



REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
UNIVERSIDAD JOSÉ ANTONIO PÁEZ
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS
ESCUELA DE DERECHO

**VACÍOS Y AMBIGÜEDADES QUE PRESENTA EL DECRETO CON
RANGO VALOR Y FUERZA DE LEY DE REGULACION DEL
ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO PARA EL USO COMERCIAL**

AUTOR: Tribel M. Alvarado T.

C.I: 21.028.258

TUTOR: Abog. Alejandro Vieira

SAN DIEGO, AGOSTO DE 2018



REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
UNIVERSIDAD JOSÉ ANTONIO PÁEZ
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS
ESCUELA DE DERECHO
CARRERA: DERECHO

**VACÍOS Y AMBIGÜEDADES QUE PRESENTA EL DECRETO CON
RANGO VALOR Y FUERZA DE LEY DE REGULACION DEL
ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO PARA EL USO COMERCIAL**

CONSTANCIA DE ACEPTACIÓN

Tutor Académico: Abg. Alejandro Vieira

C.I. N°. V- 13.046.391

Jurado 1: Abg. Carlos Pacheco

C.I: 14.304.788

Jurado 2: Abg. Aurangel González

C.I: 11.986.152

Autor: Tribel M. Alvarado T.

C.I: 21.028.258

San diego Agosto 2018

AGRADECIMIENTO

Primeramente le agradezco a Dios y a los santos por haber estado presente, en todo momento para guiarme y darme el entusiasmo y perseverancia para seguir adelante y nunca decaer, y así poder lograr mis metas.

A mi madre por estar siempre a mi lado apoyándome en todo momento y siempre dándome fortaleza entusiasmo para seguir adelante a ella más que en especial porque sin ella no fuera lo que soy hoy en día te amo mama

A mi Esposo por ese apoyo incondicional y siempre estar a mi lado ayudándome y colaborándome en todo momento.

A mi Tutor académico, Abg. Alejandro Vieira por ser excelente profesor y porque fue quien me oriento, guio y enseñó a elaborar mi Trabajo Especial de Grado, y en todo momento me brindó su apoyo incondicional, aportándome sus conocimientos.

A mi Amiga Maxibel Rodríguez una personita que tengo poco tiempo conociéndola pero me brindo su colaboración y apoyo incondicional.

DEDICATORIA

La mejor oportunidad que nos da la vida, es poder realizar y cumplir nuestros sueños y metas. Solo la fe la dedicación y la perseverancia nos ayudan a impulsarnos y lograr nuestros objetivos. es por eso que con fe se logra todo, te doy gracias mi dios por estar siempre presente en mi vida.

A dios por haberme guiado e iluminado para poder lograr todas mis metas y salir adelante.

A mi madre Mirian de Alvarado porque gracias a ella soy lo que soy hoy en día, te doy las gracias mami porque siempre estuviste a mi lado dándome la fortaleza que necesitaba para salir adelante y no dejarme decaer en ningún momento, siempre impulsándome hacia adelante sin ti no lo fuera logrado.

A mi hijo Teylor Adrián Acosta Alvarado, lo logramos bebe este logro es nuestro, eres mi motor para salir adelante mi cielo te amo.

A mi Esposo Tayrobi Acosta, por su apoyo incondicional y estar siempre presente en todo lo largo de mi carrera apoyándome y guiándome para salir adelante, gracias por tu apoyo amor te amo.

INDICE GENERAL

	pág
Agradecimiento.....	iii
Dedicatoria.....	iv
Índice General.....	v
Resumen.....	vii
Introducción.....	1
CAPÍTULO I	3
EL PROBLEMA	3
Planteamiento del problema.....	3
Objetivos de la Investigación.....	6
Objetivo General.....	6
Objetivos Específicos.....	6
Justificación de la Investigación.....	7
Alcance de la Investigación.....	8
Limitaciones de la Investigación.....	8
Factibilidad de la Investigación.....	9
CAPÍTULO II	10
MARCO TEORICO	10
Antecedentes de la Investigación.....	10
Bases teóricas.....	13
Bases Legales.....	24
Definición de Términos Básicos.....	31
CAPITULO III	32
MARCO METODOLOGICO	32
Tipo de Investigación.....	32

Técnicas e Instrumento de Recolección de Datos.....	34
Fases Metodológicas.....	36
CAPITULO IV	
RESULTADOS.....	38
CONCLUSIONES.....	54
RECOMENDACIONES.....	57
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	58



**REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
UNIVERSIDAD JOSÉ ANTONIO PÁEZ
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS
ESCUELA DE DERECHO
CARRERA: DERECHO**

**VACÍOS Y AMBIGÜEDADES QUE PRESENTA EL DECRETO CON
RANGO VALOR Y FUERZA DE LEY DE REGULACION DEL
ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO PARA EL USO COMERCIAL**

**Autor: Tribel M. Alvarado T
Tutor: Abg. Alejandro Vieira
Fecha: agosto, 2018**

RESUMEN INFORMATIVO

La presente investigación trata Determinar los Vacíos y Ambigüedades presentes en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial (2014), El cual está enmarcado en una investigación documental-analítica y apoyada en una revisión bibliográfica, la técnica de recolección de datos utilizados son las documentales, empleándose el análisis las fuentes documentales ya que por medio de este método se puede analizar los contextos plasmados en la ley para así lograr los objetivos planteados. Donde se concluyó que el Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial (2014), Presenta más ambigüedades que vacíos, porque se observa que en la letra de la ley, muchas veces es confusa como por ejemplo, en los gastos condominiales la ley pone por cuenta del arrendatario el pago del condominio, cuando existe una ley de propiedad horizontal donde establece que el pago del condominio es una carga del propietario del inmueble no del arrendador inmueble, debido a que el condominio persigue la propiedad y la propiedad no es del inquilino sino del propietario sin embargo la ley le atribuye que si esta expresado en el contrato puede ser del inquilino y por eso es una causal de desalojo debido a esto hay una especie de confusión o ambigüedad entre el Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial y la Ley de Propiedad Horizontal.

Descriptor: Arrendamiento, SUNNDE, Ministerio de Comercio, Preferencia Arrendaticia, Prorroga Legal.

INTRODUCCIÓN

En Venezuela en los últimos años se ha suscitado tres leyes en materia inquilinaria las cuales son: El Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley de Regulación del arrendamiento Inmobiliario (1999), la cual fue destinada para todos los usos (inmuebles urbanos y suburbanos destinados a vivienda, y/o al funcionamiento o desarrollo de actividades comerciales, industriales, profesionales, de enseñanza y otras distintas de las especificadas), envista de que el legislador para ese momento creo el texto normativo que unificara o englobara todo lo referente en materia inquilinaria.

Posteriormente, el legislador creó la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda (2011), la cual tiene por objeto establecer el régimen jurídico especial de arrendamiento de inmuebles urbanos y suburbanos destinados a vivienda, siendo único y exclusivo el marco normativo para vivienda.

Ahora bien, con respecto al sector inmobiliario para el uso comercial, debido a tantas especulaciones por parte de los propietarios de los locales comerciales el Estado busco establecer un régimen transitorio de protección a los arrendatarios de inmuebles destinadas al desempeño de actividades comerciales, industriales o de producción mediante el Decreto N° 602, (Gaceta Oficial N° 40.305 del 29 de noviembre de 2013), en donde estableció una serie de estipulaciones a cumplir.

Debido a que el mencionado decreto no se pudo mantener en el tiempo posteriormente en el año 2014, nace el Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, el cual se creó en procura del as relaciones arrendaticias justas y socialmente responsables en aras de garantizar y proteger los intereses de

los venezolanos y venezolanas. Este último es el objeto de este estudio, en donde se detectan los vacíos y ambigüedades que presenta la Ley.

Para ello, la presente investigación se encuentra estructurada en cuatro capítulos, que se especifican a continuación:

CAPÍTULO I: El Problema, el cual comprende: Planteamiento del Problema, Objetivo General, Objetivos Específicos, Justificación de la Investigación, Alcance y Limitaciones y factibilidad de la Investigación.

CAPITULO II: Se refiere al Marco Teórico, los Antecedentes de la Investigación, Bases Teóricas, Bases Legales, Definición de Términos Básicos.

CAPITULO III. El cual está compuesto por el Marco Metodológico, en el cual presenta el tipo de investigación, las Técnicas e Instrumento de Recolección de Datos y las Fases Metodológicas.

CAPITULO IV: muestra el Análisis de los resultados, obtenidos una vez aplicados los instrumentos de Recolección de datos. Para luego emitir las conclusiones que desprenden de la investigación.

Y por último, se exponen las referencias bibliográficas que fueron utilizadas como apoyo durante el desarrollo de la investigación y a su vez las recomendaciones.

CAPITULO I

EL PROBLEMA

Planteamiento del Problema

La ley que regulaba el arrendamiento de uso comercial era el Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario (1999), ya que el legislador dispuso que una sola ley `para ese momento englobara el arrendamiento inmobiliario. En efecto, el Artículo 1º establece: ``El presente Decreto-Ley regirá el arrendamiento y subarrendamiento de los inmuebles urbanos y suburbanos destinados a vivienda, y/o al funcionamiento o desarrollo de actividades comerciales, industriales, profesionales, de enseñanza y otras distintas de las especificadas, ya sean arrendados o subarrendados totalmente o por partes``.

Posteriormente, en el año 2011 el legislador crea la Ley para la Regulación y Control de los Arrendamientos de Vivienda que solo va a regular el área de vivienda, así el artículo. 1 establece: que la presente Ley, tiene por objeto establecer el régimen jurídico especial de arrendamiento de inmuebles urbanos y suburbanos destinados a vivienda, ya sean arrendados o subarrendados total o parcialmente; en el marco de la novedosa legislación y Política Nacional de Vivienda y Hábitat, como un sistema integrado dirigido a enfrentar la crisis de vivienda que ha afectado a nuestro pueblo como consecuencia del modelo capitalista explotador y excluyente; con el fin supremo de proteger el valor social de la vivienda como derecho humano y la garantía plena de este derecho a toda la población; contrarrestando la mercantilización y la especulación económica con la vivienda, que la

convierte en un medio de explotación y opresión del ser humano por el ser humano; y promoviendo relaciones arrendaticias justas conforme a los principios del Estado democrático y social, de derecho y de justicia, cumpliendo el mandato de refundación de la República, establecido en la Carta Magna.

Ahora bien, con respecto al sector inmobiliario nacional, especialmente el dedicado al arrendamiento con fines comerciales o de servicios ha tenido en los últimos años un comportamiento especulativo, derivado de ella una participación mayoritaria en los beneficios obtenidos por quienes desempeñan las actividades productivas, argumentando el aumento de los costos de construcción y, por ende, del valor ``real`` de sus inmuebles, a pesar de un escenario en el que la gran mayoría de los materiales e insumos de construcción están sometidos a regulación de precio justo y las importaciones de maquinarias y equipos exoneradas de tributos nacionales.

