

La regulación del monto de los alquileres comerciales y el arbitraje

Irma Isabel Lovera De Sola*

VENEZUELA

AVANI, Nro. 4, 2023. pp. 111-127

Resumen: Este trabajo se propone explicar las normas de la Ley de Arrendamiento Comercial aplicables a la fijación del monto de los alquileres de locales comerciales, la posible intervención del Poder Ejecutivo en la fijación de la renta de esos inmuebles, algunas curiosidades o contradicciones que contiene el texto de la ley y la posibilidad de arbitrar conflictos entre arrendadores y arrendatarios basados en divergencias acerca del monto del alquiler.

Palabras clave: regulación, alquiler comercial, arbitraje.

Regulation of the amount of commercial rents and arbitration

Abstract: *As This piece aims to clarify the rules of the Commercial Leasing Law that apply to the fixing of rental costs of commercial leases, the possible intervention of the Executive Power in fixing said costs, curio and contradictions found in the text of the law, and the possibility of arbitrating conflicts that may arise between lessors and tenants based on diverging views on the rental costs.*

Keywords: *regulation, commercial rents, arbitration.*

Autora invitada.

* Abogada, Universidad Católica Andrés Bello. Mediadora, Pontificia Universidad Católica de Chile. Profesor agregado de la Universidad Metropolitana, Caracas, Venezuela. Profesora de pregrado y post grado de la Universidad Católica Andrés Bello. Integrante del Programa Profesor Aliado Internacional de la Universidad Católica Andrés Bello, año 2020. Instituciones: Árbitro del Centro de Arbitraje de la Cámara de Caracas, Venezuela. Miembro fundador de la Asociación Venezolana de Arbitraje. Correo electrónico: irmalovera@gmail.com

La regulación del monto de los alquileres comerciales y el arbitraje

Irma Isabel Lovera De Sola*

VENEZUELA

AVANI, Nro. 4, 2023. pp. 111-127

SUMARIO:

INTRODUCCIÓN. 1. Promulgación de la Ley de Arrendamiento Comercial y la SUNDDE. 2. Sentencias de la Sala Político-Administrativa que tratan el tema. Conclusión. 3. Comentario adicional. 4. La regulación de alquileres comerciales y el arbitraje.

INTRODUCCIÓN

Cuando fue publicado el Decreto con rango, valor y fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para uso Comercial ("Ley de Arrendamiento Comercial") en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela ("G.O.") N° 40.418 del 23 de mayo de 2014¹, muchos abogados, comerciantes, arrendadores y corredores inmobiliarios respiraron con alivio al pensar que con esa nueva ley se extinguía la regulación de los alquileres comerciales por parte de un organismo del Poder Ejecutivo como había sido durante más de 50 años desde la entrada en vigor de la Ley de Regulación de Alquileres de 1960.

Para relatar los acontecimientos completos que precedieron y los que siguieron a la promulgación de la Ley de Arrendamiento Comercial, debo comenzar por referir que el 29 de noviembre de 2013, mediante Decreto N° 602 ("Decreto 602")², el Presidente de la República congeló los alquileres de inmuebles de uso comercial y locales en general donde se desarrollaban actividades comerciales o de servicios. En otras palabras, el Decreto 602 prohibió el ajuste al alza de todos los alquileres de inmuebles destinados a actividades comerciales.

Las disposiciones fundamentales de inmediato impacto del Decreto 602 en los contratos de alquiler fueron las siguientes:

* Abogada, Universidad Católica Andrés Bello. Mediadora, Pontificia Universidad Católica de Chile. Profesor agregado de la Universidad Metropolitana, Caracas, Venezuela. Profesora de pregrado y post grado de la Universidad Católica Andrés Bello. Integrante del Programa Profesor Aliado Internacional de la Universidad Católica Andrés Bello, año 2020. Instituciones: Árbitro del Centro de Arbitraje de la Cámara de Caracas, Venezuela. Miembro fundador de la Asociación Venezolana de Arbitraje. Correo electrónico: irmalovera@gmail.com

¹ V. Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para uso Comercial, Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela ("G.O.") N° 40.418 del 23 de mayo de 2014. <http://historico.tsj.gob.ve/gaceta/mayo/2352014/2352014-3985.pdf#page=1>

² V. Decreto Presidencial N° 602, G.O. N° 40.305 del 29 de noviembre de 2013. <http://historico.tsj.gob.ve/gaceta/noviembre/29112013/29112013-3853.pdf#page=1>

1.1. Fijó en un máximo de Bs. 250 por metro cuadrado³ los cánones de arrendamiento de los locales.

1.2. Estableció en un máximo del 25% del canon de arrendamiento, el monto de los gastos comunes que está permitido cobrar a los arrendatarios.

1.3. Si el alquiler que se venía pagando antes de la entrada en vigor del Decreto 602 era superior a Bs. 250 por metro cuadrado, el ajuste a la baja debió producirse de inmediato, es decir a partir del 30 de noviembre de 2013. Si el alquiler era inferior a esa cantidad, debía permanecer invariable hasta tanto se promulgara la nueva ley por vía habilitante que regiría este tipo de arrendamientos.

1.4. Prohibió el cobro de alquileres basados en porcentajes sobre ventas brutas o netas, lo cual significó que los alquileres comerciales solamente deberían tomar como base para su cálculo, las dimensiones del local, independientemente de su ubicación geográfica o si formaban parte de un centro comercial o no, y todos los inmuebles comerciales tendrían que uniformar su rentabilidad en base a sus dimensiones, y no la productividad del negocio ni a ningún otro factor que los favoreciera o perjudicara.

