

**LA OBLIGACION DEL ARRENDADOR A
INSCRIBIR EL INMUEBLE OBJETO DE
ARRENDAMIENTO POR ANTE LA
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE
ARRENDAMIENTOS**



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

**LA OBLIGACION DEL ARRENDADOR A INSCRIBIR EL INMUEBLE
OBJETO DE ARRENDAMIENTO POR ANTE LA
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE ARRENDAMIENTOS**

AUTOR: Mireya Colina Vargas

C.I.: 10.643.548

Tutor Académico: Prof. Jorge Toro

San Diego, enero de 2019



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

**LA OBLIGACION DEL ARRENDADOR A INSCRIBIR EL INMUEBLE
OBJETO DE ARRENDAMIENTO POR ANTE LA
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE ARRENDAMIENTOS**

CONSTANCIADA APROBACION

Nombre, firma y cédula de identidad del Tutor Académico

Nombre, firma y cédula de identidad del Jurado

Nombre, firma y cédula de identidad del Jurado

AUTOR: Mireya Colina Vargas

C.I.: 10.643.548

Tutor Académico: Prof. Prof. Jorge
Toro

San Diego, enero de 2019

DEDICATORIA

Mi trabajo de grado en primer lugar se lo dedico a Dios Padre Celestial por su eterna e infinita misericordia.

Honorablemente, a la memoria de mi madre Marcelina Vargas De Colina, quien fue y sigue siendo en alma y espíritu un pilar de grandes enseñanzas.

A mis hijas, Fabiola, Fabiana y Fiorena por ser mi mayor bendición y mi principal motivo para seguir adelante.

A mi esposo Jairo Catari por su apoyo incondicional.

AGRADACIMIENTO

Doy gracias a Dios mi Padre Celestial, por haberme permitido mantener firmeza en este propósito y permitir alcanzar tan valiosa meta, por permitir conocer tantas personas valiosas que día a día impartieron sus conocimientos.

Le doy gracias a mi padre Domingo Colina por sus ejemplos de perseverancia.

Agradezco a mi esposo Jairo Catarí, por ser parte importante en mi vida, por haberme apoyado en todo momento y sobre todo por tu paciencia y amor incondicional. Te Amo.

A mis hijas, Fabiola, Fabiana y Fiorena que son mi gran motivo y mi mayor orgullo. Las Amo.

Agradezco sensatamente a mi tutor académico Jorge Toro por permanecer atento en el desarrollo de este trabajo proporcionando su asesoría y buenos consejos, prestando su tiempo y colaboración con mi persona para la culminación del informe final de pasantías.

He de sentir gratitud hacia la profesora Libia Esther Villa, el angelito que Dios me colocó al final de mi carrera, quien fue observadora de esta investigación desde el inicio del informe, su apoyo y colaboración fue de mucha ayuda, motivo por el cual agradezco sus buenas intenciones reflejados claramente en sus actos.



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

**LA OBLIGACION DEL ARRENDADOR A INSCRIBIR EL INMUEBLE
OBJETO DE ARRENDAMIENTO POR ANTE LA
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE ARRENDAMIENTOS**

Autor: Mireya Colina Vargas

C.I.: 10.643.548

Tutor Académico: Prof. Prof. Jorge Toro

Fecha: Enero 2019

RESUMEN INFORMATIVO

El desconocimiento de la nueva normativa en relación a las obligaciones de los propietarios de inmuebles, es lo que hizo, que al entrar los nuevos dispositivos legales para regular y controlar las relaciones arrendaticias, trajo como consecuencia la caída del sector arrendaticio, por lo que el presente trabajo aborda el requisito específico establecido en el artículo 22 de la Ley de Regulación y Control de los Arrendamientos de Viviendas, el cual obliga al arrendador o arrendadora a inscribir los datos del inmueble objeto de arrendamiento so pena de incurrir en una sanción por no realizar este requisito previo al arriendo del inmueble.

El presente trabajo, es una investigación documental a nivel descriptivo; desarrollando el mismo en los objetivos específicos. Para procesar la información se utilizó el análisis descriptivo, e interpretativo del investigador de la revisión del prenombre sentencia y los aspectos negativos y positivos que a su criterio posee.

Descriptores: Superintendencia. Arrendador. Inmueble. Inscripción
ÍNDICE

	Pp	
CONSTANCIA DE ACEPTACIÓN.....	iii	
AGRADECIMIENTOS.....	iv	
RESUMEN.....	v	
INTRODUCCIÓN.....	8	
 CAPÍTULO		
I EL PROBLEMA		
Planteamiento del Problema.....	11	
Formulación del Problema.....	13	
Justificación e Importancia.....	13	
Objetivos de la Investigación.....	14	
Objetivo General.....	14	
Objetivos Específicos.....	14	
Limitaciones del Estudio.....	14	
 II MARCO TEÓRICO		
Antecedentes del Estudio.....	15	
Bases Teóricas.....	17	
Bases Legales.....	21	
Definición de Términos Básicos.....	29	
 III MARCO METODOLÓGICO.....		32
 IV RESULTADOS, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES		
Resultados.....	35	
Conclusiones.....	38	
Recomendaciones.....	38	
 REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....		39

INTRODUCCIÓN

El derecho a la vivienda se recoge como uno de los derechos humanos en la Declaración Universal de los Derechos Humanos en su artículo 25, apartado 1 y en el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. También aparece en el Convenio Europeo de Derechos Humanos.

De conformidad con el párrafo 1 del artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, así el Comité de Derechos Sociales de las Naciones Unidas dice que los Estados Partes "reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y **vivienda adecuados**, (resaltado propio); y a una mejorar y continua forma de las condiciones de existencia". Reconociendo de este modo, el derecho humano a una vivienda adecuada teniendo una importancia fundamental para el disfrute de todos los derechos económicos, sociales y culturales.