Por ello el Estado busco mediante el Decreto N° 602, (Gaceta Oficial N° 40.305 del 29 de noviembre de 2013), establece un régimen transitorio de protección a los arrendatarios de inmuebles destinadas al desempeño de actividades comerciales, industriales o de producción, donde el Estado a través de esta resolución trato de regular los locales comerciales en los grandes centros comerciales, incluso estableció doscientos cincuenta bolívares fuertes por metro cuadrado (bs. 250,00/m²). Esta Resolución se creó para eliminar la guerra económica porque el, entendía que los grandes centros comerciales estaban cobrando alquileres muy elevados y eso afectaba al usuario y al consumidor en general.

Debido a que esta resolución no se pudo mantener en el tiempo, meses después el 23 de mayo del 2014 nace el Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, la cual deroga la citada Resolución, para crear un marco

normativo nuevo más equilibrado entre el inquilino y el propietario y desvincular el área de arrendamiento del Decreto ley de (1999).

Ahora bien, el presente Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial; consta de 10 Capítulos, 44 artículos, 6 Disposiciones Transitorias, 2 Disposiciones Derogatorias y 1 Disposición final, la cual componen dicho marco normativo.

El mencionado decreto ley, establece las condiciones y procedimientos para regular y controlar la relación entre arrendadores y arrendatarios para el arrendamientos de inmuebles destinados al uso comercial, en procura de las relaciones arrendaticias justas y socialmente responsables en aras de garantizar y proteger los intereses de los venezolanos (a).

Sin embargo, desde su entrada en vigencia del año 2014 que tiene aproximadamente cuatro (4) años en el 2018 se ha notado que dentro de muchas de sus normas hay vacíos y ambigüedades, a la cual no existe un reglamento de ese decreto ley que hasta los momentos desarrolle o supra tales vacíos o ambigüedades. Lo que hace que hace que el arrendamiento para el uso comercial, presente controversias en varias de sus instituciones o normas como en materia de prorroga legal, preferencia ofertiva, ajuste del canon de arrendamiento, causales de desalojo, obligaciones de las partes contractuales, prohibiciones, así como en cuanto a la competencia y atribuciones del órgano administrativo encargado de la rectoría o aplicación de dicho decreto ley.

Así, a título de ejemplo, se observa a la preferencia como un derecho del arrendatario que ha ciertos requisitos tiene la primera opción para adquirir el inmueble que ocupa en arrendamiento, sin embargo dentro del texto normativo del Decreto Ley, el no ejercicio de este derecho en el lapso de tiempo prescrito, se considera como causal de desalojo, lo que denota una

consecuencia negativa para el arrendatario, y a su vez una especie de contradicción y confusión, ya que la misma Ley, destaca que se trata de un derecho, cuyo no ejercicio no debe producir modificación en cuanto a la relación arrendaticia que existe entre las partes contratantes.

Ante esta situación se plantea la siguiente interrogante:

¿Cuáles son los vacíos y ambigüedades que presenta el Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial?

OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

Objetivo General

Determinar los Vacíos y Ambigüedades presentes en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial.

Objetivos Específicos

- Ø Precisar el concepto teórico de las instituciones presentes en el Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial.
- Ø Establecer la normativa jurídica prevista en el Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial.
- Ø Interpretar el sentido jurídico que dispuso el legislador en el Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial.

Justificación

El presente estudio tiene como finalidad detectar los vacíos y Ambigüedades presentes en el Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, para así brindar apoyo y una mejor asesoría al cliente a la hora de emitir una opinión jurídica, debido a que desde la entrada en vigencia del presente Decreto Ley se han suscitado una serie de conflictos o situaciones legales, disputas sobre los inmuebles en alquiler, por los vacíos y ambigüedades que se observan en el marco normativo lo que hace necesario profundizar cuales son los artículos que requieren ser analizados para determinar tales vacíos y ambigüedades.

El presente estudio es trascendental en el mundo jurídico debido a que es novedoso y aporta nuevos temas a debatir. Además mucha importancia a la hora del ejercicio profesional en materia inquilinaria ya que el abogado debe conocer a profundidad el contenido del texto legal para determinar las imprecisiones, vacíos, ambigüedades, contradicción, para litigar con eficacia y arribar a soluciones concretas, claras y efectivas.

En consecuencia, de lo antes mencionado, es fundamental la investigación en el mundo jurídico y relevante ya que permite adquirir nuevos conocimientos de utilidad para el litigante en ejercicio, el estudiante de derecho, el inquilino permitiendo así tener conocimiento de lo que quiso establecer el legislador en el marco legal de la Ley.

Derivado de esto se deduce que el presente trabajo investigativo es de mucha utilidad en materia inquilinaria ya, que en los últimos años se ha suscitado una serie de leyes inquilinarias como los son la ley inmobiliaria, la ley de vivienda y la ley comercial que es la ley en estudio donde se denotaran las ambigüedades y vacíos que presenta.

Alcances y limitaciones

Alcance

La materia de arrendamiento en Venezuela hoy en día esta discriminada o esta ventilada a través de tres grandes grupos de leyes las cuales son: el Decreto Con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (1999), que quedó para todos los usos que no sea de vivienda ni de comercio, así también está la Ley para la Regulación y Control de los Arrendamientos de Vivienda con su reglamento (2011), que se encarga solo del arrendamiento de vivienda en sus distintas modalidades y por último el Decreto con Rango Valor y Fuerza de ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial (2014). Esta investigación busca abordar, ubicarse o abstraerse al ámbito del arrendamiento comercial y prestación de servicios que está determinado por la última de las leyes citadas, razón por la cual se haga referencia en profundidad a dicha ley y solo haciendo comentarios simples con respecto a las demás.

Limitaciones

La presente investigación presenta como limitación el poco conocimiento de información que se tiene del órgano administrativo la superintendencia nacional para la defensa de los derechos socio económicos (SUNNDE), que de acuerdo al artículo 5 del Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial es el organismo administrativo que va actuar en conjunto con el Ministerio del Poder Popular para el Comercio, y sobre este organismo existen muchas dudas o vacíos en cuanto al ámbito de sus componentes.

Aunado a ello el Ministerio del Poder Popular para el Comercio fue fusionado según la gaceta oficial nº 41.067 de fecha 4 de enero de 2017, mediante la cual se ordena la supresión del Ministerio del Poder Popular para la Industria y Comercio y se crea el Ministerio de Poder Popular de Economía

y Finanzas, todo lo cual repercute aún más en la falta de información que hay hacia el contribuyente o usuario, habida cuenta que este organismo tiene además otras competencias atribuida en la parte económica y una de las competencias que también tiene atribuida es la rectoría en materia de arrendamiento comercial, lo cual es poco conocido a nivel práctico.

En particular la SUNDDE del Estado Carabobo, en la actualidad no cuenta con coordinador regional, ni con los abogados especialistas en materia de arrendamientos de uso comercial para hacer las mesas de conciliación y resolver las controversias, lo que restringe la aplicación cabal del texto legal, que en varias de sus normas atribuye facultades a este órgano administrativo.

Factibilidad

La presente investigación con el apoyo de la Universidad José Antonio Páez, representado en sus profesores, al facilitar la documentación y orientación interna, en vista de esto, la factibilidad de esta investigación se puede plantear a la luz de tres (3) aspectos:

- ✓ **Viabilidad:** se cuenta con material bibliográfico (texto, documento y material electrónico).
- ✓ **Tiempo:** se cuenta con dieciséis (16) semanas, comprendidas entre los meses de mayo y septiembre del 2018, de acuerdo al cronograma académico de la Universidad José Antonio Páez.
- ✓ **Financiamiento:** todos los gastos se correrían por dicha investigación serán solventados por la investigadora.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

El marco teórico tiene como función importante revisar y organizar las ideas y conceptos obtenidos en la fase preliminar de la investigación, de manera que se pueda manejar dicha información y convertirla en acción concreta; por ello permite orientar todas las actividades que se van a realizar a través de la teoría manejada en el momento de ejecutar la investigación.

De acuerdo a Arias (2006) el marco teórico es “el compendio de una serie de elementos conceptuales que sirven de base a la indagación por realizar”. (p.38). Dicho marco teórico se encuentra estructurado por antecedentes de la investigación, bases teóricas, legales y definición de términos básicos.

Antecedentes de la investigación

Según Balestrini (2000), los antecedentes “Contienen la ubicación histórica social, sus relaciones con otros hechos o problemas” (p.92). Los antecedentes se refieren a estudios realizados con anterioridad sobre el tema que se está investigando.

A continuación, se presentan algunos trabajos realizados dentro de la línea de investigación referida a los vacíos o ambigüedades presentes en el Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el uso Comercial ley, los cuales sirvieron como antecedentes para la realización de la investigación.

López (2015), desarrollo una investigación que se tituló Análisis de la Regulación Actual del Canon de Arrendamiento Inmobiliario en el Ordenamiento Jurídico Venezolano, presentada en la universidad Rafael Urdaneta para optar al título de abogado. El estudio se fundamentó en analizar la Regulación Actual del Canon de Arrendamiento Inmobiliario en el Ordenamiento Jurídico Venezolano. El tipo de investigación fue jurídico descriptiva mientras que el diseño de la investigación está basado en fuentes documentales. En el desarrollo de este trabajo se analizan las leyes vigentes que tratan el asunto en cuestión, así mismo, fue sustentada en los planteamientos de diversos autores tales, como Aguilar (2007), Henrique (2008), Melich (2012), Zambrano (2006), entre otros así las referencias jurisprudenciales del tribunal supremo de justicia. Los resultados arrojados se encuentran dirigidos al campo del derecho civil venezolano. Se puede concluir que el Estado Venezolano debe ser el principal garante y protector del cumplimiento de los derechos establecidos en la carta magna, no puede pretender amparar un derecho violentando otros. De igual manera, al estudiar lo referente al canon de arrendamiento inmobiliario, su fijación órganos competentes y ámbito de aplicación de las leyes especiales, se evidencia un distinto tratamiento legal dependiendo la destinación del inmueble, que resulta tan diverso que genera inseguridad jurídica en la celebración de dichos contratos.

Ahora bien, el presente trabajo especial de grado, guarda relación con la investigación y da un gran aporte a dicha investigación ya que menciona o profundiza acerca de el canon de arrendamiento y los contratos de arrendamiento, y a su vez se fundamenta en una investigación documental dándole sustento a dicha investigación.

A su vez, **Hidalgo (2015)**, desarrollo su Trabajo Especial de Grado titulado, Análisis de los Efectos del Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento inmobiliario para el Uso Comercial en el

Ordenamiento Jurídico Venezolano, presentada en la Universidad Rafael Urdaneta para optar al título de abogado. El estudio se fundamenta en analizar los Efectos del Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento inmobiliario para el Uso Comercial en Venezuela. Desde el enfoque metodológico este trabajo de investigación se clasifica dentro del tipo jurídico descriptivo aplicando el análisis documental, utilizando el diseño bibliográfico, estudiando las doctrinas de juristas reconocidos como Mogollo (2001), Núñez (2009), Marín (1998), entre otros, a su vez se utilizó la hermenéutica jurídica para desglosar normas de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (1999), el Código Civil Venezuela (1982), y el Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial (2014).

