



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

**ANÁLISIS DEL IMPACTO DE LA REALIDAD ECONÓMICA VENEZOLANA
ACTUAL SOBRE LAS PRINCIPALES INSTITUCIONES INQUILINARIAS
PREVISTAS EN EL DECRETO LEY PARA LA REGULACIÓN DEL
ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO PARA EL USO COMERCIAL (2014)**

Integrantes:

De León Elena C.I. 25.985.127.
Mouriño Pérez José Luis C.I. 26.267.409.

San Diego, Enero de 2.019.



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

CONSTANCIA DE ACEPTACIÓN

Nombre, firma y cédula de identidad del Tutor Académico

Nombre, firma y cédula de identidad del Primer Jurado

Nombre, firma y cédula de identidad del Segundo Jurado

Integrantes:

De León Elena C.I. 25.985.127.
Mouriño Pérez José Luis C.I. 26.267.409.

San Diego, Enero de 2.019.

AGRADECIMIENTOS

Primeramente agradecido con **Dios**, que coloca metas en mi camino para superarlas y poder llegar cada día más lejos.

A mi **abuelo Lino Rafael**, gracias mi viejo por estar cuidándome desde tu estrella aunque no pude disfrutarte como hubiera querido sé que día a día estás conmigo sintiéndote orgulloso de cada meta que logramos juntos, gracias a ti por escucharme y consolarme muchas veces cuando lo he necesitado te quiero mucho y cada día aquí es un día más cerca a volverte a ver, te quiero mucho abuelo para ti va este logro también.

A mi **abuela Isabel Aparicio**, justo a ti te debo de agradecer día a día por todos los consejos y apoyos que me das extendiéndome la mano sin necesitar nada a cambio, ayudándome en cada caída pero siempre mostrándome como debo levantarme, dando todo lo mejor de ti para hacerme saber que cuento contigo en cada momento de mi vida por eso y muchas cosas más debo agradecerte te amo mucho abuela gracias por ser pilar fundamental dentro de mi vida.

A mi **hermana María I. Mouriño P**, tú fuiste el mejor regalo que pude tener cuando apenas tenía 12 años de edad, contigo he aprendido a conocer el amor verdadero con solo tenerte a mi lado, desde que llegaste a mi vida puedo decir que me enamore de ti, de tus logros, tus metas y tus éxitos mi pequeña tata te amo mucho hermana y saber que estas a mi lado mientras cumplo esta meta me llena de orgullo te debo dar mil gracias por todo lo que me has enseñado en mi mente siempre estará el primer día que te tuve en mis brazos y sentí tu calor y la responsabilidad infinita de cuidarte y darte mi cariño incondicional te amo hermana.

A mi **padre José L Mouriño T**, no solo eres mi padre eres mi amigo y mi primer ejemplo a seguir demostrando que con poco se puede hacer mucho, que las cosas son o no son, gracias a esos consejos que me das día a día puedo decir hoy lo logramos pues esta meta no es solo mía esta meta es tuya también, hace poco te escuche decir por ser un hombre de pocas palabras que estabas orgulloso de que ya estuviera cerca de mi meta yo te digo estoy orgulloso de que seas mi papa a ti te debo este éxito y muchos más te amo papa.

A **mi madre Clemencia M. Pérez A.**, eres el pilar fundamental en mi crecimiento y en mis metas, siempre estas para mí de manera incondicional ayudándome siempre con una excelente sonrisa y un buen humor aunque pasamos por momentos difíciles sin saber qué ocurriría con tu salud me demostraste lo fuerte que puedes ser frente a esas situaciones, de manera muy eventual lo digo pero quiero que lo sepas estoy sumamente orgulloso de que seas mi mamá y de todo el cariño que me das, esta meta y logro te lo regalo a ti, porque cada día me brindas a tus consejos y tu apoyo, esta es una meta que logre a tu lado gracias por estar conmigo siempre te amo mucho mamá.

A mis familiares más cercanos en especial a mi **tío-padrino José R Pérez A**, gracias por ser ese amigo incondicional que siempre estarás para apoyarme como si fuera un hijo más para ti,

hoy te doy las gracias por ese apoyo y palabras de aliento que me dabas cuando lo necesitaba gracias por estar en mi vida y poder sentirme orgulloso de que seas mi tío, te quiero mucho.

A mis **primos Alfredo Pérez, Ángel Pérez y Armando Mouriño**, a cada uno de ustedes les debo las gracias pues fueron parte de mi niñez y más que mis primos los veo como mis hermanos mayores cada uno de ustedes han sido fuente de inspiración para mi ver como crecieron y hoy saber en lo que se han convertido me llena de mucho orgullo, por la realidad que se está viviendo hoy no puedo compartir con dos pero quiero que sepan que cerca o lejos los quiero mucho hermanos y les agradezco sus consejos espero algún día ser como ustedes, gracias por ser fuente de inspiración los quiero y mi admiración a su constancia y dedicación al logro de cada meta propuesta.

A mis **futuros colegas, amigos y compañeros** de clase en especial Jorge Mendoza, Manuel Zamora y Daniel Liendo, tuve el placer de conocerlos durante estos 5 años y hoy puedo decir que de compañeros pasaron a ser amigos y de amigos hoy en día los veo como mis hermanos con cada uno de ustedes pude compartir momentos diferentes dentro y fuera de nuestra casa de estudio, cada uno me enseñó como ser un buen político, como realizar una estrategia bien planeada con las materias al final de semestre o como puedes llegar a ser un socialista comunista y liberalista en una sola persona, una vez leí que amigos no son los que te invitan a mil fiesta sino de quienes aprendes cosas nuevas a diario y la universidad me dio a los mejores los quiero mucho colegas éxitos.

A una **excelente colega** y con gran orgullo lo digo mi mejor **amiga Daniela Carrillo**, gracias por ser esa persona incondicional que has estado para mí en los momentos más claves y fundamentales de la carrera, siempre extendiendo tu mano, dando un buen consejo o solamente escuchando lo que tengo que decir te doy las gracias por brindarme estos años de amistad y por decir hoy lo logramos.

A mi compañera de tesis **Elena De León**, quien entre tantos altos y bajos logramos concretar lo que tanto deseábamos, nos estamos graduando y este logro es mutuo, espero de corazón que sigas creciendo como persona, y que tus metas se sigan cumpliendo con el mismo éxito con el que se nos dio este, gracias por las enseñanzas y por los momentos vividos a lo largo de estos cuatro años.

Un especial agradecimiento a mi **tutor Alejandro Vieira**, que durante estas 16 semanas se mantuvo de manera constante dándome su apoyo incondicional, mostrándome como cada día podemos ser mejor en lo que hacemos, como lo dije en su momento lo reitero el día de hoy eres el mejor en lo que haces cuando te lo propones; gracias profesor por aceptar ser mi tutor en este trabajo de investigación.

José Luís Mouriño P

En primer lugar es necesario dar gracias a Dios, ya que es el quien hace posible que todos estemos hoy aquí, y quien hace realidad este sueño de todos.

Por otro lado doy gracias a mis padres **Paula María Isabel de De León Giadressi** y **José Gregorio De León**, quienes me han apoyado en tanto tiempo, han sido mis pilares fundamentales, han sido mis verdaderos maestros de vida, y es por esto que este logro también es de ustedes y se los dedico y se los agradezco, por ustedes soy quien soy hoy en día.

Mi hermana **María José De León Giadressi**, y el resto de **mi familia** quienes sin ver para atrás han sido apoyo fundamental en este camino de estudios, por eso, gracias a ustedes también.

A mi Tutor Institucional, **Alejandro Vieira**, que gracias a su conocimiento y paciencia, nos ayudó día a día a lo largo del semestre, para finiquitar esta Investigación.

Mi compañero de tesis, **José Luis Mouriño**, quien entre tantos altos y bajos logramos concretar lo que tanto deseábamos, nos estamos graduando y este logro es mutuo, espero de corazón que sigas creciendo como persona, y que tus metas se sigan cumpliendo con el mismo éxito con el que se nos dio este, gracias por las enseñanzas y por los momentos vividos a lo largo de estos cuatro años, también a **Clemencia Pérez** como nuestro mayor apoyo tanto emocional como metodológico, gracias y mil gracias, siempre tendré presente la gran ayuda que nos dio.

A el que es mi Mejor Amigo, el que jamás me dejo sola en ningún momento desde que nos unimos como compañeros **Javier Castro**, gracias porque contigo tengo una cantidad de experiencias y enseñanzas ganadas, el mejor de los éxitos para ti y para tu vida.

A esas amigos que me dejo la universidad **Lina Navarro, Giannella Delgado, Daniela Carrillo, Yanireth Plaza, Gisbel Molano, Mariangela Giménez**, gracias por el apoyo incondicional que nunca me faltó.

Y por último, pero no menos importante una persona que no me abandono en ningún capítulo de este proceso, **Paul Pineda**, gracias por la confianza y el cariño que me has dado, este logro también es tuyo.

Sin más que agregar, a todas y cada una de las personas que formaron parte de este proceso, gracias.

Elena Isabel De León Giadressi.

INDICE GENERAL

| | |
|--|--|
| RESUMEN | |
| INTRODUCCIÓN | |
| CAPÍTULO I | |
| EL PROBLEMA | |
| Planteamiento del Problema..... | |
| Formulación del Problema..... | |
| Objetivos de la Investigación..... | |
| Objetivo General | |
| Objetivo Específico..... | |
| Justificación | |
| Alcances y Limitaciones..... | |
| CAPÍTULO II | |
| MARCO TEÓRICO | |
| Antecedentes de la Investigación..... | |
| Bases Teóricas..... | |
| El sistema Económico..... | |
| Derecho a la Libertad Económica..... | |
| Deber del Estado de Proteger la Estabilidad Económica..... | |
| La Hiperinflación..... | |
| La Hiperinflación en Venezuela..... | |
| Evolución Histórica del Derecho Inquilinario..... | |

| | |
|---|--|
| Derecho Inquilinario como Rama del Derecho Social..... | |
| Contrato de Arrendamiento | |
| Obligaciones del Arrendador y del Arrendatario..... | |
| Principios de Autonomía de la Voluntad de los Particulares..... | |
| Instituciones Inquilinarias..... | |
| El Deposito o la Garantía de Deposito | |
| El Reintegro | |
| La Prorroga Legal | |
| La Preferencia Ofertiva..... | |
| El Retracto Legal | |
| El Canon de Arrendamiento..... | |
| Bases Legales..... | |
| Definición de Términos..... | |
| CAPÍTULO III | |
| MARCOMETODOLÓGICO..... | |
| Tipo de Investigación..... | |
| Nivel de Investigación..... | |
| Diseño de la Investigación..... | |
| Métodos y Técnicas de la Investigación..... | |
| Fases de la Investigación..... | |

CAPÍTULO VI

RESULTADOS.....

Fase I.....

Fase II.

Fase III.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....

Conclusiones.....

Recomendaciones.....

BIBLIOGRAFIA

REFERENCIAS.....



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

RESUMEN

ANÁLISIS DEL IMPACTO DE LA REALIDAD ECONOMICA VENEZOLANA ACTUAL SOBRE LAS PRINCIPALES INSTITUCIONES INQUILINARIAS PREVISTAS EN EL DECRETO LEY PARA LA REGULACIÓN DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO PARA EL USO COMERCIAL (2014)

AUTORES: De León Elena
Mouriño Pérez José Luis
Tutor: Vieira Alejandro
Fecha: Enero 2019

El Objetivo General de esta investigación es Analizar el Impacto de la realidad económica venezolana actual sobre las principales Instituciones Inquilinarias previstas en el Decreto Ley para la Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial (2014). El enfoque metodológico de este trabajo de investigación se clasifica dentro del tipo jurídico exploratoria-descriptiva aplicando el análisis documental, utilizando el diseño bibliográfico, estudiando las doctrinas de juristas reconocidos Mogollón (2001), Bendayán (1999), Núñez (2009), Marín (1998), entre otros. A su vez se utilizó la hermenéutica jurídica, y se desglosaron las normas de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (1999) y del Decreto Ley para la Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial (2014).

Con todo lo anteriormente expuesto se demostró que la realidad económica actual de Venezuela es una de las peores que se ha evidenciado a nivel mundial, gracias a la denominada hiperinflación afectando de manera drástica a los integrantes de la sociedad y por ende a todos su órganos jurisdiccionales donde podemos encontrar el derecho Inquilinario y las principales instituciones que rigen esta materia en el área comercial.

Palabras Claves: arrendamiento, inquilinaria, decreto, ley

Email: joseluis-97@hotmail.com elenaisabeldg1997@gmail.com

INTRODUCCIÓN

A través del tiempo la problemática inmobiliaria en Venezuela se ha venido incrementando trayendo como consecuencia, mayor demanda de bienes inmuebles por parte de los ciudadanos, siendo el Estado el único capaz de tutelar los intereses del arrendatario considerado como el débil jurídico de la relación. Dicho decreto nace, como resultado de la evolución del derecho inquilinario en Venezuela, según lo expresado por los juristas Mogollón, Bendayán, y Núñez entre otros, dejando como resultado las instituciones inquilinarias contenidas en el mismo. En este orden de ideas podemos mencionar el depósito, el reintegro, la prórroga legal, la preferencia ofertiva, el retracto legal, el canon su fijación y modificación, entre otros.

Lo anteriormente plasmado generó la promulgación del Decreto Ley para la Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial (2014), en donde la relación arrendaticia es considerada como un vínculo jurídico de carácter convencional que se establece entre el arrendador del inmueble destinado al comercio y el arrendatario, quién toma dicho inmueble a fines de efectuar actos de comercio a su entera satisfacción. Existe providencias dentro de este decreto que hasta la fecha no han sido dictada, lo que pudiese generar una incertidumbre jurídica teniendo que celebrar los comerciantes otros tipos contractuales, como por ejemplo contrato mutuo para resguardar sus intereses.

Es importante señalar que en Venezuela actualmente existe una situación particular en cuanto a la economía como posible factor de vulnerabilidad. Bajo este contexto, la presente investigación se plantea como objetivo general analizar el impacto de la realidad económica venezolana actual sobre las instituciones inquilinarias, previstas en el Decreto Ley para la Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial (2014). Por tanto se estructuró en cuatro capítulos conformados de acuerdo a la siguiente descripción:

En el capítulo I se contextualiza la situación problemática, formulación del problema, se plantean los objetivos, se justifica la investigación y se realizan los alcances y limitaciones; por su parte el capítulo II presenta el marco teórico con los antecedentes representados por trabajos e investigaciones especiales efectuados en diferentes universidades que respaldan el estudio, las bases teóricas plasmadas por los diversos juristas; las bases legales que lo sustentan y la definición de términos para una mejor comprensión de la terminología jurídica.

Por su parte el capítulo III contiene las reglas metodológicas empleadas en el marco metodológico en donde el tipo de investigación, nivel de la investigación, diseño, métodos, técnicas de datos y fases de la investigación se consideran indispensables para revestir el presente trabajo especial de grado.

