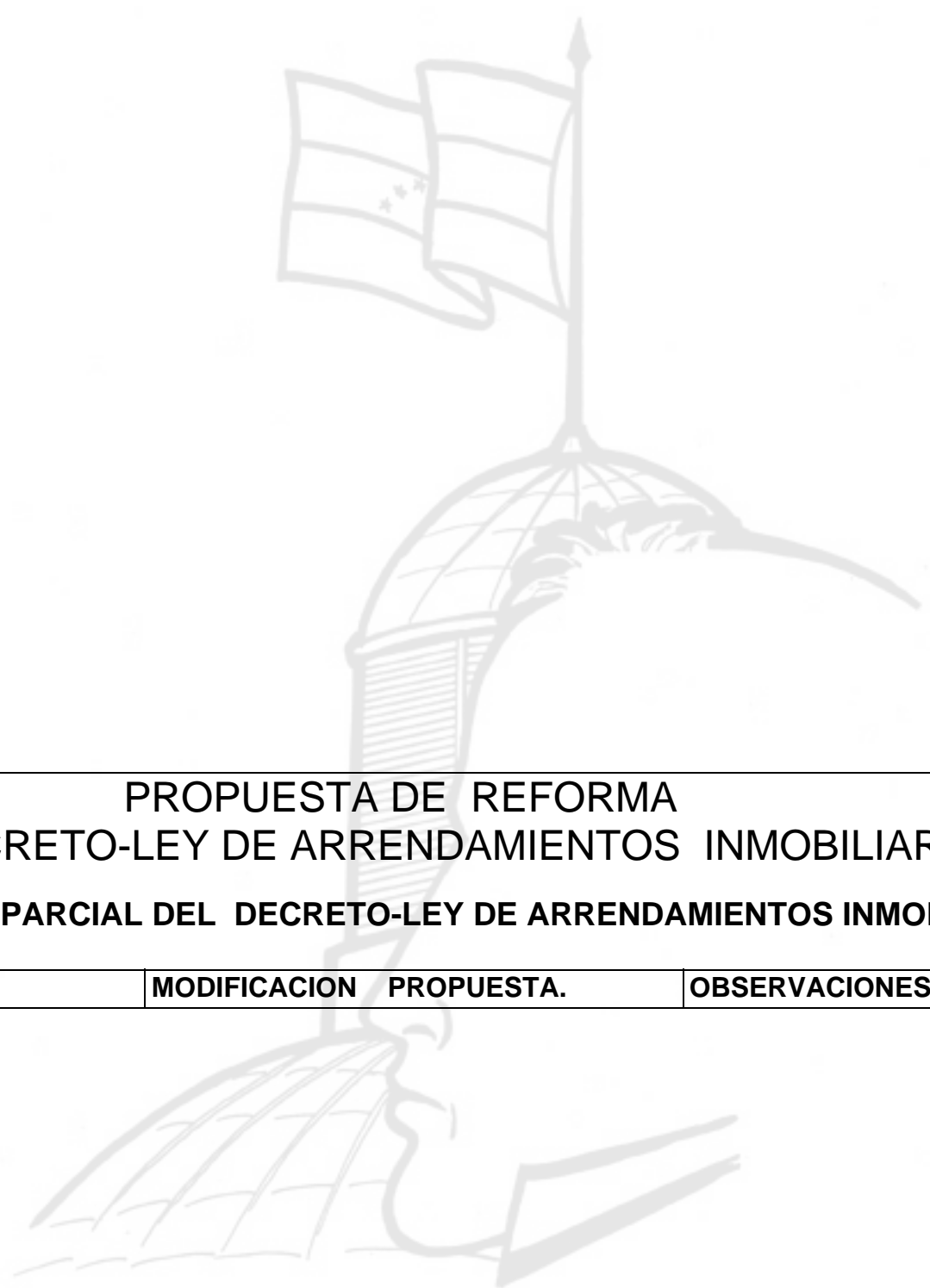




**Comisión Especial para Investigar la Problemática del Inquilinato
en el Distrito Metropolitano de Caracas**

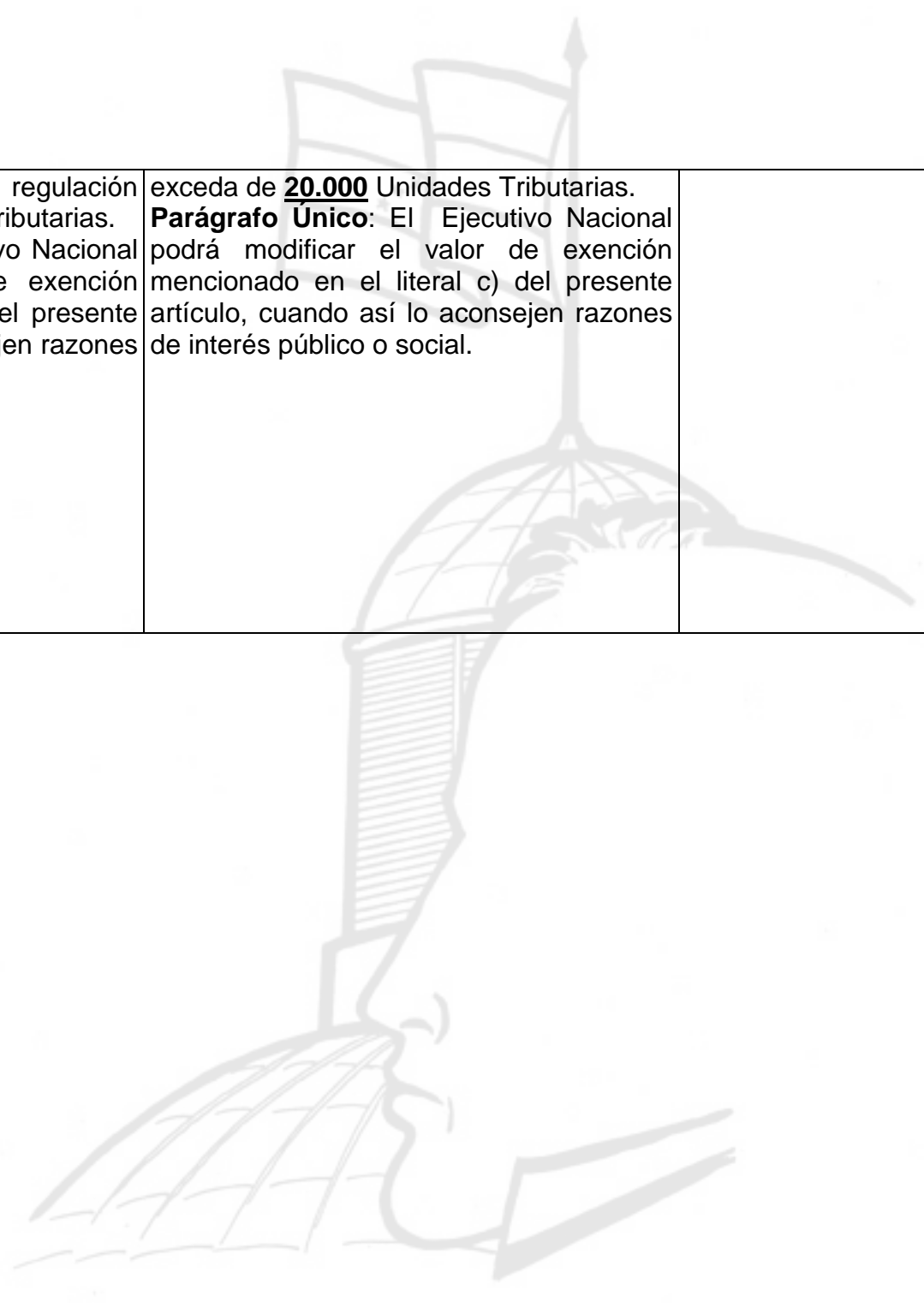
PROPUESTA DE REFORMA PARCIAL DEL DECRETO LEY DE ARRENDAMIENTOS INMOBILIARIOS



**PROPUESTA DE REFORMA
DEL DECRETO-LEY DE ARRENDAMIENTOS INMOBILIARIOS.
LEY DE REFORMA PARCIAL DEL DECRETO-LEY DE ARRENDAMIENTOS INMOBILIARIOS.**

ARTICULO VIGENTE.	MODIFICACION PROPUESTA.	OBSERVACIONES.
--------------------------	--------------------------------	-----------------------

<p>Artículo 4º.- Quedan excluidos del régimen de esta Ley, a los solos efectos de la fijación de los cánones de arrendamiento:</p> <p>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 jurídica privada.</p> <p>b)- Los inmuebles destinados a vivienda,</p>	<p>Artículo 4º.- Quedan excluidos del régimen de esta Ley, a los solos efectos de la fijación de los cánones de arrendamiento:</p> <p>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 jurídica privada.</p> <p>b)- Los inmuebles destinados a vivienda, comercio industria, oficina o cualquier otro</p>	
<p>comercio industria, oficina o cualquier otro uso, cuya Cédula de Habitabilidad o instrumento equivalente sea posterior al 2 de enero de 1.987.</p> <p>c)- Las viviendas unifamiliares o bifamiliares cuyo valor, individualmente considerado, establecido por los</p>	<p>uso, cuya Cédula de Habitabilidad o instrumento equivalente sea posterior <u>al 2 de enero de 1.997.</u></p> <p>c)- Las viviendas unifamiliares o bifamiliares cuyo valor, individualmente considerado, establecido por los organismos encargados de la regulación</p>	



<p>organismos encargados de la regulación exceda de 12.500 Unidades Tributarias.</p> <p>Parágrafo Único: El Ejecutivo Nacional podrá modificar el valor de exención mencionado en el literal c) del presente artículo, cuando así lo aconsejen razones de interés público o social.</p>	<p>exceda de 20.000 Unidades Tributarias.</p> <p>Parágrafo Único: El Ejecutivo Nacional podrá modificar el valor de exención mencionado en el literal c) del presente artículo, cuando así lo aconsejen razones de interés público o social.</p>	
--	--	--

