe ser consignado en una cuenta bancaria del cual sea titular el arrendador, y que la misma no puede ser clausurada durante la relación arrendaticia. Este mismo artículo refiere que si el pago no puede efectuarse en la cuenta por causas imputables al arrendador, a la institución bancaria o por razones de fuerza mayor, deberá consignarse en la cuenta que señale el órgano competente en materia de arrendamientos de inmuebles destinados al uso comercial.

Control cambiario.

Para Rodner (2005) el control de cambio se define como “toda norma jurídica dirigida a restringir o regularizar el acceso de un sujeto a los mercados internacionales de divisas, por razón de su nacionalidad o de su domicilio” (pp. 324-325). Entonces, menciona el autor, que dentro de los sistemas de control de cambios, pueden ser establecidas restricciones a la libre negociación de la moneda del país y la tenencia de cuentas de moneda extranjera.

El sistema cambiario en Venezuela tiene fundamento en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela y en la Ley del Banco Central de Venezuela. El artículo 318 constitucional establece que:

... El objetivo fundamental del Banco Central de Venezuela es lograr la estabilidad de precios y preservar el valor interno y externo de la unidad monetaria... El Banco Central de Venezuela ... tendrá entre sus funciones las de formular y ejecutar la política monetaria, participar en el diseño y ejecutar la política cambiaria, regular la moneda, el crédito y las

tasas de interés, administrar las reservas internacionales, y todas aquellas que establezca la ley (pp.155-156).

De esa manera, comenta Badell & Grau (2017) que “el citado artículo 318 estableció el marco operativo sobre los cuales desarrolla sus funciones el Banco Central de Venezuela” (p. 1) y además implica “la atribución exclusiva a dicho ente de las competencias en materia monetaria atribuidas al Poder Público Nacional y, dentro de las funciones asignadas al Banco, le asignó la de participar en el diseño y la ejecución de la política cambiaria” (p. 1).

Ahora bien, el artículo 128 de la Ley del Banco Central de Venezuela, establece como regla general que en toda obligación estipulada en moneda extranjera, ésta última se debe considerar como moneda de cuenta o de cálculo, por lo que el deudor tendría la posibilidad de librarse a través del pago del equivalente en bolívares del monto indicado en moneda extranjera.

Es decir, que puede afirmarse, tomando las palabras de Badell & Grau (2012), que en Venezuela las obligaciones expresadas en moneda extranjera se presumen, salvo convenio en contrario, como obligaciones en moneda de cuenta. De ese modo, el deudor siempre se libera entregando a su acreedor el equivalente de la moneda extranjera, en moneda de curso legal para la fecha del pago.

Al respecto, es preciso mencionar el artículo 6.1.9 de los Principios de Unidroit sobre los contratos comerciales internacionales, que establece lo siguiente:

Moneda de pago

- (1) Si una obligación dineraria es expresada en una moneda diferente a la del lugar del pago, éste puede efectuarse en la moneda de dicho lugar, a menos que:
 - (a) dicha moneda no sea convertible libremente; o
 - (b) las partes hayan convenido que el pago debería efectuarse sólo en la moneda en la cual la obligación dineraria ha sido expresada.
- (2) Si es imposible para el deudor efectuar el pago en la moneda en la cual la obligación dineraria ha sido expresada, el acreedor puede reclamar el pago en la moneda del lugar del pago, aun en el caso al que se refiere el párrafo (1)(b) (p. 11).

Sobre esto, también afirma Badell & Grau (2012) que el ordenamiento jurídico prevé la posibilidad de que en los convenios pactados en moneda extranjera, las obligaciones sean cumplidas con la entrega de lo equivalente en bolívares, salvo pacto en contrario. Es decir, en principio la Ley del Banco Central de Venezuela al referirse a pagos en moneda extranjera, está regulando los pagos en una moneda diferente al bolívar.

Al analizar el tema del control cambiario se verifica que este inició el 5 de febrero de 2003, con la creación de la Comisión de Administración de Divisas (CADIVI). Luego de la cual, se crearon igualmente diferentes organismos administrativos para su regulación como el Sistema de Transacciones con Títulos en Moneda Extranjera (SITME), Sistema Complementario de Administración de Divisas (SICAD I y II), Sistema Marginal de Divisas (SIMADI), Tipo de Cambio Protegido (DIPRO) y Tipo de Cambio Complementario Flotante (DICOM). Tal como lo enumeran Abadí y Raguá (2016) que se “han implementado cinco mecanismos oficiales para la asignación de divisas” (p. 48).

En materia de legislación, en el año 2005, es sancionada la Ley Contra Ilícitos Cambiarios en Gaceta Oficial N° 38.272 de fecha 14/10/2005, con sus sucesivas reformas en los años 2007, 2010 y 2013. Esta Ley estableció que

toda operación cambiaria solo podía realizarse a través del Banco Central de Venezuela (BCV) y a través de los controles administrativos aplicables.

Ahora bien, regresando a los órganos creados, CADIVI fue hasta mayo del año 2010, el encargado de asignar de forma oficial las divisas, experimentando tres devaluaciones a su tipo de cambio. En junio de 2010 se creó el Sistema de Transacciones con Títulos en Moneda Extranjera (SITME) como mecanismo oficial complementario a CADIVI. De esta manera, el BCV fue el facultado para escoger los instrumentos financieros que podrían ser comerciados en moneda extranjera, así como fue el que determinó de forma diaria las bandas entre las cuales podía fluctuar el precio de esos instrumentos (Abadí y Raguá, 2016).

Estos tipos de cambio CADIVI y SITME se mantuvieron hasta febrero de 2013, cuando se eliminó el SITME y se devaluó el tipo de cambio CADIVI. En el año 2013 CADIVI fue cambiado de nombre al Centro Nacional de Comercio Exterior (CENCOEX).

En marzo de 2013 comienza a funcionar el Sistema Complementario de Administración de Divisas (SICAD), nuevamente para complementar el sistema CADIVI, con la diferencia como señalan los autores antes señalados que la asignación de las divisas “se haría mediante subastas Vickereyel convocadas por rubros. Las personas, naturales o jurídicas, y los montos asignados fueron discrecionales” (p. 49). En el 2014, se crea el SICAD II:

Mediante el cual personas naturales y jurídicas podían solicitar divisas que serían asignadas en efectivo o en títulos valores según los límites y modalidades establecidas en los respectivos convenios cambiarios. Sicad I y Sicad II fueron fusionados en febrero de 2015, momento a

partir del cual el sistema se ha mantenido prácticamente paralizado (p. 49).

Luego, en febrero de 2015 fue creado el Sistema Marginal de Divisas (SIMADI). Al respecto, comentan Abadí y Raguá (2016) que se:

Esperaba que permitiría un mayor acceso a divisas ofrecidas por el gobierno o particulares, mediante operaciones de negociación o menudeo. El mercado contaría con 3.792 puntos de atención, tanto de la banca pública, como de los operadores de cambio autorizados y las casas de bolsa. Un punto clave es que las divisas adquiridas en Simadi se podían registrar contablemente a la tasa de la transacción (p. 49).

Este control de cambio, generó que en Venezuela surgiera el mercado paralelo, que se ha tornado cada vez más complejo, sobre todo desde el año 2010, pues antes de ese momento, se tomaba como referencial de la divisa “el dólar permuta obtenido de las transacciones de compra-venta de títulos valores venezolanos cotizados en dólares” (p. 50), pero, a partir de dicho año, este mercado se ha vuelto más informal, existiendo un tipo de cambio paralelo.

En agosto de 2018, la Asamblea Nacional Constituyente (ANC), deroga el régimen de ilícitos cambiarios, mediante Gaceta Oficial N° 41.452 de fecha 02/08/2018. Este Decreto dictado por la ANC derogatorio del régimen cambiario y sus ilícitos, también derogó al artículo 138 de la Ley del BCV, referido a la negociación y comercio de divisas en el país.

Nuevamente en agosto de 2018, el BCV dicta el Convenio Cambiario N° 1, en fecha 21/08/2018, pero que fue publicado en Gaceta Oficial de fecha 7/09/2018 que establece la libre convertibilidad de la moneda en todo el

territorio nacional, con el objeto de favorecer el desarrollo de la actividad económica en un mercado cambiario ordenado.

Para el año 2019, el Banco Central de Venezuela (BCV) dicta una Resolución signada N° 19-01-04, en la cual afirman Badell & Grau (2019):

Se pretendió facultar al Banco Central de Venezuela (BCV) para ejecutar la “medida de intervención cambiaria”, conforme a la cual podrá realizar de manera automática, operaciones de venta de moneda extranjera con los bancos universales y microfinancieros regidos por el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Instituciones del Sector Bancario y por leyes especiales, mediante el débito de la cuenta única que mantengan las respectivas instituciones bancarias en el BCV por la cantidad en Bolívares equivalente a la operación cambiaria ejecutada (p. 1).

Se crea el INTERBANEX con fecha 26/01/2019 que es una plataforma electrónica privada donde se registran con las cuentas bancarias que manejan para intercambiar divisas autorizadas, con tasa de cambio entre la oferta y demanda, pudiendo ser utilizado por todas las entidades financieras privadas venezolanas.

Posteriormente y mediante resolución N° 19-05-01 de fecha 2 de mayo de 2019, el Banco Central de Venezuela (BCV) autorizó a aquellas instituciones bancarias habilitadas para actuar como operadores cambiarios según el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Instituciones del Sector Bancario a transar operaciones de compra y venta de moneda extranjera con sus clientes u otras instituciones bancarias mediante mesas de cambio (Badell & Grau, 2019^a).

Bajo esta resolución, se debe enviar al BCV información del volumen de divisas movilizadas y tasa de cambio. El BCV promedia y luego publica la

tasa oficial, poniendo fin al DICOM y dejando sin efecto al INTERBANEX, ya que cada operador cambiario puede funcionar de forma independiente como funcionaba el INTERBANEX.