El Decreto 602 permaneció en vigencia hasta la promulgación de la Ley de Arrendamiento Comercial el 23 de mayo de 2014, es decir, fueron seis meses de congelación de los alquileres comerciales y de incertidumbre en el mercado inmobiliario, porque antes de que se publicara la nueva ley, se sabía que se estaba discutiendo una nueva normativa para este tipo de inmuebles pero se desconocía su alcance y los criterios que se aplicarían.

Los centros comerciales se vieron particularmente afectados porque los gastos de mantenimiento eran, en muchos casos, muy superiores al 25% del monto del canon de alquiler de los locales. Los gastos de mantenimiento incluyen usualmente desde la limpieza, la vigilancia, equipos de seguridad y promociones de eventos hasta la decoración de acuerdo con la temporada comercial (carnaval, vuelta al colegio, navidad, etc.). En la práctica, el 25% no cubría todos esos conceptos, a pesar de ser calificados como gastos comunes.

En el mundo inmobiliario se temía que el gobierno optara por el camino de las restricciones, limitaciones y regulaciones severas de los alquileres comerciales como ya había hecho con la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda ("Ley de Arrendamientos de Vivienda") en 2011.⁴ Pero no fue así y no mencionaré la razón, ya que sería meramente anecdótico y sin interés jurídico.

³ En ese momento, Bs. 250 equivalían aproximadamente a USD 4.

⁴ V.G.O. N° 6.053 Ext. del 12 de noviembre de 2011. http://historico.tsj.gob.ve/gaceta_ext/noviembre/12112011/E-12112011-3286.pdf#page=1

1. Promulgación de la Ley de Arrendamiento Comercial y la SUNDDE

¿Y en que se basó ese suspiro de alivio de arrendadores y demás relacionados con el alquiler comercial al conocerse el texto de la nueva Ley de Arrendamiento Comercial?

En que el artículo 6 de la Ley de Arrendamiento Comercial recién salida del horno señala el orden de prioridades en que deberán aplicarse las leyes, reglamentos y resoluciones sobre la materia. En cuarto lugar destaca, especialmente para quienes veníamos acostumbrados desde 1960 a que los inmuebles tenían que ser regulados por una oficina administrativa, que se aplicarán los acuerdos a los que hayan llegado las partes.

Esa expresión llenó de optimismo a propietarios y arrendadores de locales comerciales, y no solamente a los de inmuebles dentro de centros comerciales, sino a todos, porque los llamados locales “a pie de calle” tendrían el mismo tratamiento legal que los de centros comerciales.

Pero el artículo 7 de la Ley de Arrendamiento Comercial que se estrenó en mayo de 2014, a pesar de reconocer la importancia de los acuerdos entre las partes, indica que en caso de diferencias entre arrendador y arrendatario cualquiera de las partes puede acudir a la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socio Económicos (“SUNDDE”) para dilucidar sus divergencias en relación con el cálculo y el monto del canon de alquiler.⁵

En ese momento de euforia que se produjo debido a la publicación de la ley y a que simultáneamente se derogó el Decreto 602 que había congelado los alquileres comerciales y ante una nueva normativa que abría el rumbo de acuerdos entre las partes, no se le dio mayor importancia a la remisión de los desacuerdos a la SUNDDE.

Se pensó que todo sería paz y armonía. Sin embargo, pocos se detuvieron a analizar el contenido del artículo 5º de la Ley de Arrendamiento Comercial, que por su importancia para el tema elegido para este trabajo, lo copio textualmente:

“El Ministerio con competencia en materia de Comercio, con asistencia de la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socio Económicos (SUNDDE), ejercerá la rectoría en la aplicación de este Decreto Ley y en conjunto crearán las instancias necesarias para su aplicación. Corresponde al Ministerio con competencia en materia de Comercio la regulación sectorial del arrendamiento de inmuebles destinados al comercio, a partir de las disposiciones del presente Decreto Ley, y de los reglamentos que se dictaren en ejecución del mismo. Cuando alguna norma incida en la materia competencia de otra instancia o Ministerio del Poder Popular, podrá ser objeto de regulación conjunta. En ejercicio de la atribución otorgada en el presente artículo, el Ministerio con competencia en materia de comercio podrá dictar regula-

⁵ V. Ley de Arrendamiento Comercial, artículo 7 (“En todo lo relacionado con los contratos de arrendamiento a suscribir, se procurará el equilibrio y acuerdo entre las partes. En caso de dudas o controversias, cualquiera de las partes podrá solicitar la intervención de la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socio Económicos (SUNDDE)*”).

ciones especiales para ciertas categorías de inmuebles destinados al comercio, o bien para categorías de arrendatarios o arrendadores con características particulares. Dichas regulaciones no podrán contrariar lo establecido en el presente Decreto Ley y procurarán el desarrollo de éste, o de los reglamentos dictados con fundamento en el presente."

Esto significa que la Administración Pública, por canal del Ministerio del Poder Popular para el Comercio Nacional (según su denominación actual), nunca renunció a la posibilidad de intervenir en los contratos de arrendamiento comercial y, en particular, en la fijación de los montos de los alquileres, como lo había venido haciendo desde 1960.

Si entramos en los detalles del artículo 5º de la Ley de Arrendamiento Comercial, encontramos que la competencia en materia de arrendamientos comerciales y el ente rector de las políticas a seguir en esta materia es el Ministerio "con la asistencia de la SUNDDE", que a su vez creará junto con el Ministerio, las oficinas administrativas necesarias para la aplicación de la ley.

Al poco tiempo de vigencia de la ley, el Ministerio del Poder Popular para el Comercio Nacional efectivamente ejerció esa competencia y creó una dependencia denominada originalmente "Unidad en Materia de Arrendamiento Inmobiliario para Uso Comercial", que se ocuparía específicamente de los alquileres comerciales.