Se concluye que con la promulgación de la providencia administrativas donde se establezcan los parámetros para la fijación del canon de arrendamiento por parte de la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socio Económicos Venezolanos se encuentran en una inseguridad jurídica que lleva a los comerciantes a celebrar otros tipos contractuales como el del mutuo para auto tutelar sus intereses y evitar la intensa participación del Estado.

Este estudio fue considerado un aporte para la investigación, ya que dicho trabajo Especial de Grado tiene relación en cuanto a la investigación debido, a que ambas tienen enfoque en cuanto al Decreto Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, de esta forma ayudo a desarrollar dicha investigación; también sirvió de complementó para ayudar a desarrollar los objetivos tanto específicos como general de la investigación.

Álvarez (2013), desarrollo una investigación que se tituló ambigüedades y contradicciones que presentan la normativa jurídica que regula el arrendamiento inmobiliario destinado a vivienda, presentada en la universidad José Antonio Páez para optar al título de abogado. El estudio se

fundamenta en determinar las ambigüedades y contradicciones que presenta la normativa jurídica que regula el arrendamiento de los inmuebles destinados a la vivienda, la cual expresa un llamado al legislador venezolano para evitar la dispersión jurídica y las lagunas de ley, mediante el desarrollo de cuerpos legales modernos y óptimos.

El estudio realizado se justifica, por cuanto constituye una necesidad para los profesionales del derecho que ejercen en materia inquilinaria de igual manera se beneficiaran los estudiantes de las diferentes escuelas de derechos de Venezuela, ya que respondería a la necesidad de profundizar los conocimientos en el ámbito inmobiliario y estar actualizados habida cuenta que en Venezuela, lo que abunda en este momento es la violación de derechos fundamentales en el área, así como una profunda inseguridad jurídica. El presente trabajo se ubicó en una investigación de tipo jurídico documental y monográfico empleando la modalidad teórica-reflexiva y crítica.

Este trabajo especial de grado guarda relación con la presente investigación, ya que ambos tratan sobre las ambigüedades y vacíos que presenta una ley, aquel en el área de vivienda, y este en el área comercial y prestación de servicios por lo tanto servirá de orientación para el desarrollo de los objetivos tanto específicos como general de la investigación.

Bases teóricas

Según Arias (2006), las bases teóricas “comprenden un conjunto de conceptos y proporciones que constituyen un punto de vista o enfoque determinado, dirigido a explicar el fenómeno o problema planteado” (pág. 39).

En este sentido para el desarrollo de este trabajo de investigación se tomaron algunas definiciones y teorías relacionadas con el problema de estudio, como lo son:

Arrendamiento en Venezuela

En el Código Civil Venezolano (1982), en su Artículo 1579, se define el arrendamiento como un contrato por el cual una de las partes contratantes se obliga a hacer gozar a la otra de una cosa mueble o inmueble, por cierto tiempo y mediante un precio determinado que ésta se obliga a pagar a aquélla. La parte que se obliga a hacer gozar de la cosa se denomina arrendador y el otro arrendatario. El precio se suele llamar canon, pensión o alquiler.

El Contrato de Arrendamiento es un contrato por el cual una de las partes, llamada arrendador, se obliga a la entrega de una cosa para que su contraparte, el arrendatario, la tenga a nombre y en lugar del dueño, use y goce de ella, pagando al arrendador un precio por el mismo.

Características

- Ø Es Bilateral.
- Ø Es Oneroso.
- Ø Es Consensual.
- Ø Origina obligaciones principales.
- Ø Es de tracto sucesivo.
- Ø Es Obligatorio en el sentido de que no es traslativo de la propiedad u otro derecho real.

Clases de Arrendamiento

El contrato de arrendamiento se puede presentar de tres especies:

- Ø **Arrendamiento de cosas:** éste crea un vínculo personal, por virtud del cual puede exigir el arrendatario, el uso y disfrute de aquellas, en tanto pesa sobre él la obligación de pagar la merced convenida.
- Ø **Arrendamiento de servicios:** en éste el arrendador se obliga a trabajar o a prestar determinados servicios al arrendatario en forma,

lugar y tiempo convenidos mediante un pago. El arrendatario está obligado a retribuir los servicios.

- ∅ **Locación de obras:** en éste contrato una persona se compromete con otra a realizar una obra o un trabajo determinado mediante el pago de un precio. Esto recae sobre el resultado de un trabajo, sobre el producto del mismo, ya acabado. Ejemplo: la confección de un traje o la construcción de una casa.

Arrendador

El arrendador es aquella persona que posee la propiedad de un bien, independientemente de que este sea mueble o inmueble, el cual lo da en arrendamiento a otra persona denominada arrendatario para que este goce del mismo de manera pacífica por un tiempo determinado, todo con la finalidad de percibir una remuneración económica de forma periódica, según lo que se haya establecido en el contrato. A esta remuneración económica se le denomina Canon de Arrendamiento.

Obligaciones del Arrendador

Según la naturaleza del contrato y sin necesidad de convención especial, el arrendador queda principalmente obligado a:

- ∅ Entregar al arrendador la cosa arrendada.
- ∅ A conservarla en estado de servir, al fin para que se la ha arrendado.
- ∅ A mantener al arrendador en el goce pacífico de la cosa arrendada, durante el tiempo que dure el contrato

Todo esto según el artículo 1.585 de nuestro Código Civil venezolano. Ahora bien, cabe mencionar que el artículo 1.586 del ya antes mencionado código, obliga al arrendador a entregar la cosa en un buen estado con las reparaciones necesarias hechas.

Durante el tiempo del contrato el arrendador debe realizar todas las reparaciones necesarias que la cosa necesite; excepto aquellas pequeñas que por su uso corren por cuenta del arrendatario.

Por otra parte, tenemos el artículo 1.587 el cual establece que el arrendador está obligado para con el arrendatario al saneamiento de todos los vicios y defectos que posea la cosa arrendada que impidan su uso aun cuando se desconociera de su existencia al momento del contrato.

Prohibiciones del Arrendador

Como regla principal, el Código Civil en su artículo 1.589 le prohíbe expresamente al arrendador variar la forma de la cosa arrendada durante el tiempo que dure el arrendamiento.

Ahora bien, la excepción a esta regla se encuentra contenida en el artículo 1.590 del ya referido código el cual faculta al arrendador a realizar reparaciones en la cosa arrendada siempre que estas sean urgentes, y no puedan ser postergadas hasta el momento que culmine el contrato de arrendamiento, a su vez obliga al arrendatario a soportar la obra, aun cuando esta sea muy molesta e imposibilite el uso de una parte de la cosa.

Derechos del Arrendador

El arrendador posee diversos derechos en cuanto al contrato de arrendamiento, pero los derechos principales son básicamente dos:

1. Recibir los canon de arrendamiento, en el tiempo pautado en el contrato
2. Recibir la cosa arrendada al momento de finalizar el contrato de arrendamiento en el mismo estado en que la entrego al arrendatario.

Arrendatario

El arrendatario es aquella persona que adquiere el uso, goce y disfrute de una cosa por un tiempo determinado, a cambio de la cancelación periódica de un canon de arrendamiento, establecido con posterioridad en el contrato.

Obligaciones y Derechos del Arrendatario

A partir de estos artículos (1580 al 1628) aparece la legislación comprendida para regular los contratos de arrendamiento en cosas, casas y predios rústicos. En esas disposiciones aparecen mezclados dentro de cada artículo derecho y obligaciones que tiene el arrendador y el arrendatario, ahora se va explicar los que aparece en estos artículos sobre derechos y obligaciones para el arrendatario.

Obligaciones del Arrendatario

Tenemos como obligaciones fundamentales las de servirse de la cosa como buen padre de familia o sea usarla de la forma determinada y la de pagar correspondientemente su canon o pensión. Estas 2 aparecen en el siguiente:

Artículo 1.592°

El arrendatario tiene dos obligaciones principales:

1º. Debe servirse de la cosa arrendada como un buen padre de familia, y para el uso determinado en el contrato, o, a falta de convención, para aquél que pueda presumirse, según las circunstancias.

2º. Debe pagar la pensión de arrendamiento en los términos convenidos.

Las otras disposiciones también establecen deberes que cumplir, como por ejemplo la de tolerar una obra que se le tenga que hacer a la cosa

de forma urgente durante el contrato, así sea muy molesta debe entender que esa cosa no es suya y tiene que soportar eso.

La Preferencia Arrendaticia

Atendiendo lo que establece el artículo 25 del Decreto con Rango Valor Y Fuerza de Ley De Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para El Uso Comercial (2014); la preferencia arrendaticia es la que tiene el arrendatario si el propietario pretende mantener en condición de arrendamiento el inmueble, dicho arrendatario tendrá un derecho preferente a arrendarlo, siempre y cuando este solvente en los pagos de los cánones de arrendamiento y condominio, haya cumplido con las demás obligaciones derivadas del contrato y de las leyes y este de acuerdo con los ajustes necesarios de acuerdo con lo estipulado en el decreto ley.

La Prorroga Legal

Ahora bien, según el artículo 26 del Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento inmobiliario para el Uso Comercial (2014) establece, que `` Al vencimiento de los contratos de arrendamientos con plazos de 6 meses o más, el arrendatario tendrá derecho a optar por una prórroga legal que será obligatoria para el arrendador y optativa para el arrendatario, según las siguientes reglas:

Duración de la relación arrendaticia	Prórroga Máxima
Hasta un (1) año	6 meses
Más de un (1) año y menos de cinco (5) años	1 año
Más de cinco (5) años y menos de diez (10) años	2 años
Más de diez (10) años	3 años

Durante el lapso de la prórroga legal, la relación arrendaticia se considerara a tiempo determinado, y 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 sea consecuencia de un procedimiento de regulación.

Atendiendo a lo antes expuesto se deduce que al vencimiento de contrato de arrendamiento ya sea de 6 meses o más el arrendatario tiene derecho a optar por una prórroga legal la cual será optativa para el arrendatario y obligatoria para el arrendador.

Características de la prórroga legal

- Ø Optativa para el arrendatario.
- Ø Obligatoria para el arrendador.
- Ø Relación arrendaticia a tiempo determinado.

La Preferencia Ofertiva

En cuanto a la preferencia ofertiva de inmueble destinado al uso comercial, el Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial (2014), en el artículo 38 establece `` En caso de que el propietario del inmueble destinado al uso comercial, o su apoderado, tuviere intención de venderlo, la preferencia ofertiva la tendrá el arrendatario que lo ocupa, siempre que tenga más de 2 años como tal, se encuentre solvente en el pago de los cánones de arrendamiento, de condominio y demás obligaciones contractuales, legales y reglamentarias, y satisfaga las aspiraciones del propietario``. De lo antes mencionado se deduce que la preferencia ofertiva es el derecho que tiene el arrendatario que ocupa el inmueble en primer lugar, siempre que cumpla con las condiciones o requerimientos establecidos en la ley.