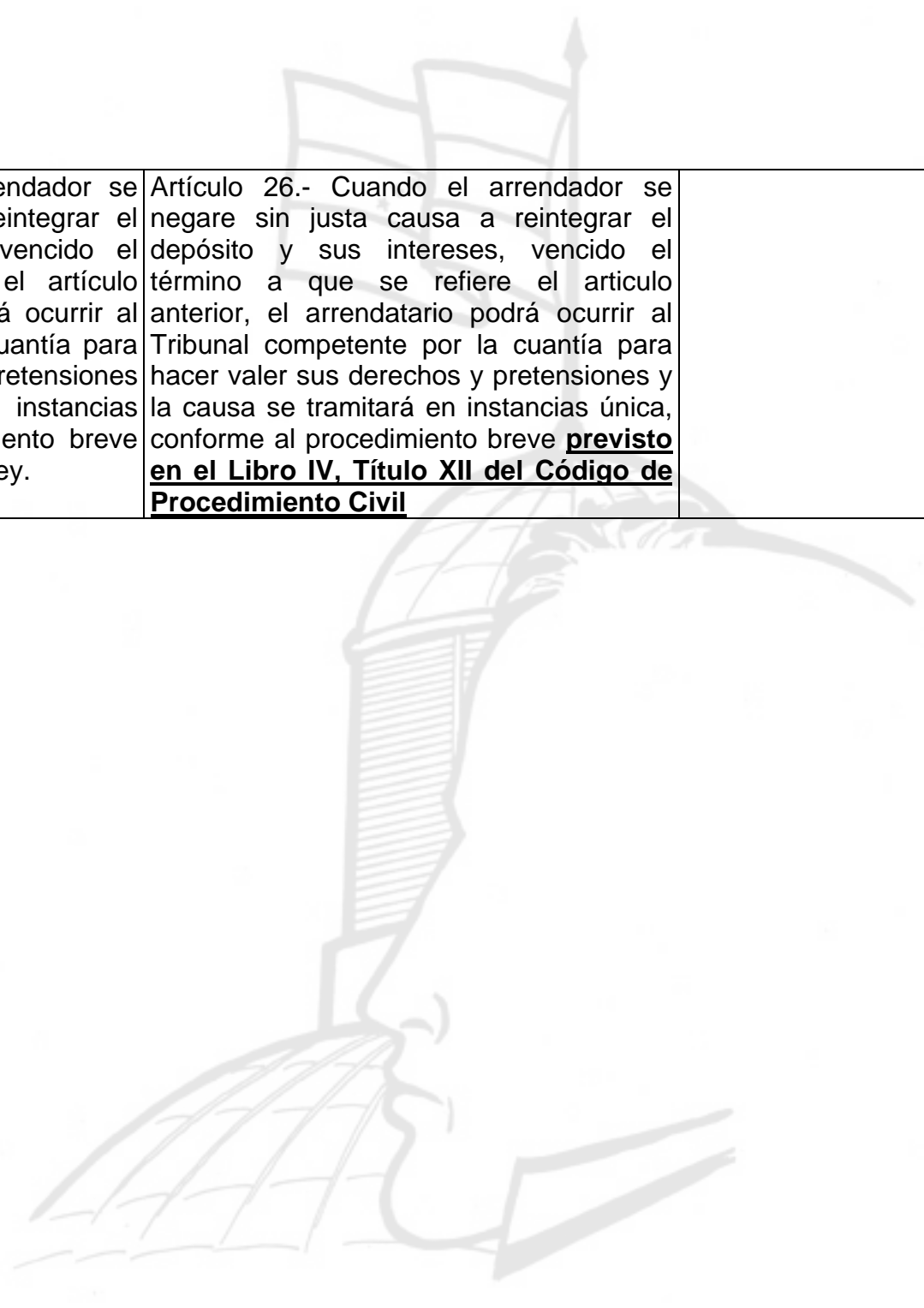
ARTICULO VIGENTE.

Artículo 7.- Los derechos que la presente Ley establece para beneficiar o proteger a los arrendatarios son irrenunciables. Será nula toda acción, acuerdo o estipulación que implique renuncia, disminución o menoscabo de estos derechos.

MODIFICACION PROPUESTA.

Artículo 7.- Los derechos que la presente Ley establece para beneficiar o proteger a los arrendatarios son irrenunciables. **Estos derechos se enmarcan dentro de la visión de la vivienda como derecho social, formando parte de los derechos humanos tutelados en el Título III, Capítulo V, de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela;** en consecuencia, será nula toda acción, acuerdo o estipulación que implique renuncia, disminución o menoscabo de estos derechos. **Los Tribunales a los que este Decreto-Ley le atribuye competencia para conocer de los conflictos derivados de su aplicación, velarán porque en las decisiones que pronuncien no se afecten y queden preservados los derechos de los sujetos protegidos en la Ley Orgánica para la protección del Niño y del Adolescente y de la Ley de Servicios Sociales. A tal efecto, el Tribunal deberá notificar al Defensor del Pueblo para que ejerza la función de protección de los derechos humanos de conformidad con la Ley Orgánica de la Defensoría del Pueblo.**

OBSERVACIONES.



<p>Artículo 26.- Cuando el arrendador se negare sin justa causa a reintegrar el depósito y sus intereses, vencido el término a que se refiere el artículo anterior, el arrendatario podrá ocurrir al Tribunal competente por la cuantía para hacer valer sus derechos y pretensiones y la causa se tramitará en instancias única, conforme al procedimiento breve establecido en este Decreto-Ley.</p>	<p>Artículo 26.- Cuando el arrendador se negare sin justa causa a reintegrar el depósito y sus intereses, vencido el término a que se refiere el artículo anterior, el arrendatario podrá ocurrir al Tribunal competente por la cuantía para hacer valer sus derechos y pretensiones y la causa se tramitará en instancias única, conforme al procedimiento breve <u>previsto en el Libro IV, Título XII del Código de Procedimiento Civil</u></p>	
--	---	--

ARTICULO VIGENTE.

Artículo 33.- Las demandas por desalojo, cumplimiento o resolución de un contrato de arrendamiento, reintegro de sobrealquileres, reintegro de depósitos en garantía, ejecución de garantías, prórroga legal, preferencia ofertiva, retracto legal arrendaticio y cualquier otra acción derivada de una relación arrendaticia sobre inmuebles urbanos o suburbanos, se sustanciarán y sentenciarán conforme a las disposiciones contenidas en el presente Decreto-Ley y al procedimiento breve previsto en el Libro IV, Título XII del Código de Procedimiento Civil, independientemente de su cuantía.