El primer funcionario, en este caso funcionaria, designada a este efecto fue la titular de la Unidad en Materia de Arrendamiento Inmobiliario para Uso Comercial, de la que tuve noticia por la designación de su primera titular⁶ en agosto de 2014, cuyas competencias aparecen en la misma Resolución de su designación.

Esa oficina administrativa ha tenido una evolución errática y ha pasado a convertirse en la Dirección General de Arrendamiento Comercial del Ministerio del Poder Popular para el Comercio Nacional, según reciente publicación en Gaceta Oficial.⁷

Hoy día, en la práctica no están delimitados los campos de actividad de esa Dirección General y de la SUNDDE, lo cual genera desinformación y confusiones entre los ciudadanos que no saben claramente a cuál oficina dirigirse.

Tampoco hay una reglamentación clara acerca de los procedimientos que cada uno de estos organismos debe proveer ni criterios fijos para la aplicación de las normas de la Ley de Arrendamiento Comercial. En resumen, un caos que perjudica los derechos e intereses de los ciudadanos, sean arrendadores o arrendatarios.

⁶ V. Ministerio del Poder Popular para el Comercio, Resolución N° DM/057-14, mediante la cual se designa a la ciudadana Leocarina Márquez de la Cruz, como responsable de la Unidad en materia de arrendamiento inmobiliario para uso comercial, adscrita al Despacho del Viceministro de Gestión Comercial, G.O. N° 40.472 del 11 de agosto de 2014. <http://historico.tsj.gob.ve/gaceta/agosto/1182014/1182014-4046.pdf#page=9>

⁷ V. Ministerio del Poder Popular de Comercio Nacional, Resolución N° 041/2023, G.O. N° 42.688 del 9 de agosto de 2023. <http://historico.tsj.gob.ve/gaceta/agosto/982023/982023-6850.pdf#page=17>

Momentáneamente dejo de lado la rectoría de las políticas gubernamentales sobre alquileres comerciales, debido a que otras normas del mismo texto legal que contiene esta directriz en manos del Ministerio de Comercio Nacional, dan una impresión diferente, es decir, acreditan que los acuerdos entre particulares tienen validez y que la aplicación de algunas de las normas de la Ley de Arrendamiento Comercial son favorables a la autonomía de la voluntad.

Por ejemplo el artículo 31⁸, que contiene los métodos para establecer la renta de los locales comerciales, entre ellos el primero que contempla el avalúo en base al “costo de reposición” para calcular el valor del inmueble, lo cual significa que el avalúo del inmueble al aplicar este método queda automáticamente actualizado y sobre ese valor se aplican los porcentajes de rentabilidad que son del 12% anual y en el caso de los centros comerciales puede llegar al 20%, lo cual favorece abiertamente a la parte arrendadora. A partir de este cálculo y fijación inicial del canon, los sucesivos ajustes de la renta arrendaticia se realizan mediante la aplicación del porcentaje señalado en la sección “Bienes y servicios diversos” que publica el Banco Central de Venezuela dentro del Índice Nacional de Precios al Consumidor.⁹

Ese mismo artículo señala dos métodos más para el cálculo de la rentabilidad de los locales, el segundo en base a un porcentaje sobre el ingreso bruto del negocio y, el tercero, una combinación de ambos con una renta fija y una parte variable calculada sobre el ingreso bruto, es decir, la rentabilidad del comercio que funciona en el local.

Además, el artículo 32 de la misma ley señala que la fijación del canon de alquiler la realizarán de mutuo acuerdo el arrendador y el arrendatario mediante la aplicación de una de tres modalidades para fijar la rentabilidad de los inmuebles comerciales, que ya he mencionado.

También, después de muchos años de dificultades con los alquileres de locales comerciales, de desencuentros entre las partes por múltiples motivos, e incluso de celebración de contratos de alquiler de este tipo de inmuebles al margen de la ley que estuvo vigente antes de la nueva de mayo de 2014, es decir la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios de 1999¹⁰, la nueva ley reconoció claramente, en el ambiente inflacionario que se vive en Venezuela, la posibilidad de aumentar los cánones de arrendamiento al mismo ritmo que la *“variación porcentual anual del grupo ‘Bienes y servicios diversos’ considerado en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) del año inmediata-*

⁸ V. Ley de Arrendamiento Comercial, artículo 31 (“El valor del inmueble para el momento de la transacción se determinará mediante avalúo realizado según el método de costo de reposición. Le corresponde a la SUNDDE supervisar y acordar la metodología de avalúo a aplicar.”).

⁹ V. Ley de Arrendamiento Comercial, artículo 33. V. el Índice Nacional de Precios al Consumidor en <https://www.bcv.org.ve/precios-consumidor/indice-nacional-de-precios-al-consumidor-inpc>.

¹⁰ V. Decreto con rango y fuerza de Ley N° 427 de Arrendamientos Inmobiliarios, G.O. N° 36.845 del 7 de diciembre de 1999. No hay acceso a publicación digital oficial del texto completo de esta ley.

mente anterior de acuerdo con lo publicado por el Banco Central de Venezuela (BCV)¹¹. Como se señaló, la nueva ley también “legalizó” los contratos celebrados en base a la rentabilidad del negocio instalado dentro del inmueble, lo cual existía en la práctica, especialmente en los centros comerciales, pero no estaba reconocido por ley alguna.

Lo que no se tomó en cuenta en el momento de la publicación de la Ley de Arrendamiento Comercial, quizás por exceso de optimismo por parte de los arrendadores que habían logrado se suspendiera la perjudicial congelación de los alquileres comerciales y la promulgación de una ley que refleja algunas prácticas en la fijación de alquileres que no estaban contempladas en ninguna normativa hasta la fecha, fue que en el artículo 5¹² se creaba toda una estructura administrativa para dar competencia y dirección política al Ministerio del Poder Popular para el Comercio, sobre los asuntos relacionados con los arrendamientos comerciales y que la creación de ese esquema administrativo tendría consecuencias en el futuro sobre los alquileres de locales comerciales y posiblemente sobre otros aspectos de las contrataciones arrendaticias comerciales.