En algunos Estados, el derecho a la vivienda adecuada está consagrado en la Constitución Nacional en otros en cambio se ha ido a más y se han realizado leyes específicas. En cualquiera de los casos es importante verificar la posibilidad de que los ciudadanos puedan exigir el cumplimiento de estos derechos por parte de los órganos del estado competentes. El Derecho a la vivienda cuando no se recoge de manera específica puede deducirse directamente del cumplimiento de derechos humanos reconocido en tratados internacionales y por lo tanto de condiciones de vida digna.

Existen proyectos de investigación internacionales, tales como TENLAW, por ejemplo, que ofrecen la oportunidad de realizar investigación internacional sobre el derecho a la vivienda, así como establecer redes internacionales de investigación

tales como la European Network for Housing Research, que une a más de 500 investigadores de 41 países diferentes, de todo el mundo

Existen numerosas Constituciones de los Estados donde se amplia y detalla el derecho a una vivienda digna y adecuada.

- **Argentina:** La Constitución de la Nación Argentina en su articulado 14 dice que: El Estado otorgará los beneficios de la seguridad social, que tendrá carácter de integral e irrenunciable. En especial, la ley establecerá: el seguro social obligatorio, que estará a cargo de entidades nacionales o provinciales con autonomía financiera y económica, administradas por los interesados con participación del Estado, sin que pueda existir superposición de aportes; jubilaciones y pensiones móviles; la protección integral de la familia; la defensa del bien de familia; la compensación económica familiar y el acceso a una vivienda digna.
- **Ecuador:** En este sentido la Constitución de Ecuador⁷ une los conceptos de vivienda y ciudad. La consagración del derecho a una ciudad digna: construcción colectiva y políticas públicas. El derecho a una ciudad viva y digna está reconocido en el Art. 31, que establece que «las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural.
- **Venezuela** lo recoge en el artículo 82 al reconocer:

Art. 82. “Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada, segura, cómoda, higiénica, con servicios básicos esenciales que incluyan un hábitat que humanice las relaciones familiares, vecinales y comunitarias. La satisfacción progresiva de este derecho es obligación compartida entre los ciudadanos y ciudadanas y el Estado en todos sus ámbitos.

El Estado dará prioridad a las familias y garantizará los medios para que éstas y especialmente las de escasos recursos, puedan acceder a las políticas sociales y al crédito para la construcción, adquisición o ampliación de viviendas”.

En los países cuya Constitución proclama el derecho a la vivienda de sus ciudadanos, éste suele ser un derecho de configuración legal. Así que, más allá de cuál sea la eficacia directa del precepto constitucional, para que el derecho sea efectivo suele precisar un desarrollo legislativo que determine a sus beneficiarios, su contenido y sus garantías.

Por lo que se desarrollan leyes específicas sobre el Derecho a la Vivienda, las que pueden garantizar su cumplimiento y posibilitar que las personas que reúnan los requisitos establecidos en la ley puedan exigir a los estados que creen las condiciones favorables para el ejercicio del derecho a una vivienda digna y adecuada.

Es el caso, que al no ser efectivas las políticas públicas en materia de construcción de viviendas para garantizarle ese derecho a los ciudadanos, el estado se ve en la necesidad de crear normas para garantizar a todas aquellas personas que no disponen de viviendas propias, la ocupación temporal de una vivienda bajo la figura del arrendamiento.

Para el Profesor de La universidad de Carabobo Gustavo Contreras Briceño, especialista en materia inquilinaria, señala en una de sus obras: “de los últimos desgajamientos del viejo derecho civil que comenzó en la antigua Roma, es el Inquilinario uno de estos por disposición expresa de nuestro Código Civil, el cual en su artículo 1.611 ordena aplicar leyes especiales en primer lugar, antes que la general. Esto, aunque es un principio jurídico mundialmente aceptado, lo convierte en derecho escrito nuestro ordenamiento jurídico. Si bien es cierto que el Derecho

Inquilinario nació como una secuela inmediata de la Primera Guerra Mundial, que se sucedió en Europa a raíz del año 1914, el derecho Inquilinario se extendió rápidamente a través de todo el mundo al finalizar aquel enfrentamiento bélico. En nuestra patria tuvo como antecedente inmediato próximo el decreto Legislativo sobre Desalojo de Vivienda, luego de la Segunda Guerra Mundial en 1942, el cual a su vez tuvo su arranque en este decreto-ley dictado por la Constituyente de ese entonces y que en nuestros días ya entrada en vigencia la constitución de 1999, la adecuación de las normas existentes en nuestro país a esta nueva carta magna, se crean nuevas leyes y se adecuan otras y es así como nacen las nuevas normas de derecho Inquilinario o arrendaticio, la cual es objeto del presente estudio, pero especialmente a través de la obligación que tiene el arrendador a inscribir el inmueble objeto de arrendamiento por ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Viviendas.

CAPÍTULO I

EL PROBLEMA

Planteamiento del Problema

En Venezuela durante el año 2011, existió un cambio significativo en el área del derecho arrendaticio, que se produjo a través de la creación de dos normas jurídicas de profundo impacto en esta área, primero el Decreto Ejecutivo con Rango y Fuerza de Ley N° 8.190 mediante el cual se dicta la Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas publicada en la gaceta oficial N° 39.698; posteriormente se publicó en el mes de noviembre de ese año en la gaceta oficial N° 6.053 Extraordinaria la Ley de Regulación y Control de los Arrendamientos de Viviendas. Ambas crean una visión punitiva de esta área del derecho, y a groso modo se podría decir que buscan castigar al propietario protegiendo al inquilino como débil jurídico. Visión errada que lo que generó fue una desincorporación del mercado inmobiliario de viviendas para arrendamiento por miedo a ser expropiados por parte del estado al no cumplir con los parámetros que establecen ambas leyes, lo que logró proteger al inquilino y desproteger al propietario del inmueble.