MODIFICACION PROPUESTA.

Artículo 33.- Las demandas por desalojo, cumplimiento o resolución de un contrato de arrendamiento, reintegro de sobrealquileres, ejecución de garantías, prórroga legal, preferencia ofertiva, retracto legal arrendaticio y cualquier otra acción derivada de una relación arrendaticia sobre inmuebles urbanos o suburbanos, se sustanciarán y sentenciarán conforme a las disposiciones relativas al Procedimiento Judicial contenidas en el presente Decreto-Ley y al procedimiento breve previsto en el Libro IV, Título XII del Código de Procedimiento Civil, independientemente de su cuantía; siempre y cuando éste último no contradiga, anule o se oponga al Procedimiento Judicial aquí establecido.
El Tribunal que conozca de la causa, en el auto de admisión de la demanda, ordenará la notificación del Defensor del Pueblo, para que asista a la

OBSERVACIONES.

Audiencia Preliminar Conciliatoria de las Partes, garantizando así la preservación de los derechos humanos de las partes, conforme a lo establecido en el artículo 7 de este Decreto-Ley.

Artículo 33-A.- En la substanciación de las demandas a que se refiere el artículo anterior y que se fundamente en falta de pago del canon de arrendamiento del inmueble, el demandante acompañará como requisito indispensable al libelo de la demanda la certificación expedida por el Tribunal de consignaciones arrendaticias correspondiente, donde se evidencie la falta de pago del canon de arrendamiento del demandado y, si fuere el caso, la relación de consignaciones arrendaticias efectuadas por el arrendatario. El Juez de la causa, previo a la admisión de la demanda, verificará la insolvencia del demandado y dejará constancia de ello en el auto de admisión.

En la substanciación de las demandas por desalojo, cumplimiento o resolución de contrato de arrendamiento y ejecución de garantía,

<p>Artículo 34.- Sólo podrá demandarse el desalojo de un inmueble arrendado bajo contrato de arrendamiento verbal o por escrito a tiempo indeterminado, cuando la acción se fundamente en cualesquiera de las siguientes causales: a)- Que el arrendatario haya dejado de pagar el canon de arrendamiento correspondiente a dos (2) mensualidades, consecutivas.(.....) Parágrafo Primero: Cuando se declare con lugar la demanda de desalojo de un inmueble, con fundamento a las causales señaladas en los literales b y c, de este artículo, se deberá conceder al arrendatario un plazo improrrogable de seis (6) meses para la entrega material del mismo, contados a partir de la notificación que se le haga de la sentencia definitivamente firme.</p>	<p>en los inmuebles arrendados para vivienda, los Tribunales no decretarán, en ningún estado ni grado de la causa, medida preventiva de embargo sobre el inmueble objeto de la acción.</p> <p>Artículo 34.- Sólo podrá demandarse el desalojo de un inmueble arrendado bajo contrato de arrendamiento verbal o por escrito a tiempo indeterminado, cuando la acción se fundamente en cualesquiera de las siguientes causales: a)- Que el arrendatario haya dejado de pagar el canon de arrendamiento correspondiente <u>a cuatro (4) mensualidades</u>, consecutivas. Parágrafo Primero: Cuando se declare con lugar la demanda de desalojo de un inmueble, con fundamento a las causales señaladas en los literales <u>a, b y c, de este artículo, se deberá conceder al arrendatario un plazo improrrogable de doce (12) meses para la entrega material del mismo, contados a partir de la notificación que se le haga de la sentencia definitivamente firme.</u> <u>Este plazo improrrogable se concederá a los arrendatarios que acrediten estar solventes en el pago de los cánones de arrendamiento para la fecha en que se dicte sentencia de</u></p>	
---	---	--

	<p><u>primera instancia; y mantengan la solvencia de los pagos hasta que se produzca sentencia definitivamente firme. El arrendatario podrá cancelar directamente al arrendador el canon de arrendamiento o en su defecto realizar la consignación arrendaticia.</u></p> <p><u>Los pagos realizados por el arrendatario durante el proceso, no producirán ningún efecto procesal en el juicio. Sólo será tomado en cuenta por el Juez a los efectos de la opción del plazo improrrogable a que se contrae este artículo.</u></p> <p><u>Mientras dure la vigencia del plazo improrrogable, el arrendatario queda obligado a la puntual cancelación del canon de arrendamiento fijado al inmueble sobre el cual pesa la medida de desalojo. El incumplimiento de esta obligación acarreará la pérdida del plazo improrrogable otorgado al arrendatario y la ejecución inmediata de la medida de desalojo. Para todo lo relativo a la consignación arrendaticia, si fuere el caso, será competente el mismo Tribunal que otorgó el plazo improrrogable. La consignación arrendaticia se hará en la forma prevista en el Capítulo II del Título VI del Decreto-Ley de Arrendamientos Inmobiliarios.</u></p>	
--	---	--

ARTICULO VIGENTE.

Artículo 35.- En la contestación de la demanda, el demandado deberá oponer conjuntamente todas las cuestiones previas previstas en el Código de Procedimiento Civil, y las defensas de fondo, las cuales serán decididas en la sentencia definitiva. En dicha oportunidad, el demandado podrá proponer reconvenición siempre que el Tribunal sea competente por la materia y la cuantía.