Requisitos de la Preferencia Ofertiva

- Ø Que tenga más de dos (2) años ocupando el inmueble.
- Ø Se encuentre solvente en el pago de cánones de arrendamiento, de condominio y demás obligaciones contractuales, legales y reglamentarias.
- Ø Que satisfagas las necesidades del propietario.

El Desalojo

El desalojo se puede definir como la acción mediante la cual se le arrebató a un individuo la tenencia material de un bien inmueble, por mandato de una autoridad judicial o gubernamental en cumplimiento de una sentencia, que declare el desalojamiento del inquilino o del poseedor del inmueble.

Causales de Desalojos

Artículo 40 del Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial (2014):

- a. Que el arrendatario haya dejado de pagar dos (02) cánones de arrendamiento y/o dos (2) cuotas de condominio o gastos comunes consecutivos.
- b. Que el arrendatario haya destinado el inmueble a usos deshonestos, indebidos, en contravención con el contrato de arrendamiento o las normas que regulen la convivencia ciudadana.
- c. Que el arrendatario haya ocasionado al inmueble deterioros mayores que los provenientes del uso normal, o efectuando reformas no autorizadas por el arrendador.
- d. Que sea cambiado el uso del inmueble, en contravención a la conformidad de uso concedida por las autoridades municipales respectivas o

por quien haga sus veces, y/o a lo estipulado en el contrato de arrendamiento, y/o en las normas o reglamento de condominio.

e. Que el inmueble vaya a ser objeto de demolición o de reparaciones mayores que ameriten la necesidad de desocupar el inmueble, debidamente justificado.

f. Que el arrendatario haya cedido el contrato de arrendamiento o subarrendado total o parcialmente el inmueble, salvo en los casos previamente acordados con el propietario y/o arrendador en el contrato respectivo.

g. Que el contrato suscrito haya vencido y no exista acuerdo de prórroga o renovación entre las partes,

h. Que se agote el plazo para el ejercicio del derecho de preferencia adquisitiva del arrendatario y se realice la venta a terceros.

i. Que el arrendatario incumpliera cualesquiera de las obligaciones que le corresponden conforme a la Ley, el contrato, el documento de condominio y/o las Normas dictadas por el "Comité Paritario de Administración de Condominio".

Gastos Condominiales

Según **la Ley de Propiedad Horizontal (1983)**, en su Artículo 11 refiere que "Son gastos comunes a todos los propietarios o a parte de ellos, según el caso:

1. Los causados por la administración, conservación, reparación o reposición de cosas comunes;
2. Los que se hubieren acordado como tales por el setenta y cinco por ciento (75 %) por lo menos, de los propietarios;
3. Los declarados comunes por la Ley o por el documento de condominio".

Según lo antes expuestos los gastos condominiales son todos aquellos gastos que tienen en común todos los propietarios de un bien, en los cuales todos tienen que contribuir conjuntamente.

Artículo 12. Los propietarios de apartamentos o locales deberán contribuir a los gastos comunes, a todos o a parte de ellos, según los casos, en proporción a los porcentajes que conforme al artículo 7, le hayan sido atribuidos. Sin embargo, si existieren bienes comunes cuyo uso se haya atribuido exclusivamente a un apartamento en los casos autorizados por esta Ley, serán por cuenta del propietario de dicho apartamento la totalidad de los gastos de mantenimiento de los mencionados bienes así como las reparaciones menores que requieran y las mayores cuya necesidad se deba a no haberse efectuado oportunamente las reparaciones menores. Los propietarios pueden liberarse de tales obligaciones mediante el abandono de su apartamento en favor de los propietarios restantes. En tal caso, el apartamento abandonado se hace común a éstos, en proporción a los porcentajes que les corresponden sobre los bienes comunes a todos los apartamentos.

El propietario que abandone su apartamento deberá hacer constar esa decisión en documento registrado, y el abandono no tendrá efecto frente a la comunidad hasta tanto no se haga la notificación correspondiente al administrador del condominio, acompañada del documento donde conste el abandono.

Órgano Administrativo

Ministerio del Poder Popular para el Comercio

Fue fusionado según la gaceta oficial nº 41.067 de fecha 4 de enero de 2017, mediante la cual se ordena la supresión del Ministerio del Poder Popular para la Industria y Comercio y se crea el Ministerio de Poder Popular de Economía y Finanzas. Para ejercer de manera unificada las competencias

en materia de economía y finanzas y las políticas sectoriales en materia de industria y comercio.

El Ministerio del Poder Popular de Economía y Finanzas es uno de los organismos que conforman el gabinete ejecutivo del gobierno venezolano. Este mismo se encarga de la administración de los bienes de la República Bolivariana de Venezuela.

En consecuencia, el Ministerio del Poder Popular de Economía y Finanzas es un ente dependiente directamente de las órdenes del Presidente de la República Bolivariana de Venezuela.

Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley Orgánica de Precios Justos (2014), artículo 10: ``se crea la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socio económicos (SUNDDE) como un órgano desconcentrado con capacidad de Gestión Presupuestaria, administrativa y financiera, adscrita a la Vicepresidencia Económica de Gobierno``.

La SUNDDE, mediante reglamento interno establecerá una estructura organizativa que le permita ejercer con eficacia sus funciones. Las funcionarias y funcionarios que ejerzan actividades de inspección o supervisión serán de libre nombramiento y remoción, conforme a las previsiones contempladas en la Ley de Estatutos de la Función Pública.

En consecuencia la SUNDDE es creada con el fin de velar por el cumplimiento de la Ley Orgánica de Precios Justos, a través de fiscalizaciones e inspecciones.

Bases legales

Decreto Con Rango Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario Para El Uso Comercial (2014).

Capítulo I Disposiciones Generales

Artículo 5: 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 regulaciones 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.

Capítulo II

De la Relación Arrendaticia Deberes y Derechos

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).

Artículo 18. El contenido y vigencia del contrato contenido de las normas de la relación arrendaticia no sufrirán derogación o modificación alguna por el cambio de arrendador, como consecuencia de la transferencia de propiedad o administración del inmueble comercial, salvo que el arrendatario manifestare expresamente y por escrito su voluntad de dar por terminada la relación arrendaticia como consecuencia del cambio de arrendador, caso en el cual podrá invocar la culminación anticipada del plazo del contrato por motivos imputables al arrendador.

Capítulo IV

De los Contratos

Artículo 24 El contrato de arrendamiento contendrá, al menos, las especificaciones físicas del inmueble arrendado y de la edificación que lo contiene; la duración será mínima de un (01) año, excepto cuando la actividad a desarrollar esté enmarcada en temporadas específicas, entonces el lapso podrá ser menor, no pudiendo ajustar el canon de arrendamiento si se diera continuidad o prórroga, a menos que supere un año, de acuerdo a lo establecido en el artículo 33 del presente Decreto Ley; el valor del inmueble, el canon de arrendamiento y la modalidad de cálculo adoptada; las obligaciones del arrendador y del arrendatario. Además, deberá señalar expresamente su apego a las consideraciones establecidas en este Decreto Ley.

Artículo 26 Al vencimiento de los contratos de arrendamiento con plazos de seis (06) meses o más, el arrendatario tendrá derecho a optar por una prórroga legal que será obligatoria para el arrendador y optativa para el arrendatario, según las siguientes reglas:

Duración de la relación arrendaticia	Prorroga Máxima
Hasta un (1) año	6 meses
Más de un (1) año y menos de cinco (5) años	1 año
Más de cinco (5) años y menos de diez (10) años	2años
Más de diez (10) años	3 años

Durante el lapso de prórroga legal, la relación arrendaticia se considerará a tiempo determinado, y 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.

Capítulo V

De los Cánones, su Pago y Fijación

Artículo 33. Los cánones de arrendamiento de los inmuebles sujetos a este Decreto Ley, serán revisados en los casos siguientes: 1. Cuando hubiere transcurrido un año después de firmado el contrato de arrendamiento, y su ajuste se hará tomando como tope máximo la variación porcentual anual del grupo “Bienes y servicios diversos” considerado en el índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) del año inmediatamente anterior, de acuerdo con lo publicado por el Banco Central de Venezuela (BCV). 2. Cuando el arrendador haya realizado mejoras o reparaciones mayores cuyo costo excedan 40% del valor del inmueble establecido como base de cálculo para determinar el canon de arrendamiento.

Capítulo VI

De los Sobrealquileres y Gastos Condominiales

Artículo 36. Los gastos comunes que deba pagar el arrendatario de cada inmueble destinado al uso comercial se calcularán sobre la base de la

alícuota parte que corresponda a dicho inmueble, del valor total del inmueble que le sirve de asiento. Se entenderá por gastos comunes las erogaciones que deban realizarse para atender el mantenimiento y conservación del inmueble que sirve de asiento al establecimiento comercial, así como los servicios de aseo y limpieza, recolección y disposición de desechos sólidos, agua potable, energía eléctrica, vigilancia, reparación y mantenimiento de maquinaria y equipos, gastos de administración y cualesquiera otros bienes y servicios necesarios para el buen funcionamiento del inmueble que sirve de asiento al establecimiento comercial, y mejoren o hagan posible su funcionamiento. El “Comité Paritario de Administración del Condominio”, podrá establecer contribuciones y/o fondos adicionales para atender gastos de mercadeo o propósitos especiales, cuando así se requiera para el mejor funcionamiento de las actividades comerciales.

Artículo 37. Los gastos comunes serán cancelados por los arrendatarios cuando así lo disponga el respectivo contrato de arrendamiento y deberán ser fehacientemente demostrados por el administrador y descritos en la correspondiente factura emitida según las disposiciones del ordenamiento jurídico vigente sobre el particular.

Las reparaciones mayores serán por cuenta del arrendador.

Los horarios contratados por concepto de administración o gestión de los gastos comunes o de condominio en ningún caso serán superiores a diez por ciento (10%) del monto total de los gastos comunes a que refiere este artículo.

Capítulo VII

De la Preferencia Ofertiva y el Retracto Legal Arrendaticio

Artículo 38 En caso de que el propietario del inmueble destinado al uso comercial, o su apoderado, tuviere intención de venderlo, la preferencia ofertiva la tendrá el arrendatario que lo ocupa, siempre que tenga más de 2

años como tal, se encuentre solvente en el pago de los cánones de arrendamiento, de condominio y demás obligaciones contractuales, legales y reglamentarias, y satisfaga las aspiraciones del propietario. El propietario deberá informar directamente al arrendatario, mediante notificación escrita a través de Notaría Pública, su voluntad de vender el inmueble, expresando su derecho de preferencia, indicando el precio justo, condiciones de venta, plazo de sostenimiento de la oferta no menor a tres (03) meses, procedimiento y dirección de notificación de la correspondiente respuesta, documento de propiedad del inmueble, documento de condominio o propiedad colectiva y certificación de gravámenes. El arrendatario deberá notificar por escrito a través de Notaría Pública, al oferente dentro de los quince (15) días calendarios siguientes al ofrecimiento, su aceptación o rechazo; en caso de rechazo o abstención de pronunciamiento, el propietario quedará en libertad de dar en venta el inmueble a terceros.