Por último en el capítulo IV se encuentra el análisis desde los resultados, las conclusiones, recomendaciones y posteriormente se listan las referencias bibliográficas.

CAPITULO I

EL PROBLEMA

Planteamiento Del Problema

En el mundo a lo largo de la historia se ha podido encontrar que el ser humano debido a su carácter social siempre ha buscado la manera de convivir pacíficamente con otros individuos dentro de la misma sociedad, realizando actividades en conjunto para lograr un mejor bienestar social, manejando un conjunto de estrategias que lo ayuden a mantener un orden relativo en sus actividades y toma de decisiones para alcanzar así un objetivo común que pueda beneficiar a todos o por lo menos a la mayoría de sus integrantes, teniendo en cuenta que lo más importante que ayuda al crecimiento de las sociedades es que sus integrantes en algunos casos poseen la misma religión, manejan el mismo idioma, se regulan bajo el mismo ordenamiento jurídico y tienen los mismos problemas económicos y sociales.

Por supuesto que estos problemas, van a afectar de manera directa a cada uno de esos integrantes que se encuentren dentro de la misma sociedad, profundizando un poco más y de manera directa en los problemas económicos que se han venido presentando por el crecimiento poblacional, debido a la paralización de los diversos aparatos productivos del estado y que los diversos recursos que se pueden encontrar para mantener estable dicha economía son limitados para su explotación masiva, trayendo como consecuencia la denominada hiperinflación, donde podemos encontrar que la economía va incrementando de manera drástica afectando en paralelo a cada uno de esos integrantes que componen la sociedad, trayendo como consecuencia que los demás factores que componen esas sociedades se vean afectadas de manera contundente.

En este sentido, tampoco quedará exento de esta problemática el ordenamiento jurídico de cada una de esas naciones, afectando diversas áreas del derecho donde el factor económico y jurídico están vinculadas de manera estrecha como es el caso del área civil, mercantil e inquilinaria entre otras, incluso haciendo que aquellas personas que son conocedoras del derecho incurran en el incumplimiento de lo establecido en la norma, debido a la desactualización de la misma en materia económica y en tal sentido que se ha creado en paralelo con el ordenamiento jurídico vigente otra clase de doctrina, donde se puede encontrar que una cosa aplica y manifiesta la norma en materia económica y otra es la que se cumple realmente en la actualidad, fijando aranceles, canon de arrendamiento o unidades tributarias que se encuentran desactualizadas completamente.

Al mismo tiempo, la República Bolivariana de Venezuela ha sido arropada por esta hiperinflación, donde se ve un incremento diario de los precios ofertados a las personas naturales y/o jurídicas que conforman esta dicha sociedad y dentro de la misma se ve afectada una de las grandes ramas del derecho como es el derecho inquilinario, donde podemos observar que con esta inflación tan elevada dificulta a todos aquellas personas naturales y/o jurídicas que

realicen o quieran realizar un contrato de arrendamiento comercial regido por lo establecido en el Decreto Ley para la Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial (2014), que lo cumplan apegado totalmente a lo que establece la norma.

De este modo, el sistema económico de un país con todos los agentes macro y microeconómico que este conlleva puede llegar a afectar, tanto al arrendador como al arrendatario quienes son las partes que se encuentran inmersos dentro del contrato de arrendamiento inmobiliario destinado al uso comercial, debido a que existen varias instituciones fundamentales que se ven afectadas directamente por este incremento inflacional; como es el caso de la garantía de depósito, el reintegro, la prórroga legal, la preferencia ofertiva, el canon de arrendamiento su fijación y sus métodos de modificación.

Debido a que estos trabajan de manera estrecha tanto el marco legal como el marco económico y al verse afectado no se puede dar un gran cumplimiento de lo que establece la norma jurídica y de este modo se estaría quebrantando con aquellas normas que son de obligatorio cumplimiento debido a que el índice inflacional no permite que se realice de manera adecuada el cumplimiento de esas instituciones inquilinarias. Si bien se sabe que el derecho y la economía de un país son ramas separadas pero que al final una sustenta a la otra, se puede decir lo siguiente, la naturaleza jurídica y económica que se está viviendo en la actualidad en la República Bolivariana de Venezuela es sumamente grave para la realización de cualquier acto realizado dentro de la rama del derecho.

Por lo que no se escapa de ello el derecho Inquilinario, debido a que no se puede dar un cumplimiento eficaz a la norma, afectando así a todas aquellas personas que realizan algún tipo de contrato en materia inquilinaria para ser más específico en materia de arrendamiento inmobiliario para el uso comercial, en este sentido nos planteamos el siguiente interrogante.

Formulación Del Problema

¿Cómo la realidad económica actual de Venezuela llega a afectar las principales Instituciones Inquilinarias previstas en el Decreto Ley para la Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial (2014)?

Objetivos De La Investigación

Objetivo General

Analizar el Impacto de la realidad económica venezolana actual sobre las principales instituciones inquilinarias previstas en el Decreto Ley para la Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial (2014).

Objetivos Específicos

- Û Identificar los factores económicos que inciden sobre las principales instituciones inquilinarias previstas en el Decreto Ley para la Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial (2014).
- Û Interpretar la normativa jurídica que regula las principales instituciones inquilinarias previstas en el Decreto Ley para la Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial (2014).
- Û Determinar las consecuencias de la realidad económica sobre las principales instituciones inquilinarias previstas en el Decreto Ley para la Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial (2014).

Justificación

Las sociedades son factores fundamentales para el crecimiento y mejoría del estado, mientras estas se mantengan en un alto margen de productividad para satisfacer las necesidades de sus integrantes, esta podrán ir evolucionando y cada uno de esos elementos se podrán cumplir y satisfacer de manera efectiva, logrando así la denominada paz social o lo que se conoce como estado de derecho.

Una de las fuentes más dañinas que puede encontrar una sociedad, es la denominada hiperinflación, la cual a lo largo del tiempo ha venido afectando a muchas sociedades de manera drástica en América Latina, dejan tras su paso un gran índice de pobreza a nivel poblacional y de este modo perjudicando de manera drástica al estado y a sus instituciones jurídicas para ser más específico el derecho Inquilinario en arrendamiento desatinado al uso comercial.

De aquí, se hace necesario e importante analizar cómo afecta la realidad económica actual en Venezuela a las principales instituciones inquilinaria en materia de arrendamiento comercial, siendo esta así de gran impacto educativo y social, puesto que podrá validar a través de la investigación cuánto daño puede causar dentro de estas instituciones.

De esta manera, también beneficiaria a otros estudiantes a nivel universitario que tengan algún tipo de interés sobre la materia y que por falta de conocimiento o material investigativo no puedan tener una respuesta inmediata al momento de realizar su investigación.

Por otro lado, este estudio espera contribuir a sentar precedentes en la investigación oportuna sobre como afecta de manera directa la situación económica actual en Venezuela sobre las principales instituciones inquilinarias en materia de arrendamiento comercial, realizando una búsqueda exhaustiva en prensa, bibliografías, doctrinas y cualquier otro método documental que nos pueda beneficiar. Con esto, generar motivación en el campo de la investigación y permita la continuidad a futuro de dicha investigación para concientizar a las autoridades competentes y población en general del daño que causa la hiperinflación a dichas instituciones

inquilinarías en materia inquilinaria en materia de arrendamiento comercial y cómo puede afectar a aquellas personas que realicen contratos en materia de arrendamiento comercial.

Alcance Y Limitaciones

Esta investigación trata de comprender desde el punto de vista jurídico como económico, conocer hasta que punto se pueden ver afectadas las principales Instituciones Inquilinarias como la garantía de depósito, el reintegro, la prórroga legal, la preferencia ofertiva, el canon de arrendamiento su fijación y métodos de modificación, previstos en el Decreto Ley para la Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial (2014), tomando en cuenta que la realidad económica actual de Venezuela se encuentran estrechamente vinculada con el sistema jurídico de la nación y gracias a la unión de ambas deriva su funcionamiento de manera productiva.

Entre las limitaciones visualizadas, desde el punto de vista económico el Banco Central de Venezuela que es el órgano encargado de emitir el índice inflacionario actual se promulgo por ultima vez con este comunicado en el año 2015, teniendo así mas de 2 años que no poseemos un comunicado actual de dicha realidad económica dentro del país para hablar de manera precisa.

Por otra parte desde el punto de vista jurídico en materia de arrendamiento comercial el órgano administrativo encargado de dirimir las controversias o los conflictos en materia de arrendamiento que es la Superintendencia Nacional para

La Defensa de los Derecho Socio Económicos (S.U.N.D.D.E), es un órgano que en la actualidad se encuentra muy limitado debido a no contar con un amplio personal calificado, no cuentan con el conocimiento jurídico que trae o dispone la misma ley.

CAPITULO II

MARCO TEÓRICO

El marco teórico es la fase de la investigación en donde se detallan, describen y dan a conocer los aspectos teóricos, legales y antecedentes relacionados con la investigación, con el objetivo de proporcionar una base fundamentada. De allí pues, que su estructura lógica y consistencia interna, va a permitir el análisis de los hechos conocidos, así como orientar la búsqueda de otros datos relevantes.

En consecuencia, cualquiera que sea el punto de partida para la delimitación y el tratamiento del problema se requiere de la definición conceptual y la ubicación del contexto teórico que orienta el sentido de la investigación, por lo cual en la misma se presenta todo lo relacionado con el impacto de la realidad económica Venezolana actual sobre las principales instituciones inquilinarias previstas en el Decreto Ley para la Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial (2014).

Con el fin primordial de contar con una fundamentación teórica en este estudio, se recabó la bibliografía necesaria inherente a la temática planteada; para lo cual se realizó una clasificación y ordenamiento riguroso de la misma, seleccionando aquellos aspectos relacionados directamente con la variable en estudio.

Antecedentes De La Investigación

En toda investigación se requiere del estudio de antecedentes, que permitan visualizar nuevas tendencias acerca del tema en estudio y por ende, apoyar lineamientos extraídos según sea el interés y la relación directa con el tema que se investiga. Al respecto, Hochman y Montero (1998) mencionan que los antecedentes se refieren a "la revisión Bibliográfica que se hace para consultar e informarse sobre lo ya investigado del tema y realizar un primer contacto con el problema a estudiar" (p.80), de los cuales se relacionan los siguientes antecedentes para respaldar este estudio:

En primer lugar se cita la investigación realizada por Vergara (2001) titulada "La consignación del canon de arrendamiento y su praxis procesal, Decreto con Rango y Fuerza de ley de Arrendamiento Inmobiliario", cuyo objetivo principal fue analizar la consignación del canon de arrendamiento y su praxis procesal en el derecho con rango y fuerza de Ley de arrendamientos Inmobiliarios (1999) como instrumento legal novedoso en materia procesal. La metodología empleada a esta investigación fue documental por cuanto se recolectó toda la información del análisis de la mencionada Ley, de doctrina patria y jurisprudencia en materia inquilinaria.

Como resultado de la investigación su autor pudo concluir que el Decreto Ley para la Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial (2014), busca lograr la seguridad jurídica de las partes y reúne en un solo texto todas las disposiciones legales en materia inquilinaria. Cabe destacar que el abordaje metodológico de Vergara, coincide con la línea que se lleva a cabo en la presente investigación, la relación temática permite asumirla como un antecedente importante y como un aporte valioso ante la intención de lograr la seguridad jurídica de las partes en materia Inquilinario.

De igual manera, podemos citar un trabajo de investigación realizado por León (2012) titulado "Derechos y Obligaciones de las Partes en la Relación Arrendaticia Según el Ordenamiento Jurídico Venezolano". Cuyo objetivo consistió en Analizar las normas correspondientes al Derecho Inquilinario, dispuestas en el Código Civil Venezolano y las sub siguientes Leyes Especiales que regulan la materia. Esta se realizo como una investigación de tipo descriptiva, con un diseño de investigación documental, utilizando a su vez una técnica de recolección de datos documental, aunado a ello como técnica de análisis de datos la hermenéutica jurídica.

Cabe destacar que, el estudio de León guarda relación en la temática, diseño, recolección y técnica de análisis, por lo cual esta investigación ofrece aportes significativos e importantes en sus resultados, suministrando hallazgos que aportan datos interesantes que respaldan la situación planteada en el presente estudio..

Por su parte, Lovera (2016) en su Manual de arrendamiento comercial, de vivienda y otros usos; expresa "esta dirigida únicamente a normar los arriendos de locales comerciales, sea un local independiente, forme parte de un inmueble mayor o este anexado a otro y deja los inmuebles de uso industrial, de oficina, médico, asistenciales, educacionales y de otros usos, bajo la aplicación de la misma ley que les correspondía hasta esa fecha, es decir la ley de arrendamientos inmobiliarios de 1999.

Con este trabajo se propuso dar explicaciones sencillas de las realidades jurídicas del aspecto inmobiliario en el ámbito comercial, la relación temática y abordaje metodológico permite asumirla como un antecedente importante y como

Un aporte valioso ante la intención de analizar el impacto de la realidad de la economía Venezolana actual sobre las principales instituciones inquilinarias previstas en el Decreto Ley para la Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial (2014).

Otra investigación a citar fue realizado por Jansen (2015) titulado "Análisis y comentario al Decreto Ley para la regulación de arrendamiento inmobiliario para el uso comercial (2014)". Cuyo objetivo consistió en alcanzar la interpretación y aplicación adecuada del Decreto Ley para la regulación de arrendamiento inmobiliario para el uso comercial (2014). Esta se realizó con un diseño de investigación documental, aunado a ello como técnica de análisis datos se utilizó la hermenéutica jurídica.

Este estudio de Jansen guarda relación en la temática, diseño y técnica de análisis, por lo cual esta investigación ofrece aportes significativos e importantes en sus resultados, suministrando hallazgos que aportan datos interesantes que respaldan la situación planteada en el presente estudio.

Por su parte Fuenmayor L. y Hernández O. (2013, p.10) presentan un trabajo de investigación titulado " Alcance de la obligación del pago y la fijación del canon de arrendamiento inmobiliario en el ordenamiento jurídico venezolano"; que tiene como objetivo la revisión del contenido acerca del pago y fijación del canon de arrendamiento inmobiliario, planteado bajo el enfoque documental, apoyado en las técnicas de análisis hipotético-deductivo. Con este estudio se pretende demostrar la relevancia que tiene el canon de arrendamiento como obligación y fijación del pago. Esta investigación coincide con la línea de que se lleva a cabo en la presente investigación, la relación temática permite asumirla como un antecedente importante y como un valioso aporte en el ordenamiento jurídico venezolano.

Así mismo Hidalgo G. y Montilla G. (2015, p.6) , presenta en la Universidad Rafael Urdaneta de Maracaibo, su trabajo de Grado titulado "Análisis de los efectos del Decreto Ley para la regulación de arrendamiento inmobiliario para el uso comercial en el ordenamiento jurídico venezolano", planteándose como objetivo analizar los efectos del Decreto Ley para la regulación de arrendamiento inmobiliario para el uso comercial en Venezuela, realizado bajo un enfoque documental, nivel investigación jurídico descriptivo, apoyándose en la revisión bibliográfica, entrevistas y análisis lógico deductivo logrando recabar información exhaustiva acerca de los efectos del decreto en el arrendamiento comercial.