La negativa a la admisión de la reconvenición no tendrá apelación. De ser opuestas las cuestiones previas por la falta de jurisdicción del Juez o la incompetencia de éste, el Tribunal se pronunciará sobre éstas en la misma oportunidad de ser opuestas o en el día de despacho siguiente, decidiendo el asunto con los elementos que se le hayan presentado y los que consten en autos. De ejercer las partes el recurso de regulación de la jurisdicción y/o de la competencia contra la decisión que se haya pronunciado sobre la jurisdicción y/o la competencia, éstos se tramitarán

MODIFICACION PROPUESTA.

Artículo 35.- El Procedimiento Judicial aquí establecido se aplicará con preferencia a cualquier otro, para substanciar y sentenciar los proceso que tengan por objeto las relaciones reguladas por este Decreto Ley.

En el auto de admisión de la demanda el Tribunal acordará:

1.- La Audiencia Preliminar Conciliatoria de las Partes; y la fecha, hora y lugar en que ésta se efectuará.

2.- La citación del Defensor del Pueblo para que se haga presente en la Audiencia Preliminar de Conciliación de las Partes en virtud de la naturaleza de los derechos sociales que se le asignan a la vivienda; y de los derechos humanos que pudieran estar involucrados en la demanda propuesta.

La Audiencia Preliminar Conciliatoria de las Partes, se realizará en el lugar y oportunidad fijada por el juez, al quinto día de despacho de la fecha del auto de admisión de la demanda.

La Audiencia Preliminar Conciliatoria de las Partes será en forma oral y se

OBSERVACIONES.

en cuaderno separado, y el proceso continuará su curso hasta llegar al estado de sentencia, en cuyo estado se suspenderá hasta que conste en autos la decisión del recurso interpuesto.

realizará con la presencia del demandante y del demandado, sus apoderados y el Defensor del Pueblo. En ella el Juez de la causa deberá personalmente mediar y conciliar las posiciones de las partes, no escatimando esfuerzo para que éstas pongan fin a la controversia, mediante auto composición procesal. Si la mediación del Juez es positiva, dará por concluido el proceso, pronunciando en el mismo acto la sentencia oral y homologando el acuerdo de las partes, la cual se transcribirá en acta y tendrá efecto de cosa juzgada.
La ausencia del demandado a la Audiencia Preliminar Conciliatoria de las Partes, surtirá efecto de desistimiento del procedimiento y el demandante podrá interponer una nueva demanda, transcurrido ciento ochenta (180) días continuos, contados a partir de la fecha del desistimiento. Concluida la Audiencia Preliminar Conciliatoria, sin que haya sido posible lograr ningún acuerdo que ponga fin al proceso o que a la misma no hubiere comparecido el demandado; éste quedará citado para la contestación de

	<p><u>la demanda dentro de los cinco (5) días de despacho siguientes. La inasistencia del Defensor del Pueblo no impedirá la realización de la Audiencia Preliminar Conciliatoria de las Partes; pudiendo éste funcionario realizar sus actuaciones de promoción, defensa y vigilancia de los derechos humanos que pudieran estar presentes o derivarse de la substanciación del procedimiento, en la oportunidad que lo juzgue pertinente. El Tribunal dejará constancia en el Acta que se levante al efecto de tal circunstancia.</u></p>	
--	---	--

	<p>Artículo 35-A.- En la contestación de la demanda, el demandado deberá oponer conjuntamente todas las cuestiones previas previstas en el Código de Procedimiento Civil, y las defensas de fondo, las cuales serán decididas en la sentencia definitiva. En dicha oportunidad, el demandado podrá proponer reconvencción siempre que el Tribunal sea competente por la materia y la cuantía. La negativa a la admisión de la reconvencción no tendrá apelación. De ser opuestas las cuestiones previas por la falta de jurisdicción del Juez o la incompetencia de éste, el Tribunal se pronunciará sobre éstas en la misma oportunidad de ser opuestas o en el día de despacho siguiente, decidiendo el asunto con los elementos que se le hayan presentado y los que consten en autos. De ejercer las partes el recurso de regulación de la jurisdicción y/o de la competencia contra la decisión que se haya pronunciado sobre la jurisdicción y/o la competencia, éstos se tramitarán en cuaderno separado, y el proceso continuará su curso hasta llegar al estado de sentencia, en cuyo estado se suspenderá hasta que conste en autos la decisión del recurso interpuesto.</p>	
--	---	--

Artículo 36.- La decisión de Segunda Instancia en los procesos de desalojo fundamentados en las causales previstas en los literales del artículo 34 de esta Ley, no tendrán recurso alguno.

Artículo 36.- Contra la decisión de Segunda Instancia en los procesos de desalojo de vivienda, se podrá anunciar o proponer recurso de casación, para ante la Sala de Casación Social del Tribunal Supremo de Justicia. El recurso de casación se tramitará conforme a lo dispuesto al Título VIII del Libro Primero del Código de Procedimiento Civil.
Las sentencias de Segunda Instancia en los procesos de desalojo de los inmuebles urbanos y suburbanos destinados a las demás actividades enumeradas en el artículo 1 de este Decreto-LEY, distintas a la vivienda, no tendrán recurso alguno.