Capítulo VIII De los Desalojos y Prohibiciones

Artículo 40. Son causales de desalojo

- 1) Que el arrendatario haya dejado de pagar dos (02) cánones de arrendamiento y/o dos (2) cuotas de condominio o gastos comunes consecutivos.
- 2) Que el arrendatario haya destinado el inmueble a usos deshonestos, indebidos, en contravención con el contrato de arrendamiento o las normas que regulen la convivencia ciudadana.
- 3) Que el arrendatario haya ocasionado al inmueble deterioros mayores que los provenientes del uso normal, o efectuado reformas no autorizadas por el arrendador.
- 4) Que sea cambiado el uso del inmueble, en contravención a la conformidad de uso concedida por las autoridades municipales respectivas o por quien haga sus veces, y/o a lo estipulado en el

contrato de arrendamiento, y/o en las normas o reglamento de condominio.

- 5) Que el inmueble vaya a ser objeto de demolición o de reparaciones mayores que ameriten la necesidad de desocupar el inmueble, debidamente justificado.
- 6) Que el arrendatario haya cedido el contrato de arrendamiento o subarrendado total o parcialmente el inmueble, salvo en los casos previamente acordados con el propietario y/o arrendador en el contrato respectivo.
- 7) Que el contrato suscrito haya vencido y no exista acuerdo de prórroga o renovación entre las partes.
- 8) Que se agote el plazo para el ejercicio del derecho de preferencia adquisitiva del arrendatario y se realice la venta a terceros.
- 9) Que el arrendatario incumpliera cualesquiera de las obligaciones que le corresponden conforme a la Ley, el contrato, el documento de condominio y/o las Normas dictadas por el "Comité Paritario de Administración de Condominio".

Artículo 41. En los inmuebles regidos por este Decreto Ley queda taxativamente prohibido:

- 1) El cobro por exhibir o mostrar inmuebles en oferta para el arrendamiento; b. El arrendamiento de inmuebles con condiciones físicas inadecuadas;
- 2) El subarrendamiento, salvo en los casos previamente acordados con el propietario y/o arrendador en el contrato respectivo;
- 3) Establecer cánones de arrendamiento según procedimientos ajenos a lo estipulado en este Decreto Ley;
- 4) Establecer cánones de arrendamiento en moneda extranjera;
- 5) El cobro por activos intangibles tale como relaciones, reputación y otros factores similares;

- 6) El ajuste al canon de arrendamiento durante la vigencia del contrato, salvo por lo previsto en el propio contrato y en el presente Decreto Ley;
- 7) El cobro de multas por parte del arrendador por la no apertura del local comercial, por incumplimiento en el horario de apertura y/o cierre, por incumplimiento de imposiciones por el arreglo de fachadas y vitrinas y demás normas de convivencia; salvo que estas hayan sido establecidas de común acuerdo en las normas o reglamento de condominio por parte del Comité Paritario de Administración del Condominio;
- 8) El cobro por parte del arrendador de cualquier otras penalidades, regalías o comisiones parafiscales, salvo por lo previsto en el contrato y en el presente Decreto Ley;
- 9) El arbitraje privado para resolver los conflictos surgidos entre arrendador y arrendatario con motivo de la relación arrendaticia;
- 10) La resolución unilateral del contrato de arrendamiento;
- 11) Dictar o aplicar medidas cautelares de secuestro de bienes muebles o inmuebles vinculados con la relación arrendaticia, sin constancia de haber agotado la instancia administrativa correspondiente, que tendrá un lapso de 30 días continuos para pronunciarse. Consumido este lapso, se considera agotada la instancia administrativa;
- 12) La administración del contrato de arrendamiento por parte de empresas extranjeras no radicadas en el país.

Definición de Términos Básicos

Vacíos: es la ausencia total de material en los elementos (materia) en un determinado espacio o lugar.

Ambigüedad: palabra, frase o texto de dudoso sentido, es una situación en la que la información se puede entender o interpretar de más de una manera.

Arrendamiento: Un contrato escrito celebrado entre el arrendador y el arrendatario, por medio del cual se otorga al arrendatario el derecho de usar y ocupar de manera exclusiva la propiedad residencial del arrendador por un determinado período de tiempo y a cambio de un monto de dinero acordado. También denominado "contrato de alquiler.

Arrendador: .Locador. Se llama así a quien concede el uso o goce de una cosa, ejecuta la obra o presta servicio.

Arrendatario: Locatario. Se llama así al que paga el precio por el uso o goce de una cosa.

Canon: Constituye el pago que se debe abonar a cambio del arrendamiento del bien.

Contradicciones: Oposición que presenta una cosa respecto a otra.

Contrato: El contrato es una convención entre dos o más personas para constituir, reglar, transmitir, modificar o extinguir entre ellas un vínculo jurídico.

Desalojo: Un proceso judicial a través del cual un arrendador puede expulsar a un arrendatario de la propiedad de arrendamiento, con justa causa y después de cumplir con diversos requisitos procesales.

SUNDDE: superintendencia nacional para la defensa de los derechos socioeconómicos.

Condominio: en Derecho Civil, consiste en la situación en la que la propiedad de una cosa es compartida por dos o más personas. Por

extensión, algunos autores denominan así a un inmueble bajo el régimen de propiedad horizontal.

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.

Prorroga legal: La prórroga legal es el beneficio acordado por el legislador al arrendatario por tiempo determinado, con la finalidad de que al vencerse el mismo continúe ocupando como tal determinado inmueble regulado por la Ley, durante cierto tiempo máximo con fundamento en la duración del contrato, y siempre que al vencimiento del contrato el arrendatario se encuentre cumpliendo todas las obligaciones a su cargo establecidas en el contrato y en la Ley.

Gastos comunes de condominio: se refieren a las erogaciones de dinero corrientes que tienen que ver con la administración, conservación, reparación o reposición de las cosas comunes. Son los gastos causados para satisfacer el uso y disfrute de las cosas comunes y de los servicios que éstas prestan. En general, son los gastos que se ocasionan para cuidar y vigilar las cosas comunes. Estos gastos los efectúa el Administrador del edificio de manera cotidiana o periódica y lo hace para cumplir con algunos de sus deberes fundamentales.

Subrogación: es la delegación o reemplazo de competencias hacia otros; es un tipo de sucesión. Se trata de un negocio jurídico mediante el cual una persona sustituye a otra en una obligación. Por lo tanto, la subrogación puede darse en cualquiera de las dos posiciones de una obligación: posición deudora y acreedora.

Regulación: consiste en el establecimiento de normas, reglas o leyes dentro de un determinado ámbito.

CAPITULO III

MARCO METODOLOGICO

Tipo de investigación

Desde el punto de vista lingüístico la palabra metodóloga se deriva según Hurtado M. (2000), ``De método, es decir, modo o manera de proceder o de hacer algo. Se entiende por metodología el estudio de los modos o maneras de llevar a cabo algo´´. (p.40).

Así mismo citando a Balestrini (2000). ``El marco metodológico es la instancia referida a los métodos, las diversas reglas, registros técnicas y protocolos con los cuales una teoría y su método calculan magnitudes de lo real´´ (p.42).

El marco metodológico describe el tipo de investigación, la población y la muestra, las técnicas de elaboración del instrumento, su validez y confiabilidad y finalmente, se detallan los procedimientos y técnicas que se llevaron a cabo en el estudio.

De acuerdo con los objetivos planteados este estudio se ubicó dentro de la investigación documental-analítica y apoyada en una revisión bibliográfica.

En consideración a esto la investigadora Balestrini (1997), en su libro proyecto de investigación lo define:

El tipo de investigación es aquel que sirve para delimitar el tipo de estudio en relación al planteamiento del problema y su adecuación con los objetivos delimitados, para lo cual se podrá definir el tipo de estudio de que se trate y por consiguiente se incorporará un esquema de investigación, muy

específico, atendiendo al mismo, más apropiado para cumplir con la finalidad de la investigación, este puede ser de campo o de laboratorio, y dentro de esta descriptivo, exploratorio, evaluativo, experimental, diagnóstico, proyecto factible. (p. 129).

En cuanto a la investigación de carácter analítico Hurtado y Toro. (2001). Expresan que ``significa desintegrar o descomponer una totalidad en sus partes, para estudiar en forma intensiva cada uno de sus elementos y las relaciones de estos elementos entre sí y con la totalidad, a fin de comprender la naturaleza del evento. (p. 55).

En este sentido la autora realizó, un estudio exhaustivamente el Decreto Con Rango Valor y Fuerza de Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, con el fin de determinar los vacíos y ambigüedades presente en dicha ley.

Por otra parte esta investigación contó con una revisión documental, la cual se basó en la exploración de leyes y otros materiales bibliográficos para ampliar y profundizar acerca de los temas específicos del área de interés para este trabajo de grado.

Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos

Para llevar a cabo una investigación, los responsables, deben definir previamente con que técnica deberán buscar la mayor información posible.

En este sentido, Hurtado y Toro (2001), para referirse a las técnicas, lo plantean de la siguiente forma `` se entiende por técnica de recolección de datos, aquellas que se utilizan para registrar las observaciones o facilitar el tratamiento experimental´´. (p.87).

Para Arias, F (2006), la investigación documental `` es aquella que se realiza cuando el investigador observa de manera neutral sin involucrarse en el medio o realidad en la que se realiza el estudio´´. (p.69).

A su vez, Hurtado (2000), define la observación documental `` la primera forma de contacto o de relación con los objetivos que van hacer estudiados. Constituye un proceso de atención, recopilación y registro de información, para el cual el investigador se apoya en sus sentidos.

De acuerdo con Arias (2006). “La investigación documental “es un proceso basado en la búsqueda, recuperación, análisis, crítica e interpretación de datos secundarios, es decir, los obtenidos y registrados por los otros investigadores en fuentes documentales: impresas, audiovisuales o electrónicas. Como en toda investigación, el propósito de este diseño es el aporte de nuevos conocimientos”.

De acuerdo a lo establecido anteriormente la técnica de recolección de datos utilizados son las documentales, empleándose el análisis las fuentes documentales, la cual permitió el desarrollo de los objetivos planteados y el resumen analítico con su respectivo basamento bibliográfico.

Como complemento de la investigación documental se utilizara la investigación bibliográfica, de acuerdo a las consideraciones de Alfonso (1999), quien la define como: `` el proceso de búsqueda que se realiza en las fuentes impresas con el objeto de recoger la información en ella contenida, organizarla sistemáticamente, describirla e interpretarla de acuerdo con procedimientos que garanticen la objetividad y la confiabilidad de sus resultados, con el fin de responder a una determinada interrogante o llenar alguna laguna dentro de un campo de conocimiento´´.

Método de investigación

Según Sabino Sampieri, Fernández y Baptista (2003). El análisis cualitativo se define como: “un método que busca obtener información de sujetos, comunidades, contextos, variables o situaciones en profundidad, asumiendo una postura reflexiva y evitando a toda costa no involucrar sus creencias o experiencia: (p 451-452).

Le presente investigación está basada en el método del análisis ya que por medio de este método se puede analizar los contextos plasmados en la ley para así lograr los objetivos planteados.

