



Cámara Inmobiliaria de Venezuela
Fundada en 1968

COMUNICADO CIV

En relación a la información de la sentencia dictada por la Sala Civil del Tribunal Supremo de Justicia, en fecha 16 de octubre de 2019, bajo la Ponencia de la Dra. Marisela Godoy, **GRUPO EMPRESARIAL URBINA, G.E.U., C.A.**, contra la sociedad mercantil **CENTRO CLÍNICO VISTA CALIFORNIA, C.A.**, que según se dice en las redes autoriza el pago del canon de arrendamiento en moneda extranjera, llamamos la atención sobre los siguientes aspectos:

- 1) Como bien indica el fallo la relación arrendaticia se inició en el año 2000, bajo la vigencia del Decreto Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, en la cual se permitía el pacto en moneda extranjera, mas no la exigencia del pago en tal tipología de moneda (Art. 17, Parágrafo Segundo) ello cónsono con los criterios jurisprudenciales para la fecha considerando este pacto como moneda de cuenta, pero sí limitando la posibilidad del pacto en pago en moneda extranjera como se ha expresado.
- 2) La sentencia en concreto, ni dilucida cuál es la ley aplicable al caso concreto, aun cuando parece que a su criterio se rige por el Decreto Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, sobre lo cual ya hay un precedente (Sentencia. Sala



Cámara Inmobiliaria de Venezuela
Fundada en 1968

Constitucional, 25-10-16, caso POLICLÍNICA CRUZ VERDE C.A.), así como tampoco de manera expresa se pronuncia sobre la validez o legalidad del pacto del canon de arrendamiento en materia de arrendamiento comercial en moneda extranjera.

- 3) Llama la atención que para dar el paso permisivo a tal pacto, la Sala Civil, debió al menos desaplicar por inconstitucional los literales d, e y g del artículo 41 de la Ley que rige el arrendamiento comercial, lo cual no se expresa en la sentencia.
- 4) Si bien pareciera un avance, así como un indicativo de que el criterio podría favorecer la tesis anterior, la sentencia no hace pronunciamiento expreso como se señaló precedentemente al respecto, creando mayor confusión.
- 5) No es menos cierto que, salvo durante el periodo del control cambiario, así como cuando el pacto en moneda extranjera se consideraba un ilícito, nuestra legislación y jurisprudencia han sido en general contestes en reconocer la posibilidad de tal pacto, salvo cuando existe norma expresa en contrario.

Ahora bien, en vista a lo anterior, lo recomendable es mantener prudencia y hasta tanto no exista pronunciamiento expreso, mantener la interpretación legal vigente al respecto en materia de arrendamiento inmobiliario, esto es: a) Vivienda: prohibido expresamente; b) Oficinas, galpones, industrias: Es permitido el



Cámara Inmobiliaria de Venezuela
Fundada en 1968

pacto en moneda extranjera dado cumplimiento a lo dispuesto en la Ley del Banco Central, y en el entendido que solo para ser considerado como moneda de cuenta, liberándose el deudor con el pago en Bs. a la tasa de cambio; y c) Locales Comerciales: Existe prohibición expresa, amén de la limitación de revisar el monto del canon anualmente, no antes, siendo estas leyes especiales, y que se rigen por principios de Orden Público en beneficio de quien el legislador considera débil jurídico.

Francisco López Domínguez

Presidente