Ahora bien, así como la Ley de Arrendamiento Comercial deja en manos de las partes la escogencia del método aplicable para el cálculo de la renta mensual del alquiler y su fijación, también señala casi al final del mismo artículo 32:

“En caso de no poder acordar arrendatarios y arrendadores conjuntamente el canon o de tener dudas en cuanto a su cálculo, deberán solicitar a la SUNDDDE su determinación.”

Reconozco que para dar verosimilitud práctica a mi afirmación sobre las atribuciones del Ministerio del Poder Popular para el Comercio¹³ y la SUNDDDE en particular, como órgano auxiliar, así como la oficina o Unidad de Arrendamiento Comercial¹⁴ de ese Ministerio, es necesario acudir al Decreto con rango, valor y fuerza de Ley Orgánica de Precios Justos¹⁵ (“Ley de Precios Justos”) citada en la sentencia a la que me referiré más adelante¹⁶.

¹¹ V. Ley de Arrendamiento Comercial, artículo 33, numeral 1.

¹² V. Ley de Arrendamiento Comercial, artículo 5 (“El Ministerio con competencia en materia de Comercio, con asistencia de la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socio Económicos (SUNDDDE), ejercerá la rectoría en la aplicación de este Decreto Ley y en conjunto crearán las instancias necesarias para su aplicación. Corresponde al Ministerio con competencia en materia de Comercio la regulación sectorial del arrendamiento de inmuebles destinados al comercio...”).

¹³ Actualmente Ministerio del Poder Popular para el Comercio Interno.

¹⁴ V. Irma Lovera De Sola, “Atribuciones de la Unidad de Arrendamiento Comercial y su evolución”, Revista de Derecho Público N° 163-164, julio-diciembre 2020, Editorial Jurídica Venezolana, Caracas, <http://allanbrewercarias.com/wp-content/uploads/2021/05/Revista-de-Derecho-Publico-Venezuela-No.-163-164-julio-dic-2020-EJV-594-pp.-40-Aniversario..pdf>, pp. 373-382.

¹⁵ V. G.O. N° 6.202 Ext. del 8 de noviembre de 2015. Entonces regía la Ley de 2014 con contenido semejante (v. nota siguiente).

¹⁶ V. Ley Orgánica de Precios Justos, G.O. N° 40.340 del 23 de enero de 2014. Debo señalar que en esa sentencia se cita la Ley de Precios Justos del año 2014, cuando la Ley de Precios Justos vigente para la fecha de esa sentencia, es la contenida en el Decreto Ley 2.092 publicado en la G.O. N° 6.202 Ext. del 8 de noviembre de 2015. http://historico.tsj.gob.ve/gaceta_ext/noviembre/8112015/E-9112015-4432.pdf#page=1

El artículo 10 de la Ley de Precios Justos señala las competencias de la SUNDDE y no menciona específicamente que tenga la competencia para fijar precios de los alquileres de inmuebles comerciales. Sin embargo, en el numeral 21 dice: *"Las demás establecidas en este Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Orgánica, y en el ordenamiento jurídico vigente."* Con lo cual la simple remisión por parte de la Ley de Arrendamiento Comercial a la posibilidad, en caso de desacuerdo entre las partes, de fijar el canon de arrendamiento, habilita a ese organismo para intervenir a petición de una de las partes y determinar el monto del alquiler en esos casos específicos.

2. Sentencias de la Sala Político-Administrativa que tratan el tema

Una sentencia de particular interés en este ámbito de la fijación del monto de los alquileres comerciales es la N° 678 del 3 de noviembre de 2022¹⁷, emanada de la Sala Político Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia ("SPA"), que con motivo de una regulación de jurisdicción decidió justamente acerca de la competencia para la fijación de los cánones de arrendamiento de locales comerciales bajo la Ley de Arrendamiento Comercial, en casos de desacuerdo entre arrendador y arrendatario, y a tal efecto copio trozos de esa decisión que abordan el tema que vengo tratando, aunque previamente explico de que se trata el caso.

La demanda interpuesta por una empresa arrendadora contra otra que era su arrendataria consistió en la reclamación de daños y perjuicios por no haberse adaptado el contrato de arrendamiento a la Ley de Arrendamiento Comercial, como la propia ley instaba a las partes a hacerlo¹⁸ y en consecuencia, según afirmaciones de la demandante, se produjeron daños.

La demandante calculó esos daños en base a los alquileres que en su opinión debió cobrar y que la arrendataria no pagó, debido a que no se llegó a un acuerdo para ajustar los términos del contrato a las previsiones de los artículos 31 y 32 de la Ley de Arrendamiento Comercial que establecen los métodos aplicables para el cálculo de la rentabilidad de los locales.

Se indica en la demanda que el monto del alquiler mensual venía siendo del 2% sobre las ventas brutas que realizaba el negocio instalado en el local que forma parte de un centro comercial y que la parte arrendadora-demandante pretendía fijar el nuevo monto del alquiler en base a método de la renta mixta, es decir, una parte fija y otra basada en un porcentaje de ingresos brutos, a lo cual la arrendataria no dio respuesta y no se llegó a acuerdo alguno.

¹⁷ V. Sentencia de la SPA N° 678 del 3 de noviembre de 2022 (*Administradora Compañía Anónima Lara Yaracuy (CALAYA) vs. Central Madeirense, C.A.*), <http://historico.tsj.gob.ve/decisiones/spa/noviembre/32045100678-31122-2022-2022-0176.HTML>.