Dichos resultados arrojaron que con la no promulgación de la providencia administrativa 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; los venezolanos se encuentran en una inseguridad Jurídica que lleva a los comerciantes celebrar otros tipos contractuales como el de mutuo acuerdo para auto tutelar sus intereses y evitar la intensa participación del estado. La relación con este trabajo es de contenido y metodológico por lo que su aporte es de gran valor para esta investigación y para el derecho inquilinario.

En tal sentido Quintero G. (2014), en la Universidad Católica Andrés Bello del Distrito Capital presento su trabajo de grado titulado "Análisis de los efectos de la prórroga legal arrendataria según el Decreto Ley para la regulación de arrendamiento inmobiliario para el uso comercial (2014). Planteándose como objetivo analizar los efectos que se producen con la aplicación del Decreto Ley para la regulación de arrendamiento inmobiliario para el uso comercial (2014) en la prórroga legal. La metodología aplicada es documental, jurídico descriptivo.

Cabe destacar que el estudio de Quintero se realizó bajo el mismo enfoque metodológico, lo cual ofrece aportes significativos e importantes en sus resultados con respecto al área temática abordada; suministrando hallazgos que aportan datos interesantes que respaldan la problemática planteada en el presente estudio.

Por su parte Briceño M (2008) en su trabajo titulado "Naturaleza jurídica y alcance del Retracto legal Arrendaticio en Venezuela". Señala en su trabajo que el retracto legal arrendaticio "es un derecho que nace de la violación del derecho de preferencia ofertiva que goza el arrendador de

acuerdo a lo establecido en la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, este derecho busca que el poseedor precario del bien inmueble, retraiga el bien arrendado de manos de un tercero adquirente ajeno a la relación arrendaticia y lo adquiera para si. Sujeto el ejercicio de este derecho, a las limitaciones y obligaciones para las partes que establece la Ley.

Esta autora hace interesantes aportes en cuanto al tema de interés de la presente investigación. Cabe destacar en relación con la discusión sobre la naturaleza del retracto legal arrendaticia es real, pero contiene un derecho real y un derecho personal, debido a esto el alcance debería, ser ilimitado en la búsqueda del bien inmueble en manos de quien este, pero está sometido el ejercicio del retracto a las limitaciones legales, fundamentadas en la materia especial arrendaticia y en la persecución de la seguridad jurídica

Bases Teóricas

Esta sección comprende una serie de conceptos y proposiciones que constituyen enfoques determinados, orientados a explicar el problema planteado, a través de una exhaustiva revisión bibliográfica de textos que se relacionan con el tema estudiado. A lo que Arias (2004), afirma que las bases teóricas:

“Comprende un conjunto de conceptos y proposiciones que contribuyen en el punto de vista o enfoque determinado, dirigido a explicar el fenómeno o problema planteado. Esta sección puede dividirse en función de los tópicos que integran la temática tratada o de las variables que serán actualizadas (p.39)”

En relación a las bases teóricas podemos decir que en la medida que vamos describiendo los antecedentes, podríamos encontrar posiciones que fundamenten el Análisis del Impacto de la realidad económica Venezolana actual sobre las principales instituciones inquilinarias previstas en el decreto ley para la regulación de arrendamientos inmobiliarias para el uso comercial (2014). Ya que diferentes autores sustentan su posición, afirmando o negando puntos de vistas, que nos benefician en ambos casos la investigación que llevamos a cabo. De igual manera nos permite encontrarnos con teorías generales, a través de de las cuales se intentara explicar la situación objeto de estudio

El Sistema Económico:

Es aquello vinculado a la economía (el estudio y la gestión de los recursos que se emplean para satisfacer las necesidades), de igual forma se conoce como sistema económico al conjunto de factores económicos que interactúan en una determinada región. Según cómo la sociedad responda a tres cuestiones básicas (¿Qué bienes y servicios deben producir?, ¿Cómo producirlos? y ¿Para quién? (cómo distribuirlos)) de acuerdo a esto nos encontraremos con diferentes sistemas económicos.

Uno como un conjunto de procedimientos institucionalizados con el que una sociedad se organiza para resolver los problemas económicos básicos de la economía; y otro lo tipifican como las formas de organización económica, social y política que adoptan las

sociedades, para resolver los problemas de cómo atender las necesidades de sus ciudadanos.

La economía según Marshall (1924), “la economía es la ciencia que examina la parte de la actividad individual y social especialmente consagrada a alcanzar y a utilizar las condiciones materiales del bienestar”. En cuanto a la economía venezolana Ricardo Hausmann afirma "el derrumbe actual de Venezuela es peor que cualquiera vivido en las Américas, desde la Gran Depresión de Estados Unidos hasta las crisis de la deuda en México o Argentina".

Derecho A La Libertad Económica:

En el artículo 112° de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela se establece dicho deber:

“Todas las personas pueden dedicarse libremente a la actividad económica de su preferencia, sin más limitaciones que las previstas en esta Constitución y las que establezcan las leyes, por razones de desarrollo humano, seguridad, sanidad, protección del ambiente u otras de interés social...”

Según Brewer-Carias (1979 p.117-1218) las regulaciones derivadas de la protección contra los abusos de la libertad económica. De acuerdo con la Constitución, la Ley dictara normas para impedir la usura, la indebida elevación de los precios y en general, las maniobras abusivas encaminadas a obstruir o restringir la libertad económica (Art.96).

Esta norma, en realidad es el resultado de una larga evolución que se inicio a comienzos de los años cuarenta con motivo de la crisis y escasez de la guerra mundial.

Aguilar (2012, p.451) Las primeras medidas reguladoras de precios de los artículos de primera necesidad se consolidaron con el Decreto No. 176, del 15 de agosto de 1944, que autorizo al Ejecutivo Nacional, en vista de la protección de la economía nacional, a regular el comercio exterior y a proteger la producción nacional; en vista de la protección de la vida económica, a fijar precios, regular el uso de artículos de primera necesidad y regular los arrendamientos. Estas normas, de precaria legalidad en virtud de estar fundamentadas en la suspensión de garantías constitucionales, han recibido consagración fundamental en la Ley de Protección al Consumidor de 1974. En esta materia de protección contra los abusos de la libertad económica, pueden distinguir varios supuestos, la regulación de precios, la represión al acaparamiento y la especulación; la represión a la usura y la lucha contra los monopolios.

De esta manera, uno de los aspectos que más influyen sobre el tema arrendaticio es la regulación de precios

Deber Del Estado De Proteger La Estabilidad Económica:

En el Artículo 320° de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela se establece:

“El estado debe promover y defender la estabilidad económica, evitar la vulnerabilidad de la economía y velar por la estabilidad monetaria y de precios, para asegurar el bienestar social...”

La Hiperinflación:

Es el aumento generalizado de los precios de bienes y servicios durante un período en un país. El consumidor puede comprar menos productos con la misma cantidad de dinero cuando sube la inflación. Las personas se empobrecen y la calidad de vida se deteriora. La hiperinflación es un tipo inusual de inflación que implica un aumento general de precios a niveles muy altos. La moneda tiende a perder la capacidad para desempeñar sus tres funciones: ser unidad de cuenta, medio de intercambio y reserva de valor. El dinero es funcional cuando cumple los tres propósitos. Se vuelve disfuncional cuando no puede cumplir alguno de ellos.

La Hiperinflación En Venezuela:

Este fue un país con precios estables desde 1950 hasta 1983. Fue a partir del viernes negro, cuando el bolívar se devaluó abruptamente, los precios empezaron a crecer a una tasa de 2 dígitos por año. Ya en 2013 Venezuela tenía una inflación de 56% anual, la más alta del mundo para entonces. Dos años después llegó a 180,9%. El Banco Central no publica este índice desde 2016, pero firmas independientes calculan que la inflación cerrará por encima de 2000% en 2017. Ya en noviembre la Asamblea Nacional midió el aumento de precios por encima del 50%, lo que ubica a la economía venezolana en situación de hiperinflación, acompañando a Zimbabue como las únicas economías que han sufrido este fenómeno en el siglo XXI. El aumento de los precios en Venezuela ha sido vertiginoso. Una manera de ilustrar la pérdida de valor de la moneda como consecuencia del aumento de precios es ver la evolución de la capacidad de compra. Al momento de su entrada en circulación en 2008, con un billete de 100 bolívares fuerte se podían comprar 12 cartones de huevos (360 unidades). A principios de 2017, el billete de 100 no era suficiente para comprar un huevo.

Evolución Histórica Del Derecho Inquilinario:

Se hace necesario establecer como se ha desarrollado el Derecho Inquilinario en el mundo, a fin de determinar como esto ha servido de influencia a nuestra propia legislación.

Según Bendayán.I (1999, p.164). El arrendamiento es una figura muy antigua, que proviene del Derecho Romano, este se consideraba un contrato consensual regulado por

las normas del Derecho Civil. Los romanos desarrollaron tres tipos de contratos de arrendamiento, el denominado contrato de cosas, identificado como arrendamiento de bienes muebles o inmuebles, el cual en latín recibe el nombre de *locatio conductio rei*.

Al respecto Mogollón (2001, p.3) explique que: al principio, los Estados no regulaban las relaciones arrendaticias, estas se encontraban totalmente sujetas a lo estipulado en los Códigos Civiles de cada país, siempre respetando el principio de autonomía de la voluntad de las partes, pero esto ha cambiado, el estado ha ido interviniendo y regulando los elementos que integran el contrato de arrendamiento, tratando de equilibrar los problemas habitacionales, en búsqueda de un interés público y social.

Para Bendayán.I (1999, p.165) Esto se regía, a su vez por el principio económico de oferta y demanda, en este periodo del tiempo existía una gran abundancia de locales comerciales y al Estado no le interesaba regular las relaciones entre arrendador y arrendatario, se limitaba a regular las condiciones de salubridad de los inmuebles y su seguridad. Este tipo de concepción donde el Estado aplicaba el principio de *laissez passer*, era conocida como Estado Gendarme.

Cabe destacar que Bendayán.I, (1999:170) siguiendo con la evolución del derecho Inquilinario en Latinoamérica concluye, que en Venezuela, durante el mandato del Presidente Dictador General Juan Vicente Gómez no se había sentido escasez de locales y los propietarios en ocasiones tenían que disminuir los cánones de arrendamiento con el objeto de mantener en el lugar buenos inquilinos.

En tal sentido Mogollón (2003:3) encontró lo siguiente, la problemática habitacional en Venezuela, comenzó a sentirse a partir de la Segunda Guerra Mundial, en agosto del año 1939, cuando se encareció el precio de los materiales de construcción y el crecimiento explosivo de la población trajo como consecuencia mayor demanda, lo cual subió el precio de los alquileres. Para controlar esto el Presidente General Eleazar López Contreras, el 9 de septiembre de 1939 dictó un decreto que regulaba los precios de los artículos de primera necesidad, entre los que figuraban los alquileres, así mismo, reguló el precio de los materiales de construcción. Este es el primer paso que se dio en Venezuela hacia la creación de una legislación especial inquilinaria.

Dentro de la misma línea Bendayán, (1999:173) encontró lo siguiente; Luego, nace el decreto No.176 del 5 de agosto de 1944, este es de gran importancia, ya que en él se creó la Comisión Nacional de Abastecimientos, adscrita al Ministerio de Hacienda, la cual, fue el origen de la Oficina Nacional de Inquilinato, el artículo 9 letra f le da a este cuerpo la facultad de fijar los tipos máximos de alquiler aplicables en los contratos de arrendamiento de viviendas, locales destinados a la producción, inmuebles tomados en arrendamiento por el Estado, inmuebles destinados a hoteles y restaurantes y otras categorías que determinase el Ejecutivo Nacional.

Siguiendo esta línea Bendayán.I (1999, p. 175-178) estima que por la resolución No 72, de fecha 24 de Diciembre de 1945 de la comisión nacional de abastecimientos, se rebajaron los alquileres de los inmuebles destinados a vivienda, pero esta rebaja solo era aplicable al Distrito Federal y al Distrito Sucre del Estado Miranda; con la resolución 100 de fecha 6 de abril de 1946 se agrego a esta regulación 20 estados de la República; se excluyeron Amazonas, Delta Amacuro y Las Dependencias Federales, por su escasa importancia. Mediante el decreto No. 421 de la Junta de Gobierno de los Estados Unidos de Venezuela, se elimino la Comisión Nacional de Abastecimientos y la Delegación Fiscal de esta; y se creo a partir de este decreto la Oficina de Inquilinato dependiente del Ministerio de Fomento.

Otro hecho a considerar según Núñez (2000,p.3) es que en 1987, bajo la Presidencia de Jaime Lusinchi, se dictan una serie de disposiciones en materia de regulación de inmuebles, las cuales excluyen del régimen proteccionista del Estado una serie de bienes dados en arrendamiento o para dar en arrendamiento, esto se observa en 1997 mediante sentencia de la Sala Político Administrativa, donde se ratifica la exclusión a los bienes inmuebles destinados al uso comercial o industrial de la protección del Derecho Especial Inquilinario.

Derecho Inquilinario Como Rama Del Derecho Social:

Según Bendayán.I (1999, p. 167-168) El Derecho de Arrendamiento Urbano llamado también Derecho Inquilinario por la doctrina, es una rama especial, que viene a regular las relaciones arrendaticias con carácter imperativo, aplicando el orden público; esta rama se caracteriza por la intervención del Estado en la contratación individual; por la protección al inquilino como débil jurídico y la prohibición al mismo de renunciar a las ventajas que le ofrece la Ley.

Para Borges (2009) se le dice Estado Social de Derecho, al interés social, ese valor que persigue equilibrar en sus relaciones a las personas o grupos que son, en alguna forma, reconocidos por la propia ley como débiles jurídicos, o que se encuentran en una situación de inferioridad con otros grupos o personas, que por naturaleza de sus relaciones, están en una posición dominante con relación a ellas.

Contrato De Arrendamiento:

Según Mogollón (2000:4) define que el contrato de arrendamiento es una convención entre dos o mas personas para constituir, reglar, transmitir, modificar o extinguir entre ellas un vínculo jurídico. Para nuestra legislación, como para la italiana no existe distinción entre el uso del termino contrato y convención; mas no así para la legislación francesa donde distinguen el contrato de la convención, haciendo del contrato una subespecie de convención, caracterizado por la posibilidad de constituir, crear o formar una obligación; mientras que la convención tiene como efecto modificar, regular o extinguir obligaciones pre-existentes.

En tal sentido Varela (1997, p.127) establece que el "...contrato por el cual una de las partes contratantes se obligan a hacer gozar a la otra de una cosa mueble o inmueble, por cierto tiempo y mediante un precio determinado que esta se obliga a pagar a aquella".

En la misma línea, para Marín (1998, p.293) define : "En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a otra el goce de una cosa por tiempo determinado y precio cierto".