Entre esos cambios específicamente se le exige al propietario de un inmueble objeto de arrendamiento, una serie de requisitos para poder alquilar su vivienda, estableciendo que el canon no es a su criterio sino en base a una resolución administrativa que emana del órgano creado para tal fin el cual es la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, órgano creado para que a nivel nacional y en las oficinas regionales se encargue de supervisar, fiscalizar y resolver toda situación de materia inquilinaria.

El presente trabajo aborda el requisito específico establecido en el artículo 22 de la Ley de regulación y Control de los arrendamientos de Viviendas, el cual obliga al arrendador o arrendadora a inscribir los datos del inmueble objeto de arrendamiento so pena de incurrir en una sanción por no realizar este requisito previo al arriendo del inmueble, a lo que muchos propietarios, bien por desconocimiento, por miedo o por temor a consecuencias futuras inciertas en relación al bien propio que ostenta, no realizan el mismo, lo que a la final trae como consecuencia, que no lo inscribe y no arrienda el inmueble, causando un problema grave al caer a lo largo de los años el mercado de viviendas para alquilar en Venezuela.

Por lo que en el presente trabajo trato de abordar que no es muy problemática dicha inscripción de los datos del inmueble y que no pone en riesgo la titularidad del bien, lo cual es el mayor temor del arrendador.

Formulación del Problema

Planteada la problemática antes señalada, se observa la necesidad de desarrollar el presente trabajo, con la finalidad de destacar la obligación que tiene el arrendador de cumplir sus obligaciones y estar legalmente protegido a la hora de una eventualidad con el inquilino, por lo que nos preguntamos

¿CUAL ES LA OBLIGACION DEL PROPIETARIO DE UNA VIVIENDA DESTINADO A ARRENDAMIENTO DE USO FAMILIAR?

Justificación e Importancia

El presente estudio tiene un significado relevante por cuanto expresa el cambio a la visión que debe existir en el área de arrendamientos, por cuanto los propietarios desconocen la obligación que tiene de inscribir su inmueble en la Superintendencia Nacional de Arrendamientos de Viviendas.

Objetivos de la Investigación

Objetivo General

Definir la obligación del arrendador de inscribir el inmueble objeto de arrendamiento por ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento.

Objetivos Específicos

1. Enunciar las obligaciones del arrendador establecidas en la ley de regulación y control de arrendamientos de viviendas.
2. Enumerar los pasos para la inscripción de inmuebles por ante la superintendencia nacional de arrendamientos.
3. Indicar las sanciones al arrendador por el incumplimiento de la inscripción de la vivienda objeto de arrendamiento por ante el registro nacional de arrendamiento de viviendas.

Limitaciones del Estudio

La limitante de esta presente investigación fue reunir los antecedentes nacional e internacionales por cuanto no hay suficiente material al respecto necesarios para cumplir con la formalidad metodológica requerida, además, se considera que el tiempo es corto para la entrega de este trabajo de grado, por lo que es una limitante ya que esta investigación para darle más efectividad y profundidad tendría que realizarse con un poco más de tiempo, sin embargo se hizo el mayor esfuerzo para así exponer un trabajo efectivo y excelente y poder así responder a todas las incógnitas que se presentan.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

Antecedentes del Estudio

Al indagar estudios relacionados con la problemática, se encuentran una serie de trabajos que pueden conformar el estado del conocimiento del objeto del estudio. Estas referencias constituyen el aporte de otros investigadores, que contribuyen con el apoyo teórico-metodológico de la investigación. Bajo este orden de ideas, propone Arias (2006), que los antecedentes se convierten en punto central para relacionar la investigación con estudios ya construidos a fin de establecer conectivos o similitudes que preceden al que se está realizando.

Seguidamente, se exponen algunos estudios que han analizado la problemática, los cuales sirven de referencia, y que sustenta la necesidad de una respuesta para el soporte jurídico. En tal sentido, se menciona:

En **Primer Lugar** La Ponencia presentada por el Dr. Oswaldo Ablan Candia corredactor del Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios del año 2000, en el II Foro Legal Inmobiliario organizado por la Cámara Inmobiliaria Metropolitana, el 21 de marzo de 2018 con el apoyo de la Cámara Inmobiliaria de Venezuela Titulada: **“ANÁLISIS COMPARATIVO ENTRE EL DECRETO CON RANGO Y FUERZA DE LEY DE ARRENDAMIENTOS INMOBILIARIOS y la LEY PARA LA REGULACION CONTROL DE ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDAS”**. El aporte de esta ponencia a mi investigación es muy significativo, ya que se trata de un análisis de uno de los corredactores de la Ley Especial objeto de mi estudio, y en su ponencia al comparar los dos dispositivos legales, concluye que son de avanzada y que son garantistas en

ambos casos, es decir, tanto para el arrendador como para el arrendatario en relación a la protección legal a la hora de suscribir los contratos de arrendamiento, haciendo la salvedad, que son los órganos los que deberían de funcionar ya que a esa fecha (marzo 2018); aún existen sentencias y resoluciones administrativas que impiden la correcta aplicación de dichas leyes, por lo que hacen muy problemática la resolución de los diversos que se están presentado en materia arrendataria, tales como: la falta de refugios, los pocos defensores públicos en materia inquilinaria en el país, lo engorroso de establecer los canos de arrendamientos, y el objeto de nuestro estudio, la poca información y desconocimiento por parte del arrendador de sus obligaciones.