¹⁸ V. Ley de Arrendamiento Comercial, Disposición Transitoria Primera (*"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."*).

La parte demandada interpuso una cuestión previa de falta de jurisdicción, y alegó que debía fijarse el canon de alquiler por parte de la SUNDDE en vista de que no había habido acuerdo. El juzgado de la causa decidió que no tenía jurisdicción y contra esa decisión la parte demandante ejerció el recurso de regulación de la jurisdicción para ante la SPA.

La sentencia de la SPA citada contiene una serie de afirmaciones de gran importancia para comprender el alcance de las competencias de la SUNDDE en relación con la fijación o regulación del monto de los alquileres comerciales, de las cuales considero más relevantes las que cito a continuación. Así, la SPA señaló que la parte demandante afirmó que, *"...en vigencia de esta nueva normativa (Ley de Arrendamiento Comercial), la representación de la demandante CALAYA, se comunicó con la arrendataria en múltiples ocasiones para concertar la adaptación del contrato a la Ley...[le manifestó] el interés de incorporar la modalidad de canon mixto previsto en la normativa vigente (...)",* pero no obtuvo respuesta de la arrendataria.

La parte demandada propuso:

"como cuestión previa, entre otras, la falta de jurisdicción del juez de instancia respecto a la Administración Pública por órgano de la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socioeconómicos (SUNDDE)... Mediante sentencia del 17 de marzo de 2022, el Juzgado Segundo (2°) de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Estado Lara, declaró que el Poder Judicial no tiene jurisdicción para conocer el asunto planteado..."

En las consideraciones para decidir, la SPA señaló lo siguiente:

"...se observa que el fundamento del recurso de regulación de jurisdicción interpuesto por la empresa demandada es que "(...) la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socio Económicos (SUNDDE), quien es el órgano que ejerce la rectoría en la aplicación del Decreto Ley de Regulación de Arrendamientos Inmobiliarios para Uso Comercial (sic), según el artículo 5 (...), por cuanto se demandó por vía principal el incumplimiento a la normativa prevista en el Decreto ley (...) por la no adecuación por parte de [su] representada a las exigencias y requisitos establecidos en el artículo 32, ordinal 3 ro (sic), referido a la falta de fijación de mutuo acuerdo con la Arrendadora demandante, en cuanto al monto del canon mixto (...)", asimismo, señaló que "(...) al no haberse llegado a acuerdo en conjunto, en cuanto a la fijación del canon de arrendamiento (...), las partes, es decir, la Arrendadora (parte accionante) y/o el arrendatario (parte demandada), debieron haber acudido al órgano rector Sundde (sic), a los fines de solicitar su intervención y mediación en cuanto a la determinación del canon de arrendamiento mensual, o para denunciar a la otra parte por la no adecuación a las nuevas exigencias del Decreto (...)." (Corchete de la Sala).

Seguidamente la SPA cita el artículo 32 de la Ley de Arrendamiento Comercial y agrega:

*"De la disposición citada se aprecia que la determinación de los cánones de arrendamiento para bienes inmuebles destinados al uso comercial corresponde en primer lugar al arrendador o arrendadora y al arrendatario o arrendataria de mutuo acuerdo, y **en caso de no poder llegar***

a un convenio, deberá solicitarse a la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socioeconómicos (SUNDDE), que establezca dicho monto, tomando en cuenta uno de los métodos contenidos en ese mismo artículo. (Vid., sentencia de esta Sala Nro. 00771 del 11 de julio de 2017). (destacado en el original).¹⁹

Al respecto, conviene precisar que ambas partes alegaron en sus escritos que no llegaron a acuerdo alguno con relación al canon de arrendamiento, así como tampoco acudieron ante la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socioeconómicos (SUNDDE) a los fines de solicitar la determinación del mismo, siendo esta una de las facultadas atribuidas a dicho Órgano en la normativa especial que regula la materia como se indicó supra.”

En ese caso la SPA declaró su falta de jurisdicción, sin aclarar que las controversias entre las partes de un contrato de arrendamiento comercial, ajenas a la fijación del canon por desacuerdo entre las partes, sí corresponden al conocimiento del Poder Judicial²⁰. Esto significa que la reclamación de daños a la parte arrendadora, una vez fijado el monto del canon de arrendamiento debido al desacuerdo de las partes, por el organismo competente en este caso, sí compete al Poder Judicial, pero no fue expresado así por la SPA en su decisión, y diera la impresión al leer el dispositivo que el Poder Judicial no es competente para fijar el monto del alquiler y tampoco para conocer de la reclamación de daños causados por el impago que fue la pretensión principal de la demandante.

La sentencia N° 678 que vengo comentando cita como precedente la sentencia de la misma SPA N° 1206 del 22 de octubre de 2015 (Alexander Ricardo Pozsony Zagora vs. Vivians Yanira Navas)²¹, en la cual tampoco se hace la diferenciación necesaria entre el procedimiento administrativo que se desarrollaría ante la SUNDDE para fijar el alquiler del local en cuestión y el judicial que sí es competencia del Poder Judicial, al afirmar:

“...se aprecia que la determinación de los cánones de arrendamiento para bienes inmuebles destinados al uso comercial corresponde en primer lugar al arrendador y al arrendatario de mutuo acuerdo, y en caso de no poder llegar a un convenio, deberá solicitarse a la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socioeconómicos (SUNDDE), que establezca dicho monto, tomando en cuenta uno de los métodos contenidos en ese mismo artículo. (Vid., sentencia de esta Sala Nro. 01206 de fecha 22 de octubre de 2015).