En esta resolución, según los artículo 1 y 3 los operadores cambiarios deberán publicar el tipo de cambio ponderado resultante de las operaciones pactadas al final de cada jornada y, a su vez, el Banco Central hará lo mismo en su página web con la ponderación de todos los reportes que se emitan en cada jornada para fijar el tipo de cambio.

Prohibiciones que tiene la normativa jurídica inquilinaria en materia de canon de arrendamiento.

Al revisar la legislación en materia inquilinaria, se verifica en primer lugar que la Ley de Arrendamiento inmobiliario establece en el parágrafo segundo del artículo 17 que en los contratos de arrendamiento en los que las partes hayan pactado el pago del canon en moneda extranjera, el arrendatario queda liberado de la obligación principal cuando garantice su pago en moneda nacional, es decir, que mediante esta ley se permite establecer el canon de arrendamiento en moneda extranjera, pero el arrendatario no está obligado a pagar exclusivamente en dicha moneda.

La Ley de Arrendamientos Inmobiliarios regula conforme se expresó anteriormente, el arrendamiento de inmuebles destinados al funcionamiento o desarrollo de actividades comerciales, industriales, profesionales, de enseñanza y otras distintas de las especificadas (artículo 1).

En consecuencia, tomando en cuenta lo referido en el artículo 17, esta norma si bien se permite establecer el canon de arrendamiento en moneda extranjera, es menester entender que tal obligación no puede ser prevista como una moneda de pago sino como una moneda de cuenta, la cual funciona como un modo referencial del valor de las obligaciones asumidas en un momento determinado, ya que justamente la moneda de cuenta se usa para expresar el valor de las obligaciones tomando como referencia el de una moneda extranjera, a diferencia de la moneda de pago que es el medio que se usa para pagar una deuda.

En segundo lugar, la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, en su artículo 54 establece que los contratos de arrendamiento se celebran en moneda de curso legal nacional (bolívar), lo que equivale a una prohibición expresa de fijar el arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, habitación, residencia, pensión y anexos en moneda extranjera. De acuerdo a lo previsto en el referido artículo, los contratos de arrendamiento deben celebrarse en bolívares, de lo contrario, podría imponerse una multa de cuatrocientas Unidades Tributarias (400 U.T.) (artículo 141, numeral 12). Es decir, que queda excluido celebrar contratos de arrendamientos de vivienda en moneda extranjera, independientemente de si se trata de una moneda de cuenta o de una moneda de pago.

Igualmente, esta Ley en su disposición transitoria cuarta establece que “todos los contratos que, antes de la entrada en vigencia de la presente Ley, se hayan celebrado en moneda extranjera, deberán adecuarse a las formalidades contenidas en la misma en un lapso no mayor de treinta días continuos” (p. 53).

Por último, la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el uso Comercial en su artículo 41, literal e, señala que está expresamente prohibido fijar el canon de arrendamiento en moneda extranjera para aquellos inmuebles a los cuales regule la ley, que son los destinados al uso comercial.

En las disposiciones transitorias de esta última normativa, en la primera se hace referencia a que “todos los contratos vigentes a la fecha de entrada en vigor de este Decreto Ley, deberán ser adecuados en un lapso no mayor a seis (6) meses a lo establecido en este Decreto Ley” (p. 23). Y en la disposición transitoria cuarta se expresa lo siguiente:

Todos aquellos contratos celebrados en moneda extranjera antes de la entrada en vigencia de este Decreto Ley, automáticamente se entenderán pactados en moneda de curso legal venezolana, debiendo ajustarse sus estipulaciones económicas al presente Decreto Ley. Los inmuebles sujetos a estas contrataciones deberán someterse a la regulación de canon consagrada en la presente Ley dentro de los noventa (90) días siguientes a su entrada en vigencia. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con multa equivalente a dos mil Unidades Tributarias (2.000 UT) (p. 24).

Factores que influyen en la economía venezolana para mitigar la hiperinflación.

Los estudios realizados demuestran que existen ciertos factores que pudieran ayudar a detener o a mitigar la hiperinflación en el país. El Diputado de la Asamblea Nacional, el economista José Guerra ha dicho en innumerables foros, charlas y debates respecto a este tema, lo que se explica a continuación.

Primero ha explicado en qué consiste un programa de estabilización entendido como la combinación de políticas fiscales, monetarias y cambiarias mediante el cual se persigue bajar la inflación o alcanzar una posición viable de la balanza de pagos. Los programas de estabilización económica suelen ser sinónimos de planes de ajuste; sin embargo, el alcance de las medidas va más allá de las acciones tradicionales de contracción de la demanda agregada y alzas de las tasas de interés (Prodavinci, 2018).

Para este economista las economías que presentan hiperinflación tienen un desempeño muy pobre en términos de crecimiento, por lo que para detener o mitigar esta hiperinflación se hace necesario reanudar el crecimiento económico. Para ello, explica que se requiere “seleccionar el ancla (una regla) apropiada para que ésta actúe como un referente en la formación de los precios. Anclar la economía significa tener un patrón para la determinación de los precios internos”.

Las anclas que cita como opción son las siguientes:

1. Objetivo de tipo de cambio.

Esto consiste en fijar el tipo de cambio en relación con otra moneda, como el dólar de EE. UU. La ventaja de esta regla es que los precios internos van a tener una referencia clara con respecto a los precios internacionales.

2. Objetivo monetario.

Esta regla permite según manifiesta el economista una autonomía para manejar la política monetaria. Explica que:

De esta forma, la moneda flotaría libremente con lo cual el banco central tendría pleno control de la cantidad de dinero. Bajo este esquema, disminuir la inflación implicaría una política contractiva que impida el financiamiento monetario del déficit. Básicamente, funciona perfilando una senda para el crecimiento de la cantidad de dinero conforme evoluciona la demanda esperada por ese activo.

3. Objetivo de inflación.

Consiste en que el Banco Central conjuntamente con el gobierno determine “una meta de inflación para un período multianual, comprometiéndose a emplear todos los instrumentos a su disposición para lograr la meta”.

4. Dolarización o eurización.

Es decir, la adopción de otra moneda en el país. Se trata de sustituir la moneda oficial por otra. Esto significa “abdicar totalmente el manejo de la política cambiaria y monetaria”.

Bases legales

Palella y Martins (2011) señalan que las bases legales son “...la fundamentación legal o bases legales se refiere a la normativa jurídica que sustenta el estudio. Desde la Carta Magna, las leyes Orgánicas, las resoluciones, decretos entre otros...es importante que se especifique el número del articulado correspondiente...” (p. 63). A continuación se hace mención al basamento legal que sustenta la investigación:

Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (1999)

Artículo 1. El presente Decreto-Ley regirá el arrendamiento y subarrendamiento de los inmuebles urbanos y suburbanos destinados a

vivienda, y/o al funcionamiento o desarrollo de actividades comerciales, industriales, profesionales, de enseñanza y otras distintas de las especificadas, ya sean arrendados o subarrendados totalmente o por partes.

Artículo 2. Los cánones de arrendamiento o subarrendamiento de los inmuebles destinados a vivienda, comercio, industria, oficina y otros; de los anexos, y accesorios que con ellos se arrienden, quedan sujetos a regulación bajo las condiciones determinadas en esta Ley.

Artículo 3. Quedan fuera del ámbito de aplicación de este Decreto-Ley, el arrendamiento o subarrendamiento de:

- a) Los terrenos urbanos y suburbanos no edificados.
- b) Las fincas rurales.
- c) Los fondos de comercio.
- d) 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.
- e) Las pensiones y hospedajes que acrediten su registro ante la autoridad competente.

Artículo 17. Quedan prohibidos los avisos o anuncios de prensa o de cualquier otro medio de publicidad en los cuales:

... Omissis.

Parágrafo Segundo. En los contratos de arrendamiento en los que las partes hayan pactado el pago del alquiler en moneda extranjera, se considerará al arrendatario liberado de su obligación principal cuando acredite el pago equivalente en moneda nacional.

Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda (2011)

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

Artículo 6. Las normas contenidas en la presente Ley son de orden público y de obligatorio cumplimiento, y se aplicarán en todo el territorio de la República. A tal fin, los arrendamientos o subarrendamientos de los inmuebles destinados a vivienda, habitación, residencia o pensión, de los anexos y accesorios que con ellos se arrienden, quedan sujetos a regulación bajo las condiciones determinadas en esta Ley.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 54. Los contratos de arrendamiento se celebrarán en moneda de curso legal nacional; los arrendadores que hagan caso omiso de lo

dispuesto en el presente artículo serán objeto de sanción, conforme lo dispone la presente Ley.

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

Disposiciones transitorias

... Omissis.

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

Disposición derogatoria.

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

Tal como se especificó en el marco teórico, esta Ley realiza una derogatoria parcial a la Ley de Arrendamiento Inmobiliario, es decir, que esta última quedó vigente para otros usos.

Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el uso Comercial (2014)

Artículo 1. El presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley, rige las condiciones y procedimientos para regular y controlar la relación entre arrendadores y arrendatarios, para el arrendamiento de inmuebles destinados al uso comercial.

Artículo 4. Quedan excluidos de la aplicación de este Decreto Ley, los inmuebles no destinados al uso comercial, tales como: viviendas, oficinas, industrias, pensiones, habitaciones, residencias estudiantiles, inmuebles destinados a alojamiento turístico o de temporadas vacacionales, fincas rurales y terrenos no edificados.

Artículo 41. En los inmuebles regidos por este Decreto Ley queda taxativamente prohibido:

... Omissis.

e. Establecer cánones de arrendamiento en moneda extranjera;

Disposiciones Transitorias

Cuarta

...Omissis.