En **Segundo Lugar**, la obra “**COMENTARIOS A LA LEY DE REGULACION Y CONTROL DE ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA**”; autor: Dr. Edgar Darío Núñez Alcántara; año 2012; editorial Vadell Hermanos. Esta obra aporta al presente trabajo, los comentarios y las concordancias de los artículos de la ley con los demás dispositivos legales existentes en Venezuela relacionados con la materia, entre los que podemos señalar: La Constitución Nacional, la ley de Propiedad Horizontal; Ley del Régimen de Propiedad de Viviendas de la Gran Misión Vivienda Venezuela; Ley de Tierras; Ley Especial de Refugios; Ley Orgánica de la Defensa Publica; Ley de los Consejos Comunales; Ley Orgánica de Procedimientos Administrativas; entre otras.

En **Tercer Lugar** el trabajo de grado presentado por la bachiller Anaïs Azuaje para optar al título de abogado el año 2014 en la Universidad José Antonio Páez titulado “**ANALISIS DEL PROCEDIMIENTO SANCIONATORIO EN LA RELACION ARRENDATICA ESTABLECIDA EN LA LEY PARA LA REGULACION Y CONTROL DE ARRENDAMENTOS DE VIVENDAS**”; el trabajo aporta a mi investigación, el análisis al procedimiento sancionatorio tanto al

arrendador como al arrendatario al momento de no cumplir con lo indicado como sus responsabilidades en la ley objeto de estudio, aportando de manera clara y sencilla el mismo.

Bases Teóricas

Ciertamente, las bases teóricas de una investigación corresponden con la definición, extensión, delimitación y comprensión del tema objeto de estudio, por lo que constituyen la fundamentación por excelencia de la misma, conformadas por el conjunto de conocimientos filosóficos, políticos, principios sociales, postulados, máximas de experiencias, doctrinas, hipótesis, axiomas y definiciones que, entre otros aspectos, versan sobre problema o tópico estudiado. Al respecto, Hurtado (2010; p. 23), señala que las bases teóricas son referidas al:

Fruto de la indagación, la recopilación, y la reflexión del investigador, que se expresa como un desarrollo organizado e integrado de ideas, conceptos, datos contextuales, teorías, antecedentes, aspectos legales, aspectos historiográficos y soportes epistémicos que permiten sustentar la investigación y comprender la perspectiva desde la cual se interpretan los resultados.

En este sentido, y en función a garantizar la comprensión del presente trabajo de grado, precisa del desarrollo de nociones básicas y relevantes sobre el tema en cuestión, describiendo como punto de partida los siguientes conceptos:

Para la Dra. Irma Lovera De Sola, abogada especialista en Derecho Inmobiliario (2014); La ley que rige los arrendamientos de vivienda tiene por objetivo fundamental intervenir y controlar todos los aspectos de los contratos de alquiler de este tipo de edificaciones desde el contenido mismo de los contratos, el monto del alquiler, la finalización del contrato, la preferencia del arrendatario a comprar la vivienda que ocupa, el precio de venta al inquilino e incluso se han complementado

sus normas mediante Reglamento y Providencia que la hace aún más intervencionista y no deja resquicio alguno a la posibilidad de que existan pactos entre arrendador y arrendatario. Por lo que es esa intervención y control, lo que, a nuestro juicio, es lo que hace que los arrendadores no cumplan con el requisito de la inscripción de los datos del inmueble por ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda.

La ley ordena expresamente que los arrendadores presenten los datos que son requeridos en la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de vivienda, a los fines del Registro Nacional de Arrendamiento de Vivienda, instrumento que permitirá recabar la siguiente información: los datos identificativos del arrendador y arrendatario, cualidad de arrendar de la personas que arrienda; el canon de arrendamiento; la existencia de las clausulas penales; la duración del contrato; la fecha del contrato; el tipo de inmueble; la ubicación del inmueble y cualquier otro que la Superintendencia considere pertinente. (He aquí el inicio del problema, queda a discrecionalidad de la Superintendencia los otros requisitos que debe cumplir el arrendador, no existen taxativamente los mismos, ya que la ley otorga la facultad de que es a discrecionalidad el ente ampliar los mismos) (Comentarios propios):.

El incumplimiento de esta obligación acarrea al arrendador una multa de 400 Unidades Tributarias. Importante es destacar que si el Arrendador omite esta obligación la propia Ley establece que el propio Arrendatario puede, entonces, solicitar la inclusión de su contrato de arrendamiento en el Registro Nacional de Arrendamiento de Vivienda. (Alternativa que por desconocimiento tampoco se realiza).

El artículo 20, numeral 13 destaca que es deber de la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Viviendas, **crear la normativa que regulará el Registro Nacional** (resaltado propio); que se menciona previamente y administrarlo, por tal motivo, es importante determinar si se ha creado en su entidad federal, es decir en su estado, esa Superintendencia Nacional porque entonces es importante acercarse para

conocer el procedimiento que se está siguiendo en materia del registro y asesorarse adecuadamente.

La importancia de informarse es conocer cómo está funcionando este Registro, evitar sorpresas que se traduzcan en una multa, porque si el arrendatario por su lado acudió a la Superintendencia solicitando el registro del contrato, la Superintendencia, podrá solicitarle la información requerida, y podrá incluso inspeccionar las viviendas destinadas al arrendamiento a fin de validar su conservación y garantizar que la Ley se cumpla.

Es de destacar, que la instancia responsable de toda la materia arrendaticia en Venezuela ahora es la Superintendencia, los Municipios quedaron prácticamente anulados en esta dinámica, pues la Ley establece que la Superintendencia debe tener representación en cada estado, y que este, definirá la coordinación con el Municipio para el desarrollo de sus funciones.