Determinado lo anterior, visto que la pretensión de la actora consiste en el pago de presuntas diferencias correspondientes al aumento del canon de arrendamiento de un inmueble destinado al uso comercial, efectivamente debía el Tribunal consultante declarar la falta de jurisdicción del Poder Judicial frente a la Administración Pública, por cuanto corresponde a la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socioeconómicos (SUNDDE), determinar

¹⁹ V. Sentencia de la SPA N° 771, de 11 de julio de 2017. (Inversiones Esequibo, C.A. vs. Mania's Shop, C.A.). <http://historico.tsj.gob.ve/decisiones/spa/julio/200949-00771-11717-2017-2017-0440.HTML>.

²⁰ V. Artículo 43 de la Ley de Arrendamiento Comercial (“El conocimiento de los demás procedimientos jurisdiccionales en materia de arrendamientos comerciales, de servicios y afines será competencia de la Jurisdicción Civil ordinaria, por vía del procedimiento oral establecido en el Código de Procedimiento Civil hasta su definitiva conclusión.”)

²¹ V. SPA N° 1206 del 22 de octubre de 2015 (Alexander Ricardo Pozsony Zagora vs. Vivians Yanira Navas). <http://historico.tsj.gob.ve/decisiones/spa/octubre/182023-01206-221015-2015-2015-0525.HTML>.

el monto del controvertido canon de arrendamiento sobre el local comercial propiedad de la sociedad mercantil Inversiones Esequibo, C.A.

*Con base en las consideraciones precedentes, debe la Sala declarar que el Poder Judicial no tiene jurisdicción para conocer y decidir la pretensión de autos interpuesta por la representación judicial de la sociedad mercantil Inversiones Esequibo, C.A., en su condición de arrendadora, todo ello, de conformidad con lo establecido en el artículo 32 del Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial. En consecuencia se confirma la sentencia sometida a consulta dictada el 28 de marzo de 2017 por el Juzgado Primero de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Agrario, Bancario y del Tránsito del Primer Circuito de la Circunscripción Judicial del Estado Bolívar. **Así se declara.**"*

Y en el dispositivo de otra sentencia (Nº 771), citada por la propia Sala en la decisión Nº 678,²² emanada de la misma SPA y sobre el mismo tema, afirma:

*"En razón de lo antes expuesto, esta Sala Político-Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley, declara que el **PODER JUDICIAL NO TIENE JURISDICCIÓN** para conocer y decidir la demanda por "cobro de bolívares derivados de diferencia en el pago de cánones de arrendamiento" de un inmueble arrendado destinado a uso comercial, interpuesta por el apoderado judicial de la sociedad mercantil **INVERSIONES ESEQUIBO, C.A.**, en su condición de arrendadora contra la empresa **MANIA'S SHOP, C.A.**"*

Las sentencias que he comentado se limitan a declarar la falta de jurisdicción del Poder Judicial sin discriminar a cuál de las pretensiones se refiere (si a la fijación del alquiler pedida por la parte demandada, a la reclamación de daños o cobro de bolívares por diferencias entre lo pagado y lo supuestamente adeudado exigida por la demandante o ambas), y deja sin esclarecer que el Poder Judicial tiene jurisdicción sobre controversias suscitadas en el ámbito de los arrendamientos comerciales como resoluciones de contrato, cumplimiento y otros, siempre que no se refieran a fijación del monto del alquiler por desacuerdo entre las partes, que aunque no es el único asunto para el cual es competente la SUNDDE en esta materia, si es uno de los más importantes y con mayores consecuencias prácticas para las partes.

No obstante lo anterior, en la misma sentencia Nº 678 que vengo comentando hay un detalle relevante en el punto 2 de la parte dispositiva, que las otras dos decisiones referidas no contienen y es conveniente resaltar. Textualmente dice: "2.- Que **EL PODER JUDICIAL NO TIENE JURISDICCIÓN** para conocer y decidir, **en este caso en concreto**, la "demanda por indemnización por daños y perjuicios", incoada por ... (omisis), por los motivos expuestos en el presente fallo." (destacado nuestro). Lo anterior significa que únicamente en los casos de desacuerdo entre partes puede acudir a la SUNDDE para que fije el canon de alquiler de un inmueble comercial.

²² V. SPA, sentencia Nº 771 del 11 de julio de 2017 (*Inversiones Esequibo, C.A. vs. Mania's Shop, C.A.*), <http://historico.tsj.gob.ve/decisiones/spa/julio/200949-00771-11717-2017-2017-0440.HTML>.

En la práctica, cuando un arrendador reclame falta de establecimiento del canon de alquiler comercial o diferencias entre lo pagado, lo supuestamente debido e incluso en otros casos que menciono de seguidas, se produce la necesidad previa de seguir el procedimiento administrativo ante la SUNDDE y una vez que ese organismo administrativo fije el monto del alquiler, con audiencia de los interesados, la parte arrendadora podrá acceder al Poder Judicial para reclamar lo que estime pertinente respecto de sus derechos e intereses.

CONCLUSIÓN

En la Ley de Arrendamiento Comercial existe una vía para que la Administración Pública intervenga en la fijación del monto del canon de alquiler, que únicamente se produce cuando no hay acuerdo entre las partes y así lo ha aclarado la jurisprudencia de la SPA. Por lo tanto, la Administración tiene competencia para fijar el monto del canon de alquiler de un arrendamiento comercial si una de las partes lo solicita basada en la imposibilidad de llegar a un acuerdo con la otra parte, pero no tiene competencia para regular de manera general ni de oficio los alquileres comerciales.²³

COMENTARIO ADICIONAL

Es relevante señalar que en la Ley de Arrendamiento Comercial han quedado señales y vestigios de viejas normativas que establecían el control y la regulación de los montos de los alquileres en general, incluidos los comerciales, por parte de la Administración Pública. Estas normativas eran de Orden Público, por lo que excluían los convenios entre partes, pero que no pasan de ser señales equívocas en un contexto que está orientado claramente a que sean las partes de un contrato de alquiler las que establezcan no solamente las cláusulas generales de la convención, sino específicamente las técnicas mediante las cuales se calcularán los montos de los alquileres, solamente limitados por esos métodos que ofrecen una variedad de opciones a las partes, sino también dejan margen para pactar los ajustes, renovaciones y demás modalidades contractuales.