Fases Metodológicas o de la Investigación

Las fases metodológicas son las que se desarrollan con el fin de dar cumplimiento a los objetivos específicos planteados en principio. La presente investigación se desarrolló en tres fases las cuales son:

Fase I: Conceptualización teórica de las instituciones presentes en el decreto con rango valor y fuerza de ley de regulación del arrendamiento inmobiliario para el uso comercial. Se basó en dar a conocer el concepto teórico de instituciones resaltantes en el Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial para el mejor desarrollo de la investigación. Para ello se utilizó como técnica de recolección de información la investigación documental y como método se empleó el Análisis.

Fase II: Establecimiento de la normativa jurídica prevista en el Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial. Esta etapa consiste en desarrollar la normativa jurídica que dispuso el legislador en el Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial. Para desarrollar esta fase se utilizó como técnica de recolección de información la investigación documental y como método empleado el análisis para así lograr el objetivo planteado.

Fase III: Interpretación del sentido jurídico que dispuso el legislador en el con rango valor y fuerza de ley de regulación del arrendamiento

inmobiliario para el uso comercial. A partir de esta fase se Analizó el sentido jurídico que dispuso el legislador en el presente decreto. Para así resaltar los vacíos y ambigüedades presentes en el decreto con rango valor y fuerza de ley de regulación de arrendamiento inmobiliario para el uso comercial. Para el desarrollo de este objetivo fue necesario implementar la técnica de recolección de datos, la cual fue la investigación documental y el método empleado fue el análisis de la misma.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS

Fase I. Precisar el concepto teórico de las instituciones presentes en el Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial.

Preferencia ofertiva

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.

En consecuencia si el propietario del inmueble o su apoderado tuviera la intención de venderlo, la preferencia ofertiva sería en primer lugar para el arrendatario que lo ocupa siempre que cumpla con las condiciones, las obligaciones contractuales, legales y reglamentarias y que satisfaga las aspiraciones del propietario.

Prorroga legal

La prórroga legal es el beneficio acordado por el legislador al arrendatario por tiempo determinado, con la finalidad de que al vencerse el mismo continúe ocupando como tal determinado inmueble regulado por la Ley, durante cierto tiempo máximo con fundamento en la duración del contrato, y siempre que al vencimiento del contrato el arrendatario se encuentre cumpliendo todas las obligaciones a su cargo establecidas en el contrato y en la Ley.

En consecuencia la prórroga legal es el beneficio que se le da al inquilino a la terminación del contrato de arrendamiento siempre y haya cumpliendo con las obligaciones establecidas en el contrato.

De esto deriva, que la prórroga legal es un beneficio que se le da al arrendador por el tiempo que tiene ocupando el bien inmueble, el cual será

estimado el lapso de prórroga a otorgar según el tiempo que tenga en dicho inmueble.

Este derecho se caracteriza por ser obligatorio para el arrendador y optativo para el arrendatario el cual tendrá la opción de aceptar o de negar el beneficio de la prórroga.

Ministerio del Poder Popular de Economía y Finanzas

Se crea a través de la fusión del Ministerio del Poder Popular para la Industria y Comercio según la gaceta oficial nº 41.067 de fecha 4 de enero de 2017, mediante la cual se ordena la supresión del Ministerio del Poder Popular para la Industria y Comercio y se crea el Ministerio de Poder Popular de Economía y Finanzas. Para ejercer de manera unificada las competencias en materia de economía y finanzas y las políticas sectoriales en materia de industria y comercio.

El Ministerio del Poder Popular de Economía y Finanzas es uno de los organismos que conforman el gabinete ejecutivo del gobierno venezolano. Este mismo se encarga de la administración de los bienes de la República Bolivariana de Venezuela.

En consecuencia, el Ministerio del Poder Popular de Economía y Finanzas es un ente dependiente directamente de las órdenes del Presidente de la República Bolivariana de Venezuela

Es uno de los organismos que conforman el gabinete ejecutivo del gobierno venezolano. Este mismo se encarga de la administración de los bienes de la República Bolivariana de Venezuela.

SUNDDE

Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley Orgánica de Precios Justos (2014), artículo 10: ``se crea la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socio económicos (SUNDDE) como un órgano

desconcentrado con capacidad de Gestión Presupuestaria, administrativa y financiera, adscrita a la Vicepresidencia Económica de Gobierno''.

La SUNDDE, mediante reglamento interno establecerá una estructura organizativa que le permita ejercer con eficacia sus funciones. Las funcionarias y funcionarios que ejerzan actividades de inspección o supervisión serán de libre nombramiento y remoción, conforme a las previsiones contempladas en la Ley de Estatutos de la Función Pública.

La SUNDDE es la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socioeconómicos de Venezuela, creada para velar por el cumplimiento de la Ley Orgánica de Precios Justos, a través de fiscalizaciones e inspecciones.

Preferencia Arrendaticia

La preferencia arrendaticia es la preferencia que tiene el arrendatario al vencerse el contrato de arrendamiento si el propietario del inmueble pretende mantener dicho inmueble en condición de arrendamiento, el arrendatario tendrá la preferencia arrendaticia siempre y cuando cumpla con las condiciones y requisitos establecidos en la ley y se encuentre solvente en los cánones de arrendamiento y condominio, y haya cumplido con las demás obligaciones contractuales y de las leyes.

Condominio

Consiste en la situación en la que la propiedad de una cosa es compartida por dos o más personas.

El condominio son todos aquellos gastos que tienen en común todos los propietarios de un bien, en los cuales todos tienen que contribuir conjuntamente.

Fase II. Establecer la normativa jurídica prevista en el Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso 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 (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 regulaciones 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.

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).

Artículo 18. El contenido y vigencia del contrato contentivo de las normas de la relación arrendaticia no sufrirán derogación o modificación alguna por el cambio de arrendador, como consecuencia de la transferencia de propiedad o administración del inmueble comercial, salvo que el arrendatario manifieste expresamente y por escrito su voluntad de dar por

terminada la relación arrendaticia como consecuencia del cambio de arrendador, caso en el cual podrá invocar la culminación anticipada del plazo del contrato por motivos imputables al arrendador.

Artículo 24 El contrato de arrendamiento contendrá, al menos, las especificaciones físicas del inmueble arrendado y de la edificación que lo contiene; la duración será mínima de un (01) año, excepto cuando la actividad a desarrollar esté enmarcada en temporadas específicas, entonces el lapso podrá ser menor, no pudiendo ajustar el canon de arrendamiento si se diera continuidad o prórroga, a menos que supere un año, de acuerdo a lo establecido en el artículo 33 del presente Decreto Ley; el valor del inmueble, el canon de arrendamiento y la modalidad de cálculo adoptada; las obligaciones del arrendador y del arrendatario. Además, deberá señalar expresamente su apego a las consideraciones establecidas en este Decreto Ley.

Artículo 25: Al vencimiento del contrato, si el propietario pretende mantener en condición de arrendamiento el inmueble, en el mismo rubro comercial, el arrendatario tendrá un derecho preferente a arrendarlo, siempre y cuando esté solvente en el pago de los cánones de arrendamiento y condominio, haya cumplido con las demás obligaciones derivadas del contrato y de las leyes, y esté de acuerdo con los ajustes necesarios de acuerdo con lo estipulado en este Decreto Ley.

Artículo 26 Al vencimiento de los contratos de arrendamiento con plazos de seis (06) meses o más, el arrendatario tendrá derecho a optar por una prórroga legal que será obligatoria para el arrendador y optativa para el arrendatario, según las siguientes reglas:

Duración de la relación arrendaticia	Prorroga Máxima
Hasta un (1) año	6 meses
Más de un (1) año y menos de cinco (5) años	1 año
Más de cinco (5) años y menos de diez (10) años	2 años
Más de diez (10) años	3 años

Durante el lapso de prórroga legal, la relación arrendaticia se considerará a tiempo determinado, y 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.

Artículo 33. Los cánones de arrendamiento de los inmuebles sujetos a este Decreto Ley, serán revisados en los casos siguientes:

1. Cuando hubiere transcurrido un año después de firmado el contrato de arrendamiento, y su ajuste se hará tomando como tope máximo la variación porcentual anual del grupo “Bienes y servicios diversos” considerado en el índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) del año inmediatamente anterior, de acuerdo con lo publicado por el Banco Central de Venezuela (BCV).

2. Cuando el arrendador haya realizado mejoras o reparaciones mayores cuyo costo excedan 40% del valor del inmueble establecido como base de cálculo para determinar el canon de arrendamiento.

Artículo 36. Los gastos comunes que deba pagar el arrendatario de cada inmueble destinado al uso comercial se calcularán sobre la base de la alícuota parte que corresponda a dicho inmueble, del valor total del inmueble que le sirve de asiento. Se entenderá por gastos comunes las erogaciones que deban realizarse para atender el mantenimiento y conservación del inmueble que sirve de asiento al establecimiento comercial, así como los servicios de aseo y limpieza, recolección y disposición de desechos sólidos, agua potable, energía eléctrica, vigilancia, reparación y mantenimiento de

maquinaria y equipos, gastos de administración y cualesquiera otros bienes y servicios necesarios para el buen funcionamiento del inmueble que sirve de asiento al establecimiento comercial, y mejoren o hagan posible su funcionamiento. El “Comité Paritario de Administración del Condominio”, podrá establecer contribuciones y/o fondos adicionales para atender gastos de mercadeo o propósitos especiales, cuando así se requiera para el mejor funcionamiento de las actividades comerciales.

Artículo 37: Los gastos comunes serán cancelados por los arrendatarios cuando así lo disponga el respectivo contrato de arrendamiento y deberán ser fehacientemente demostrados por el administrador y descritos en la correspondiente factura, emitida según las disposiciones del ordenamiento jurídico vigente sobre el particular.

Las reparaciones mayores serán por cuenta del arrendador.

Los honorarios contratados por concepto de administración o gestión de los gastos comunes o de condominio en ningún caso serán superiores a diez por ciento (10%) del monto total de los gastos comunes a que refiere este artículo.

Artículo 38. En caso de que el propietario del inmueble destinado al uso comercial, o su apoderado, tuviere intención de venderlo, la preferencia ofertiva la tendrá el arrendatario que lo ocupa, siempre que tenga más de 2 años como tal, se encuentre solvente en el pago de los cánones de arrendamiento, de condominio y demás obligaciones contractuales, legales y reglamentarias, y satisfaga las aspiraciones del propietario. El propietario deberá informar directamente al arrendatario, mediante notificación escrita a través de Notaría Pública, su voluntad de vender el inmueble, expresando su derecho de preferencia, indicando el precio justo, condiciones de venta, plazo de sostenimiento de la oferta no menor a tres (03) meses, procedimiento y dirección de notificación de la correspondiente respuesta,

documento de propiedad del inmueble, documento de condominio o propiedad colectiva y certificación de gravámenes. El arrendatario deberá notificar por escrito a través de Notaría Pública, al oferente dentro de los quince (15) días calendarios siguientes al ofrecimiento, su aceptación o rechazo; en caso de rechazo o abstención de pronunciamiento, el propietario quedará en libertad de dar en venta el inmueble a terceros.