Por otro lado, importante es recordar que la Ley de Arrendamiento opera sólo para arrendamiento de vivienda, o subarrendamiento, no para oficinas o locales comerciales.

Obligaciones del Arrendador.

Las obligaciones generales del arrendador las encontramos en nuestro Código Civil Venezolano vigente y las específicas en la ley objeto de estudio.

El artículo 1585 del Código Civil establece que el arrendador está obligado por la naturaleza del contrato y sin necesidad de convenio especial:

1. A entregar al arrendatario la cosa arrendada.
2. A conservar en buen estado de servir al fin para que se le ha arrendado.

3. A mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa arrendada el tiempo del contrato.

Por su parte la Ley de Regulación y Control de los Arrendamientos de Viviendas establece como obligaciones del Arrendador:

Artículo 22: “Los arrendadores y/o Arrendadoras, deberán remitir a la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, los datos que sean requeridos a los efectos del registro nacional de arrendamientos de Vivienda”. -

El Incumplimiento a esta obligación acarrea por su parte al arrendador lo establecido en el artículo 24:

Artículo 24: “El incumplimiento de la obligación prevista en el artículo 22 de la presente ley, por parte del arrendador y/o arrendadora dará origen a que se le imponga una multa de conformidad con lo establecido en las sanciones previstas en la presente ley”.

La materia inquilinaria es de orden público para proteger al débil jurídico. Este carácter de orden público de la materia de arrendamientos, en virtud de la protección legal para ambas partes, se ha pasado a la entrada en vigencia de la ley en estudio, de ser positivo a negativo, como lo explica el Dr. José Melich Orsini en su obra: *Doctrina general del contrato*; que existe un intervencionismo exagerado del estado al regular la relación arrendaticia con las obligaciones para ambas partes de establecer su acuerdo o contrato bajo la vigilancia y dictámenes de la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda.

El registró como lo establece la misma Ley, exige que ambas partes realicen un contrato escrito de arrendamiento por un tiempo mínimo de 1 año y con un canon de arrendamiento que debe ser fijado por la Superintendencia Nacional. La ley garantiza el derecho de preferencia del arrendatario, y sólo puede renunciar a ese derecho con 30 días de anticipación al vencimiento del contrato de arrendamiento.

Bases Legales

Para una mejor comprensión de la presente investigación, ha sido necesario realizar una revisión de las principales fuentes legales que se tienen en relación a la materia inquilinaria como lo son:

Constitución de la República Bolivariana de Venezuela

Art. 82. “Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada, segura, cómoda, higiénica, con servicios básicos esenciales que incluyan un hábitat que humanice las relaciones familiares, vecinales y comunitarias. La satisfacción progresiva de este derecho es obligación compartida entre los ciudadanos y ciudadanas y el Estado en todos sus ámbitos.

El Estado dará prioridad a las familias y garantizará los medios para que éstas y especialmente las de escasos recursos, puedan acceder a las políticas sociales y al crédito para la construcción, adquisición o ampliación de viviendas”.

Ley de Regulación y Control de los Arrendamientos de Vivienda

Artículo 1. La presente Ley, tiene por objeto establecer el régimen jurídico especial de arrendamiento de inmuebles urbanos y suburbanos destinados a vivienda, ya sean arrendados o subarrendados total o parcialmente; en el marco de la novedosa legislación y Política Nacional de Vivienda y Hábitat, como un sistema integrado dirigido a enfrentar la crisis de vivienda que ha afectado a nuestro pueblo como consecuencia del modelo capitalista explotador y excluyente; con el fin supremo de proteger el valor social de la vivienda como derecho humano y la garantía plena de este derecho a toda la población; contrarrestando la mercantilización y la especulación económica con la vivienda, que la convierte en un medio de explotación y opresión del ser humano por el ser humano; y promoviendo relaciones arrendaticias justas conforme a los principios del Estado democrático y social, de derecho y de justicia, cumpliendo el mandato de refundación de la República, establecido en la Carta Magna

Artículo 2. La presente Ley es de carácter estratégico, en el marco de la garantía integral y efectiva del derecho a la vivienda adecuada y un hábitat digno, y se declara de interés público general, social y colectivo toda materia relacionada con los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda, pensión, habitación o residencia; a tal efecto, el Ejecutivo Nacional tomará en esta materia las medidas que permitan desarrollar las bases y mecanismos que garanticen a todas las familias, ciudadanos y ciudadanas, el goce del derecho humano a una vivienda y hábitat en condiciones dignas que humanice las relaciones familiares, vecinales, comunitarias y sociales de acuerdo a la Constitución de la República y la ley.

Artículo 3. Las relaciones sociales, las normas, las políticas públicas y los contratos en materia de arrendamiento de vivienda, se rigen conforme a los principios de justicia social, igualdad, equidad, solidaridad, corresponsabilidad, diversidad cultural, progresividad, transparencia, responsabilidad social, sostenibilidad, participación, cogestión y control social, defensa y protección ambiental, protección de la salud, garantía de los derechos del hogar, la familia, la maternidad, la paternidad de los niños, niñas, adolescentes y de toda persona en situación de vulnerabilidad, a los fines de asegurar el desarrollo humano integral, la consolidación y protección de la familia, así como el bienestar comunitario y social en la búsqueda del buen vivir.