Puedo dar algunas pistas de esos resabios, como son el primer artículo de la ley que dice: "El presente Decreto Ley, establece las condiciones y procedimientos para regular y controlar la relación entre arrendadores y arrendatarios para el arrendamiento de inmuebles destinados al uso comercial..."

²³ Salvo la competencia de la SUNDDE, mencionada en la nota siguiente, para modificar los porcentajes de rentabilidad anual establecidos en la Ley de Arrendamiento Comercial.

También en el aparte final del artículo 26 de la ley referida, se establece, después de señalar los plazos de la prórroga legal para los contratos a plazo fijo, que durante ese período de la prórroga legal "...permanecerán vigentes las mismas condiciones, estipulaciones y actualizaciones de canon, convenidos por las partes en el contrato vigente, salvo las variaciones del canon de arrendamiento que sean consecuencia de un procedimiento de regulación." En realidad la ley mencionada no prevé tal procedimiento de regulación.

Otra norma que deja entrever la intención controladora del Estado en los casos en que las partes no estén de acuerdo con el monto del reintegro que deba entregarse, es la contenida en el último aparte del numeral 1 del artículo 22, que dice: *"En caso de discordia, será la SUNDDE la que determine el monto total a reintegrar, a solicitud de parte interesada."*

Las normas mencionadas no son las únicas que señalan la posibilidad de intervención de la SUNDDE en diversos casos, sea de fijación del monto del alquiler, sino también de divergencias a la terminación del contrato y una facultad adicional que se le confiere que es la de modificar los porcentajes de rentabilidad anual señalados en el artículo 32²⁴, de los inmuebles comerciales.

La regulación de alquileres comerciales y el arbitraje

Como ha quedado explicado, la competencia para fijar el monto de los alquileres comerciales, mediante la aplicación de uno de los tres métodos previstos en los artículos 31 y 32 de la Ley de Arrendamientos Comerciales corresponde a la SUNDDE, con el apoyo de la Dirección General de Arrendamiento Comercial del Ministerio del Poder Popular para el Comercio Nacional, solamente en los casos en que arrendador y arrendatario no hayan llegado a un acuerdo.

Aunque la Ley de Arrendamientos Comerciales no establece propiamente un procedimiento administrativo previo a cualquier demanda judicial cuyo objeto implique la fijación del monto del canon de alquiler de un local comercial (y no existe hasta hoy día un reglamento de dicha Ley), las sentencias ya comentadas exigen que, en caso de discrepancia entre partes, se realice esa solicitud a la SUNDDE para que, una vez notificadas las partes y si es posible comparezcan a este organismo, establezcan el monto del arrendamiento mensual del alquiler. Hasta aquí, el asunto queda en el ámbito administrativo.

²⁴ V. Ley de Arrendamiento Comercial, artículo 32, aparte final (*"La SUNDDE podrá modificar mediante providencia administrativa los porcentajes de rentabilidad anual (%RA) establecidos en este artículo, cuando así lo determinen razones de interés público o social."*). Hasta la fecha, la SUNDDE no ha dictado providencia alguna sobre los porcentajes de rentabilidad anual.

Pero generalmente cuando las diferencias entre las partes de un contrato de arrendamiento llegan hasta el punto de requerir la intervención de la SUNDDE es porque hay una reclamación que se basa justamente en ese monto del alquiler y que deberá ser dilucidada en el ámbito judicial y a esa divergencia se suma, habitualmente, un conflicto no resuelto.

Ahora bien, si en el contrato de arrendamiento las partes hubieran previsto y aceptado una cláusula arbitral válida y dicha cláusula incluyera esta clase de conflicto entre los firmantes del contrato (ejemplo: falta de pago, diferencias en los montos a pagar o a reintegrar), la reclamación basada en la fijación del alquiler, pero que la trasciende porque hay una pretensión pendiente, podría o debería tramitarse mediante arbitraje.

En un trabajo anterior²⁵, abordé el tema de los procedimientos previos a la vía judicial establecidos en la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda²⁶ y en esos casos he considerado que es perfectamente posible, legal y constitucional que las partes pacten cláusula arbitral en los contratos de arrendamiento de vivienda.

La forma como lo presenté fue la siguiente: Si se iniciara un procedimiento previo de conciliación y eventual decisión de la pretensión de desalojo ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda ("SUNAVI") y esta dictara una decisión que habilitara a la parte requirente a acudir a la vía judicial, en vez de ir al Poder Judicial, el accionante podría acudir a la vía arbitral, siempre que el contrato de alquiler de la vivienda contenga una cláusula arbitral válida. Una vez decidida la etapa de conocimiento del proceso por vía arbitral, para obtener el desalojo la parte demandante deberá volver a la SUNAVI para completar el proceso, mediante la solicitud y eventual obtención de una vivienda alternativa para el arrendatario que va a ser desalojado.

En el caso de los alquileres comerciales hay al menos dos posibilidades de intervención de la SUNDDE, y estas son: la fijación del monto del canon de arrendamiento en caso de desacuerdo entre las partes, y también en caso de otro desencuentro entre partes con motivo del monto a reintegrar al arrendatario una vez concluido el contrato, que presupone igualmente que ha sido fijado el monto del alquiler bien por vía de acuerdo entre partes o por vía administrativa por parte de la SUNDDE.²⁷

²⁵ V. Irma Lovera De Sola, "El arbitraje en la nueva Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda", Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad Católica Andrés Bello N° 73, Caracas (2019), <https://revistasenlinea.saber.ucab.edu.ve/index.php/rfderecho/article/view/4570/3810>, pp. 313-323.