Según Varela (1997: 127-128) Los elementos esenciales del contrato de arrendamiento desde un punto de vista muy básico y general son: el goce, consiste en la obligación por parte del arrendador de hacer gozar a la otra parte del contrato la cosa arrendada, sea mueble o inmueble; la duración de ese contrato se constituye por cierto periodo de tiempo y el precio o canon, que nada obsta para que sea pagado en dinero o en especies.

Es por esto que Mogollón (2000, p.5) Agrega, en realidad el arrendamiento por ser un contrato tiene elementos generales a todos los contratos y elementos propios; los elementos generales se encuentran en el artículo 1.141 del Código Civil (1982), los cuales son: consentimiento, capacidad, objeto y causa lícita, pero para el contrato de arrendamiento especialmente se le agrega el elemento precio.

Por tal Mogollón (2000, p.5) expresa "El consentimiento es definido como el acuerdo de las partes, el cual se perfecciona en el arrendamiento cuando cada una de estas legítimamente expresa su voluntad de obligarse o de contratar"

Para Marín (1998, p. 300-302) Para que este consentimiento sea válido jurídicamente las partes deben tener la capacidad de contratar. Esta se define como la aptitud para que las personas, físicas o jurídicas, en cuanto son partes en el contrato, puedan celebrarlo de tal forma que produzca sus efectos normales. Las personas mayores de edad o emancipadas, que poseen el poder de administración de un bien pueden celebrar contrato de arrendamiento, siempre y cuando no sufran de ninguna inhabilitación.

Del mismo modo, Mogollón (2000, p.6) estipula que "La cosa u objeto es en el caso del arrendamiento, el bien mueble o inmueble, cuya posesión o uso temporal se concede".

Según Marín, (1998,p.303-304) estas cosas deben ser determinadas o determinables, por esto basta que en el momento de la celebración se dejen establecidos los medios para determinar el objeto del contrato, señalando por ejemplo el género, la especie o la cantidad, lo cual permita la individualización de la cosa; que tiene que estar en el comercio jurídico, lo que se refiere a que teniendo existencia, pertenecientes al dominio público como lo son: las calles, plazas, caminos, canales, entre otros; y por último, las cosas susceptibles de arrendamiento no pueden ser objetos fungibles ni consumibles, las fungibles porque no se pueden regresar en este caso la misma cosa que recibió, una vez que se uso, gozo y disfruto y los consumibles porque pierden su individualidad con el primer uso, y tampoco se puede dar cumplimiento a la obligación de devolver el objeto arrendado.

Obligaciones del Arrendador y del Arrendatario:

Según Harting y Hermes (1996:17) básicamente existen tres tipos de obligaciones para el arrendador según lo establecido en el artículo 1585 del Código Civil (1982):

Al entregar al arrendatario la cosa arrendada: es la entrega de la cosa completa, con todos sus accesorios y todas sus reparaciones efectuadas, se presume que el arrendador ha entregado en buen estado el bien a arrendar.

A conservarla en buen estado de servir al fin para que se le ha arrendado: esta obligación supone tres obligaciones secundarias; primero durante el tiempo del contrato debe hacer todas las reparaciones que la cosa necesite, excepto las pequeñas reparaciones que, según el uso son de cargo de los arrendatarios; segunda la obligación de no alterar la forma de la cosa y tercera, la obligación para con el arrendatario al saneamiento de todos los vicios y defectos de la cosa arrendada que impida su uso.

A mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa arrendada, durante el tiempo del contrato. A su vez, existen dos obligaciones básicas para el arrendatario según lo establecido en el artículo 1592 del Código Civil (1982): Debe servirse de la cosa arrendada como un buen padre de familia, y para el uso determinado en el contrato, o la falta de convención, para aquel que pueda presumirse según las circunstancias.

Para Harting y Hermes (1996:31) se debe pagar pensión de arrendamiento en los términos convenidos; esta puede ser cancelada en un solo pago, aunque lo normal es que se establezcan prestaciones periódicas mensuales y en algunos casos hasta anuales. Por último, existe otra obligación establecida en el artículo 1584 del mismo Código la cual consiste en no subarrendar sin autorización expresa y por escrito del arrendador.

Cabe destacar que las obligaciones que la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (1999) le impone al arrendador están referidas a: las condiciones de la oferta pública de arrendamiento, al mantenimiento y conservación de la cosa arrendada, al reintegro de los sobre alquileres en caso de inmuebles sujetos a regulación, a no excederse del porcentaje máximo que puedan solicitar por concepto del pago de servicios de inmuebles no sometidos al régimen de propiedad horizontal y los intereses máximos de mora por el retraso en el pago de los cánones de arrendamiento, y al reintegro de las sumas de dinero e intereses dadas en garantías por el arrendatario.

En caso de que en el transcurso de la relación arrendaticia, se transfiera la propiedad del inmueble a otra persona natural o jurídica, por lo tanto distinta al propietario-arrendador, este nuevo propietario está obligado a respetar la relación arrendaticia existente en los términos que se pactaron y, por lo tanto, a cumplir con las disposiciones que en la materia establece la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (1999: 148).

En cuanto a las obligaciones y prohibiciones de los arrendatarios tenemos que:

Los arrendatarios están obligados a cancelar el canon de arrendamiento, cumplir con la cláusula penal pactada. Se le está prohibido subarrendar sin la autorización expresa y por escrito del arrendador. Por último, los arrendatarios no están obligados a cancelar los cánones de arrendamiento superiores a los legalmente fijados, cancelar primas, por cesión de traspaso o de arriendo o punto de venta. Acepta la condición para la celebración del contrato, la compra de los bienes que se encuentran en el inmueble a arrendar

Instituciones Inquilinarias

- **El depósito o a la garantía de depósito:** se define como la suma de dinero que debe entregar el inquilino al propietario del inmueble cuando inicia la relación arrendaticia dentro de dicho inmueble, otorgándole la facultad al dueño del inmueble de utilizar esa cantidad de dinero para cubrir cualquier canon de arrendamiento vencido e insolvente por parte del inquilino, el mismo no puede exceder de 3 meses de pago como lo establece previamente la ley y el pago del mismo deberá ser realizado en una cuenta bancaria a nombre del propietario del inmueble.
- **El reintegro:** se define como el derecho que tiene el arrendatario a que se le devuelva el pago del sobre-alquiler del inmueble que ocupa tomando como base el canon máximo fijado por el organismo competente, esta obligación surge para el arrendador como garantía del dinero recibido por parte del inquilino que deberá ser pagada dentro de los 15 días siguientes al término de la relación arrendaticia o al término de la última obligación pendiente si este lo tuviera con el propietario, más intereses que se hubieran causado hasta la fecha de pago de dicho reintegro. Además la ley le otorga dentro de su articulado al arrendatario una garantía cuando el arrendador se negare, sin causa real y sin justificación, a reintegrar el depósito con sus respectivos intereses, el arrendatario podrá acudir a la vía jurisdiccional para hacer valer sus derechos.

A su vez dentro de esta institución se encuentran una serie de supuesto en caso de incumpliendo del mismo por ambas parte donde se demuestra que si el arrendador omitiere o se negare injustificadamente a restituir la garantía o liberar la fianza de fiel cumplimiento al arrendatario dentro del plazo establecido en el artículo anterior, se generarán, respecto del monto de la garantía, intereses a la tasa activa más alta del sector bancario de conformidad con la Información del Banco Central de Venezuela. Dichos intereses se calcularán sobre la base del monto de la fianza. Si la garantía se hubiere consignado en efectivo y no hubiera sido depositada en cuenta bancaria que genere intereses, el arrendador tendrá la obligación de devolver al arrendatario el monto consignado más los intereses generados, aplicando la tasa activa más alta del sector bancario, conforme a la información disponible a través del Banco Central de Venezuela.

También podemos encontrar un obligación para el arrendatario cuando se negare a desocupar el inmueble, a pesar del término del plazo de la relación arrendaticia, el arrendador tendrá derecho a percibir por cada día transcurrido, el precio diario del arrendamiento, más una cantidad adicional equivalente al cincuenta por ciento (50%) de

dicho monto, hasta la restitución definitiva del inmueble. La cantidad resultante, a la fecha de la restitución efectiva del inmueble, podrá ser imputada a la garantía, la cual se ejecutará en los términos dispuestos en este Decreto Ley.

Y para finalizar en caso de discordia, será la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socioeconómicos (S.U.N.D.D.E) la que determine el monto total a reintegrar, a solicitud de parte interesadas las obligaciones insolutas fueren imputables al arrendatario, los montos calculados corresponderán al arrendador, el cual podrá solicitar a la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socioeconómicos (S.U.N.D.D.E) autorice su retención o acudir a la vía judicial requiriendo la ejecución de la fianza.

- **La Prórroga Legal** según Lovera (2016) es "una vez vencido el contrato de arrendamiento a plazo fijo y según el tiempo que haya durado la relación arrendaticia, es decir, la suma del total de los plazos que el inquilino ha estado dentro del inmueble cumpliendo con todas sus obligaciones legales y contractuales, el inquilino tendrá el derecho a beneficiarse del plazo de prórroga legal obligatoria para el propietario y operativa para el inquilino"(p.153). Dentro del presente decreto establece los lapso y la forma de como deberá operar de manera eficaz esta institución para el inquilino donde se muestra que 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 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 prórroga legal
- **La Preferencia ofertiva** se define como el derecho que nace para el arrendatario cuando el arrendador tiene planes de realizar la venta del comercio, dejando al inquilino como la prima opción de venta del inmueble por estar ocupándolo, es importante señalar, que si existe la voluntad del propietario vender el inmueble y el inquilino cumple con los requisitos estaría el propietario obligado en primer lugar a ofrecer este inmueble al inquilino frente a un tercero interesado en el inmueble, ahora bien un inquilino no tiene la potestad de obligar a un propietario a vender el inmueble si este no lo desea , de este modo existen una serie de requisitos fundamentales para que el arrendatario goce de manera plena la preferencia ofertiva los cuales están previamente establecidos en la ley donde podemos encontrar que el inquilino deberá tener más de 2 años como tal dentro del inmueble, además se debe encontrar solvente en el pago de los cánones de arrendamiento, de condominio y demás obligaciones contractuales, legales y reglamentarias, y satisfaga las aspiraciones del propietario, también es importante señalar que 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 y de este modo 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.

- **El Retracto Legal** se define como aquella acción judicial que puede ejercer el inquilino cuando el arrendador pasa por encima o viola el derecho que tiene el arrendatario conocido como preferencia ofertiva, vendiendo el inmueble sin realizar ninguna consulta o incluso otorgándole condiciones mas favorables de las ofrecidas al arrendatario frente a un tercero interesado en el inmueble, este tendrá derecho al retracto legal arrendaticio, que deberá ejercer dentro de un lapso de seis (06) meses, contado a partir de la fecha de la notificación que de la negociación celebrada
- **El canon** se define como la forma única y exclusiva que tiene la ley para cumplir con la obligación por parte del arrendatario a pagar los meses que se encuentre ocupando el inmueble al arrendador y de esta manera poder cumplir así el deber asumido en la relación arrendaticia. Fijación del canon según Lovera (2016) lo define como el acuerdo mutuo que realiza el arrendador con el e arrendatario, debido que la ley no establece de manera clara cuál es el órgano administrativo que podría dar la fijación del mismo de manera exacta , otorgándole de este modo una autonomía a las partes para la fijación del canon, pero se deberá comprender que el valor del mismo se podrá aumentar o disminuir dependiendo de la ubicación exacta donde se encuentre el local comercial el cual le otorgara una valor agregado al precio del inmueble. También ha de tenerse en consideración que todos los cánones de arrendamiento, no serán alquileres mensuales fijos basados en el avalúo del inmueble, sino que hay otras fórmulas para fijar eso alquileres.

La fijación del canon de arrendamiento de los inmuebles destinados al uso comercial, la determinarán el arrendador y el arrendatario, aplicando uno de los siguientes métodos, seleccionado de común acuerdo:

Canon de arrendamiento fijo para establecer su monto debe de tomarse en cuenta el valor actualizado del inmueble, el cual se dividirá entre doce (12) meses y entre el área arrendable para obtener el canon por metro cuadrado, y este resultado se multiplica por el número de metros que se van a alquilar y luego se extrae el porcentaje de rentabilidad que para el primer año de contrato puede ser del doce por ciento (12%) y para años sucesivos pareciera que hay libertad de contratación.

Canon de arrendamiento variable se fija mediante la aplicación de un porcentaje de rentabilidad que debe estar entre el 1% y los 8% sobre las ventas brutas del negocio, expresadas en la declaración que está obligado a presentar mensualmente el comerciante al SENIAT para el pago del impuesto al valor agregado (IVA). Si el negocio se dedica a actividades de entretenimiento el porcentaje puede estar entre el 8% y el 15% de las ventas brutas.

Canon de arrendamiento mixto consta de una porción fija acordada entre las partes, no superior al 50% de lo que correspondería si se fijara el canon fijo, más un porcentaje, no

superior al 8%, sobre las ventas brutas mensuales del negocio. Pero como el porcentaje sobre las ventas brutas supera en más del doble la porción fija del alquiler, se suprimiera la porción fija y se pagara solamente el porcentaje sobre las ventas brutas. Además el canon de arrendamiento podrá ser modifica por dos variables fundamentales previamente establecidas por la ley, 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) y 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.

Bases Legales

Estas representan "el piso legal que justifica y da lógica normativa a la investigación, donde se trata de argumentar, razonablemente, la validez jurídica del trabajo" según Rodríguez, Pineda y Ochoa (2010, p.61).

Constitución de la República Bolivariana de Venezuela de 1999 (C.R.B.V)

Artículo 319. "El Banco Central de Venezuela se regirá por el principio de responsabilidad pública, a cuyo efecto rendirá cuenta de las actuaciones, metas y resultados de sus políticas ante la Asamblea Nacional, de acuerdo con la ley. También rendirá informes periódicos sobre el comportamiento de las variables macroeconómicas del país y sobre los demás asuntos que se le soliciten, e incluirá los análisis que permitan su evaluación. El incumplimiento sin causa justificada del objetivo y de las metas, dará lugar a la remoción del directorio y a sanciones administrativas, de acuerdo con la ley. El Banco Central de Venezuela estará sujeto al control posterior de la Contraloría General de la República y a la inspección y vigilancia del organismo público de supervisión bancaria, el cual remitirá informes de las inspecciones que realice a la Asamblea Nacional informes de las inspecciones que realice. El presupuesto de gastos operativos del Banco Central de Venezuela requerirá la discusión y aprobación de la Asamblea Nacional, y sus cuentas y balances serán objeto de auditoría externa en los términos que fije la ley".