Todos aquellos contratos celebrados en moneda extranjera antes de la entrada en vigencia de este Decreto Ley, automáticamente se entenderán pactados en moneda de curso legal venezolana, debiendo ajustarse sus estipulaciones económicas al presente Decreto Ley. Los inmuebles sujetos a estas contrataciones deberán someterse a la regulación de canon consagrada en la presente Ley dentro de los noventa (90) días siguientes a su entrada en vigencia. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con multa equivalente a dos mil Unidades Tributarias (2.000 UT).

Disposiciones Derogatorias

Primera

Se desaplican, para la categoría de inmuebles cuyo arrendamiento regula el presente Decreto Ley, todas las disposiciones del 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.

Segunda

Se deroga el Decreto N° 602, mediante el cual se estableció un régimen transitorio de protección a los arrendatarios de inmuebles destinados al desempeño de actividades comerciales, industriales o de producción, del 29 de noviembre de 2013, publicado en Gaceta Oficial N° 40.305 de la misma fecha.

Definición de Términos Básicos

Arrendador. Que da o cede una cosa en arrendamiento.

Arrendamiento. Contrato por el que una de las partes cede a la otra el uso temporal de una cosa, mueble o inmueble, por cierta cantidad de dinero.

Arrendatario. Que toma o tiene una cosa en arrendamiento.

Canon de arrendamiento. Constituye el precio que se debe abonar a cambio del arrendamiento de un inmueble.

Hiperinflación. Subida del nivel de precios muy rápida y continuada, que provoca que la gente no retenga el dinero, por su pérdida de valor constante, y prefiera conservar las mercancías.

Inflación. Proceso económico provocado por el desequilibrio existente entre la producción y la demanda; causa una subida continuada de los precios de la mayor parte de los productos y servicios, y una pérdida del valor del dinero para poder adquirirlos o hacer uso de ellos.

Inmuebles destinados al uso comercial. Aquellos en los cuales se desempeñen actividades comerciales o de prestación de servicios como parte del giro ordinario del establecimiento que allí funciona, independientemente de que dicho inmueble constituya una unidad inmobiliaria por sí solo, forme parte de un inmueble de mayor magnitud, o se encuentre anexado a éste.

Moneda de cuenta. Se usa para expresar el valor de las obligaciones y los precios. El dinero en el cual se establece la obligación pecuniaria.

Moneda de pago. Es entendida como el medio que se usa para pagar una deuda. Dinero como medio de extinción de una obligación.

Moneda extranjera. Aquella que se utiliza generalmente como medio de pago en operaciones internacionales, tanto de comercio como de inversión.

Moneda legal. Define la forma de pago aceptada como medio de cambio y forma legal de cancelar las deudas definidas por ley.

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

CAPÍTULO III

MARCO METODOLÓGICO

Tipo de investigación.

El tipo de investigación permite determinar cuál será el paradigma a utilizar para recopilar la información, tabular la misma, analizarla e interpretarla, así como la elaboración de las conclusiones y recomendaciones.

En este sentido, el tipo de investigación utilizado para este informe de pasantías se trata de una investigación cualitativa, que según Rojas (2010) “se orienta hacia el estudio de problemas relacionados con la experiencia humana individual o colectiva, su carácter es flexible y emergente, que implica tomar decisiones en el contexto durante el proceso” (p. 82).

Por su parte, en cuanto al tipo de investigación, la UPEL (2014) indica que:

Se entiende por investigación cualitativa, el estudio de problemas con el propósito de ampliar y profundizar el conocimiento de su naturaleza, con apoyo, principalmente, en trabajos previos, información y datos divulgados por medios impresos, audiovisuales o electrónicos. La originalidad del estudio se refleja en el enfoque, criterios, conceptualizaciones, reflexiones, conclusiones, recomendaciones y, en general, en el pensamiento del autor (p. 46).

El objetivo de este trabajo investigativo es desarrollar un tema en específico en el que no resulta posible efectuar una investigación de campo, de allí que necesariamente haya que aplicar una de corte cualitativo, aplicando estrategias metodológicas para ello.

De igual manera, el trabajo se circunscribe dentro de la categoría de las investigaciones dogmáticas-jurídicas, que Tantaleán (2016) define como aquellas en las cuales se “estudia a las estructuras del derecho objetivo –o sea la norma jurídica y el ordenamiento normativo jurídico- por lo que se basa, esencialmente, en las fuentes formales del derecho objetivo” (p. 3). Díaz (1998) agrega que:

El derecho era y es norma o sistema normativo, para la regulación de comportamientos y para la resolución de conflictos, por tanto, una primera aproximación hacia tal objeto es desde el estudio de la norma jurídica, o más bien, desde el ordenamiento jurídico (p. 157).

Por ello, en resumen, una investigación dogmática-jurídica se elabora con base a las normas provenientes, primordialmente, de la legislación y la doctrina.

Nivel de investigación.

El nivel de la investigación, tal como lo plantea Arias (1997), se refiere “al grado de profundidad con que se aborda un objeto o fenómeno” (p. 47). El tipo de investigación a realizar determina los niveles que es preciso desarrollar.

Tomando en cuenta el tipo de investigación que se planteó para este trabajo, se seleccionó como nivel al descriptivo, porque el propósito de las investigaciones que se efectúan a este nivel es como indican Palella y Martins (2010):

Interpretar realidades de hecho. Incluye descripción, registro, análisis e interpretación de la naturaleza actual, composición o procesos de los fenómenos. El nivel descriptivo hace énfasis sobre conclusiones

dominantes o sobre cómo una persona, grupo o cosa se conduce o funciona en el presente (p. 92).

Arias (1997) por su parte expresa que este nivel de investigación consiste en la “caracterización de un hecho, fenómeno o grupo con el fin de establecer su estructura o comportamiento, midiendo de forma independiente las variables” (p. 48).

Métodos y Técnicas de la investigación jurídica.

Los métodos y las técnicas de la investigación jurídica se refieren al cómo se realiza la investigación, que a su vez se relacionan tanto con el tipo, como con el nivel de investigación seleccionado. Sin embargo, el método se refiere como señala Witker (1996) al “camino del pensamiento científico para la búsqueda de la verdad” (p. 185); mientras que la técnica “no es un modo de pensar, sino un procedimiento de hacer, de ejecutar, que se nutre de la variedad de la técnica de la investigación” (p. 185).

Para Díaz (1998) en la investigación dogmática se:

Describe, analiza, interpreta y aplica normas jurídicas; para ello, conoce y estudia las normas jurídicas, elabora conceptos y métodos para construir instituciones y un ordenamiento dinámico, ayuda a la producción y creación de otras nuevas normas, las interpreta y aplica, contribuye a regular con ellas comportamientos humanos y a resolver conflictos de efectividad (pp. 158-159).

En consecuencia, los métodos aplicados para lograr los objetivos que se plantearon fueron el análisis, la síntesis y la comparación, porque lo que se llevó a cabo fue un proceso de búsqueda, análisis e interpretación de datos e información que se encuentran contenidos en fuentes impresas,

audiovisuales o electrónicas (documentales), cuyo norte era aportar o desarrollar conocimientos.

Ahora bien, en cuanto a la técnica, nuevamente señala Witker (1996) que en la investigación dogmática-jurídica se debe partir de un esquema provisional en el cual se determinan las partes principales a tratar, así como las secundarias y las relaciones entre ellas. Una vez que se logra el esquema, el autor explica que se pasa a la búsqueda de las fuentes y su registro, para lo cual se deben utilizar técnicas adecuadas.

Es por ello, que para la presente investigación como técnicas se utilizaron las lecturas analíticas del material seleccionado, el fichaje o registro de las fuentes y el subrayado de aquellos contenidos fundamentales para dar respuesta a las interrogantes y poder plantear los resultados tomando como base a los objetivos propuestos en la investigación

Fases metodológicas de la investigación.

Para la presente investigación fueron planteados tres objetivos específicos, los cuales resultan ser las fases metodológicas del mismo, y que se enumeran a continuación:

Fase I. Identificar la naturaleza jurídica del canon de arrendamiento. Para ello, fue necesario revisar la doctrina que ha abordado el tema y analizar lo expuesto por ella, para extraer la naturaleza jurídica del canon de arrendamiento. Se utilizaron como métodos para esta fase el análisis y la síntesis y como técnicas el fichaje, la lectura analítica y el subrayado.

Fase II. Determinar la normativa jurídica inquilinaria en Venezuela con relación al canon de arrendamiento. Para el cumplimiento de esta segunda fase se realizó una búsqueda y análisis posterior de las leyes vigente en Venezuela que regulan la materia inquilinaria para poder determinar cuáles conformaban la normativa jurídica inquilinaria en Venezuela. Se utilizaron como métodos para esta fase el análisis y la comparación y como técnicas la lectura analítica y el subrayado.

Fase III. Indagar las principales decisiones jurisprudenciales relacionadas con el pago en moneda extranjera. Finalmente, para el logro de esta fase se consultó la página digital del máximo tribunal de la República, es decir, el Tribunal Supremo de Justicia, siendo seleccionadas dos sentencias emblemáticas que fueron expuestas en los resultados de este fase. Se utilizaron como métodos para esta fase el análisis y la síntesis y como técnicas la lectura analítica y el subrayado.

Fuentes de conocimiento jurídico.

- a. Doctrina, es decir los diferentes autores que fueron consultados.
- b. Legislación, es decir, la normativa jurídica inquilinaria.
- c. La realidad socio-jurídica, es decir, aquellos hechos que sirven de fundamento y explicación del objeto de estudio y que constituyen hechos públicos, notorios y comunicacionales.
- d. La jurisprudencia, que en este caso fueron la decisión N° 424 de la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia, dictada en fecha 16 de octubre de 2019, en el caso del Grupo Empresarial Urbina G.E.U., C.A. contra el Centro Clínico Vista California, C.A.; la decisión N° 547 de la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia,

del 6 de agosto de 2012, en el caso Smith International de Venezuela C.A. contra Pesca Barinas C.A. y la decisión N° 1641 de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia de fecha 2 de noviembre de 2011, en el caso de Motores de Venezuela (MOTORVENCA, C.A).