Artículo 4. El Estado promoverá y protegerá el arrendamiento responsable de viviendas, pensiones, residencias o habitaciones, en el marco de la garantía integral del derecho a la vivienda y el hábitat, concebido como:

1. Una vivienda transitoria hacia la vivienda digna definitiva de las familias y las personas, que se ve satisfecha con el acceso de todos y todas a la propiedad de una vivienda digna y adecuada, conforme al mandato constitucional, los derechos humanos y las leyes nacionales.
2. Una respuesta a las necesidades de estadía transitoria para las familias y personas, por razones de estudio, trabajo u otras, propias de la movilidad social.

3. Un medio para el uso responsable de la propiedad de viviendas, en tanto constituye una forma de poner la vivienda al servicio de la sociedad, cuando no se tiene disposición inmediata de ocupar o vender un bien de supremo interés social; siendo contrario a la Constitución de la República y a esta Ley las prácticas de acaparamiento y especulación en el sector inmobiliario.

Parágrafo único. La vivienda desocupada es contraria al interés social e implica una contribución tributaria especial para los propietarios, que será establecida por ley y determinada por el órgano encargado de velar por su cumplimiento, como medida para promover el arrendamiento de viviendas desocupadas que no se ofrezcan en venta, atendiendo a las necesidades sociales en la materia. Se promoverá, igualmente, la liberación de cargas tributarias sobre la propiedad de inmuebles que sean arrendados como parte de las políticas de estímulo.

Artículo 5. La regulación jurídica y las políticas públicas en materia de arrendamiento, persiguen como fines supremos:

1. Promover el arrendamiento socialmente responsable, como vivienda complementaria y transitoria en la protección y garantía del derecho humano a una vivienda digna y adecuada para todas las personas y familias; de conformidad con la Constitución de la República, las leyes y políticas nacionales en materia de vivienda y hábitat, como parte de un sistema integrado orientado a responder a la crisis de vivienda que vive nuestro pueblo.
2. Garantizar que las familias y las personas no pasen más de diez años en condición de arrendatarios o arrendatarias, promoviendo la disminución progresiva de este plazo; a través del acceso de los arrendatarios y arrendatarias a la propiedad de las viviendas, conforme a lo establecido en el artículo 82 de la Constitución de la República y demás leyes que rigen la materia, así como en el marco de la Gran Misión Vivienda Venezuela, dando prioridad a aquellas familias que se encuentren en riesgo vital y las que tengan mayor número de años viviendo en condición de arrendatarios o arrendatarias, por no tener vivienda propia.
3. Generar un marco jurídico y políticas públicas para el establecimiento de relaciones arrendaticias justas, que procure el bienestar social y seguridad jurídica de las partes en la relación arrendaticia. Estableciendo y garantizando deberes y derechos de arrendadores, arrendatarios y arrendatarias, como

sujetos beneficiarios y corresponsables del sistema público para la regularización y control de los arrendamientos de vivienda.

4. Brindar protección especial por parte del Estado, con la corresponsabilidad de la sociedad, a las familias y personas que viven en condición de arrendatarios o arrendatarias, siendo considerado un sector vulnerable en tanto no tenga acceso a la propiedad de la vivienda; especialmente cuando sea manifiesta la condición de débil económico y por ende jurídico; susceptible de soportar relaciones de explotación, discriminación o sometimiento para acceder a una vivienda transitoria. Promoviendo, igualmente, la protección de los pequeños arrendadores que respondan a la condición de débiles económicos y jurídicos.

Artículo 22. “Los arrendadores deberán remitir a la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, los datos que sean requeridos a los efectos del Registro Nacional de Arrendamiento de Vivienda”. (RESALTADO PROPIO)

Artículo 23. Los arrendatarios y arrendatarias tendrán derecho a solicitar la inclusión en el Registro Nacional de Arrendamiento de Vivienda, de sus respectivos contratos, dando cuenta por escrito al arrendador de los datos remitidos.

Artículo 23. Los arrendatarios y arrendatarias tendrán derecho a solicitar la inclusión en el Registro Nacional de Arrendamiento de Vivienda, de sus respectivos contratos, dando cuenta por escrito al arrendador de los datos remitidos.

Artículo 26. La Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, órgano adscrito al Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, estará a cargo del o de la Superintendente Nacional de Arrendamiento de Vivienda, cuyo nombramiento y remoción compete al Presidente o Presidenta de la República.

Artículo 28. La Defensa Pública en desarrollo de la activación de la competencia en materia civil y administrativa especial inquilinaria y para la defensa del derecho a la vivienda, debe poner al servicio del sistema rector nacional para la defensa de los derechos de los arrendatarios y arrendatarias y del derecho a la vivienda, y de todos los ciudadanos y todas las ciudadanas, a nivel nacional, los defensores públicos y defensoras públicas con dicha competencia en cada localidad donde exista una unidad regional de la Defensa Pública o extensión de la misma.

La máxima autoridad de la Defensa Pública designará defensores públicos y defensoras públicas con competencia en materia civil y administrativa especial inquilinaria y para la defensa del derecho a la vivienda, los cuales podrán tener competencias en el ámbito local, regional o plena, a nivel nacional.

En el ejercicio de la competencia en materia civil y administrativa especial inquilinaria, y para la defensa del derecho a la vivienda, será preeminente la defensa de los derechos humanos de las personas que lo requieran.

Artículo 30. El Sistema Nacional para la Defensa en materia Civil y Administrativa Especial Inquilinaria y del Derecho a la Vivienda, es el conjunto de órganos y entes que coordinan las acciones de interés público a nivel nacional, destinadas a la protección y atención de todos los ciudadanos y ciudadanas a quienes se les haya violentado tales derechos, y establecen los medios para asegurar el goce efectivo de los mismos.