Decreto Ley Para La Regulación Del Arrendamiento Inmobiliario Para El Uso Comercial (2014)

Artículo 19: El arrendador podrá exigir al arrendatario garantías en respaldo de las obligaciones asumidas por éste. Estas podrán ser mediante depósito en efectivo o fianza. En ningún caso podrán coexistir ambos tipos de garantías. Cuando se constituya depósito en dinero éste no podrá exceder el equivalente a tres meses (03) del canon de arrendamiento establecido, y deberá acreditarse en una cuenta bancaria exclusiva para esos fines a nombre del arrendador. Los intereses que se produzcan corresponderán al arrendatario, a menos que sean requeridos en ejecución de la garantía y, en todo caso, serán acumulados en la cuenta referida. Cuando se

constituya una fianza de fiel cumplimiento, esta no podrá exceder el equivalente a tres (3) meses del canon de arrendamiento establecido, y deberá ser emitida por una institución debidamente reconocida. En ningún caso, el arrendador podrá realizar cobro adicional por este concepto. El órgano o ente competente en materia de la actividad aseguradora podrá emitir las normas que estime pertinentes y aprobará los modelos de contrato de fianza, para la correcta implementación de lo dispuesto en el presente artículo.

Artículo 20: Finalizada la relación arrendaticia, el arrendatario restituirá la posesión del inmueble arrendado al arrendador, en las mismas condiciones en que lo recibió, considerando la depreciación y desgaste propios del uso normal del inmueble. Si al momento de la recepción del inmueble hubieren obligaciones insolutas por parte del arrendatario respecto del contrato de arrendamiento, las partes podrán acordar de manera consensuada la forma de cumplimiento o pago de tales obligaciones. Si el consenso no fuera posible, las partes podrán acudir al proceso jurisdiccional.

Artículo 21 Dentro de los quince (15) días continuos siguientes al término de la relación arrendaticia, o del día del cumplimiento de la última de las obligaciones pendientes, si las hubiere, el arrendador deberá reintegrar al arrendatario la suma recibida como garantía, más los intereses que se hubieren causado hasta la fecha del reintegro, o liberar la fianza de fiel cumplimiento, en caso de incumplimiento se acudirá a la vía jurisdiccional.

Artículo 22 Cuando la relación arrendaticia no pudiera ser objeto de finiquito entre las partes, por obligaciones insolutas de cualquiera de ellas, se procederá de la siguiente manera:

1. Si el arrendador omitiere o se negare injustificadamente a restituir la garantía o liberar la fianza de fiel cumplimiento al arrendatario dentro del plazo establecido en el artículo anterior, se generarán, respecto del monto de la garantía, intereses a la tasa activa más alta del sector bancario de conformidad con la Información del Banco Central de Venezuela. Dichos intereses se calcularán sobre la base del monto de la fianza. Si la garantía se hubiere consignado en efectivo y no hubiera sido depositada en cuenta bancaria que genere intereses, el arrendador tendrá la obligación de devolver al arrendatario el monto consignado más los intereses generados, aplicando la tasa activa más alta del sector bancario, conforme a la información disponible a través del Banco Central de Venezuela. En caso de discordia, será la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socioeconómicos (S.U.N.D.D.E) la que determine el monto total a reintegrar, a solicitud de parte interesada.

2. Si las obligaciones insolutas fueren imputables al arrendatario, los montos calculados conforme al numeral anterior corresponderán al arrendador, el cual podrá solicitar a la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socioeconómicos (S.U.N.D.D.E) autorice su retención o acudir a la vía judicial requiriendo la ejecución de la fianza.

3. Cuando el arrendatario se negare a desocupar el inmueble, a pesar del término del plazo de la relación arrendaticia, el arrendador tendrá derecho a percibir por cada día transcurrido, el precio diario del arrendamiento, más una cantidad adicional equivalente al cincuenta por ciento

(50%) de dicho monto, hasta la restitución definitiva del inmueble. La cantidad resultante, a la fecha de la restitución efectiva del inmueble, podrá ser imputada a la garantía, la cual se ejecutará en los términos dispuestos en este Decreto Ley.

Artículo 23 Cuando el arrendador se negare, sin causa real y sin justificación, a reintegrar el depósito con sus respectivos intereses, el arrendatario podrá acudir a la vía jurisdiccional para hacer valer sus derechos.

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 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 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 32: La fijación del canon de arrendamiento de los inmuebles sujetos a regulación de conformidad con el presente Decreto Ley, la determinarán el arrendador y el arrendatario, aplicando uno de los siguientes métodos, seleccionado de común acuerdo:

1. Canon de arrendamiento fijo (CAF): según el cual se toma como base el valor actualizado del inmueble (VI), de acuerdo a lo establecido en el artículo anterior, dividido entre doce (12) meses y entre el área arrendable (M2A), obteniendo el canon por metro cuadrado, luego se multiplica este valor por el área a arrendar (M2a) y por el porcentaje de rentabilidad anual (%RA), establecido en 12% para el primer año de la relación arrendaticia. Cuando se trate de centros comerciales y/o locales comerciales completamente nuevos, el porcentaje de rentabilidad anual (%RA) establecido, podrá ser como máximo de 20% sólo para el primer año. Se aplicará la siguiente formula: $CAF = (VI/12/M2A) \times M2a \times \%RA$. Dónde: CAF: valor del canon de arrendamiento fijo mensual; VI: valor del inmueble; M2A: metros cuadrados arrendables; M2a: metros cuadrados a arrendar; %RA: porcentaje de rentabilidad anual.

2. Canon de arrendamiento variable (CAV): con base en porcentaje de ventas: Se establecerá como referencia el Monto Bruto de Ventas realizadas (MBV) por el arrendatario, expresadas en la Declaración Regular del Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente al mes inmediatamente anterior. Si hubiere una Declaración Sustitutiva, el porcentaje del monto allí reflejado será sumado al porcentaje de ventas correspondiente al mes siguiente. El porcentaje a aplicar sobre el monto de ventas realizadas será definido por las partes y oscilará entre 1% y 8%, quedando esto claramente establecido en el respectivo contrato. Para casos de operaciones comerciales cuya actividad principal sea entretenimiento, las partes podrán convenir porcentajes entre 8% y 15%.

3. Canon de arrendamiento mixto (CAM): compuesto por porción fija más porcentaje de ventas: La porción fija en ningún caso será superior a 50% de lo que correspondería a un canon de arrendamiento fijo, según lo establecido en el numeral 1. El % de ventas en ningún caso será superior a 8%, según lo establecido en el numeral 2. Cuando el porcentaje de ventas supere el doble de la porción fija, el canon mensual será el que resulte de aplicar lo establecido en el numeral 2, suprimiéndose la porción fija, quedando todo esto claramente establecido en el respectivo contrato. En caso de no poder acordar arrendatarios y arrendadores conjuntamente el canon o de tener dudas en cuanto a su cálculo, deberán solicitar a la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socioeconómicos (SUNDDE) su determinación. La Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socioeconómicos (SUNDDE) podrá modificar mediante providencia administrativa los porcentajes de rentabilidad anual (%RA) establecidos en este artículo, cuando así lo determinen razones de interés público o social.

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 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 39: En caso de violación de la preferencia ofertiva, o de que la venta a un tercero haya sido en condiciones más favorables que las ofrecidas inicialmente al arrendatario, éste tendrá

derecho al retracto legal arrendaticio, que deberá ejercer dentro de un lapso de seis (06) meses, contado a partir de la fecha de la notificación que de la negociación celebrada deberá hacerle el adquirente, junto con copia certificada del documento contentivo de la negociación.

Definición de Términos

Alquiler: consiste en pagar una suma convenida entre las partes para hacer uso de un inmueble o mueble durante un determinado periodo de tiempo, aunque lamentablemente es también posible que se otorgue a un animal en alquiler, como si de una cosa se tratara. Esta práctica suele estar regida por un contrato de arrendamiento, que impone derechos y obligaciones a ambas partes.

Arrendador: es el propietario del bien (o cosa como lo llama la legislación civil) y por supuesto, es quien que se obliga a ceder el uso de ese bien. Es la persona que da en arrendamiento aquello que le pertenece. Persona jurídica o natural propietaria del bien que se alquila o arrienda en favor de la otra parte, que es el arrendatario.

Arrendamiento: es el contrato, por el cual una de las partes se obliga a dar a otra por cierto tiempo y a cambio de un precio determinado el uso o disfrute de una cosa, a ejecutar una obra o prestar un servicio.

Arrendatario: es la persona que adquiere el derecho a usar un activo, bien o cosa a cambio del pago de un canon o remuneración. Es la persona que toma en arriendo alguna cosa. Persona natural o jurídica que alquila o arrienda un bien.

Banco Central de Venezuela: es un ente del Estado, con rango constitucional, autónomo para la formulación y ejercicio de las políticas de su competencia con plena capacidad pública y privada, integrante del Poder Público Nacional que ejerce funciones gestoras de interés público en coordinación con la política económica general y se rige por los principios que gobiernan la Administración Pública

Comercio: actividad socioeconómica consistente en el intercambio de algunos materiales que sean libres en el mercado de compra y venta de bienes o servicios, sea para su uso, para su venta o su transformación. Es el cambio o transacción de algo a cambio de otra cosa de igual valor. Por actividades comerciales entendemos tanto intercambio de bienes o de servicios que se efectúan a través de un comerciante o un mercader.

Canon: puede ser entendido como una tasa o impuesto que se coloca sobre alguna actividad, bien o servicio. Representa a lo que todos deben pagar en uso de ese bien o servicio.

Contrato: es un acuerdo legal, oral o escrito, manifestado en común entre dos o más personas con capacidad jurídica (partes del contrato), que se obligan en virtud del mismo, regulando sus relaciones a una determinada finalidad o cosa, y a cuyo cumplimiento pueden compelerse de manera recíproca, si el contrato es bilateral, o compelerse una parte a la otra, si el contrato es

unilateral.¹ Es el contrato, en suma, un acuerdo de voluntades que genera «derechos y obligaciones relativos», es decir, sólo para las partes contratantes y sus causahabientes.

Decreto:

decir, las llamadas fincas, en definitiva, que son bienes imposibles de trasladar o separar del suelo sin ocasionarles daños, porque forman parte del terreno o están anclados a él. A efectos jurídicos registrales, en algunas legislaciones los buques y las aeronaves tienen consideración semejante a la de los bienes inmuebles.

Inquilinario: es como se denomina en Ecuador, Colombia y Venezuela a la forma de alojamiento o vivienda colectiva en la cual varias familias pobres comparten una casa, generalmente una por cada cuarto o habitación, usando en forma comunal los servicios sanitarios y de acueducto

Ley: es una norma jurídica dictada por el legislador, es decir, un precepto establecido por la autoridad competente, en que se manda o prohíbe algo en consonancia con la justicia cuyo incumplimiento conlleva a una sanción.

Oferta y demanda: La ley de la Oferta y la Demanda es el principio básico sobre el que se basa una economía de mercado. Este principio refleja la relación que existe entre la demanda de un producto y la cantidad ofrecida de ese producto teniendo en cuenta el precio al que se vende el producto

Población: La Población humana se refiere, tanto en geografía como en sociología, al grupo de seres humanos o personas que viven en un área o espacio geográfico determinado.

Preferencia: 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; siempre que el arrendatario tenga más de 2 años como tal, se encuentre solvente en el pago de los cánones arrendaticios y satisfaga las aspiraciones del propietario.

Prorroga legal: La prórroga legal, como beneficio o derecho del arrendatario a permanecer en el mismo inmueble durante un tiempo máximo, al vencimiento del término de duración del contrato, es también una preferencia de excepción que ahora la ley concede al inquilino, por lo cual existe alguna relación entre la prórroga legal y la extinguida preferencia arrendaticia que contempló la legislación derogada, dentro de la esencial diferencia en cuanto al tiempo, y, asimismo, en que mientras la prórroga legal es por un tiempo máximo que fija la ley como consecuencia de determinado tiempo de duración de la relación arrendaticia; el derecho de preferencia arrendaticia es únicamente por un tiempo que no se define de alguna manera.

Regulación: consiste en el establecimiento de normas, reglas o leyes dentro de un determinado ámbito. El objetivo de este procedimiento es mantener un orden, llevar un control y garantizar los derechos de todos los integrantes de una comunidad.

Retracto: es un derecho de adquisición preferente por el que su titular tiene la facultad de adquirir un determinado bien o derecho cuando se cumple un concreto supuesto de hecho o cuando las partes así lo hayan acordado. Es común en las nuevas formas asociativas. En el Derecho español existen dos clases de derecho de retracto: el retracto convencional; que nace

de un acuerdo entre las partes de un contrato, generalmente de compraventa y el retracto legal; la ley otorga un derecho de retracto en determinados casos.

Sociedad: es un concepto polisémico, que designa a un tipo particular de agrupación de individuos que se produce tanto entre los humanos (sociedad humana o sociedades humanas, en plural) como entre algunos animales (sociedades animales). En ambos casos, la relación que se establece entre los individuos supera la manera de transmisión genética e implica cierto grado de comunicación y cooperación, que en un nivel superior (cuando se produce la persistencia y transmisión generacional de conocimientos y comportamientos por el aprendizaje) puede calificarse como "cultura".

S.U.N.D.D.E.: es la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socioeconómicos, que se encarga de garantizar la defensa de los derechos socioeconómicos y especialmente la protección del ingreso de las familias venezolanas, mediante la regulación y supervisión de los costos y precios de bienes y servicios.

CAPITULO III

MARCO METODOLOGICO

Tipo de Investigación

Según Balestrini (2003), “el investigador debe ubicar en sus estudios, en la tipología que mejor se adapte a la investigación y que cumpla con el propósito planteado” (p.129). En este sentido, Tamoya (1994), “la investigación es un proceso que, mediante la aplicación de métodos científicos, procura obtener información relevante y fidedigna, para entender, verificar, corregir y aplicar el conocimiento” (p.79). Por su parte Gutiérrez (1993), tipifica la investigación como “un estudio y objetivo de un tema claramente delimitado, basado en fuentes apropiadas y tendientes a la estructuración de un todo unificado” (p.92)

Según el autor (Arias (2012), define: “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 otros investigadores en fuentes documentales: impresas, audiovisuales o electrónicas. Como en toda investigación, el propósito de este diseño es el aporte de nuevos conocimientos”. (p.27)

Es por ello que las fases de esta investigación se plantea de tipo documental por cuanto, es un modelo que se enfoca al analizar el tema en estudio sobre diferentes doctrinas y teorías de conocimiento previamente establecidas para determinar la situación concreta, objeto de la presente investigación y la cual se refiere a realidades fácticas, conformadas por hechos, tanto del arrendador como del arrendatario cuya normativa que la regula, esta determinada, en documentos constituidos por leyes especiales y que rigen la materia, y decisiones de orden jurisdiccional, que se han dictado sobre el tema, y que han sentado precedentes jurisprudenciales, que deben ser tomados en cuenta, a la hora de decidir un caso concreto y parecido, a fin de evitar las decisiones contradictorias sobre un asunto que esta enmarcado dentro de la legalidad del instrumento.

Nivel de la Investigación

Según Witker (1995) identifica los tipos de investigación jurídica, según el nivel y diseño, enmarcando la investigación desde la perspectiva:

- Jurídico Descriptiva; utilizando el método de análisis, es posible descomponer un problema jurídico en sus diversos aspectos, estableciendo relaciones y niveles que ofrecen una imagen de funcionamiento de una norma o institución jurídica.
- Jurídico Exploratoria: se trata de dar pasos preliminares frente a un problema jurídico, resaltando sus principales facetas, pero sin penetrar en las raíces explicativas del asunto, siendo

así, generalmente, este tipo de estudio abren el camino para otras investigaciones más profundas.