CAPÍTULO IV

RESULTADOS, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Resultados del estudio.

Identificar la naturaleza jurídica del canon de arrendamiento.

El canon de arrendamiento tal como quedó expresado en las bases teóricas de este trabajo es el precio que las partes de un contrato de arrendamiento fijan o estipulan que debe pagar el arrendatario al arrendador por el uso, goce y disfrute de un bien mueble o inmueble.

Por tanto su naturaleza jurídica es de un derecho para el arrendador de recibir una contraprestación por el bien mueble o inmueble que da en alquiler; mientras que para el arrendatario implica la obligación de hacer, porque este es el pago obligatorio que debe efectuar al arrendador.

Así pues, conviene entonces explicar qué es una obligación, que a juicio de Maduro (1995) se trata de la “necesidad en que se encuentra una persona de hacer o no hacer una cosa o una acción determinada, de ejecutar o no una determinada acción” (p. 23) o en una concepción más amplia:

El vínculo jurídico en virtud del cual una persona, denominada deudor, se compromete frente a otra, denominada acreedor, a ejecutar en su beneficio una determinada prestación de dar, hacer o no hacer, valorable en dinero; la cual, e caso de no ser cumplida por el deudor, comprometería a éste a responder con su patrimonio (p. 26).

Así pues, de este concepto de obligación, identifica el autor, algunos elementos característicos: *un elemento subjetivo*, que se compone de los sujetos o personas que intervienen en la obligación, que son un acreedor (sujeto activo) y un deudor (sujeto pasivo); *un elemento objetivo*, integrado por la diversas actividades o conductas que el deudor se compromete a efectuar en beneficio del acreedor; *un elemento jurídico*, que es el vínculo jurídico que enlaza a las personas o sujetos de la obligación; *una evaluación económica de la obligación*, lo cual no quiere decir que necesariamente esta debe consistir en una suma de dinero, sino que la actividad o conducta a que se compromete el deudor pueda ser apreciada en términos económicos; y por último, el elemento de la *responsabilidad del deudor*, que quiere decir, que si el deudor no cumple su obligación deberá responder con su patrimonio.

En ese sentido, también de dicha conceptualización se verifica que el autor identifica diferentes tipos de obligaciones: penales, civiles, administrativas, entre otras. La obligación de pagar el canon de arrendamiento, entra dentro de las obligaciones civiles.

Además, este mismo doctrinario identifica una clasificación general de las obligaciones, en la cual enumera (entre otras) a las obligaciones de dar, de hacer o de no hacer. La obligación de pagar el canon de arrendamiento se clasifica dentro de las obligaciones de hacer, que Maduro (1995) define como:

Aquellas obligaciones en las cuales la prestación del deudor consiste en la realización de una conducta o actividad distinta de la transmisión de la propiedad u otro derecho real. Son las más numerosas de las obligaciones (por ejemplo, construir un edificio, entregar una cosa, entregar una suma de dinero, cuidar una casa, etc.

Tanto la prestación de dar como las de hacer consisten en la realización de una prestación positiva por parte del deudor; es decir, consisten en una actuación de éste; en las de dar, la actuación consiste en el otorgamiento y manifestación del consentimiento; y en las de hacer, en la realización o ejecución de la actividad o conducta de que se trate (pp. 54-55).

En conclusión la naturaleza jurídica del canon de arrendamiento es la de un derecho para el arrendador y una obligación para el arrendatario, por ser el pago que se ha fijado en el contrato que se debe dar a cambio del uso, goce y disfrute de un bien mueble o inmueble. Es una obligación de carácter civil en este caso, clasificada dentro de las obligaciones de hacer.

Determinar la normativa jurídica inquilinaria en Venezuela con relación al canon de arrendamiento.

Al revisar la legislación venezolana se verificó, que en materia inquilinaria, existen tres leyes especiales fundamentales (aunque no por ello las únicas, por cuanto como se verificó en esta investigación, el Código Civil aplica en el arrendamiento de inmuebles o como en el caso de la Ley Orgánica de Turismo) que constituyen la normativa jurídica inquilinaria en Venezuela con relación al canon de arrendamiento, mencionadas en las bases legales de este trabajo y que son:

1. *Ley de Arrendamientos Inmobiliarios de 1999*. La cual rige para el arrendamiento y subarrendamiento de los inmuebles urbanos y suburbanos destinados al funcionamiento o desarrollo de actividades industriales, profesionales, de enseñanza y otras distintas de las especificadas, ya sean arrendados o subarrendados totalmente o por partes, según especifica su *artículo 1*, tomando en cuenta las disposiciones derogatorias de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda que entró en

vigencia para el 2011 y la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el uso Comercial, que entró en vigencia para el 2014.

Con respecto al canon de arrendamiento, la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, en su *artículo 2* establece que estos quedan sujetos a la regulación de esta ley, teniendo en cuenta el ámbito de aplicación de la normativa. En este sentido, el *artículo 17* señala expresamente que el canon puede pactarse en moneda extranjera, pero que se extingue la obligación para el arrendatario que haya pagado en el equivalente en moneda nacional. Por ello, se puede concluir, que esta normativa de 1999 permite el pago en moneda extranjera, pero su pago no es obligatorio en ella, sino que se puede calcular y hacer el pago en moneda nacional, es decir, en bolívares.

Es necesario mencionar en este punto, que en cuanto a la forma y oportunidad del canon de arrendamiento, tal como se manifestó en las bases teóricas de esa investigación, se sigue el principio de autonomía de la voluntad de las partes que como quedó determinado, se refiere a la manifestación de voluntad de las partes, dentro de la relación contractual, en cuanto no esté expresamente prohibido por la ley, es decir, la facultad que tienen éstas de regular libremente sus intereses, ejercer sus derechos y concertar negocios jurídicos. Lo que quiere decir que las partes mediante este principio determinan el contenido del contrato y por ende podrían determinar la forma y oportunidad del canon de arrendamiento, siempre que lo pactado no vaya en contra de lo establecido en la ley aplicable.

Igualmente, es menester indicar en este punto lo establecido en el artículo 128 de la Ley del Banco Central de Venezuela, pues ella establece que por regla general las obligaciones estimadas en moneda extranjera, deben ser

consideradas como moneda de cuenta o de cálculo, pudiendo entonces en el caso del canon de arrendamiento, librarse el arrendatario mediante el pago de del equivalente en bolívares del mundo que se haya estimado en moneda extranjera.

2. *Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda* de 2011. Esta es la segunda normativa que se determinó con relación al canon de arrendamiento en este trabajo. Esta ley tiene por objeto establecer el régimen jurídico en materia de de arrendamiento para inmuebles urbanos y suburbanos destinados a vivienda, ya sean arrendados o subarrendados totalmente o por partes.

En el aspecto de los cánones de arrendamiento, *el artículo 39* establece que estos deben ser calculados conforme a lo señala la ley, pues en caso contrario, existen una serie de sanciones que pueden ser aplicadas. Aunado a eso, *el artículo 42* estipula que el arrendador tiene derecho a recibir el pago oportuno de ese canon de arrendamiento, el cual ha sido fijado en el contrato de arrendamiento, así como también se establece en dicho documento la forma y oportunidad del pago del canon en los *artículos 67 y 68*.

En el *artículo 67* se establece que ese pago debe hacerse de manera mensual, dentro de los primeros cinco día hábiles, contados a partir del vencimiento de cada mes, no pudiéndose exigir el pago anticipado de los mismos. En el *artículo 68*, se estipula lo relacionado a la cuenta bancaria corriente que debe abrir el arrendador en una institución bancaria para hacer efectivo el pago del canon de arrendamiento. Esta cuenta no puede ser clausurada mientras tenga vigencia el contrato de arrendamiento, ya que en este caso, no se considera moroso al arrendatario.

Ahora bien, el arrendatario menciona el *artículo 47* tiene derecho a que se le fije un canon de arrendamiento de conformidad con lo dispuesto en la Ley comentada, y por ello, no está obligado a pagar cánones superiores al monto que arroje al fórmula establecida en la ley. De hecho, el *artículo 67*, le otorga la competencia a la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda (SUNAVI), para la fijación del canon de arrendamiento de los inmuebles regulados por la Ley.

Esta ley, en cuanto a la fijación del canon en moneda extranjera se infiere del contenido del *artículo 54* que no es posible, ya que este dispositivo establece expresamente que “Los contratos de arrendamiento se celebrarán en moneda de curso legal nacional”. Esto es ratificado en la disposición transitoria cuarta de la ley cuando señala, que todos los contratos celebrados antes de la entrada en vigencia de la Ley, que hubieren establecido el canon en moneda extranjera, deben adecuarse a las formalidades contenidas en la Ley, otorgando un lapso de treinta días continuos.

En conclusión, a diferencia de la Ley de Arrendamiento Inmobiliario que hasta 1999 estuvo vigente para regular los arrendamientos de viviendas; establece que el canon de arrendamiento sólo se puede fijar en moneda de curso legal nacional, es decir, en bolívares, no estableciendo la posibilidad de pagar el equivalente de una moneda extranjera.

3. *Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el uso Comercial* de 2014. Esta es la tercera ley especial determinada en la investigación realizada sobre la normativa jurídica inquilinaria en Venezuela con relación al canon de arrendamiento. Su objetivo es regir las condiciones y

procedimientos para regular y controlar la relación entre arrendadores y arrendatarios, para el arrendamiento de inmuebles destinados al uso comercial, según lo establece su *artículo 1*.

El *artículo 41* refiriéndose a los cánones de arrendamiento establece que en los inmuebles regidos por esta Ley queda específicamente prohibido, el establecimiento de los mismos en moneda extranjera. Siendo que, en la forma y oportunidad de pago del canon de arrendamiento, también rige el principio de autonomía de la voluntad de las partes, pero de manera limitada debido a lo contenido en los *artículos 27 y 32*.