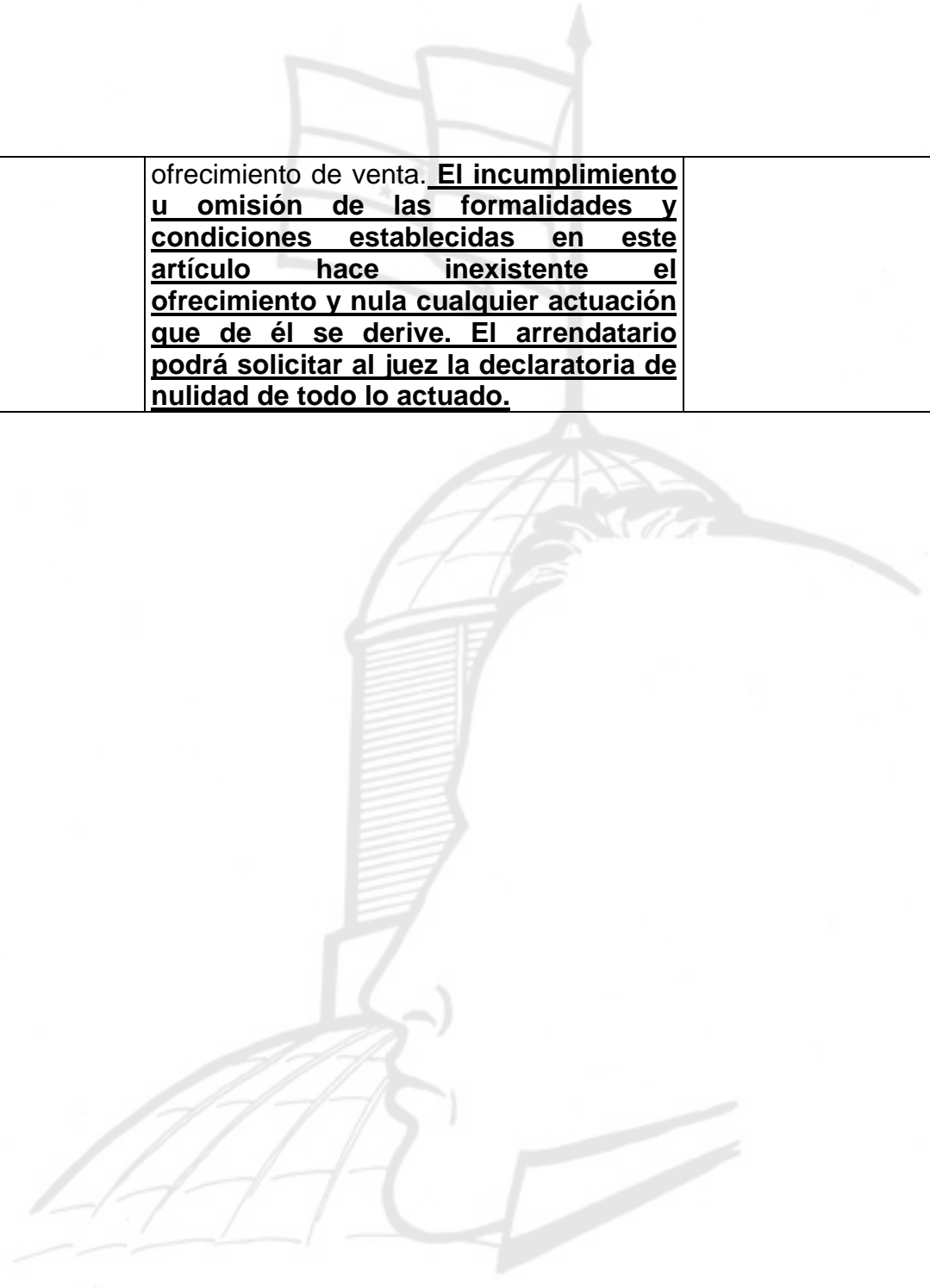
<p>Artículo 39.- La prórroga legal operará de pleno derecho y vencida la misma, el arrendador podrá exigir del arrendatario el cumplimiento de su obligación de entrega del inmueble arrendado. En este caso, el juez a solicitud del arrendador, decretará el secuestro de la cosa arrendada y ordenará el depósito de la misma en la persona del propietario del inmueble, quedando afectada la cosa para responder al arrendatario, si hubiere lugar a ello.</p>	<p>Artículo 39.- La prórroga legal operará de pleno derecho y vencida la misma, el arrendador podrá exigir del arrendatario el cumplimiento de su obligación de entrega del inmueble arrendado. En este caso, el juez a solicitud del arrendador, <u>ordenará al arrendatario la entrega material del inmueble en un plazo improrrogable de 180 días calendario, contados a partir de la fecha de la notificación de la orden del Tribunal.</u></p>	
---	--	--

	<p><u>Durante la vigencia del plazo al que se refiere este artículo, el arrendatario queda obligado a la puntual cancelación del canon de arrendamiento fijado al inmueble sobre el cual se acordó la medida de entrega material. El incumplimiento de esta obligación acarreará la pérdida del plazo improrrogable otorgado al arrendatario y la ejecución inmediata de la medida de entrega material del inmueble. Para todo lo relativo a la consignación arrendaticia, si fuere el caso, será competente el mismo Tribunal que otorgó el plazo improrrogable. La consignación arrendaticia se hará en la forma</u></p>	
--	---	--