Artículo 31. El Sistema Nacional para la Defensa en materia Civil y Administrativa Especial Inquilinaria y del Derecho a la Vivienda esta conformado por:

1. El Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat.
2. La Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda.
3. Los tribunales competentes en la materia.
4. El Ministerio Público.
5. La Defensa Pública, como órgano constitucional autónomo, y a través de los defensores públicos y defensoras públicas con competencia en materia civil y administrativa especial inquilinaria y para la defensa del derecho a la vivienda.
6. La Defensoría del Pueblo.

Para el logro de sus objetivos, el Sistema Nacional para la Defensa en materia Civil

y Administrativa Especial Inquilinaria y del Derecho a la Vivienda cumplirá con sus funciones y objetivos, a través de las competencias atribuidas a cada uno de sus integrantes.

Sanciones

Artículo 141. Los infractores de la presente Ley serán sancionados por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda en los siguientes casos y de la siguiente forma:

1. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 12 de la presente Ley, con una multa de cuatrocientas Unidades Tributarias (400U.T.).
2. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 14 de la presente Ley, con una multa de cuatrocientas Unidades Tributarias (400U.T.).
3. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 15 de la presente Ley, con una multa de cuatrocientas Unidades Tributarias (400U.T.).
4. **Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 24 de la presente Ley, con una multa de cuatrocientas Unidades Tributarias (400U.T.)**, (resaltado propio).
5. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 36 de la presente Ley, con una multa de cien Unidades Tributarias (100U.T.)
6. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 39 de la presente Ley, con una multa de cien Unidades Tributarias (100U.T.)
7. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 41 de la presente Ley, con una multa de cuatrocientas Unidades Tributarias (400U.T.)
8. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 44 de la presente Ley, con una multa de cuatrocientas Unidades Tributarias (400U.T.)
9. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 46 de la presente Ley, con una multa de cincuenta Unidades Tributarias (50U.T.)
10. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 47 de la presente Ley, con una multa de cien Unidades Tributarias (100 U.T.).
11. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 53 de la presente Ley, con

una multa de cincuenta Unidades Tributarias (50U.T.).

12. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 54 de la presente Ley, con una multa de cuatrocientas Unidades Tributarias (400U.T.).
13. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 58 de la presente Ley, con una multa de cien Unidades Tributarias (100U.T.).
14. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 91 de la presente Ley, con una multa de cuatrocientas Unidades Tributarias (400U.T.)
15. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 126 de la presente Ley, con una multa de cincuenta Unidades Tributarias (50U.T.)
16. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 130 de la presente Ley, con una multa de cien Unidades Tributarias (100U.T.).
17. Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 137 de la presente Ley, con una multa de cuatrocientas Unidades Tributarias (400U.T.).

A tal efecto, La Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda utilizando todos los medios legales a su alcance, investigará los hechos.

El monto de estas multas pasará a ser parte del Fondo de Protección al Inquilino o Inquilina y al Pequeño Arrendado

Reglamento de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda.

Del Registro Nacional de Arrendamiento de Vivienda

Artículo 12. El Registro Nacional de Arrendamiento de Vivienda, es un censo permanente mediante el cual se recabará información referente a datos personales de arrendadores, arrendatarios, así como, datos referidos a los inmuebles destinados al arrendamiento de viviendas, habitaciones, pensiones o viviendas estudiantiles, con el objeto de poder tener información estadística cuantitativa y cualitativa necesaria para determinar las situaciones que se derivan de las relaciones arrendaticias y poder de esta forma fomentar las políticas públicas necesarias para la solución de los problemas y requerimientos necesarios en el sector

de los arrendamientos de viviendas, habitaciones, pensiones o viviendas estudiantiles.

Incorporación de los Arrendadores

Artículo 14. Los arrendadores de inmuebles destinados a vivienda, habitación, pensión o vivienda estudiantil durante el lapso indicado en el artículo 9° del presente Reglamento, deberán tramitar por ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, su incorporación al Registro Nacional de Arrendamiento de Vivienda, a tal efecto, deberán consignar una carpeta con la siguiente información:

1. Solicitud escrita dirigida al Superintendente Nacional de Arrendamiento de Vivienda.
2. Copia Certificada del Contrato de Arrendamiento debidamente autenticada por ante Notaría Pública o Registro con funciones notariales.
3. Copias fotostáticas y legibles de las cédulas de identidad de los arrendadores y arrendatarios.
4. Cuando el arrendador sea el propietario deberá presentar copia certificada del documento de propiedad o del título supletorio del inmueble y cédula catastral.
5. Cuando el arrendador no sea el propietario del inmueble y ésta persona sea natural deberá presentar el poder mediante el cual el propietario le autoriza a arrendar el inmueble, fe de vida del propietario del inmueble con fecha de expedición no mayor a dos (02) meses, copia certificada del documento de propiedad o título supletorio, cédula catastral y copia fotostática de la cédula de identidad del propietario.
6. Cuando el arrendador no sea el propietario del inmueble y ésta persona sea jurídica deberá presentar el poder mediante el cual el propietario le autoriza a arrendar el inmueble, fe de vida del propietario del inmueble con fecha de expedición no mayor a dos (02) meses, copia certificada del documento de propiedad o título

supletorio, cédula catastral, copia fotostática de la cédula de identidad del propietario, copia certificada del acta constitutiva estatutos sociales de la empresa, y copia fotostática de la última declaración del impuesto sobre la renta.

El arrendador que no dé cumplimiento a lo establecido en el presente artículo se le sancionará a tenor de lo indicado en los artículos 22 y 24 de la Ley de Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda.

Certificado de Incorporación al Registro

Artículo 16. La Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, en un lapso de cinco días hábiles, contados a partir de la recepción de la información indicada en los artículos 14 y 15 del presente Reglamento, emitirá a nombre del arrendador y arrendatario según sea el caso, certificado de incorporación al Registro Nacional de Arrendamiento de Vivienda, el cual deberá ser retirado por el arrendador y arrendatario en las oficinas de la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda.