El *artículo 27* establece que el pago del canon de arrendamiento se efectúa a través de una cuenta bancaria, que no puede ser clausurada durante la relación arrendaticia. Los datos de esta cuenta bancaria deben estar establecidos en el propio contrato de arrendamiento, pudiendo ser cambiados, y debiendo ser participados al arrendatario 15 días antes de la fecha de pago del canon. De igual manera se establece que en el caso que el arrendatario no pueda hacer el pago por causas imputables al arrendador, a la entidad bancaria, o por fuerza mayor, puede consignar el mismo en la cuenta que indique el organismo competente en materia de arrendamientos de inmuebles destinados al uso comercial. Esos montos sólo pueden ser retirados a solicitud expresa del arrendador.

Por su parte, el *artículo 32* contempla lo relación con la fijación del canon de arrendamiento, para lo cual se establecen tres métodos que pueden ser aplicados por las partes. El primer método es el canon de arrendamiento fijo (CAF), con base al cual se toma como base el valor actualizado del inmueble (VI), se divide entre 12 meses y entre el área arrendable (M2A), lo que arroja

el canon por metro cuadrado, que luego se multiplica por el área a arrendar (M2a) y por el porcentaje de rentabilidad anual (%RA), establecido en 12% para el primer año de la relación arrendaticia. En el caso de centros comerciales y/o locales comerciales completamente nuevos, el porcentaje de rentabilidad anual (%RA) establecido, puede ser como máximo de 20% sólo para el primer año. La fórmula: que establece la ley es la siguiente entonces: $CAF = (VI/12/M\ 2A) \times M2ax\ \%RA$.

El segundo método es el canon de arrendamiento variable (CAV) con base en porcentaje de ventas, en el cual se establece como referencia el Monto Bruto de Ventas realizadas (MBV) por el arrendatario, expresadas en la Declaración Regular del Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente al mes inmediatamente anterior. El porcentaje a aplicar sobre el monto de ventas realizadas es definido por las partes y puede estar entre 1% y 8%, quedando expresamente establecido en el contrato. Sin embargo, si se trata de operaciones comerciales cuya actividad principal sea entretenimiento, las partes pueden convenir porcentajes entre 8% y 15%.

Finalmente, el tercer método que puede ser aplicado por las partes, para la fijación del canon es el canon de arrendamiento mixto (CAM) compuesto por una porción fija más porcentaje de ventas. La porción fija no puede ser superior a 50% de lo que correspondería a un canon de arrendamiento fijo. El % de ventas en ningún caso puede ser superior a 8%. Cuando el porcentaje de ventas supere el doble de la porción fija, el canon mensual será el que resulte de aplicar lo establecido en el numeral 2 del artículo 32, suprimiéndose la porción fija, quedando todo esto establecido en el respectivo contrato.

Si ninguno de los métodos establecidos es acogido por las partes y estas no pueden acordar de manera conjunta el canon o tienen dudas en cuanto a su cálculo, deben solicitar a la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socioeconómicos de Venezuela (SUNDDE) la determinación, teniendo la competencia este órgano de modificar mediante providencia administrativa los porcentajes de rentabilidad anual (%RA) establecidos en el artículo mencionado, cuando así lo determinen razones de interés público o social.

Ahora bien, la disposición transitoria cuarta de esta ley establece que los contratos que se hayan celebrado en moneda extranjera antes de la entrada en vigencia del Decreto Ley, automáticamente se entienden pactados en moneda de curso legal venezolana, debiendo ajustarse sus estipulaciones económicas. Y de igual manera estipula que, los inmuebles sujetos a la ley deben someterse a la regulación de canon antes referida dentro de los 90 días siguientes a la entrada en vigencia. El incumplimiento de esta disposición es sancionado con multa equivalente a dos mil Unidades Tributarias (2.000 UT).

En conclusión, esta ley difiere de la primera mencionada de 1999 que antes del 2014 regía para los inmuebles comerciales, pero concuerda con la segunda normativa mencionada en estos resultados, pues en la primera se permitía fijar el canon en moneda extranjera, mientras que en las dos últimas no.

Indagar las principales decisiones jurisprudenciales relacionadas con el pago en moneda extranjera.

Tal como se mencionó en el marco metodológico de esta investigación, fueron seleccionadas dos decisiones emanadas del más alto tribunal de la República, es decir, el Tribunal Supremo de Justicia, que serán expuestas a continuación y que deben ser revisadas a los fines de indagar sobre el pago en moneda extranjera.

1. Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia de fecha 2 de noviembre de 2011. Caso de Motores de Venezuela (MOTORVENCA, C.A). Esta decisión declaró la nulidad de la sentencia N° 000602-2009 que había sido dictada el 29 de octubre de 2009 por la Sala de Casación Civil del mismo Tribunal Supremo de Justicia y que declaró sin lugar el Recurso de Casación interpuesto por Motores de Venezuela (MOTORVENCA, C.A), contra la sentencia dictada el 19 de noviembre de 2007, por el Juzgado Superior Accidental Octavo en lo Civil y Mercantil Bancario con competencia Nacional, que había declarado como no válida la oferta real consignada por MOTORVENCA a favor del Banco de Venezuela, S.A.

El caso fue suscitado en virtud de la consignación de la cantidad de Bs.377.490.928,00, como equivalente en bolívares a la tasa de cambio oficial vigente para la fecha de la oferta de la cantidad de US\$ 228,413.55, y no esta última cantidad de moneda extranjera conforme había sido convenido contractualmente por las partes.

Conforme a esta novísima Sentencia de la Sala Constitucional, de obligatorio acatamiento por los demás Tribunales de la República por ser vinculante,

quedó claramente sentado que al establecerse como medio de pago una divisa extranjera, esta deberá necesariamente considerarse como una moneda de cuenta y no como una moneda de pago, es decir, que el deudor no puede ser constreñido a cancelar en la moneda que fue contractualmente estipulada, sino que él queda liberado al efectuar el pago mediante la entrega del contravalor en bolívares al momento en que este se efectúe; y, además, quedó definitivamente claro que establecer obligaciones en moneda extranjera no constituye ilícito cambiario

En confirmación de lo anterior, a continuación se transcriben algunos extractos destacables de la sentencia comentada:

Es de advertir, que el régimen de control de cambio vigente a partir del 5 de febrero de 2003 mediante el cual se fijan requisitos para que las personas naturales y jurídicas e instituciones de carácter público o privado puedan solicitar divisas ante CADIVI, para cumplir con obligaciones pactadas en moneda extranjera, no obsta para que en los contratos se utilice una moneda extranjera como elemento o referencia de pago de obligaciones contractuales, ello no encierra ilicitud ninguna, por cuanto el bolívar es moneda de curso legal, mas no de curso forzoso entre particulares. Así se declara... Omissis.

De todo lo cual se colige que en Venezuela no está expresamente prohibida la celebración de pactos cuyo cumplimiento, sea estipulado en moneda extranjera, siempre y cuando los mismos se adapten al marco cambiario existente cuyo funcionamiento arriba se explicó. De la redacción del artículo 14 de la Ley contra Ilícitos Cambiarios publicada en Gaceta Oficial N° 38.272 del 14 de octubre de 2005, no se desprende una prohibición general de hacer ofertas o de contratar en moneda extranjera siempre que estas no sean contrarias a derecho, específicamente a los convenios suscritos por la República, la normativa cambiaria o las leyes aplicables al respecto; lo que sí viene a ser un principio rector en este tipo de contrataciones es que si el pago se hace en el territorio venezolano para que tenga efectos de liberación debe hacerse en Bolívares que es la moneda de curso legal y, su monto conforme a la tasa de cambio oficial imperante al momento del pago, y no al momento de la celebración del contrato; puesto que toda divisa

que ingrese físicamente al territorio nacional deberá ser vendida al Banco Central de Venezuela... Omissis.

En definitiva, la entrada en vigencia del nuevo sistema cambiario implicó, desde un primer momento y en virtud de su aplicación inmediata, una modificación sustancial para aquellos contratos celebrados entre particulares en los que se hubiere estipulado el pago con moneda extranjera en el territorio nacional, aunque tal modificación solo a los efectos del cumplimiento de la obligación no extingue el contrato o convierte en ilícito su objeto, pues las obligaciones contractuales continúan siendo válidas sólo que, sobrevenidamente una causa extraña no imputable a las partes, conocida en doctrina como "hecho del príncipe", ha jurídicamente variado la forma en la que han de ser cumplidas las referidas obligaciones contractuales... Omissis.

2. Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia, del 6 de agosto de 2012. Caso Smith International de Venezuela C.A. contra Pesca Barinas C.A. Esta demanda fue conocida por la Sala debido al recurso de casación interpuesto por infracción a la ley, proveniente de un juicio por cobro de bolívares (vía Intimación). La controversia estribaba en lo siguiente:

Como se puede apreciar, el sentenciador de la recurrida da por probadas todas y cada una de las obligaciones representadas en las facturas cuyo cobro fue demandado, tanto las obligaciones contraídas en bolívares como aquellas contraídas en dólares de los Estados Unidos de América, pero previo el establecimiento de las sumas a pagar en lo que se conoce como Bolívares Fuertes, convierte las obligaciones pagaderas en dólares estadounidenses a bolívares aplicando la tasa de Bs. 1.251,75, hoy Bs. 1,25, por un dólar estadounidense (US\$ 1,00), tasa de cambio oficial vigente para el momento en que se interpuso la demanda mas no para la oportunidad en que fue dictada esta sentencia definitiva.