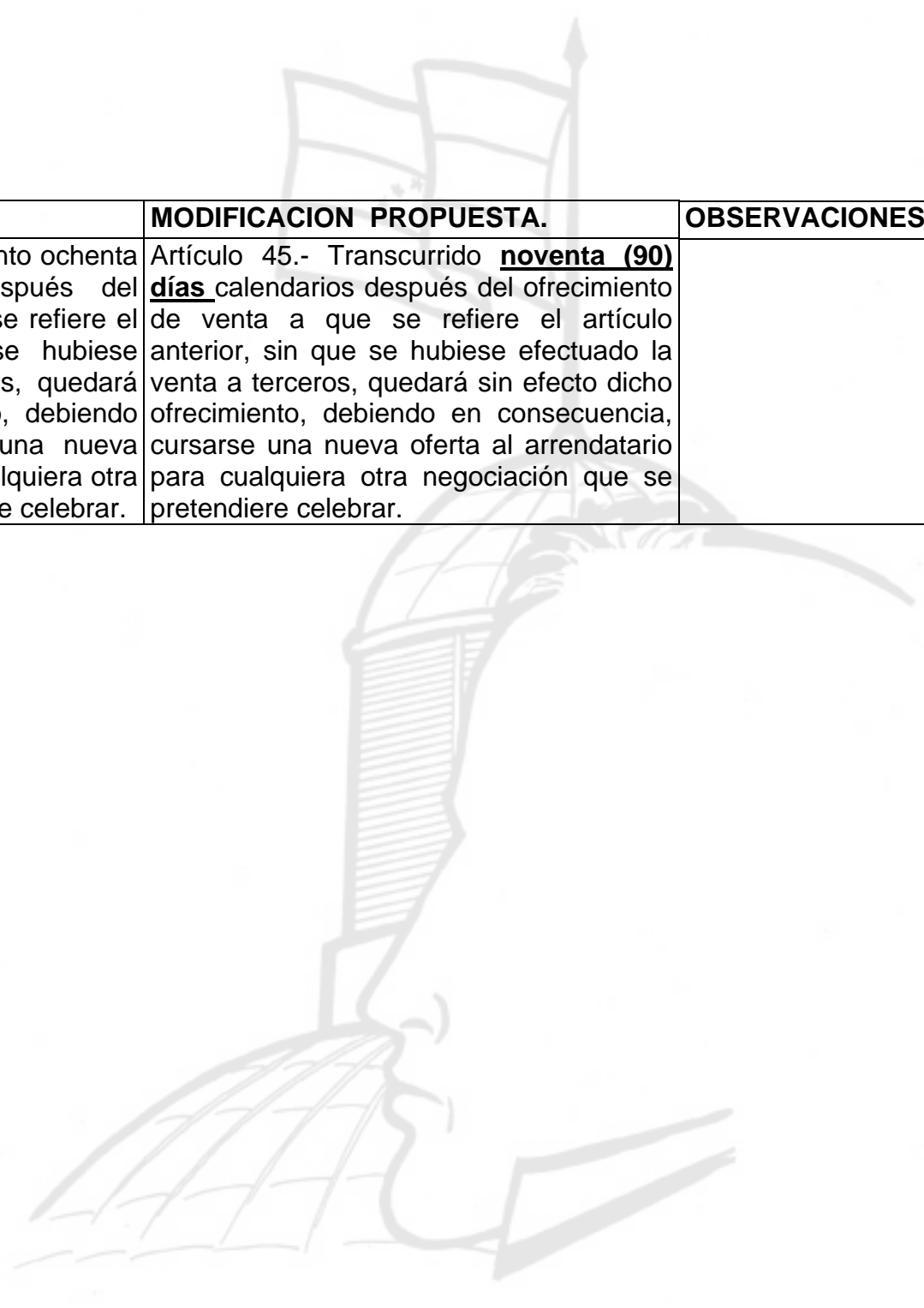
	<p><u>prevista en el Capítulo II del Título VI del Decreto-Ley de Arrendamientos Inmobiliarios.</u></p>	
--	--	--

ARTICULO VIGENTE.	MODIFICACION PROPUESTA.	OBSERVACIONES.
<p>Artículo 42.- La preferencia ofertiva es el derecho que tiene el arrendatario para que se le ofrezca en venta, en primer lugar y con preferencia a cualquier tercero, el inmueble que ocupa en tal condición de arrendatario. Sólo será acreedor a la preferencia ofertiva, el arrendatario que tenga más de dos (2) años como tal, siempre que se encuentre solvente en el pago de los cánones de arrendamiento y satisfaga las aspiraciones del propietario.</p>	<p>Artículo 42.- <u>La preferencia ofertiva es el derecho que tiene el arrendatario para que se le ofrezca en venta, en primer lugar y con preferencia a cualquier tercero, el inmueble que ocupa en tal condición de arrendatario. Será acreedor a la preferencia ofertiva, el arrendatario que se encuentre solvente en el pago de los cánones de arrendamiento.</u></p>	

<p>Artículo 44.- A los fines del ejercicio del derecho preferente, el propietario deberá notificar al arrendatario, mediante documento auténtico, su manifestación de voluntad de vender. En dicha notificación se deberá indicar el precio, condiciones y modalidades de la negociación.</p> <p>Parágrafo Único: El arrendatario deberá notificar igualmente al propietario, en forma indubitable su aceptación o rechazo a la oferta hecha a su favor, en el término de quince (15) días calendario a contar de la fecha del ofrecimiento. Transcurrido este término sin que el arrendatario hubiere aceptado el ofrecimiento, el propietario quedará en libertad de dar en venta el inmueble a terceros, bajo las mismas condiciones y modalidades del ofrecimiento de venta.</p>	<p>Artículo 44.- A los fines del ejercicio del derecho preferente, el propietario deberá notificar al arrendatario, mediante documento auténtico, su manifestación de voluntad de vender. En dicha notificación se deberá indicar el precio, condiciones y modalidades de la negociación. <u>También deberá el propietario acompañar a su manifestación de voluntad de vender el inmueble, fotocopia del documento de propiedad del mismo; si el inmueble formara parte de una edificación multifamiliar, deberá hacerle entrega al arrendatario de fotocopia del documento de condominio y fotocopia del al última Resolución mediante la cual fue regulado el canon de arrendamiento del inmueble que se ofrece en venta.</u></p> <p>Parágrafo Único: El arrendatario deberá notificar igualmente al propietario, en forma indubitable su aceptación o rechazo a la oferta hecha a su favor, en el término de <u>noventa (90) días calendario</u> a contar de la fecha del ofrecimiento. Transcurrido este término sin que el arrendatario hubiere aceptado el ofrecimiento, el propietario quedará en libertad de dar en venta el inmueble a terceros, bajo las mismas condiciones y modalidades del</p>	
---	--	--