Por lo anteriormente expuesto, esta investigación se realizará desde la perspectiva jurídico exploratoria - descriptiva, basada en un perfeccionamiento racional y secuencial de cada una de sus etapas, que permitirá la eficacia de los objetivos planteados, por lo que los resultados constituyen una visión aproximada de la realidad objeto de estudio.

Diseño de la Investigación

El diseño de investigación de acuerdo a Sabino (2002) “remite un plan coherente de trabajo para recabar y analizar los datos que nos acercan al conocimiento de la realidad en estudio”. (p.64)

La investigación presenta un diseño de carácter documental debido a que se realizarán consultas a diferentes fuentes documentales con el propósito de ampliar los conocimientos sobre el Análisis del Impacto de la realidad económica Venezolana actual sobre las principales instituciones inquilinarias previstas en el Decreto Ley para la Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial (2014). Según Palella y Martins (2012) “se concreta exclusivamente en la recopilación de información en diversas fuentes, indaga sobre un tema en documentos escritos u orales, uno de los ejemplos más típicos de esta investigación son las obras de historia” (p.90). Este tipo de investigación documental, permitirá ampliar y profundizar principalmente sustentar teóricamente el estudio de esta propuesta.

Por ser un tema innovador en Venezuela, se emplearán diversos medios electrónicos e impresos de fuentes nacionales, indagando sobre definiciones, características y demás conceptos necesarios para la comprensión del tema en estudio, complementándolo con la normativa legal aplicable.

Métodos y Técnicas de la Investigación

Es el propio de los aplicadores del derecho vía interpretaciones, sistematización o finalidad de significado y sentido del orden normativo (lógico-deductivo), debido a que buscan demostrar problemas y, por tanto, su hipótesis se plantea al interior de leyes, códigos, etc. Según Arias (1999), las técnicas e instrumentos de recolección de datos son: “aquellos procedimientos o formas particulares de obtener datos o información (p.66)”. Por su parte Sampieri (2001), “afirma que existen numerosas técnicas e instrumentos, cualitativos y cuantitativos (p.52)”

De allí, pues que este trabajo de investigación está orientado a la recolección de información cualitativa proveniente en su mayoría de plataformas electrónicas, bibliografías y cualquier otra plataforma informativa con la finalidad de conocer y describir los aspectos más relevantes. Por consiguiente, es necesario comprender que el procesamiento y análisis de los datos será desde un punto de vista cualitativo, apoyado en el marco jurídico venezolano.

Ahora bien, fundamentándose en este mismo orden de ideas las principales técnicas que se pueden ubicar dentro de este proyecto de investigación como se puede constatar, en primer lugar es la **técnica de la investigación** es indispensable en el proceso de la investigación científica, ya que integra la estructura por medio de la cual se organiza la investigación, siguiendo de esta manera un orden específico de ideas para llegar a la mejor recolección de datos planteando de esta manera los siguientes objetivos ordenar las etapas de la investigación, aportar instrumentos para manejar la información, llevar un control de los datos y orientar la obtención de conocimientos.

Asimismo, como se puede observar en lo anteriormente expuesto esta técnica de exploración por la cual se va a regir dicha investigación se fundamentara en las investigaciones documentales, la cual comprende cada una de esas características fundamentales para adquirir y recopilar de manera más eficaz, rápida y precisa la información que se busca.

De igual manera se puede emplear las **técnicas de observación** fundamentada en el proceso investigativo; esta aporta datos relevantes; es por ello que gran parte del acervo de conocimientos que constituye la ciencia han sido lograda mediante la observación. Esta se realizan de diversas maneras en primer lugar la denominada observación directa, que conlleva a dos tipos de observaciones, la no estructurada es la que se realiza sin la ayuda de elementos técnicos especiales y la observación estructurada que se realiza con la ayuda de elementos técnicos apropiados.

Por lo anteriormente expuesto se tomará la observación directa estructurada como herramienta en esta investigación, esta permitirá al investigador la capacidad de adquirir todos los elementos necesarios, para la realización de dicha investigación

Simultáneamente se aplica la **técnica de entrevista** basada en la recopilación de información mediante una conversación profesional, con la que además de adquirirse información acerca de lo que se investiga, tiene importancia desde el punto de vista educativo; los resultados a lograr en la misión dependen en gran medida del nivel de comunicación entre el investigador y los participantes en la misma, su finalidad puede estar o no estructurada mediante un cuestionario previamente elaborado. Sin embargo cuando la entrevista es aplicada en las etapas previas de la investigación donde se quiere conocer el objeto de investigación desde un punto de vista externo, sin que se requiera aún la profundización en la esencia del fenómeno, las preguntas a formular por el entrevistador, se deja a su criterio y experiencia.

Por su parte, es fundamental el uso de esta herramienta informativa para la realización de dicha investigación, debido que se puede adquirir la recopilación de diferentes individuos que pueden tener conocimiento pleno en la materia, como de otros que quizás estarían conociendo el tema por primera vez y de este modo poder observar que opinión o que aporte pueden dar y ser de gran ayuda para complementar la misma.

La **técnica de lectura rápida** se define como los procedimientos que facilitan la interacción entre el lector y el texto donde la activación del conocimiento previo, el contenido de las

acciones lingüísticas y de las lógicas permiten la decodificación valorativa de la información en menor tiempo y la satisfacción de los propósitos del lector.

Por esa razón presupone un entrenamiento de las capacidades ópticas al demandar mayor amplitud del campo visual, para contribuir a un mejor rendimiento en el desarrollo de esta habilidad, donde la economía del tiempo lograda a partir de estos procedimientos estratégicos, lejos de estar reñida con la fijación del conocimiento resulta en beneficio de la optimización del proceso lector en su sentido más amplio, ósea en la integración eficaz de todas sus dimensiones.

También es preciso constituir los métodos que se utilizaran para la realización de la investigación; uno de las principales que se puede conseguir es el método de **análisis** fundamentado según el autor Según Arias (2004), "en este punto se describen las distintas operaciones a las que serán sometidos los datos que se obtengan" (p. 99). En virtud de ello se tomó en cuenta el análisis cualitativo; que se realizó para caracterizar las situaciones y expresar la calidad de los hallazgos de la investigación, considerando las respuestas que no puedan ser expresadas cuantitativamente y el análisis interpretativo; este se efectuó en función de las variables para así evaluar los resultados en forma parcial, que facilitó la comprensión global de la información, para emitir juicios críticos y conclusiones.

Por su parte Azuaje (1997), expone que el análisis cualitativo, consiste en "la búsqueda de significados y sentido a la información con relación al contexto dentro del cual se desarrolla el estudio" (p. 119). Al mismo tiempo, esta técnica puede llegar a ser una de las más fundamentales y aplicables dentro de dicha investigaciones debidas, que a través de ella se podrá dar una respuesta lógica, acertada y atada a la realidad de las situaciones que se van presentando una vez que se empieza la exploración del conocimiento.

De igual manera, se puede encontrar el **método hipotético- deductivo** el cual conlleva a los investigadores a proponer una hipótesis como consecuencia de sus deducciones del conjunto de datos prácticos o de principios y leyes más generales, trayendo como consecuencia en primer lugar la hipótesis mediante un procedimiento inductivo y el resultado adquirido del mismo se va analizar con un procedimiento deductivo para generar el resultado final que persigue la investigación

Ahora bien, así mismo como fue planteado anteriormente este método es de vital importancia dentro de la investigación a realizar, debido que al momento de buscar información o hacer el planteamiento de problema todo empieza con una hipótesis que se generó en un momento determinado y a raíz de la misma se empezó a deducir que estaba ocurriendo con ese problema que se evidenció.

A su vez también, se puede evidenciar el **método lógico inductivo** es el razonamiento que, partiendo de casos particulares, se eleva a conocimientos generales. Este método permite la formación de hipótesis, investigación de leyes científicas, y las demostraciones. La inducción puede ser completa cuando la conclusión es sacada del estudio de todos los elementos que

forman el objeto de investigación, es decir que solo es posible si conocemos con exactitud el número de elementos que forman el objeto de estudio y cuando se sabe que el conocimiento generalizado pertenece a cada uno de los elementos del objeto de investigación o la inducción incompleta cuando los elementos del objeto de investigación no pueden ser numerados y estudiados en su totalidad, obligando al sujeto de investigación a recurrir a tomar una muestra representativa, que permita hacer generalizaciones.

De este modo, al momento de que los participantes realicen la investigación este método es de gran ayuda debido a que el mismo los lleva a buscar casos particulares que les permiten inferir entre hipótesis, leyes y las demostraciones al momento de comenzar la investigación y poder ir aumentando, hasta llegar a convertirlo en general.

Fases de la Investigación

Sabino (1999),“explica que, la fase metodológica de la investigación documental, es el estudio de problemas con el propósito de ampliar y profundizar el conocimiento de su naturaleza, apoyándose fundamentalmente en los trabajos previos desarrollados sobre la problemática planteada o relacionadas directamente con ella, información y datos divulgados por medios impresos o audiovisuales, permitiendo realizar conceptualizaciones, reflexiones, conclusiones o recomendaciones acerca de la temática abordada en la investigación. Para el desarrollo de las fases, es necesario describir, por cada objetivo específico, cuáles actividades deben realizarse, y cuáles estrategias, técnicas y procedimientos, y normas, deben emplearse para cumplir con las actividades propuestas” (p.210)

Fase I. Análisis de los factores económicos que inciden sobre las principales instituciones inquilinarias previstas en el Decreto Ley para la Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para Uso Comercial (2014).

Con esta fase se busca simplificar, cuales son los factores económicos que están trasgrediendo de manera violenta el funcionamiento de las principales instituciones inquilinarias previstas en el decreto ley, siendo esto posible mediante la revisión documental, fundamentada en publicaciones de especialistas en la materia. En esta fase se utilizó la técnica de la investigación usando el método hipotético- deductivo

Fase II. Explicación de la normativa jurídica que regula las principales instituciones inquilinarias previstas en el Decreto Ley para la Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para Uso Comercial (2014).

En esta fase lo que se trata es establecer el marco inductivo-técnico previsto en el decreto ley para la regulación del arrendamiento inmobiliario para uso comercial (2014), donde podemos localizar las principales instituciones inquilinarias como es el caso de, el reintegro, la prorrogación legal, la preferencia ofertiva, el depósito, el canon de arrendamiento los métodos de cálculo y el ajuste del mismo, que están siendo afectadas por la realidad económica actual de Venezuela. En esta fase se utilizó la técnica de la lectura rápida con el método lógico inductivo.

Fase III. Definición de las consecuencias de la realidad económica sobre las principales instituciones inquilinarias previstas en el Decreto Ley para la Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para Uso Comercial (2014).

Por último, se da a conocer en esta fase los diversos efectos que se derivan de la realidad económica que está sumergida la República Bolivariana de Venezuela sobre las instituciones inquilinarias codificada en el Decreto Ley para la Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para Uso Comercial (2014), para la realización es importante usar el método de análisis aplicando la técnica de la investigación para así poder obtener todos los elementos necesarios.

CAPITULO IV

RESULTADOS, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

En este capítulo se presentan los resultados, conclusiones y recomendaciones obtenidas luego de la recolección de datos, para su posterior análisis; con su interpretación se pretende identificar su correspondencia con los objetivos propuestos y con la fundamentación teórica que lo sustenta. Estos resultados se estructuran en una secuencia de caracteres legales, cuyo análisis se basa en el tratamiento de cada uno de los objetivos planteados a través de las fases metodológicas.

Resultados:

Como resultado de la **Fase I**, se puede evidenciar a través de las distintas técnicas aplicadas durante la investigación, que en la economía actual de Venezuela existen diversos factores que pueden llegar a perturbar el buen funcionamiento de las Instituciones Inquilinarias, es decir, que gracias a todos esos fenómenos económicos constantemente cambiantes no hay buenos resultados a la hora de ejercer los derechos tanto del arrendador como del arrendatario, entre esos factores se pueden encontrar:

1.- Inestabilidad Política: Es necesario tener en cuenta que uno de los factores que mayormente inciden en la economía de un país es la política, que si bien sabemos en Venezuela no es bien llevada y es por esto que se han creado distintas disyuntivas al momento de aplicar los elementos necesarios para un buen desempeño de la misma; La crisis en económica de Venezuela hay que decir que depende mucho de la mala administración Política que lleva el país, todo parte de que, sin el buen funcionamiento del Gabinete Gubernamental, difícilmente se podrá hablar de una buena manipulación de los organismos que se encargan de llevar a cabo la economía de este país.

Para tener una idea de los problemas que enfrenta, veamos tres cosas: su producción (PIB), su inflación y su dependencia del petróleo.

El Producto Interno Bruto (PIB): es un indicador de la productividad nacional, estrictamente dentro de los límites geográficos de la nación, independientemente de que se trate de empresas nacionales o extranjeras.

Inflación: Es el aumento generalizado y sostenido del nivel de precios existentes en el mercado durante un período de tiempo, a periodo de un año. Cuando el nivel general de precios aumenta, con cada unidad de moneda se adquieren menos bienes y servicios, es por esto que es necesario tomar en cuenta que en Venezuela, la manera en como la inflación afecta la economía y el buen funcionamiento de las instituciones Inquilinarias, provocando depreciación en la moneda, esto se da cuando esta pierde su valor debido a los altos precios del mercado, aumentan los salarios, se incrementa el alto costo de la vida de cada ciudadano, llevando así al país a una pronunciada falta de empleos a nivel Nacional.

Dependencia del Petróleo: Desde hace más de una década en Venezuela se ensaya una transformación en el área social hacia lo que el Gobierno define como un modelo de socialismo. Venezuela presenta una economía que a lo largo de su proceso de modernización ha tenido como su principal eje dinamizador el ingreso fiscal petrolero, las políticas económicas dirigidas a alcanzar esta transformación de nuevo se apoyan en ese ingreso, es por esto que podemos decir que Venezuela tiene una economía que depende del petróleo, y es por ello que dependerá de su precio, valor y costo cuanto ingreso tenga el país, afectando así diversos factores en la economía, entre esos las principales instituciones Inquilinarias.

2.- Caídas en los precios del Petróleo: el precio del barril de petróleo (el West Texas Intermediate, de referencia en EE. UU.) es el precio que se le da a un barril de petróleo, considerándose un barril como 180 litros de petróleo (42 galones). Debido a las características actuales de la economía mundial el precio puede oscilar o variar en relación a los tiempos de prosperidad y niveles de consumo, la especulación, cantidad de reservas disponibles y acontecimientos sociales importantes, sobre todo los de aquellos países productores y de países más consumidores. A lo largo de la historia los precios han oscilado dentro de un rango de los 20 a 150 dólares por barril aproximadamente. Y en Venezuela se puede tomar en cuenta esto de una manera considerable ya que parte de nuestra economía depende de este.