Esta sentencia es de especial relevancia para el tema de investigación, por cuanto plantea lo referente a las reglas dispuestas para las obligaciones pactadas en moneda extranjera. En primer lugar entonces, menciona el contenido del artículo 128 de la Ley del Banco Central de Venezuela que establece lo siguiente "los pagos estipulados en moneda extranjera, se

cancelan salvo convención especial, con la entrega de lo equivalente en moneda de curso legal al tipo de cambio corriente en el lugar de la fecha de pago”. De esta norma afirma la sentencia que:

Se evidencia que en caso de obligaciones pecuniarias estipuladas en moneda extranjera, en forma simple, es decir sin ninguna previsión especial que obligue a utilizar tal moneda como único medio de pago, el deudor se libera pagando su equivalente en moneda de curso legal al tipo corriente en el lugar de la fecha de pago.

En cuanto a la moneda de curso legal, la sentencia aclara que ésta se trata de “aquella que en un determinado país, al ser emitida por el órgano oficial, tiene en principio poder liberatorio de obligaciones válidamente contraídas”, y es por ello, que señalan que “esa moneda dispuesta como de “curso legal” tendría que ser aceptada por el acreedor de toda obligación pecuniaria, pues precisamente una de sus funciones es poder liberar al deudor de sus obligaciones”

Igualmente menciona el artículo 318 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, el cual dispone que la unidad monetaria de la República Bolivariana de Venezuela es el bolívar.

Otra referencia importante para el tema que ocupa a las investigadoras es, que la decisión de la Sala examina los mecanismos de cumplimiento de las obligaciones establecidas en moneda extranjera, ya que debe:

Distinguirse cuando la obligación en divisa está expresada en moneda de cuenta (moneda alternativa) o como moneda de pago *strictu sensu*. En el primer caso, la moneda extranjera funciona como una moneda de cuenta, es decir, de modo referencial del valor de las obligaciones asumidas en un momento determinado, en el segundo caso, la moneda extranjera se fija como moneda efectiva y exclusiva de pago.

En este orden de ideas, explica la sentencia que cuando la moneda extranjera funciona como moneda de cuenta, esto implica que las partes la usan como una fórmula de reajuste de la obligación pecuniaria frente a eventuales variaciones del valor interno de la moneda de curso legal. Pero para ello, se debe tener en cuenta que en el derecho venezolano existen algunas restricciones para utilizar la moneda extranjera como moneda de pago, como en el caso de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios.

Ahora bien, se aclara en esta decisión que fijar un pago en moneda extranjera no constituye una ilegalidad, cuando dicha moneda se ha estipulado como moneda de cuenta, pero que lo importante es que exista un convenio entre las partes que se adapte al vigente marco cambiario y expone expresamente:

Sobre el particular, cabe reiterar que en nuestro sistema las obligaciones expresadas en moneda extranjera y pagadera en el territorio de la República, se presumen salvo convención especial que acrediten válidamente las partes, como obligaciones que utilizan la divisa como moneda de cuenta, es decir de referencia del valor sobre bienes y servicios en un momento determinado. Así, siempre el deudor de obligaciones estipuladas en moneda extranjera se liberará entregando a su acreedor el equivalente en bolívares de la moneda extranjera aplicando la tasa del lugar a la fecha de pago.

En conclusión, esta sentencia determina que se puede establecer la moneda extranjera para el pago de bienes y servicios en Venezuela, siempre que se use como moneda de cuenta y no como moneda exclusiva de pago.

3. Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia, dictada en fecha 16 de octubre de 2019. Caso del Grupo Empresarial Urbina G.E.U., C.A. contra el Centro Clínico Vista California, C.A. Esta sentencia fue dictada con base al recurso de casación interpuesto proveniente de una demanda por

resolución de contrato de arrendamiento y daños y perjuicios, alegándose ante la Sala vicio de reposición de la causa.

Antes de entrar a conocer lo que la Sala expuso es necesario mencionar que la parte demandante en el juicio original señaló que fue autenticado un contrato de arrendamiento con la sociedad mercantil Centro Clínico Vista California, C. A, sobre un edificio, denominado GEUCA, el cual arrendó para realizar las actividades inherentes al funcionamiento de una clínica de servicios médicos y servicios relativos al área de la salud. Este arrendamiento se estableció por un lapso de cinco años prorrogables y se constituyó un canon de arrendamiento para los primeros cinco años en la cantidad de veintiocho mil quinientos dólares (US\$ 28.500,00).

El caso es, que la arrendataria dejó de pagar en bolívares el monto total que debía pagar para cubrir el pago del canon de arrendamiento, que en moneda de cuenta dólar ascendía a la cantidad de treinta mil dólares (US\$ 30.000,00), y en su defecto estaba pagando en moneda de curso legal al tipo de cambio oficial, una cantidad de mil quinientos cuarenta con noventa y cinco centavos de dólares (US\$1.540,95).

La Sala una vez escuchados los alegatos y revisadas las pruebas y documentos que constan en el expediente evidenció que el Centro Clínico Vista California, C.A., incurrió en incumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato de arrendamiento y por ello condenó al pago de cuatrocientos cuarenta mil doscientos veintinueve con cinco centavos de dólares (US\$ 440.229,05), por concepto de diferencia de los cánones de arrendamientos dejados de percibir. Sin embargo, expuso que esa cantidad sería pagada entregando el equivalente en moneda de curso legal, al tipo de

cambio vigente en el mercado, de conformidad con la Resolución N° 19-05-01, de fecha 2 de mayo de 2019, dictada por el Banco Central de Venezuela, para el día del pago efectivo, o la que se aplique para la fecha de pago.

Respecto a esta decisión, Blanco (2019) señala que “el Tribunal Supremo de Justicia (TSJ) autorizó el pago de alquileres de locales comerciales y oficinas en bolívares, tomando en cuenta el precio del dólar oficial” (p. 1). No obstante esta opinión, cita lo comentado por Francisco López Domínguez, presidente de la Cámara Inmobiliaria de Venezuela, quien aseguró que el TSJ:

No autorizó expresamente el pago de cánones de alquiler de locales comerciales y oficinas en divisas extranjeras, sino que reconoce el criterio del Decreto Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, vigente para el año 2000, según el cual se pueden pactar contratos en moneda foránea, pero los pagos deben hacerse en bolívares (p. 1).

Como consecuencia de dicho argumento la Cámara advirtió que lo recomendable era mantener prudencia y hasta tanto no existiera un pronunciamiento expreso, se debía mantener la interpretación legal vigente al respecto en materia de arrendamiento inmobiliario, ya que el Tribunal Supremo de Justicia estableció que los inquilinos debían pagar el alquiler fijado al equivalente en dólares, mas no necesariamente en dólares, tomando en cuenta la cotización oficial del día y teniendo como medida la Resolución N° 19-05-01, fechada el 2 de mayo del 2019, dictada por el Banco Central de Venezuela (BCV). A esto cabe destacar, que ello no tiene aplicación en toda la legislación especial inquilinaria, por lo que hay que ser cautelosos para determinar cuándo es prudente o no pactar en moneda extranjera.

Esta resolución suscribe que, a través del Convenio Cambiario N° 1 del 21 de agosto del año 2018, se implantó “la libre convertibilidad de la moneda en todo el territorio nacional, con el propósito de favorecer al desarrollo de la actividad económica, en un mercado cambiario ordenado” (p. 1).

Este Convenio además, en su artículo 18 establece que con base a lo dispuesto en el artículo 128 de la Ley del Banco Central de Venezuela, el pago de las obligaciones pactadas en moneda extranjera debe ser efectuado siguiendo los lineamientos que se refieren a continuación

- a) Cuando la obligación haya sido pactada en moneda extranjera por las partes contratantes como moneda de cuenta, el pago podrá efectuarse en dicha moneda o en bolívares, al tipo de cambio vigente para la fecha del pago.
- b) Cuando de la voluntad de las partes contratantes se evidencie que el pago de la obligación ha de realizarse en moneda extranjera, así se efectuará, aun cuando se haya pactado en vigencia de restricciones cambiarias.
- c) El pacto de una obligación en moneda extranjera como moneda de pago únicamente se entenderá modificado cuando haya sido efectuado previo al establecimiento de restricciones cambiarias y siempre que estas impidan al deudor efectuar el pago en la forma convenida, caso en el cual el deudor se liberará procediendo como se indica en el literal a) del presente artículo (pp. 4-5).

Conclusiones del estudio.

El canon de arrendamiento puede ser pagado en moneda extranjera, siempre que se fije como una moneda de cuenta, en aquellos inmuebles regulados por la Ley de Arrendamiento Inmobiliario de 1999; pero, al revisar las otras leyes especiales vigentes en materia inquilinaria: la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda (artículo 54 y disposición transitoria cuarta) y la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el uso Comercial (artículo 41, literal e y disposición

transitoria cuarta), se verifica que existen prohibiciones expresas en esta materia, aun cuando exista una flexibilización del control cambiario y numerosas normativas que establecen la libre convertibilidad de la moneda.

El Tribunal Supremo con respecto al pago del canon de arrendamiento en moneda extranjera expresa que la utilización de esta moneda no constituye una ilegalidad pero que se deben tomar en cuenta las restricciones de ley y ello no queda contradicho en la sentencia referida del 2019, pues lo que decidió fue que en ese caso en particular el canon adeudado debía ser acreditado en el equivalente en moneda de curso legal (bolívar), al tipo de cambio vigente en el mercado para el momento del pago, no significando con ello, que el Tribunal Supremo de Justicia autorizó el pago de alquileres en divisas, en todo tipo de inmueble dado en arrendamiento, vale decir, en locales comerciales y viviendas, sino en bolívares, tomando en cuenta el precio del dólar oficial (moneda de cuenta), debido a que se encontraba vigente para el momento la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios del año 1999, que reguló el arrendamiento de locales comerciales hasta el año 2014 cuando entra en vigencia una nueva legislación al respecto, que como se ha dicho sí permite pactar en moneda extranjera en su artículo 17.