Artículo 40. Son causales de desalojo

- 1) Que el arrendatario haya dejado de pagar dos (02) cánones de arrendamiento y/o dos (2) cuotas de condominio o gastos comunes consecutivos.
- 2) Que el arrendatario haya destinado el inmueble a usos deshonestos, indebidos, en contravención con el contrato de arrendamiento o las normas que regulen la convivencia ciudadana.
- 3) Que el arrendatario haya ocasionado al inmueble deterioros mayores que los provenientes del uso normal, o efectuado reformas no autorizadas por el arrendador.
- 4) Que sea cambiado el uso del inmueble, en contravención a la conformidad de uso concedida por las autoridades municipales respectivas o por quien haga sus veces, y/o a lo estipulado en el contrato de arrendamiento, y/o en las normas o reglamento de condominio.
- 5) Que el inmueble vaya a ser objeto de demolición o de reparaciones mayores que ameriten la necesidad de desocupar el inmueble, debidamente justificado.
- 6) Que el arrendatario haya cedido el contrato de arrendamiento o subarrendado total o parcialmente el inmueble, salvo en los casos previamente acordados con el propietario y/o arrendador en el contrato respectivo.
- 7) Que el contrato suscrito haya vencido y no exista acuerdo de prórroga o renovación entre las partes.

- 8) Que se agote el plazo para el ejercicio del derecho de preferencia adquisitiva del arrendatario y se realice la venta a terceros.
- 9) Que el arrendatario incumpliera cualesquiera de las obligaciones que le corresponden conforme a la Ley, el contrato, el documento de condominio y/o las Normas dictadas por el “Comité Paritario de Administración de Condominio”.

Artículo 41. En los inmuebles regidos por este Decreto Ley queda taxativamente prohibido:

- 1) El cobro por exhibir o mostrar inmuebles en oferta para el arrendamiento; b. El arrendamiento de inmuebles con condiciones físicas inadecuadas;
- 2) El subarrendamiento, salvo en los casos previamente acordados con el propietario y/o arrendador en el contrato respectivo;
- 3) Establecer cánones de arrendamiento según procedimientos ajenos a lo estipulado en este Decreto Ley;
- 4) Establecer cánones de arrendamiento en moneda extranjera;
- 5) El cobro por activos intangibles tale como relaciones, reputación y otros factores similares;
- 6) El ajuste al canon de arrendamiento durante la vigencia del contrato, salvo por lo previsto en el propio contrato y en el presente Decreto Ley;
- 7) El cobro de multas por parte del arrendador por la no apertura del local comercial, por incumplimiento en el horario de apertura y/o cierre, por incumplimiento de imposiciones por el arreglo de fachadas y vitrinas y demás normas de convivencia; salvo que estas hayan sido establecidas de común acuerdo en las normas o reglamento de condominio por parte del Comité Paritario de Administración del Condominio;

- 8) El cobro por parte del arrendador de cualquier otras penalidades, regalías o comisiones parafiscales, salvo por lo previsto en el contrato y en el presente Decreto Ley;
- 9) El arbitraje privado para resolver los conflictos surgidos entre arrendador y arrendatario con motivo de la relación arrendaticia;
- 10) La resolución unilateral del contrato de arrendamiento;
- 11) Dictar o aplicar medidas cautelares de secuestro de bienes muebles o inmuebles vinculados con la relación arrendaticia, sin constancia de haber agotado la instancia administrativa correspondiente, que tendrá un lapso de 30 días continuos para pronunciarse. Consumido este lapso, se considera agotada la instancia administrativa;
- 12) La administración del contrato de arrendamiento por parte de empresas extranjeras no radicadas en el país.

En cuanto a los Gastos Condominiales: cabe destacar que la Ley de Propiedad horizontal (1983):

Artículo 11 refiere que ``Son gastos comunes a todos los propietarios o a parte de ellos, según el caso:

1. Los causados por la administración, conservación, reparación o reposición de cosas comunes;
2. Los que se hubieren acordado como tales por el setenta y cinco por ciento (75 %) por lo menos, de los propietarios;
3. Los declarados comunes por la Ley o por el documento de condominio``.

Según lo antes mencionado los gastos condominiales son todos aquellos gastos que tienen en común todos los propietarios de un bien.

Fase III. Interpretar el sentido jurídico que dispuso el legislador en el Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial.

Ahora bien, al analizar el marco jurídico que regula las relaciones arrendaticias comerciales se denotan vacíos y ambigüedades que presenta en materia comercial el Decreto con Rango Valor y fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento inmobiliario para el Uso comercial (2014):

En efecto, el artículo 5 de la mencionada ley en su articulado menciona que el Ministerio con competencia en materia de Comercio, con asistencia de la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos socio económicos (SUNDDE), ambos en conjuntos ejercerán la rectoría de la ley. En consecuencia dichos órganos administrativos presentan ambigüedades, ya que el Ministerio del Poder Popular para el Comercio como lo menciona el artículo fue fusionado según la gaceta oficial nº 41.067 de fecha 4 de enero de 2017, mediante la cual se ordena la supresión del Ministerio del Poder Popular para la Industria y Comercio y se crea el Ministerio de Poder Popular de Economía y Finanzas. Para ejercer de manera unificada las competencias en materia de economía y finanzas y las políticas sectoriales en materia de industria y comercio.

Ello ha generado confusión, en cuanto al órgano administrativo SUNDDE, ya que cuando se acude al órgano en busca de información ellos remiten al Ministerio de Economía y Finanzas alegando que ya no tienen competencia y dicho órgano competente es el Ministerio de Economía y Finanzas. Sin embargo el artículo 5 de la presente ley menciona que la rectoría la ejercen ambos conjuntamente debido a esto presenta contradicciones o ambigüedad.

Con respecto, al artículo 7 de la presente ley hace mención que en caso de cualquier dudas o controversias en cuanto a los contratos de

arrendamientos las partes podrá solicitar la intervención de la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socio Económicos, pero como antes mencionado cuando se acude al órgano administrativos ellos hacen mención de que el órgano administrativo competente es el Ministerio del Poder Popular de Economía y finanzas lo que genera un gran vacío legal.

Igualmente se observa, que dentro del marco de la ley otros artículos le dan competencia al organismo administrativo de la SUNDDE, como lo es el artículo 22 N° 1 que refiere que en caso de discordia, será la SUNDDE la que determine el monto total a reintegrar, a solicitud de la parte interesada. Y el N°2 si las obligaciones insolutas fueran imputables al arrendatario, los montos calculados conforme al numeral anterior corresponderán al arrendador, el cual podrá solicitar a la SUNDDE autorice su retención o acudir a la vía judicial requiriendo la ejecución de la fianza; así como también el artículo 31 que hace referencia al que la SUNDDE le corresponde supervisar y acordar la metodología de avalúo de aplicar; seguidamente el artículo 32 que es donde intervienen las fórmulas de cálculo. En todos estos supuestos habría gran confusión, si en la práctica ya este órgano no tiene competencia atribuyéndosela al Ministerio de Economía y Finanzas sin embargo, no ha habido reforma a la ley y decreto del ámbito legal, considera esta investigadora que la SUNDDE debe seguir con sus competencias.

Con respecto al artículo 18 en comparación con artículo 40 N° 8 que establece es causal de desalojo ``que se agote el plazo para el ejercicio del derecho de preferencia adquisitiva del arrendatario y se realice la venta a terceros'', también se genera ambigüedad o confusión, ya que deduce que se le dio el plazo al arrendatario para que efectuara la compra del inmueble y él no lo quiso comprar, debido a esto se le vendió a un tercero, y; sería motivo para su desalojo; sin embargo el artículo 18 hace mención que el cambio de dueño no modifica el contrato, ya que se produce la subrogación

del actual comprador ahora propietario en el propietario-arrendador anterior, lo cual debe ser lo concreto por toda la historia del derecho inquilinario, y tal como ocurre en la Ley de Arrendamiento inmobiliario (1999) y la Ley para la Regulación y Control de los Arrendamientos de Vivienda (2011).

En cuanto al artículo 24 establece que El contrato de arrendamiento contendrá, al menos, las especificaciones físicas del inmueble arrendado y de la edificación que lo contiene; la duración será mínima de un (01) año, excepto cuando la actividad a desarrollar esté enmarcada en temporadas específicas, entonces el lapso podrá ser menor, no pudiendo ajustar el canon de arrendamiento si se diera continuidad o prórroga, a menos que supere un año, de acuerdo a lo establecido en el artículo 33 del presente Decreto Ley; el valor del inmueble, el canon de arrendamiento y la modalidad de cálculo adoptada; las obligaciones del arrendador y del arrendatario. Además, deberá señalar expresamente su apego a las consideraciones establecidas en este Decreto Ley.

En consecuencia, el investigador observo una ambigüedad presente en este artículo debido a que establece que el contrato de arrendamiento será mínima de un (1) año, debido a esto si refiere que el contrato de arrendamiento es mínimo de un año no puede haber contrato de arrendamiento de seis (6) meses como lo refiere el artículo 26. Ahora bien, si en materia de prórroga legal salvo para los contratos temporales que si lo permite la ley, hay un canon de arrendamiento temporal, el contrato puede ser menor de un año y no establece cual es el tiempo menor lo cual puede ser de un (1) mes o de dos (2) meses o más, este contrato podría tener prórroga legal? si se ubica en el cuadro donde establece la prórroga legal que refiere que los contratos hasta un año, pues pareciera que si pudiera tener prórroga ya que no especifica cuando comienza , pero si se va al encabezado del artículo no la tiene. El legislador permitió en el artículo 24 tener un contrato con duración de tres (3) meses no va a tener prórroga

legal? Si se va a la parte donde está el cuadro de prórroga en el artículo 26 si la tiene pero si se ubica en el encabezado pues no la tienen debido a que dicho artículo presenta una ambigüedad.

Seguidamente el artículo 26, presenta una ambigüedad en cuanto a que se contradice porque establece que al vencimiento de los contratos de arrendamientos con plazos de seis (6) meses o más, el arrendatario tendrá derecho aun a prórroga legal que será obligatorio para el arrendador y optativa para el arrendatario según las siguientes reglas:

Duración de la relación arrendaticia	Prórroga Máxima
Hasta un (1) año	6 meses
Más de un (1) año y menos de cinco (5) años	1 año
Más de cinco (5) años y menos de diez (10) años	2 años
Más de diez (10) años	3 años

Se nota una ambigüedad en cuanto a la primera parte del artículo el cual establece que la prórroga legal es al vencimiento del contrato de arrendamiento con plazos de seis (6) meses o más, sin embargo en la segunda parte donde está la tabla de la prórroga legal hace mención a la duración de los contratos hasta un (1) año tienen seis (6) meses de prórroga esto pareciera indicar que los contratos de 1 mes hasta un año tienen seis (6) meses de prórroga lo que genera una confusión. En cuanto al lapso de prórroga legal, la relación arrendaticia se considera a tiempo determinado, y permanecerán vigentes las mismas condiciones, estipulaciones y actualizaciones de canon, convenidos por las partes en el contrato vigente, salvo a las variaciones del canon de arrendamiento que sean consecuencia de un procedimiento administrativo de regulación.