3.- Falta de obligaciones por parte del Banco Central de Venezuela al momento de dar los índices inflacionarios trimestrales: Si bien se sabe el Banco Central de Venezuela es aquel

que se encarga como principal autoridad económica, de velar por la estabilidad monetaria y de precios de ese país suramericano y es el único autorizado para emitir la moneda de curso legal en Venezuela, podríamos decir que uno de los principales responsables de la estabilidad económica del país, y partiendo de esto debemos tomar en cuenta que una de sus funciones principales es la revelación trimestral de la tasa inflacionaria que se maneja al momento, en la actualidad esto se ha vuelto un misterio, ya que desde hace más de tres años no se muestran dichas cifras, dejando así a la economía sin un punto referencial de estabilidad, es por esto que decimos que este es un factor incidente sobre las instituciones Inquilinarias.

4.- Hiperinflación: Es una inflación muy elevada, fuera de control, en la que los precios aumentan rápidamente al mismo tiempo que la moneda pierde su valor real y la población tiene una evidente reducción en su patrimonio monetario. La definición usada por la mayoría de economistas es “un ciclo inflacionario sin tendencia al equilibrio”. Se origina un círculo vicioso en el que se crea más y más inflación con cada repetición del ciclo. Aunque existe debate acerca de las causas últimas de la hiperinflación, se hace visible cuando hay un aumento imparable del suministro de dinero o una degradación drástica de la moneda, y se asocia con frecuencia con guerras (o sus consecuencias), depresiones económicas, y trastornos sociales o políticos.

5.-Control cambiario: El control cambiario en Venezuela consiste en los diferentes regímenes cambiarios que ha habido en la historia y actualidad de Venezuela.

Venezuela ha tenido distintos mecanismos gubernamentales a lo largo de su historia para controlar el régimen cambiario. Comenzó en 1983 con Régimen de Cambios Diferenciales (RECADI) y continuó durante los últimos gobiernos del siglo XXI, donde desde 2003 se estableció una institución llamada Comisión de Administración de Divisas (CADIVI) que se encargaría de regular y distribuir los dólares y otras divisas que ingresan a las cuentas del estado.

RÉGIMEN DE CAMBIOS DIFERENCIALES (RECADI): En febrero de 1983, el gobierno de Luis Herrera Campins crea un organismo llamado Oficina del Régimen de Cambios Diferenciales (RECADI) con el objetivo de, entre otras cosas, frenar la fuga de capitales del país a través de un sistema de tipos de cambio diferencial y controles de capital.

Para ello se establecieron dos tipos de cambios fijos a las tasas de 4,3 Bs./US\$ y 6 Bs./US\$ además de un tipo de cambio de libre fluctuación. Las tasas preferenciales se otorgaban por el gobierno para las importaciones calificadas como esenciales y para el servicio de deuda externa. El tipo de cambio libre quedó para el resto de las transacciones. Su establecimiento fue una causa del llamado viernes negro, cuando el bolívar tuvo una fuerte caída el 18 de febrero de 1983. El organismo se disolvió en 1989, cuando se abolió el sistema de Régimen de Cambios Diferenciales (RECADI) constituyó una brecha en la historia de corrupción venezolana, y se convirtió en un importante escándalo en 1989 cuando cinco ex-ministros fueron detenidos, sin embargo, los cargos fueron retirados más tarde.

Comisión De Administración De Comercio Exterior (CADIVI): Durante el gobierno de Hugo Chávez, en el año 2003, se crea un organismo llamado Comisión de Administración de Divisas (CADIVI), actualmente renombrado a Centro Nacional de Comercio Exterior (CENCOEX) inspirado en el antiguo RECADI y con fines muy similares. Este buscaba evitar la fuga de capitales y mantener el precio del bolívar frente al dólar a una tasa fija.

6.- Devaluación Monetaria: es la pérdida del valor nominal de una moneda corriente frente a otras monedas extranjeras. Esta devaluación de una moneda puede tener muchas causas, entre éstas la de una falta de demanda de la moneda local o una mayor demanda de la moneda extranjera. Lo anterior puede ocurrir por falta de confianza en la economía local, en su estabilidad, en la misma moneda, entre otros. El proceso contrario a una devaluación se conoce como revaluación. En un sistema cambiario libre, es decir donde la intervención del banco central es nula o casi nula, la devaluación se conoce como depreciación.

7.- Amenaza De Default A Nivel Nacional: Un default financiero, impago de la deuda o suspensión de pagos surge cuando una persona u organización no puede afrontar el pago de los intereses o del principal de una deuda cuando llega el vencimiento. Se produce cuando un deudor no puede cumplir con la obligación legal de pagar su deuda.

Por otro lado en la **Fase II**, encontrar lo siguiente; que en el ordenamiento jurídico venezolano se encuentran establecidas las distintas Instituciones Inquilinarias, en este caso hemos estudiado aquellas que se encuentran establecidas en el Decreto Ley para la Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para Uso Comercial (2014).

Deposito El arrendador podrá exigir al arrendatario garantías en respaldo de las obligaciones asumidas por éste. Estas podrán ser mediante depósito en efectivo o fianza. En ningún caso podrán coexistir ambos tipos de garantías. Cuando se constituya depósito en dinero éste no podrá exceder el equivalente a tres meses (03) del canon de arrendamiento establecido, y deberá acreditarse en una cuenta bancaria exclusiva para esos fines a nombre del arrendador. Los intereses que se produzcan corresponderán al arrendatario, a menos que sean requeridos en ejecución de la garantía y, en todo caso, serán acumulados en la cuenta referida, es importante resaltar que el deposito es una garantía, y que no es la única establecida en el marco jurídico, también existe la garantía de la Fianza, solo que esta no es tan común como la del depósito.

Reintegro Dentro de los quince (15) días continuos siguientes al término de la relación arrendaticia, o del día del cumplimiento de la última de las obligaciones pendientes, si las hubiere, el arrendador deberá reintegrar al arrendatario la suma recibida como garantía, más los intereses que se hubieren causado hasta la fecha del reintegro, o liberar la fianza de fiel cumplimiento, en caso de incumplimiento se acudirá a la vía jurisdiccional.

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. Se trata de un beneficio establecido por el Decreto Ley para la Regulación de Arrendamientos Inmobiliarios estable en su 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 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 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.” y, como tal, se orienta a proteger al inquilino, por lo cual no podría, tal vez, ser renunciado por el mismo al momento de la celebración del contrato.

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; siempre que el arrendatario tenga más de 2 años como tal, se encuentre solvente en el pago de los cánones arrendaticios y satisfaga las aspiraciones del propietario. Esta Institución se encuentra establecida en el art 38 del Decreto Ley a estudiar, “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 obligaciones contractuales, legales y reglamentarias, y satisfaga las aspiraciones del propietario...”

De lo establecido en la ley se pueden deducir elementos característicos que distinguen e informan este derecho:

- a) Se trata de un derecho del arrendatario y un deber del propietario.
- b) Ese derecho consiste en la preferencia que tiene el arrendatario de adquirir por compra el inmueble que ocupa, cuando el propietario desee venderlo a un tercero
- c) La preferencia en la oferta frente al interés del tercero en adquirirlo.

Por otro lado el mismo artículo en su parte final, establece que: “...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.”

Canon de Arrendamiento: La palabra Canon tiene muchos significados, sin embargo aquí vamos a tratar el que para el estudio tiene más relevancia, un Canon hace referencia directa a un “Pago“, tener la obligación de cancelar un Canon implica una responsabilidad como la de un impuesto. Un Canon como concepto de la imposición de la cancelación de un arancel es usado ampliamente en la administración pública nacional, corresponden a un sistema efectivo de transacción de bienes y pagos entre personas, basándose en una norma que rige al proceso.

“La fijación del canon de arrendamiento de los inmuebles sujetos a regulación de conformidad con el presente Decreto Ley, la determinarán el arrendador y el arrendatario, aplicando uno de los siguientes métodos, seleccionado de común acuerdo...”

Método de cálculo de aplicación del Canon de Arrendamiento: El artículo 32 del Decreto Ley para la Regulación de Arrendamientos Inmobiliarios para el Uso Comercial, aparte de establecernos que es el canon de Arrendamiento, también nos expresa claramente su método de cálculo, el canon de arrendamiento tiene tres (03) variables para su fijación las cuales cualquiera de ellas es legal siempre y cuando se llegue a un acuerdo establecido en el contrato respectivo celebrado por las partes; En primer lugar está el Canon Arrendamiento Fijo (CAF) “...Canon de arrendamiento fijo (CAF), según el cual se toma como base el valor actualizado del inmueble (VI), de acuerdo a lo establecido en el artículo anterior, dividido entre doce (12) meses y entre el área arrendable (M2A), obteniendo el canon por metro cuadrado, luego se multiplica este valor por el área a arrendar (M2a) y por el porcentaje de rentabilidad anual (%RA), establecido en 12% para el primer año de la relación arrendaticia. Cuando se trate de centros comerciales y/o locales comerciales completamente nuevos, el porcentaje de rentabilidad anual (%RA) establecido, podrá ser como máximo de 20% sólo para el primer año...” establece también una fórmula que servirá de ayuda para llevar a cabo este método

$$CAF = (VI/12/M2A) \times M2a \times \%RA$$
, donde:

CAF: valor del canon de arrendamiento fijo mensual;

VI: valor del inmueble;

M2A: metros cuadrados arrendables;

M2a: metros cuadrados a arrendar;

%RA: porcentaje de rentabilidad anual.

Por otra parte también está el Canon Arrendamiento Mixto (CAM) “...La porción fija en ningún caso será superior a 50% de lo que correspondería a un canon de arrendamiento fijo, según lo establecido en el numeral 1. El % de ventas en ningún caso será superior a 8%, según lo establecido en el numeral 2. Cuando el porcentaje de ventas supere el doble de la porción fija, el canon mensual será el que resulte de aplicar lo establecido en el numeral 2, suprimiéndose la porción fija, quedando todo esto claramente establecido en el respectivo contrato. En caso de no poder acordar arrendatarios y arrendadores conjuntamente el canon o de tener dudas en cuanto a su cálculo, deberán solicitar a la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socioeconómicos (SUNDDE) su determinación.

Canon de Arrendamiento Variable (CAV) “...Se establecerá como referencia el Monto Bruto de Ventas realizadas (MBV) por el arrendatario, expresadas en la Declaración Regular del Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente al mes inmediatamente anterior. Si hubiere una Declaración Sustitutiva, el porcentaje del monto allí reflejado será sumado al porcentaje de ventas correspondiente al mes siguiente.

El porcentaje a aplicar sobre el monto de ventas realizadas será definido por las partes y oscilará entre 1% y 8%, quedando esto claramente establecido en el respectivo contrato. Para casos de operaciones comerciales cuya actividad principal sea entretenimiento, las partes podrán convenir porcentajes entre 8% y 15%...”.

La Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socioeconómicos (SUNDDE) podrá modificar mediante providencia administrativa los porcentajes de rentabilidad anual (%RA) establecidos en este artículo, cuando así lo determinen razones de interés público o social”.

Ajuste del Canon de Arrendamiento Los cánones de arrendamientos podrán ser ajustados o revisados conforme a lo que nos establece El Decreto Ley aplicable, y este se hará en caso de dos supuestos; Uno, cuando ya haya pasado un año de celebrado el contrato y es necesario que este sufra modificaciones debido a la actualización de los bienes y servicios, y Dos, cuando el arrendador del Inmueble haya realizado modificaciones o mejoras a este, y se pase del 40% del valor del inmueble. “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 33 Decreto Ley para la Regulación del Arrendamiento inmobiliario para Uso Comercial.

Por ultimo en la **Fase III**, se encontró como resultado, que a lo largo de la investigación se detectaron distintos factores que afectan a la economía Venezolana y que a su vez afectan el buen funcionamiento de las Instituciones Inquilinarias a nivel Comercial, es por esto que en esta fase se determinan aquellas consecuencias que hacen esto posible; En primer lugar debemos señalar que, como los occidentales indican con facilidad, el problema no es solo el gobierno de “izquierda” que rige el país. Por el contrario nos encontramos frente a una crisis cuya causa es una pésima administración de todos aquellos organismos que hacen posible el buen funcionamiento de la economía de un país, atrapados en medio de esta crisis política el pueblo venezolano ha sido el más afectado por la mala situación de la economía del país. La última vez que Venezuela creció económicamente fue en 2013, y lo hizo un dos por ciento.

A partir de esa fecha los números de crecimiento de la economía venezolana han estado en rojo, se debe tomar en cuenta que debido a la falta de recursos propios, Venezuela tradicionalmente ha exportado todo su petróleo al exterior, así que la crisis energética de los años 2014 produjo una fuerte tendencia inflacionista. En junio del 2013, la inflación acumulada en los últimos doce meses fue del 56,2%. La abrupta caída entre el 2014-16 del precio del petróleo, hizo temer un riesgo de hiperinflación, Venezuela alcanzó la tasa de inflación más alta en los últimos 35 años, en el 2015 y en noviembre del 2017, hubo por primera vez hiperinflación desde que existen datos registrados. En diciembre de ese año, la economía siguió contrayéndose al tiempo que aumentaba la inflación otra vez.

Entre el 2017-18, los precios subieron un 2616%, esta subida combinada con medidas de austeridad y un alto desempleo impactaron negativamente en el nivel de vida de los venezolanos. Al mismo tiempo, los salarios medios decrecieron (reales) y el poder compra adquisitivo se redujo notablemente. La economía venezolana no crece desde 2014 y acumula

seis meses en hiperinflación, pero lejos de comenzar a salir del túnel el país está a las puertas de un período de mayor escasez, incremento de los precios y persistencia de la recesión. Varias de las razones por las cuales a la Economía le cuesta tanto salir adelante son las siguientes:

Disminución de Divisas

Nuevas sanciones

Control de precios

El Default

Es por esto que se deja muy claro y bien especificado que las consecuencias principales para generar una guerra económica en un país es la “falta” de Gobierno y el buen funcionamiento de los organismos competentes. Lastimosamente Venezuela está atravesando una crisis que no solo afecta el área Inquilinaria y sus principales Instituciones, sino que también se ven afectadas todas las áreas económicas y financieras del país, así como también los ciudadanos

Conclusiones

Después de obtener los resultados de la investigación, de recolectar y analizar toda la información necesaria, aplicando los métodos que se consideraron pertinentes para obtener una buena exploración y determinación del tema a estudiado, se ha llegado a la conclusión de que; en Venezuela se presenta una gran crisis económica en la cual todos los Venezolanos a diario sufren las consecuencias de ella; esta se lleva a cabo debido a la existencia de muchos factores que intervienen, entre ellos los más importantes, la debilidad política que existe, es decir, una mala apreciación de lo que debe hacer el gabinete Gubernamental, y la mala coordinación de sus actividades, llevando así a los demás organismos encargados de las riquezas que genera nuestro país a una mala administración sin obtener resultados positivos.

