

FIJACIÓN DE CÁNONES DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL EN MONEDA EXTRANJERA

La Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia (TSJ) a través de Sentencia N° 000335 de fecha 6 de junio de 2024, Expediente N° AA20-C-2024-000174 se pronunció sobre la procedencia del uso de monedas extranjeras como moneda de cuenta para el pago de cánones de arrendamiento comercial.

En principio, es pertinente señalar que la doctrina venezolana distingue entre la moneda de cuenta y la moneda de pago en el marco del cumplimiento de las obligaciones. La moneda de cuenta es aquella empleada para determinar el quantum de la prestación, mientras que la moneda de pago es aquella que el sujeto pasivo de la obligación utilice para liberarse de la misma.

Así las cosas, la Sala, de modo incidental, se pronuncia respecto a la legalidad de la fijación contractual de los cánones de arrendamiento de locales destinados al uso comercial en dólares americanos (USD\$), en atención a la prohibición expresa contenida en el literal “e” del artículo 41, la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliaria para Uso Comercial.

En este sentido, refiere la Sala que, pese a la existencia de tal prohibición en materia arrendaticia, la posterior reforma de la Ley del Banco Central de Venezuela del año 2015, en su artículo 128 reza: “Los pagos estipulados en

monedas extranjeras 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”.

Sobre la base de lo anterior, y en conjunto con la previsión de libre convertibilidad de la moneda en todo el territorio nacional contenida en el Convenio Cambiario N° 1 emitido por el Banco Central de Venezuela en el año 2018; a criterio de la Sala, la prohibición de la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliaria para Uso Comercial queda sin efecto.

Siguiendo dicha línea argumentativa, la Sala puntualiza que el pacto de los cánones de arrendamiento en moneda extranjera será legal siempre que se permita al arrendatario el pago de los mismos en bolívares, lo cual no es óbice para que el pago pueda efectuarse en la moneda de cuenta.

A pesar de esto, debe destacarse el hecho de que la Sala parece ignorar el principio de especialidad de las leyes, según el cual las leyes especiales privan sobre las generales que regulen la misma materia, de modo que para que se entendiera como derogada la prohibición contenida en la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliaria para Uso Comercial (siendo esta una Ley Especial en materia arrendaticia), debió promulgarse otra Ley que expresamente estableciera tal derogación. No obstante, dado que no pueden pasarse por alto las circunstancias económicas que han motivado la flexibilización de las políticas cambiarias en Venezuela, la Sala estableció el criterio analizado en su fallo, el cual deberá ser considerado por quienes desarrollen la actividad de arrendamiento comercial.

En caso de requerir información adicional sobre el tema, puede contactarnos a través de nuestros correos electrónicos a las direcciones señaladas al final de este Legal Tax

González, Valdez & Asociados - Contadores Públicos, S.C.

Telf.: (+58) 212-310.85.70 / 310.85.71 E-Mail.: mvaldez@gonzalezvaldez.com / rpire@gonzalezvaldez.com / rpacheco@gonzalezvaldez.com / vmunoz@gonzalezvaldez.com / suzcategui@gonzalezvaldez.com



GONZÁLEZ, VALDEZ & ASOCIADOS - CONTADORES PÚBLICOS, S.C.

González, Valdez & Asociados - Contadores Públicos, S.C. (GV&A), es una firma independiente que presta servicios de auditoría, impuestos y consultoría, y mantiene una alianza con Leading Edge Alliance, Inc., (LEA Global). Dado que LEA Global es una asociación de firmas independientes de servicios profesionales, este aviso de privacidad es emitido por GV&A y no cubre a ninguno de nuestros miembros independientes, socios globales o afiliados relacionados con LEA Global.

GV&A no asume compromiso alguno de manera expresa o implícita, en cuanto a la exactitud o integridad de la información contenida en esta comunicación. Antes de tomar cualquier decisión o ejercer cualquier acción que pueda impactar su negocio, recomendamos consultar con un profesional experto en la materia.

Para mayor información, favor visitar www.gonzalezvaldez.com

© 2025 González, Valdez & Asociados - Contadores Públicos, S.C. (GV&A). Todos los derechos reservados. RIF: J-40848586-9.