En cuanto al control cambiario se pudo determinar que este es el régimen en el cual no existe libertad para contratar en moneda extranjera y la tenencia de la moneda está restringida. En Venezuela, este control de divisas ha estado regido por el Banco Central de Venezuela que centraliza la compra y venta de divisas, imponiéndose límites a la libre convertibilidad de la moneda nacional y la moneda extranjera. En este sentido, el Ejecutivo Nacional, a través del Ministerio del Poder Popular de Planificación y Finanzas conjuntamente con las autoridades del Banco Central de Venezuela,

mediante los Convenios Cambiarios particulares fijan las tasas de cambio oficial, aplicable para las operaciones de compra y venta de divisas.

El ordenamiento jurídico prevé la posibilidad de que en los convenios pactados en moneda extranjera, las obligaciones sean cumplidas con la entrega de lo equivalente en bolívares, salvo pacto en contrario. Es decir, en principio la Ley del Banco Central de Venezuela al referirse a pagos en moneda extranjera, está regulando los pagos en una moneda diferente al bolívar. Así el artículo 128 de la mencionada Ley del Banco Central, dispone que el deudor se libera de la obligación nominada en moneda extranjera mediante la entrega de su equivalente en bolívares a la tasa corriente en el lugar de la fecha de pago.

Incluso, así lo prevé el artículo 6.1.9 de los Principios de Unidroit que establece que si una obligación de dinero es expresada en una moneda diferente a la del lugar del pago, éste puede efectuarse en la moneda de dicho lugar, a menos que esta moneda no pueda convertirse libremente o las partes hayan convenido que el pago debía efectuarse sólo en la moneda en la cual la obligación fue expresada. Igualmente este artículo dispone que si es imposible para el deudor hacer el pago en la moneda en la cual la obligación fue expresada, el acreedor puede reclamar el pago en la moneda del lugar del pago.

Por lo que, debe distinguirse si la obligación en moneda extranjera está expresada en moneda de cuenta o como moneda de pago. En el caso de la moneda de cuenta, la moneda extranjera funciona como un modo referencial del valor de las obligaciones asumidas en un momento determinado, en el

caso de la moneda de pago, la moneda extranjera se fija como moneda efectiva y exclusiva de pago.

Ahora bien, con la puesta en vigencia del Convenio Cambiario N° 1 de 2018, se estableció la libre convertibilidad de la moneda en todo el territorio nacional, con el objeto de favorecer el desarrollo de la actividad económica en un mercado cambiario ordenado, lo que permitiría a las partes en un contrato de arrendamiento pactar el pago del canon en moneda extranjera, en aquellos inmuebles regulados por la legislación inquilinaria que lo permite, tomando además como referencia del orden internacional los Principios de Unidroit.

Recomendaciones.

Se recomienda en primer lugar al Estado venezolano, específicamente a su Poder Judicial, encabezado por el Tribunal Supremo de Justicia, dictar decisiones que sean más precisas y que no dejen dudas sobre las declaraciones y órdenes que allí se establezcan.

Se recomienda en segundo lugar al Estado venezolano, pero esta vez a su Poder Legislativo, especialmente a la Asamblea Nacional que efectúe una revisión general de las tres leyes determinadas en este trabajo que rigen la materia inquilinaria, para ajustarse en cuanto al pago del canon de arrendamiento en moneda extranjera a la realidad socio-económica que atraviesa el país, sin detrimento que se mantenga la disposición de que sea como moneda de cuenta. Podría entonces, ser reformada cada una de las leyes o crear un solo texto normativo con reglas más claras y seguras que regulen el ámbito inquilinario.

Se recomienda en tercer lugar, a los docentes y especialistas en la materia inquilinaria, ofrecer cursos, charlas, talleres y demás encuentros académicos y formativos, para aclarar lo referente a las dudas y controversias que surgen en cuanto al pago del canon en moneda extranjera y hacer énfasis en la lectura, toda vez que muchas veces se lee sólo el título de un artículo de una ley, o de una jurisprudencia sin detallar o analizar la información completa en todo su contexto.

Se recomienda finalmente a la sociedad en general, verificar siempre que realicen adquisición de bienes y servicios, si el pago requerido se ajusta al valor y calidad, e igualmente a cumplir y hacer cumplir la legislación vigente.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Abadí, A. y Raguá, D. (2016). Control cambiario: trece años en cifras. Debates IESA, 21(1), 48-51.

Aguilar, J. (2002). Contratos y Garantías. Derecho Civil IV. Universidad Católica Andrés Bello. Caracas.

Arias, F. (1997). El proyecto de investigación. Caracas: Episteme.

Badell & Grau (2019). Banco Central de Venezuela dicta resolución para regular medida de intervención cambiaria. Recuperado de: <https://www.badellgrau.com/?pag=64&ct=2485>

Badell & Grau (2019^a). BCV autoriza a las instituciones bancarias a realizar transacciones cambiarias a través de mesas de cambio. Recuperado de: <https://www.badellgrau.com/?pag=64&ct=2510>

Badell & Grau (2017). El régimen de control cambiario. Recuperado de: <https://www.badellgrau.com/?pag=64&ct=2255>

Badell & Grau (2012). Restricción de establecer el canon de arrendamiento en moneda extranjera. Recuperado de: <https://www.badellgrau.com/?pag=64&ct=1475>

Blanco, N. (2019). TSJ autorizó el pago de alquileres en bolívares en base al dólar oficial. Recuperado de: <http://www.ultimasnoticias.com.ve/noticias/economia/tsj-autorizo-el-pago-de-alquileres-en-bolivares-en-base-al-dolar-oficial/>

Convenio Cambiario N° 1 (2018). Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 6.405 Extraordinario de fecha 07 de septiembre de 2018. Recuperado de: http://www.bcv.org.ve/system/files/documentos_juridicos/convenio_cambiario_nde_1_de_fecha_7-09-2018_1.pdf

Delgado, T. (2003). El negocio jurídico contractual. La Habana: Editorial Félix Varela.

Díaz, E. (1998). Curso de Filosofía del Derecho. Madrid: Marcial Pons.

Fernández, L. (2000). Temas de Derecho Inquilinario. Caracas: Universidad Católica Andrés Bello.

Garay, J. (2012). La Constitución Bolivariana (1999). Caracas: Corporación AGR, S.C.

Guerra, J. (2018). ¿Cómo detener la hiperinflación en Venezuela? Recuperado de: <https://prodavinci.com/como-detener-la-hiperinflacion-en-venezuela/>

Hernández, K. y Guerra, D. (2012). El principio de autonomía de la voluntad contractual civil. Sus límites y limitaciones. Revista Jurídica de Investigación e Innovación Educativa, 6(1), 27-46.

Londón, C. (2019). Mitos y realidades sobre la facturación en dólares en Venezuela. Recuperado de: <http://www.bancaynegocios.com/mitos-y-realidades-sobre-la-facturacion-en-dolares-en-venezuela/>

Maduro, E. (1995). Curso de Obligaciones. Derecho Civil III. Caracas: Universidad Católica Andrés Bello.

Montbrun, D. (2016). Diagnóstico de las empresas de venta al detal de telefonía celular ante el control cambiario en el estado Carabobo (período 2008-2014) (trabajo de grado). Universidad de Carabobo. Valencia.

Organización de Naciones Unidas (2010) Principios de Unidroit sobre los contratos comerciales internacionales. Recuperado de: <http://www.unidroit.org/spanish/principles/contracts/principles2010/blackletter2010-spanish.pdf>

Palella y Martins (2010). Metodología de la Investigación Cuantitativa. FEDUPEL. Caracas.

Rodner, J. (2005). El dinero. Obligaciones de dinero y de valor, la inflación y la deuda en moneda extranjera. Academia de Ciencias Políticas y Sociales: Caracas.

Rojas, B. (2010). Investigación cualitativa. Fundamentos y praxis. Caracas: FEDUPEL.

Sáenz, F., Vera, L. y Zambrano, L. (2018). Estabilización, crecimiento y política cambiaria en Venezuela. Recuperado de: https://www.ancevenezuela.org.ve/ance/sites/default/files/investigaciones/sae_z_vera_zambrano_paper_politica_cambiaria_marzo_2018.pdf

Tantaleán, R. (2016). Tipología de las investigaciones jurídicas. Derecho y Cambio Social. Recuperado de: [http://www.Dialnet-TipologiaDeLasInvestigacionesJuridicas-5456267%20\(2\).pdf](http://www.Dialnet-TipologiaDeLasInvestigacionesJuridicas-5456267%20(2).pdf)

Tribunal Supremo de Justicia, Sala de Casación Civil (2012). Sentencia del 6 de agosto de 2012. Caso Smith International de Venezuela C.A. contra Pesca Barinas C.A. Recuperado de: <https://vlexvenezuela.com/vid/internacional-venezuela-pesca-barinas-393543902>

Tribunal Supremo de Justicia, Sala de Casación Civil (2019). Sentencia del 16 de octubre de 2019. Caso del Grupo Empresarial Urbina G.E.U., C.A. contra el Centro Clínico Vista California, C.A. Recuperado de: <https://www.accesoalajusticia.org/wp-content/uploads/2019/10/SCC-N%C2%BA-RC.000424-16-10-19.pdf>

UPEL (2014). Manual de trabajos de grado de especialización y maestría y tesis doctorales. Caracas: FEDUPEL.

Witker, J. (1996). Técnicas de investigación jurídica. México: McGraw-Hill.

ANEXOS

1. TSJ autorizó el pago de alquileres en bolívares en base al dólar oficial



Narkys Blanco. Octubre 25, 2019

El Tribunal Supremo de Justicia (TSJ) autorizó el pago de alquileres de locales comerciales y oficinas en bolívares, tomando en cuenta el precio del dólar oficial.