Es importante resaltar como punto importante que, como principal ingreso en Venezuela se tiene la Dependencia del Petróleo y es atrevido decir que este es uno de los países con mayor reserva de petróleo, el 80% de los ingresos monetarios del país derivan de allí, por otro lado, también sufre con Inflación e Hiperinflación abrupta que aumenta progresivamente, por otro lado se encuentra la devaluación monetaria, la cual es más común día a día, es por esto que es tan difícil el funcionamiento pertinente de las Instituciones Inquilinarias, debido a que todas ellas parten de las posibilidades económica de cada persona, lo cual están siendo severamente afectada en Venezuela.

En el país se presentan distintos factores económicos antes mencionados que influyen en cada una de las Instituciones Inquilinaria de manera progresiva, en la actualidad para el estudio realizado se demostró que la principal institución en la cual inciden estos factores es la del Canon de arrendamiento, su fijación y cálculo; ya que si hablamos del canon de arrendamiento, sabemos que es el pago que da el arrendador al arrendatario por usar el inmueble de este por un tiempo determinado, pago que será acordado por ambas partes en el debido contrato, la cual indica tres métodos para ello; cada uno de estos cálculos lleva consigo una fórmula de aplicación, la cual debido a la incidencia de los factores económicos se pueden llegar a ver afectadas a tal punto de tener una mala aplicación o simplemente hacer imposible su aplicación.

Llevando así a las partes del proceso a verse obligadas a recurrir a costumbres ilegales que hacen que el proceso sea más llevadero, como se analiza en estas fórmulas una de las variables es el índice inflacionario que debería emitir el Banco Central de Venezuela, el problema Político y la crisis económica, tomada de la mano con la hiperinflación que se está llevando a cabo, llevo a que este omitiera dichos cálculos desde hace tres (03) años, por lo cual se hace complicado realizar los distintos cálculos para establecer el canon de un inmueble a arrendar, sin embargo, los interesados están llevando un estilo ilegal, el cual calculan la fijación del canon dependiendo a cómo vaya la economía actual, no es algo legal, pero si algo que se está volviendo costumbre, es que arrendatario cobra en divisas para así el mantener el valor de lo que está solicitando.

Cabe destacar que a pesar de que se sabe que en la legislación venezolana se prohíbe la utilización de divisas para generar algún pago, ya que aquí se tiene la moneda nacional legal conocida como el Bolívar Soberano, pero esta, gracias a la devaluación monetaria que se está llevando cada día se ve más débil debido a la pérdida de valor, y es donde se empiezan a buscar soluciones como la antes mencionadas para poder tener una ganancia representativa en el contrato realizado. Sin embargo se cuenta con la jurisprudencia y se estudió una sentencia donde hay un camino abierto, para una posible solución a dicho problema.

Y es que explica que en vez de utilizar los cálculos inflacionarios que debería emitir el BCV trimestralmente, ya que este no lo hace, puesto que se podrá tomar en cuenta los índices pasivos de los primeros seis (06) bancos del País y de allí poder calcular la fórmula del canon, no está demás mencionar que aun así, el art 17 del Decreto Ley para la Regulación de Arrendamiento

Inmobiliarios para el uso Comercial (2014), establece que todo arrendatario, que, aprovechándose de la necesidad del arrendador, cobre un canon el cual su fijación no este establecida en este código, será sancionado con una multa, “Se prohíbe cobrar cánones de arrendamientos que no sean aquellos calculados según los métodos que este Decreto Ley ofrece. Los arrendadores que haciendo uso de la necesidad del arrendatario no cumplan con el presente artículo, serán sancionados con la multa...”

Si bien es cierto el ajuste del canon de arrendamiento se da en dos supuestos, el primero es cuando haya pasado un año, tomando en cuenta la variación porcentual anual, también tomando el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) y por ultimo lo publicado por Banco Central de Venezuela, se vuelve a la conclusión de que sería imposible el ajuste del canon anual ya que no hay cifras emitidas por este organismo, por lo que no hay una guía de lo que realmente se debería cobrar por parte del arrendatario.

En estos momentos se sabe que la inflación atropella al Venezolano cada día más, y se entiende que lo que se empieza cobrando hoy como canon de arrendamiento, en un año que es cuando se puede ajustar ya no valdrá ni la mitad de lo que estimaba, es aquí donde el arrendatario se ve afectado de todo punto de vista, es por esto que las partes se toman la libertad de ajustar dicho pago de la manera que a ellos más les favorece, y el segundo supuesto será cuando el arrendador realice una mejora en el inmueble que supere el 40% del valor del inmueble.

Venezuela cuenta con una hiperinflación y una devaluación monetaria que arrastra cada vez más a las instituciones Inquilinaria, como es en el caso del Depósito y el Reintegro, donde este se ve afectado por la incidencia de estos factores, ya que se sabe que esta es la figura que se toma como, la entrega de una suma de dinero de parte del arrendatario, hacia el arrendador, para así este pueda disponer de ella en caso de un canon atrasado o insolvente o cualquier otro inconveniente que se presente en la permanencia de este en el inmueble, este se da al momento en que inicia la relación arrendaticia y no podrá exceder el pago de tres meses de depósito.

Por otro lado el Reintegro es la garantía que se le da al arrendador que ese dinero entregado en depósito será devuelto, en un plazo no mayor a quince (15) días luego de terminada la relación arrendaticia, entonces, si se lleva esto a la actualidad se ve claramente que la crisis inflacionaria arropa a ambas partes del proceso, ya que si se evalúa de parte del arrendatario, que es quien cancela en primer lugar para poder hacer el uso del inmueble, se tiene que al momento de ejercer su derecho a la garantía del reintegro este dinero entregado no tendrá el

mismo valor que cuando se dio en depósito, por otro lado está el arrendatario, quien pasa por una situación similar, al momento de necesitar el dinero y tener que hacer uso del mismo, quizás no alcance para lo que pretende realizar, y es aquí donde se visualiza realmente la gran incidencia de estos factores económicos sobre las instituciones del Depósito y la garantía del Reintegro.

En caso de incumplimiento por parte del arrendador en cumplir con la obligación de la garantía del Reintegro hacia el arrendatario, establece la ley en el art 22 del Decreto Ley que se estudia que en caso que no pague a tiempo de acuerdo con lo que establece la ley, este deberá cancelar intereses con respecto al monto del canon

“Si el arrendador omitiere o se negare injustificadamente a restituir la garantía o liberar la fianza de fiel cumplimiento al arrendatario dentro del plazo establecido en el artículo anterior, se generarán, respecto del monto de la garantía, intereses a la tasa activa más alta del sector bancario de conformidad con la Información del Banco Central de Venezuela. Dichos intereses se calcularán sobre la base del monto de la fianza...”

También expresa que “...Si la garantía se hubiere consignado en efectivo y no hubiera sido depositada en cuenta bancaria que genere intereses, el arrendador tendrá la obligación de devolver al arrendatario el monto consignado más los intereses generados, aplicando la tasa activa más alta del sector bancario, conforme a la información disponible a través del Banco Central de Venezuela...” Lo cual también genera disyuntiva, ya que se ve claramente que tanto arrendador como arrendatario perderán monetariamente gracias a la inflación e hiperinflación que vive el país a diario, en caso de disyuntivas las partes tendrán que asistir al órgano de la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socioeconómicos (SUNDDE), que será el órgano que se encargara de resolver el conflicto entre las partes. De esta manera se verán afectadas también las Instituciones Inquilinarias de la Preferencia Ofertiva y la del Prorroga Legal.

Recomendaciones

Una vez obtenidos los resultados y las conclusiones de la respectiva investigación, y teniendo ya en cuenta cuales son esos factores incidentes sobre las principales Instituciones Inquilinarias, se recomienda que:

Modificar la política cambiaria del país: El tipo de cambio en palabras muy sencillas, es la cotización de una moneda en términos de otra moneda; Este expresa el número de moneda que hay que dar para obtener una unidad de otra moneda, la cotización o tipo de cambio se determina por la relación entre la oferta y la demanda de divisas, en otras palabras, el tipo de cambio se determina por la relación entre la oferta y la demanda de moneda nacional con el fin de realizar las operaciones internacionales del país.

Si bien la apreciación real del tipo de cambio contribuye en el corto plazo a moderar las tensiones inflacionarias, en el mediano y largo plazo puede constituirse en factor desestabilizador, a menos que los encargados de la política estén dispuestos a introducir cierto margen de flexibilidad en la determinación del tipo de cambio nominal y, sobre todo, aplicar las políticas ortodoxas indispensables para lograr la convergencia de la inflación a los niveles internacionales.

Estas políticas comprenden las tradicionales medidas de ajuste fiscal y monetario, amplio programa de privatizaciones, flexibilización del mercadolaboral y corrección de las distorsiones en los precios relativos mediante un paulatino proceso de desregulación. Generalmente, bajo una situación de debilidad en el sector externo, este proceso de reformas tiene una mayor efectividad en la medida en que se logre un acuerdo con los organismos multilaterales que fortalezca las reservas internacionales y le confiera mayor credibilidad al programa, disminuyendo así los costos del ajuste.

Cambiar la moneda: Acá no hay mucho que decir, es un hecho simple, si la moneda local pierde valor, hay que proteger el patrimonio en otro activo que permita mayor confianza: Así como divisas internacionales, oro, diamantes, títulos valores/acciones bursátiles, activos fijos tangibles: como tecnología, equipos, mobiliarios y, aunque muy criticadas todavía y aún en proceso de evolución, ya que ha sido un proyecto poco factible para el venezolano, las criptomonedas que representan una opción para algunos (El petro), hay que entender ese mercado para poder jugar bien en ese terreno.

Reformar la ley: Aunque este decreto ley es considerado uno de los más nuevos debido a que su promulgación en gaceta oficial es en el año 2014, gracias a la hiperinflación que vive Venezuela quedo arropado todo el sistema económico que se encuentra dentro del mismo, quedando así completamente desactualizado con la realidad financiera, de este modo se debería reformar su articulado y además agregar una parte dentro de él que ayude a las partes contratantes que se quieran sumergir dentro de un contrato de arrendamiento inmobiliario destinado al uso comercial y de este modo poder afrontar de manera adecuada la realidad económica que vive el país sin perjudicar las instituciones que se encuentran regidas dentro de ella.

BIBLIOGRAFIA

- Ø Aguilar (2012) Derecho CivilIV: Contratos y Garantías 17 Edición. Caracas, Venezuela. Publicaciones UCAB.
- Ø Arias (2004). El Proyecto de Investigación. Guía para su Elaboración. Editorial Espíteme. Caracas, Venezuela.
- Ø Bendayán.I (1999) Estudios de Derecho Inquilinario. Caracas, Venezuela: Livrosca, C.A.
- Ø Borges (2009) Innovaciones en Materia de Arrendamientos Inmobiliarios. Primera Edición. Caracas, Venezuela. Publicaciones UCAB.
- Ø Brewer y Carias (1979) Estudios sobre la Constitución. Libro homenaje a Rafael Caldera. Tomo II. Universidad Central de Venezuela. Caracas, Venezuela.
- Ø Briceño, M (2008) Naturaleza Jurídica del Retracto Legal Arrendaticio en Maracaibo Venezuela: Universidad Rafael Urdaneta.
- Ø Código Civil (1982) Gaceta Nro. 2.990 de la República Bolivariana de Venezuela. Julio 26 de 1982.
- Ø Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (1999) Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela. Nro.36.860. Diciembre 15 de 1999.
- Ø Decreto con Rango, Valor y Fuerza de la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario Para el Uso Comercial. Gaceta Nro. 40.418 del 23 Mayo 2014.
- Ø Decreto con Rango, Valor y Fuerza de la Ley Orgánica de Reforma de la Ley del Banco Central de Venezuela. Gaceta Oficial Nro. 6.211. Extraordinario del 30 de Diciembre de 2015. Publicado en el Decreto Nro. 2.179.
- Ø Fuenmayor, L. y Hernández, O (2013). Alcance de la Obligación del Pago y la Fijación del Canon de Arrendamiento Inmobiliario en el Ordenamiento Jurídico Venezolano. Maracaibo, Venezuela. Tesis de Grado. Universidad Rafael Urdaneta.
- Ø Hausman, R. (2017) La Crisis Económica en Venezuela es la Peor que se Haya Conocido en el Hemisferio. (Entrevista en Línea).B.B.C. New York. En: <https://www.bbc.com/mundo/noticias-america-latina-40857909>
- Ø Harting, R y Hermes, D (1996) El Arrendamiento Doctrina y Jurisprudencia. Caracas, Venezuela: Livrosca, C.A.
- Ø Hidalgo, G y Montilla, G (2015) Análisis de los Efectos del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de la Ley de Regulación de Arrendamiento inmobiliario para el Uso Comercial en

el Ordenamiento jurídico Venezolano. Tesis de Grado. Universidad Rafael Urdaneta. Maracaibo, Venezuela.

- Ø Hochman y Montero (2013) Investigación Documental: Técnicas y Procedimientos. Caracas, Venezuela.
- Ø Jansen, V (2015) Análisis y Comentarios al Decreto con Rango, Valor y Fuerza de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios. En:
<http://www.servicio.bc.uc.edu.ve/derecho/revista/57/57-19pdf>
- Ø León, L (2012) Derechos y Obligaciones de las Partes en la Relación Arrendaticia Según el Ordenamiento Jurídico Venezolano. Maracaibo, Venezuela. Tesis de Grado. Universidad Rafael Urdaneta.
- Ø Lovera, I. (2016) Manual de Arrendamiento Comercial, de Vivienda y otros Usos 1era. Edición, 2016. Librería Álvaro Nora. Venezuela.
- Ø Lovera, I. (2016) Claves Para Entender la Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario Para Uso Comercial. Caracas, Venezuela. En:
<http://www.tusmetros.com/site/noticias.php?idnoticia=20871>
- Ø Maduro y Pittier (2007) Curso de Obligaciones Derecho Civil III. Tomo II Publicaciones UCAB. Caracas, Venezuela.
- Ø Marín, R. (1998) Contratos, Tomo I. Mérida, Venezuela. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.
- Ø Marshall, A (1924) Definición de Economía según algunos Expertos y Autores. En:
<http://economyaparatodosyalgomas.blogspot.com/2012/06/definicion-de-economia-segun-algunos.html>.
- Ø Mogollón (2001) El Arbitraje Comercial Venezolano. Vadell Hermanos Editores, C.A. Caracas, 2004.
- Ø Núñez. (2000) El Nuevo Derecho Inquilinario Venezolano Aspectos Sustantivos y Procesales. Caracas, Venezuela: Vadell Hermanos Editores, C.A.
- Ø Quintero, G (2014) Análisis de los Efectos de la Prorroga Legal Arrendataria Según el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario Para el Uso Comercial (2014). Distrito Capital, Venezuela. Trabajo de Grado. Universidad Católica Andrés Bello.
- Ø Rodríguez, Pineda y Ochoa (2010) La Experiencia de Investigar. Recomendaciones Precisas Para Realizar una Investigación y no Morir en el Intento. Venezuela: Predios.

- Ø Vergara, M. (2001) La Consignación del Canon de Arrendamiento y su Praxis Procesal. Decreto con Rango, Valor y Fuerza de la Ley de Arrendamientos inmobiliarios. Maracaibo, Venezuela.