

AVANCE Técnico

División de Asesoría Tributaria & Legal.
07 Septiembre 2020. No.03.

Decreto 4.279 presidencial, y N° 11 dictado en el estado de Alarma por COVID-19 mediante el cual se suspenden los cánones de arrendamiento de inmuebles de uso comercial y los utilizados como vivienda principal.

Este Decreto (*) dictado en el marco del Estado de Alarma para atender la emergencia sanitaria por COVID-19, establece la suspensión de los cánones de arrendamiento para inmuebles de uso comercial y los utilizados como uso de vivienda principal.

Señala el Decreto que a fin de aliviar la situación de los arrendatarios por efecto de la pandemia (Artículo 1) prevé la suspensión por (6) seis meses del pago de cánones de arrendamiento de inmuebles de uso comercial y aquellos utilizados como vivienda principal.

Así mismo hace mención que en el plazo previsto en el Artículo, no resultara exigible al arrendatario el pago de los cánones de arrendamiento que correspondan, ni los vencidos a la fecha aún no pagados ni otros conceptos pecuniarios acordados en los respectivos contratos de arrendamiento inmobiliario.

Por su parte el Artículo 2 hace referencia que por un lapso de (6) seis meses contados a partir de la publicación de este Decreto en Gaceta Oficial, quedará suspendida la aplicación del Artículo 91 de la Ley para la Regulación y Control de los Arrendamientos de Vivienda, así como también se suspende por el mismo periodo la aplicación de la causal de desalojo establecida en el literal “a” del Artículo 40 del Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial.

En este mismo orden de ideas, el Artículo 3 establece que las partes de los respectivos contratos, de arrendamiento podrán acordar, mediante consenso, términos especiales de la relación arrendaticia en el plazo a que refiere el Decreto a los fines de adaptarla a la suspensión de pagos, para lo cual podrán fijar los parámetros de reestructuración de pagos o refinanciamiento que correspondan.

(*) Publicado en Gaceta Oficial N° 41.956, de fecha 02 de septiembre de 2020.

Es importante tener en cuenta que lo que busca el Decreto es el diferimiento de los pagos y no su condonación o eliminación durante su vigencia; por eso recurre al acuerdo entre las partes para buscar la mejor forma de pago de los cánones no aportados en los 6 meses. De igual forma en ningún caso, podrá obligarse al arrendatario a pagar el monto íntegro de los cánones y demás conceptos acumulados de manera inmediata al término del plazo de suspensión.

Si las partes no alcanzaren un acuerdo acerca de la reestructuración de pagos o el refinanciamiento del contrato de arrendamiento, someterán sus diferencias a la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda (SUNAVI), en el caso de los inmuebles destinados a uso como vivienda principal, y a la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socioeconómicos (SUNDDE) cuando se trate de inmuebles comerciales, para dirimir estos conflictos y en caso de ser necesario intermediaran en el establecimiento de las nuevas condiciones que temporalmente aplicaran para las partes.

Como aspecto también destacable del Decreto, encontramos que en el artículo 5 señala que, la suspensión a que se refiere este Decreto será desaplicada en aquellos casos de reinicio de la actividad comercial, con anterioridad al término máximo previsto en este Decreto, así como a los establecimientos comerciales que por la naturaleza de su actividad y de conformidad con los lineamientos impartidos por el Ejecutivo Nacional, se encuentren operando o prestando servicio activo de conformidad con alguna de las excepciones establecidas al cese de actividades decretado con ocasión al Estado de Alarma. Es importante

mencionar que El Ministerio del Poder Popular de Comercio Nacional establecerá mediante Resolución los términos con base a los cuales procederá la desaplicación excepcional a que se refiere este artículo.

De igual forma, el Artículo 6° señala que el Ejecutivo Nacional por órgano de la Vicepresidencia Sectorial de Economía podrá evaluar con los arrendatarios y arrendadores, debidamente organizados, mecanismos que propendan al sostenimiento del equilibrio económico ante la afectación por la pandemia mundial del coronavirus COVID-19.

Este Decreto entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial (Art.8).

Vale recordar que este Decreto solo conviene una prórroga a la suspensión que ya había sido dispuesta en el Nro. 4.169 publicado en la Gaceta Oficial Extraordinario Número 6.522 del 23 de marzo de 2020, la cual en consecuencia, vencía el 22 de este mes.

Visto todo lo anterior, y considerando de igual forma todo lo vivido desde marzo a esta fecha, nace una duda: ¿podiera considerarse que en los intervalos en los cuales se ha “flexibilizado la cuarentena”, y en consecuencia, se han reactivado actividades que estaban incluidas en el cese temporal por la pandemia, ha ocurrido un *“reinicio de la actividad comercial, con anterioridad al término máximo previsto en este Decreto”* y por ello, pudiera generarse una suerte de causación prorrateada del canon de arrendamiento por los días de flexibilización?. No está claro, y todo apunta a que es algo que deberían negociar entre las partes.

Naivelys Altuve
Supervisora
División de Asesoría Tributaria & Legal.