	<p>ofrecimiento de venta. <u>El incumplimiento u omisión de las formalidades y condiciones establecidas en este artículo hace inexistente el ofrecimiento y nula cualquier actuación que de él se derive. El arrendatario podrá solicitar al juez la declaratoria de nulidad de todo lo actuado.</u></p>	
--	---	--



ARTICULO VIGENTE.	MODIFICACION PROPUESTA.	OBSERVACIONES.
Artículo 45.- Transcurrido ciento ochenta (180) días calendarios después del ofrecimiento de venta a que se refiere el artículo anterior, sin que se hubiese efectuado la venta a terceros, quedará sin efecto dicho ofrecimiento, debiendo en consecuencia, cursarse una nueva oferta al arrendatario para cualquiera otra negociación que se pretendiere celebrar.	Artículo 45.- Transcurrido <u>noventa (90) días</u> calendarios después del ofrecimiento de venta a que se refiere el artículo anterior, sin que se hubiese efectuado la venta a terceros, quedará sin efecto dicho ofrecimiento, debiendo en consecuencia, cursarse una nueva oferta al arrendatario para cualquiera otra negociación que se pretendiere celebrar.	

ARTICULO VIGENTE.	MODIFICACION PROPUESTA.	OBSERVACIONES.
<p>Artículo 46.- Cuando un tercero, sea persona natural o jurídica, haga el ofrecimiento de venta en nombre del propietario, deberá acreditar que se encuentra suficientemente autorizado para ello mediante documento auténtico, y determinar con precisión las condiciones establecidas por el propietario para la negociación.</p>	<p>Artículo 46.- Cuando un tercero, sea persona natural o jurídica, haga el ofrecimiento de venta en nombre del propietario, deberá acreditar que se encuentra suficientemente autorizado para ello mediante documento auténtico, y determinar con precisión las condiciones establecidas por el propietario para la negociación. <u>El tercero oferente, debe dar estricto cumplimiento a las obligaciones del propietario establecidas en el artículo 44 de este Decreto-Ley. El incumplimiento u omisión de las formalidades y condiciones establecidas en este artículo hace inexistente el ofrecimiento y nula cualquier actuación que de él se derive. El arrendatario podrá solicitar al juez la declaratoria de nulidad de todo lo actuado.</u></p>	

ARTICULO VIGENTE.	MODIFICACION PROPUESTA.	OBSERVACIONES.
<p>Artículo 47.- El derecho de retracto a que se refiere el artículo 43 deberá ser ejercido por el arrendatario dentro del plazo de cuarenta (40) días calendario, contados a partir de la fecha de la notificación cierta que de la negociación celebrada deberá hacerle el adquirente. A dicha notificación deberá anexarse necesariamente copia certificada del documento contentivo de la negociación, la cual quedará en poder del notificado.</p>	<p>Artículo 47.- El derecho de retracto a que se refiere el artículo 43 deberá ser ejercido por el arrendatario dentro del plazo <u>de noventa (90)</u> días calendario, contados a partir de la fecha de la notificación cierta que de la negociación celebrada deberá hacerle el adquirente. A dicha notificación deberá anexarse necesariamente copia certificada del documento contentivo de la negociación, la cual quedará en poder del notificado.</p>	

ARTICULO VIGENTE.	MODIFICACION PROPUESTA.	OBSERVACIONES.
<p>Artículo 49.-El retracto legal no procederá en los casos de enajenación o transferencia global de la propiedad del inmueble del cual forme parte la vivienda, oficina o local arrendado.</p>	<p>Artículo 49.-El retracto legal no procederá en los casos de enajenación o transferencia global de la propiedad del inmueble del cual forme parte la vivienda, oficina o local arrendado.</p> <p><u>El arrendador del inmueble está en la obligación de notificar de manera auténtica con ciento ochenta (180) días de anticipación a los arrendatarios su intención de vender el inmueble. Igualmente el arrendador del inmueble tiene la obligación de notificar de manera auténtica al Ejecutivo Nacional, a través del Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, su intención de vender el inmueble. La notificación al Ejecutivo Nacional deberá contener descripción detallada del inmueble, número de apartamentos, locales comerciales y/o industriales, estacionamientos y demás dependencias que lo integran. Superficie de terreno, área de construcción, tiempo de construido; el número de arrendatarios, canon de arrendamiento mensual; fotocopias del documento de propiedad, documento de condominio y de la resolución que</u></p>	

contiene la última regulación del inmueble, si fuere el caso, y precio de venta del inmueble. El incumplimiento u omisión de las formalidades y condiciones establecidas en este artículo, referidas al arrendatario y al Ejecutivo Nacional hace inexistente la notificación y nula cualquier actuación que de ella se derive. El Ejecutivo Nacional podrá solicitar al juez la declaratoria de nulidad de todo lo actuado.