²⁶ Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, G.O. N° 6.053 Ext. del 12 de noviembre de 2011. http://historico.tsj.gob.ve/gaceta_ext/noviembre/12112011/E-12112011-3286.pdf#page=1

²⁷ V. Ley de Arrendamiento Comercial, artículos 21 y 34.

En esos casos, si la SUNDDE establece el monto a pagar por uno de esos conceptos, la parte demandante podría acudir al Poder Judicial para obtener efectivamente el pago requerido (cuyo monto fijó la SUNDDE), o ir a la vía arbitral si cuenta con el respaldo de una cláusula arbitral válida en el contrato de arrendamiento del inmueble comercial.

Cuando en el año 2011 comenzó la aplicación de la Ley de Arrendamiento de Vivienda, debido a que toda la ley era de Orden Público, inflexible, llena de prohibiciones y sanciones, y luego cuando promulgó la Ley de Arrendamiento Comercial, que ostenta el artículo 41 también con prohibiciones explícitas y especialmente la de “arbitraje privado”, se dejó de incluir cláusula arbitral en esos contratos, con lo cual no estuve ni estoy de acuerdo, ya que las posibilidades del arbitraje en estos temas existen, son practicables y si se cuenta con la cláusula arbitral, es perfectamente viable.

Pasados estos años, es decir de la ley de vivienda 12 años y de la de comercio 9 años, se ha podido observar que la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia en múltiples decisiones ha ampliado las posibilidades de aplicar el arbitraje a diversos conflictos y especialmente ha desaplicado, por control difuso de la constitucionalidad, la prohibición de arbitraje en materia de arrendamiento comercial contenida en el artículo 41, literal “j” de la Ley de Arrendamiento Comercial.²⁸

REFERENCIAS LEGALES Y JURISPRUDENCIALES

Decreto Presidencial N° 602, G.O. N° 40.305 del 29 de noviembre de 2013.

Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para uso Comercial, Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 40.418 del 23 de mayo de 2014.

Resolución N° DM/057-14, G.O. N° 40.472 del 11 de agosto de 2014 del Ministerio del Poder Popular para el Comercio,

Resolución N° 041/2023, G.O. N° 42.688 del 9 de agosto de 2023 del Ministerio del Poder Popular de Comercio Nacional.

Índice Nacional de Precios al Consumidor en <https://www.bcv.org.ve/precios-consumidor/indice-nacional-de-precios-al-consumidor-inpc>.

Decreto con rango y fuerza de Ley N° 427 de Arrendamientos Inmobiliarios, Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 36.845 del 7 de diciembre de 1999.

²⁸ V. Por ejemplo, Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, sentencia N° 0702 de 18 de octubre de 2018 (*Miriam Josefina Pacheco Cortés vs. Carmen Cárdenas de Rodríguez*), Consultado el 5-9-2023 desde <http://historico.tsj.gob.ve/decisiones/scon/octubre/301753-0702-181018-2018-17-0126.HTML>

- “Atribuciones de la Unidad de Arrendamiento Comercial y su evolución”, Irma Lovera De Sola, Revista de Derecho Público N° 163-164, julio-diciembre 2020, Editorial Jurídica Venezolana, Caracas, <http://allanbrewercarias.com/wp-content/uploads/2021/05/Revista-de-Derecho-Publico-Venezuela-No.-163-164-julio-dic-2020-EJV-594-pp.-40-Aniversario..pdf>, pp. 373-382.
- Decreto con rango y fuerza de Ley Orgánica de precios Justos. Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 6.202 Ext. del 8 de noviembre de 2015. http://historico.tsj.gob.ve/gaceta_ext/noviembre/8112015/E-9112015-4432.pdf#page=1
- Ley Orgánica de Precios Justos, G.O. N° 40.340 del 23 de enero de 2014.
- Sentencia de la SPA N° 678 del 3 de noviembre de 2022 (Administradora Compañía Anónima Lara Yaracuy (CALAYA) vs. Central Madeirense, C.A.), <http://historico.tsj.gob.ve/decisiones/spa/noviembre/32045100678-31122-2022-2022-0176.HTML>.
- Sentencia de la Sala Político Administrativa, sentencia N° 771, de 11 de julio de 2017. <http://historico.tsj.gob.ve/decisiones/spa/julio/200949-00771-11717-2017-2017-0440.HTML>.
- Sala Político Administrativa, sentencia N° 1206 del 22 de octubre de 2015 (Alexander Ricardo Pozsony Zagora vs. Vivians Yanira Navas). <http://historico.tsj.gob.ve/decisiones/spa/octubre/182023-01206-221015-2015-2015-0525.HTML>.
- Sala Político Administrativa, sentencia N° 771 del 11 de julio de 2017 (Inversiones Esequibo, C.A. vs. Mania's Shop, C.A.), <http://historico.tsj.gob.ve/decisiones/spa/julio/200949-00771-11717-2017-2017-0440.HTML>.
- “El arbitraje en la nueva Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda”, Irma Lovera de Sola, Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad Católica Andrés Bello N° 73, Caracas (2019), <https://revistasenlinea.saber.ucab.edu.ve/index.php/rfderecho/article/view/4570/3810>, pp. 313-323.
- Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, sentencia N° 0702 de 18 de octubre de 2018.
- Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, G.O. N° 6.053 Ext. del 12 de noviembre de 2011. http://historico.tsj.gob.ve/gaceta_ext/noviembre/12112011/E-12112011-3286.pdf#page=1.