En la prórroga legal si no hay acuerdo el canon debe hacerse a través de un procedimiento de regulación el cual no existe en el Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial. Lo que conlleva un vacío legal de la inexistencia de un proceso de regulación como se está presente en las otras leyes inquilinarias, la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (1999), y la Ley para la Regulación y Control de los Arrendamientos de Vivienda (2011).

En cuanto al artículo 33, que hace mención a que los cánones de arrendamiento de los inmuebles sujetos a este Decreto Ley, serán revisados en los casos siguientes:

1. Cuando hubiere transcurrido un año después de firmado el contrato de arrendamiento, y su ajuste se hará tomando como tope máximo la variación porcentual anual del grupo “Bienes y servicios diversos” considerado en el índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) del año inmediatamente anterior, de acuerdo con lo publicado por el Banco Central de Venezuela (BCV).

Ahora bien de lo antes mencionado el investigador dedujo que en el presente artículo presenta ambigüedad, ya que el artículo 33 de la ley establece que después del vencimiento de un contrato puede venir una renovación o una prórroga legal y pareciera que se puede ajustar el canon estando en prórroga de acuerdo a ese artículo, así no exista el procedimiento de regulación pero tiene que haber pasado un año y en aquellos contratos menores de un año que tienen prórrogas de 6 meses, como por ejemplo los contratos que pueden ser de 2 meses por decir, los de temporadas específicas no se le puede aplicar el artículo 33 es decir el ajuste del canon porque no ha pasado el año, ni se puede ir a la prórroga a variar el canon porque no hay el procedimiento de regulación.

Aunado a esto la variación del canon es de acuerdo al INPC en el renglón bienes y servicios que dicte el Banco Central de Venezuela (BCV), situación que no ha ocurrido en los últimos años, y en tal sentido, no se tienen estadísticas del INPC para poder ajustar los cánones de arrendamiento.

En referencia al artículo 36, que hace mención a los gastos comunes que deba pagar el arrendatario y que dichos gastos son las erogaciones que deban realizarse para atender el mantenimiento y conservación del inmueble, así como los servicios de aseo y limpieza, recolección etc. En cuanto a esto hay ambigüedad debido a que según el artículo 11 de la ley de propiedad horizontal, los gastos comunes, es decir los gastos de condominio son por parte del propietario mas no del arrendatario, en consecuencia el artículo 40 del Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario hace mención a que una de las causales de desalojo es que el arrendatario haya dejado de pagar dos (2) cánones de arrendamiento y/o dos (2) cuotas de condominio o gastos comunes consecutivos.

En cuanto al artículo 38, establece que la preferencia ofertiva es optativa para el arrendatario y obligatoria para el arrendador. La preferencia como un derecho del arrendatario siempre y cuando cumpla con ciertos requisitos tiene la primera opción para adquirir el inmueble que ocupa en arrendamiento, sin embargo dentro del texto normativo del Decreto Ley, el no ejercicio de este derecho en el lapso de tiempo prescrito, se considera como causal de desalojo, lo que denota una consecuencia negativa para el arrendatario, y a su vez una especie de contradicción y confusión, ya que la misma Ley, destaca que se trata de un derecho, cuyo no ejercicio no debe producir modificación en cuanto a la relación arrendaticia que existe entre las partes contratantes.

CONCLUSIONES

Fase I. Precisar el concepto teórico de las instituciones presentes en el decreto con rango valor y fuerza de ley de regulación del arrendamiento inmobiliario para el uso comercial.

En esta fase de la investigación, el investigador estableció textualmente los conceptos teóricos de las instituciones presentes en el Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso comercial, para así dar a conocer el fundamento o base de cada institución, ya que es de gran importancia y relevancia tener el conocimiento teórico del tema en investigación lo que permitió el desarrollo de la investigación.

Ahora bien, con la entrada en vigencia del Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial (2014), se impone una serie de deberes para los propietarios de los inmuebles y una serie de derechos para los arrendatarios, sin embargo a la hora de la aplicación de la ley se genera una serie de vacíos y ambigüedades.

En este sentido, el marco jurídico que regula la relación arrendaticia comercial, establece claramente instituciones o derechos como la prórroga legal, la preferencia arrendaticia y la preferencia ofertiva que en su redacción llegan a presentar vacíos y ambigüedades, así como sucede con el organismo o institución SUNDDE, el cual está en la práctica comprometida o en discusión su competencia en materia de arrendamiento como se a punto en líneas anteriores la prórroga legal, preferencia arrendaticia y preferencia ofertiva son derechos para el arrendatario, optativos y obligatorios para el arrendador, siempre y cuando el arrendatario haya cumplido las obligaciones asumidas que buscan una mayor permanencia del arrendatario en el

inmueble, pero que quizás por ser una copia de ley en anteriores, quien presentan vacíos o ambigüedades por no estar aún lo suficientemente trabajada a nivel legislativo.

Fase II. Establecer la normativa jurídica prevista en el Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial.

Se concluyó que existe el Decreto Ley que regula las relaciones arrendaticias en materia comercial y prestaciones de servicios, como una ley innovadora que establece los órganos competentes en la materia de aplicación de la rectoría de la ley, y las principales instituciones y derechos de los arrendatarios.

En un texto normativo de 44 artículos, el legislador aborda la relación arrendaticia, los derechos y obligaciones de los contratantes, el contrato, la fijación y revisión del canon las prohibiciones y sanciones, el órgano administrativo SUNDDE e instituciones de gran connotación inquilinaria a saber: preferencia ofertiva, prórroga legal, preferencia arrendaticia, reintegro y retracto legal. No obstante, no en todas de ellas se observa ambigüedad o vacíos, ya que unas presentan mejor diseño u redacción legislativo que otras lo que disminuye las confusiones en estos casos

Fase III. Interpretar el sentido jurídico que dispuso el legislador en el Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial.

La investigadora en esta fase de investigación concluyo que los órganos competentes en la materia de aplicación de la rectoría de la ley como lo son el Ministerio del Poder Popular para el Comercio y la SUNDDE. Dichos organismos presentan ambigüedad o contradicciones, debido a que la ley prevé que actúan conjuntamente sin embargo, y cuando la investigadora acude al organismo principal que es el Ministerio del Poder

Popular para el Comercio, este no existe debido a que fue fusionado por el Ministerio del Poder Popular de Economía y Finanzas. Y en cuando se acude a la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos socio económico (SUNDDE), ellos refieren al Ministerio de Economía y Finanzas alegando así que no tienen la competencia y dicha competencia es del Ministerio, sin embargo la ley refiere que ambos conjuntamente ejercen la rectoría de la ley. Así como también se presentan varias ambigüedades o vacíos en varios artículos mencionados anteriormente.

En consecuencia a todo lo derivado a raíz de los vacíos y ambigüedades presentes en la Ley de uso comercial los arrendatarios mantienen la esperanza del equilibrio entre propietario y arrendatarios en consecuencia de una mejor relación arrendaticia. Cabe destacar que se trata de interpretar en sí que dispuso el legislador en cuanto al Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario, para así velar por los derechos de los inquilinos en su contratación arrendaticia.

RECOMENDACIONES

En forma general habiendo estudiado las distintas fases de la investigación, la autora recomienda:

A la Asamblea Nacional como Órgano Legislativo

Que legislen de forma correcta y sin desigualdad en tal sentido que tengan en cuenta el conjunto de normas inquilinarias y la protección de ambas partes; es decir, del arrendador y el arrendatario, buscando el equilibrio, la igualdad entre las partes antes la Ley, para que así brinde la seguridad jurídica que merecen todos los ciudadanos ante la Ley.

En este orden de ideas se aconseja, una reforma de la ley que aclare las ambigüedades y llene los vacíos existentes, como por ejemplo, que se establezca el procedimiento de regulación de canon al momento de operar la prórroga legal, así como se clarifique las causales de desalojo.

En cuanto al órgano administrativo SUNNDE, se plasman claramente sus competencias y atribuciones en el área arrendaticia, para evitar inconvenientes y confusiones en la práctica y en el ejercicio de este órgano en cada identidad estatal.

A los jueces de la Jueces de la República

Que en su labor de administrar justicia, que a la hora de tomar decisiones sean justos, equitativos y utilicen y apliquen de manera coherente las normas inquilinarias, basándose en su máxima experiencia y sin ningún perjuicio hacia las partes.

Finalmente cree un unificado texto normativo, una especie de código inquilinario como existió en el pasado, que contenga en forma mejorada todo lo conveniente a las relaciones inquilinaria, en todos los ámbitos de la vida ciudadana.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Arias, F. (2006) **El Proyecto de Investigación**, 5^o Edición. Caracas: Editorial. Episteme.
- Álvarez L. (2013). **Ambigüedades y Contradicciones que presenta la Normativa Jurídica que Regula el Arrendamiento Inmobiliario destinado a Vivienda**, Trabajo de Grado sin Publicar. Universidad ``José Antonio Páez``.
- Balestrini Miran (1997). **Como se elabora el Proyecto de Investigación**. Consultores Asociados, Servicio Editorial. Caracas.
- Balestrini M. (2000): **Como se elabora el Proyecto de Investigación**, caracas: BL Consultores Asociados, Servicio Editorial.
- Código Civil de Venezuela. (1982). Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 2990, Extraordinario del 26 de Julio.
- Decreto Con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios**. Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N°36.845 de fecha 7 de diciembre de (1999).
- Decreto N° 602, (Gaceta Oficial N° 40.305 del 29 de noviembre de (2013). **Régimen Transitorio de Protección**.
- Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial**. Gaceta Oficial 40.418 del 23 de mayo de (2014).
- Gaceta oficial n° 41.067 de fecha 4 de enero de 2017, mediante la cual se ordena la **Supresión del Ministerio del Poder Popular para la Industria y Comercio y se crea el Ministerio de Poder Popular de Economía y Finanzas**.
- Hurtado M (2000): **Paradigmas y Métodos de la Investigación**, Valencia: Clemente Editores.
- Hurtad A y Toro L (2001): Metodología de la Investigación. Caracas. Editorial Casa Blanca.
- Hidalgo 2015. **Análisis de los Efectos del Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento inmobiliario para**

el Uso Comercial en el Ordenamiento Jurídico Venezolano. Trabajo de grado sin publicar. Universidad `` Rafael Urdaneta``.

Ley de Propiedad Horizontal. Gaceta Oficial N° 3241 Extraordinario de fecha 18 de Agosto de 1983.

Ley para la Regulación y Control de los Arrendamientos de Vivienda. Gaceta Oficial Extraordinaria N° 6.053 de fecha 12 de Noviembre de (2011).

Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley Orgánica de Precios Justos (2014). Gaceta Oficial 40.340 del 23 de Enero.

López (2015). **Análisis de la Regulación Actual del Canon de Arrendamiento Inmobiliario en el Ordenamiento Jurídico Venezolano.** Trabajo de grado sin publicar. Universidad ``Rafael Urdaneta``.