Francisco López Domínguez, presidente de la Cámara Inmobiliaria de Venezuela, ofreció la información, asegurando que el TSJ no autorizó expresamente el pago de cánones de alquiler de locales comerciales y oficinas en divisas extranjeras, sino que reconoce el criterio del Decreto Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, vigente para el año 2000, según el cual se pueden pactar contratos en moneda foránea, pero los pagos deben hacerse en bolívares.

A través de un comunicado, Francisco López Domínguez, aclaró la información que circula este viernes a través de las redes sociales, para aclarar los alcances de sentencia del TSJ, con ponencia de la magistrada Marisela Godoy, atendiendo a una demanda del Grupo Empresarial Urbina, contra la sociedad mercantil Centro Clínico Vista California, C.A., ya que se habría interpretado en las redes, que autoriza el pago del canon de arrendamiento en moneda extranjera.

En tal sentido, la Cámara advierte que lo recomendable es mantener prudencia y hasta tanto no exista pronunciamiento expreso, mantener la interpretación legal vigente al respecto en materia de arrendamiento inmobiliario.

El Tribunal Supremo de Justicia (TSJ) estableció que los inquilinos deberán pagar el arriendo fijado al equivalente en dólares, (no en dólares) según la cotización oficial del día. La medida fue publicada en la Gaceta Oficial N° 41.264, mediante la sentencia N° 424 del 16 de octubre de 2019, de conformidad con la Resolución N° 19-05-01, fechada el 2 de mayo del 2019, dictada por el Banco Central de Venezuela (BCV).

La resolución suscribe que, a través del Convenio Cambiario N° 1 del 21 de agosto del año 2018, se implantó “la libre convertibilidad de la moneda en todo el territorio nacional, con el propósito de favorecer al desarrollo de la actividad económica, en un mercado cambiario ordenado”, apuntó.

<http://www.ultimasnoticias.com.ve/noticias/economia/tsj-autorizo-el-pago-de-alquileres-en-bolivares-en-base-al-dolar-oficial/>

2. Alquileres en dólares ¿permitidos en Venezuela?



EVOLUCIÓN DEL TEMA DE ALQUILERES EN DÓLARES PERMITIDOS EN VENEZUELA:

-El control de cambios en Venezuela se inicia desde el 2003:

A través de diferentes instrumentos legales como decretos y demás políticas del Ejecutivo lo implementaron.

-En Sentencia de la Sala Constitucional del 2016:

Se expuso sin miramientos ni resquemores la posibilidad de pactar/escriturar la obligación de los pagos referenciados en divisas. (Como moneda de Cuenta). Siendo el Bolívar la Moneda de Pago conforme al 128 LBCV.

-La Sentencia de la Sala Casación Social del 2018:

Fijó indemnizaciones en Petro para proteger el valor adquisitivo de los montos condenados a pagar. Teniendo al Petro como verdadera Moneda de Pago.

-La Sentencia de la Sala Casación Civil del 2018:

Reconoció formalmente la inflación como hecho notorio y superó el principio nominalístico. Según este principio, la obligación de pago se cumple devolviendo la misma cantidad escriturada en el contrato del cual nace.

Y estableció que el acreedor al que se le paga tardíamente, tiene derecho a cobrar una cantidad que represente el mismo poder adquisitivo que debió recibir a la fecha primitiva del pago.

-El Decreto No. 41452 de la Asamblea Nacional Constituyente:

Derogó la Ley de Ilícitos Cambiarios, pero aún dejó vigentes otros instrumentos cambiarios.

-Desmontaje del Control Cambiario 2019:

Resolución que puso el punto final al tema.

DE SEGUIDAS RESUMIREMOS LA SENTENCIA DEL 16/10/2019 RELATIVA A ALQUILERES EN DÓLARES PERMITIDOS EN VENEZUELA:

-MOTIVO DEL PROCESO:

Se demandó la Resolución de un Contrato de Arrendamiento por Incumplimiento de la Arrendataria y adicionalmente los Daños y Perjuicios.

-EL ACTOR ALEGÓ EL INCUMPLIMIENTO DE 3 OBLIGACIONES:

1-Obligación de pagar íntegramente el canon de arrendamiento pactado:

La arrendataria desde Abril de 2014 hasta la fecha: no pagó en bolívares el monto total que debía pagar para cubrir el pago del canon de arrendamiento que en moneda de cuenta dólar es de US\$ 30.000,00.

Paga actualmente: en moneda de curso legal al tipo de cambio oficial la cantidad de US\$1.540,95.

Por lo que adeuda por la falta de pago de canon de arrendamiento íntegro: desde el mes de Abril de 2014 hasta Febrero de 2015, (a su contra valor en bolívares a la tasa oficial referencial SICAD II). Y desde Marzo de 2015 hasta Agosto del 2015, (a su contra valor en bolívares a la tasa referencial SIMADI), la cantidad de US\$ 440.229,05.

La Cláusula 3° del Contrato señala:

“La pensión de arrendamiento es la suma de \$28.500,00, mensuales...hasta que entregue el inmueble...desocupado. De conformidad con los artículos 95, 97 y 98 de la LBCV. Dicha suma equivale a la cantidad de Bs. 17.898.000,00 para el día de hoy, (al tipo de cambio de Bs. 628,00 por U.S.\$)...”

La Cláusula 9° del Contrato señala:

“...de producirse la prórroga del contrato...el canon de arrendamiento mensual de dicha prórroga será de \$30.000,00 mensuales...”

2-Prohibición de subarrendar y ceder el contrato de arrendamiento:

La arrendataria emitió unos certificados de uso, a través de los cuales arrienda consultorios médicos.

3-Obligación de contratar y mantener durante la vigencia del contrato una Póliza de Seguros a favor del inmueble y como beneficiario la Arrendadora:

No contrató una póliza de seguro durante la vigencia del contrato

DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CUESTIONADO Y SU CONTENIDO:

Contrato autenticado entre 2 sociedades mercantiles, sobre un inmueble en el que funcionaría una clínica. Año 1999, (aun no existía control cambiario).

La duración del contrato de 5 años prorrogables.

CANON DE ARRENDAMIENTO:

Para los primeros 5 años de la relación arrendaticia en US\$ 28.500,00. Desde Enero del 2000 hasta 31 de Diciembre de 2004.

Y para la prórroga en US\$ 30.000,00. Desde Enero de 2005 hasta el 31 de Diciembre de 2014.

PRETENSIÓN RECLAMADA EN RELACIÓN A LA INDEMNIZACIÓN POR DAÑOS Y PERJUICIOS:

Como resultado del diferencial de los cánones de arrendamientos dejados de percibir desde Abril de 2014 hasta Agosto de 2015. Se reclama una Indemnización de US\$ 440.229,05.

Así como los cánones de arrendamiento que se siguieran causando hasta la entrega del inmueble.

ALEGATOS DE LA DEMANDADA:

-Se viola la LRAIUC, al contener el libelo la expresión del canon de arrendamiento en moneda extranjera. Lo que denota que la misma es ilegal, ya que va en detrimento del orden público.

-Que el canon de arrendamiento convenido para el año 2015 fue de Bs. 307.378.50. Lo cual ha venido pagando de manera periódica a la arrendadora.

PRUEBAS:

Documentos privados:

Tales como Notificaciones en las que la arrendadora participó a la arrendataria la tasa de cambio oficial para el pago de su equivalente al canon de arrendamiento pactado y notificaba la morosidad.

También cursan facturas por alquiler de Bs. 307.378,50.

ANÁLISIS DE LA SALA DE CASACIÓN CIVIL:

La demandada reconoce que pagó por canon de arrendamiento Bs. 307.378,50: Desde Mayo de 2015. Cantidad que al ser dividida a la tasa de cambio oficial para el momento en que debió realizarse el pago fijado en US\$ 28.500,00 y luego en US\$ 30.000,00.

En consecuencia, se condena a pagar US\$ 440.229,05: mediante la entrega de lo equivalente, en moneda de curso legal, al tipo de cambio vigente en el mercado.

Todo conforme a la Resolución N° 19-05-01, de fecha 2/05/2019: dictada por el BCV, publicada en Gaceta Oficial N° 41.264. Para el día del pago efectivo, o la que aplicare para la fecha de pago.

Queda Resuelto el Contrato.

CONCLUSIÓN EN ALQUILERES EN DÓLARES PERMITIDOS EN VENEZUELA:

La Sentencia que acabamos de resumir, viene a concluir a nuestro modo de ver, con la construcción jurisprudencial que sentencias en el pasado ya habían avanzado en cuanto a la validez de los contratos pactados en divisas. Responde a una realidad inflacionaria en la que al menos, con los contratos referenciados en divisas, ya no habrá lugar a dudas acerca de su legalidad. Pues si bien es cierto que la sentencia en comento atiende a un presupuesto de hecho del 1999 en el que no existía control cambiario, hoy por hoy tampoco existe, por tanto se concluye como legal el escriturar los contratos tanto en dólares como en bolívares.

Publicado el 22/10/2019.

Dra. Ana Santander.

Abogado UCAB

Pág Web: <https://www.tusolucionlegal.com.ve/>

3. Cámara Inmobiliaria de Venezuela aclaró si es legal pactar alquileres en dólares

Octubre 24 2019, 4:29 pm

Posteado en: Actualidad, Economía.



La Cámara Inmobiliaria de Venezuela emitió un comunicado ante informaciones relacionadas con una sentencia del Tribunal Supremo de Nicolás Maduro, “que según se dice en las redes autoriza el pago del canon de arrendamiento en moneda extranjera”.

Por bancaynegocios.com

Francisco López Domínguez, aclaró, mediante un comunicado, que el Tribunal Supremo de Justicia no autorizó expresamente el pago de cánones de alquiler de locales comerciales y oficinas en divisas extranjeras, sino que reconoce el criterio del Decreto Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, vigente para el año 2000, según el cual se pueden pactar contratos en moneda foránea, pero los pagos deben hacerse en bolívares.