Términos Básicos

Vivienda: Espacio para el desarrollo social de la persona y su grupo familiar, sobre el cual se asienta el hogar para la satisfacción de las necesidades básicas del ser humano.

Viviendas urbanas y suburbanas: las primeras son aquellas unidades de vivienda que se encuentran físicamente ubicadas dentro del área de las ciudades, y las segundas, son aquellas edificadas en zonas de influencia que se caractericen desde el

punto de vista urbanístico como áreas de expansión conforme a las respectivas Ordenanzas Municipales.

Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, órgano administrativo que ejerce la regulación, administración, supervisión, inspección, control y sanción por parte del Estado a los arrendadores, arrendatarios o arrendatarias, en cuanto al cumplimiento de las obligaciones establecidas en la ley.

Arrendador: Es el propietario de un bien que ha decidido ceder el uso de esa propiedad a otra persona a cambio de dinero.

Arrendatario: es la persona que tiene el derecho a usar un bien que pertenece a otra persona a cambio de una remuneración.

Contrato de Arrendamiento o Locación (*locatio-conductio* por su denominación originaria en latín): Es el contrato por medio del cual una de las partes, llamada **arrendador**, se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de un bien mueble o inmueble a otra parte denominada **arrendatario**, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado.

Registro Nacional de Arrendamiento de Vivienda: es un censo permanente mediante el cual se recabará información referente a datos personales de arrendadores, arrendatarios, así como, datos referidos a los inmuebles destinados al arrendamiento de viviendas, habitaciones, pensiones o viviendas estudiantiles, con el objeto de poder tener información estadística cuantitativa y

cualitativa necesaria para determinar las situaciones que se derivan de las relaciones arrendaticias y poder de esta forma fomentar las políticas públicas necesarias para la solución de los problemas y requerimientos necesarios en el sector de los arrendamientos de viviendas, habitaciones, pensiones o viviendas estudiantiles.

CAPÍTULO III

MARCO METODOLÓGICO

El desarrollo del contenido de este capítulo tiene como fin explicar los lineamientos y la orientación que llevará la investigación para dar cuenta de su ejecución, ya que, al momento de plantear una investigación científica, es preciso definir los procedimientos metodológicos que sirven para dar respuesta a las interrogantes planteadas en torno al problema de investigación. Según Hurtado (2010: p. 97), el marco metodológico responde a el “*cómo de la investigación*”, que comprende “los métodos, las técnicas, las tácticas, las estrategias y los procedimientos que utilizará el investigador para lograr los objetivos de su estudio”.

Cabe destacar que, Arias (2012, p.18), define el marco metodológico como “el tipo o tipos de investigación, las técnicas y los instrumentos que serán utilizados para llevar a cabo la indagación”. Así que, en el presente trabajo de grado se plantea analizar el enfoque legal sobre la obligación de inscripción del inmueble por parte del arrendador del inmueble a ser objeto de arrendamiento.

Ahora bien, en cuanto a la metodología utilizada es cualitativa que según Rodríguez (1996) la define de la siguiente manera:

Estudia la realidad en su contexto natural, tal y como sucede, intentando sacar sentido de, o interpretar los fenómenos de acuerdo con los significados que tienen para las personas implicadas. La investigación cualitativa implica la utilización y recogida de una gran variedad de materiales, entrevista, experiencia personal, historias de vida, observaciones, textos históricos, imágenes, sonidos que describen la rutina y las situaciones problemáticas y los significados en la vida de las

plantea una metodología fenomenológica, que según Rodríguez (1996) la define de la siguiente manera:

Es la descripción de los significados vividos, existenciales. La fenomenología procura explicar los significados en los que estamos inmersos en nuestra vida cotidiana, y no las relaciones estadísticas a partir de una serie de variables, el predominio de tales o cuales opiniones sociales, o la frecuencia de algunos comportamientos. (p. 40)

Se debe entender entonces que la metodología fenomenológica está relacionada a hechos en constante construcción que a su vez los sujetos que lo viven son capaces de modificarlo y darle significado. Además, el contexto del estudio cobra especial importancia en tanto se considera un fenómeno social que se produce en una situación y un medio específico, con características únicas, es decir, no hay relaciones causa efecto en particular, los elementos que un día se relacionan entre sí pueden no estarlo en otro momento.

En relación al tipo de investigación documental bibliográfico. Cabe señalar que la Universidad Pedagógica Experimental Liberador (UPEL, 2009) define esta investigación en los siguientes términos:

Se entiende por investigación documental, el estudio de problemas con el propósito de ampliar y profundizar el conocimiento de su naturaleza, con apoyo, principalmente, trabajos previos, información y datos divulgados por medios impresos, audiovisuales o electrónicos. La originalidad del estudio se refleja en el enfoque, criterios, conceptualizaciones, reflexiones, conclusiones, recomendaciones y, en general, en el pensamiento del autor (p.6).

En atención al diseño de la investigación, se destaca que el presente trabajo de grado se planifica bajo un diseño bibliográfico, porque el material empleado para realizar la misma, se ordena, clasifica y se revisa, con el fin de dar respuesta a los objetivos específicos. Del mismo modo, según Balestrini (2006, p.131), “los diseños bibliográficos, los datos se obtienen a partir de la aplicación de las técnicas

documentales, en los informes de otras investigaciones donde se recolectaron esos datos, y/o a través de las diversas fuentes documentales”

En cuanto a las técnicas e instrumentos de recolección de datos, Balestrini (2006) indica que se debe:

Señalar y precisar, de manera clara y desde la perspectiva metodológica, cuáles son aquellos métodos instrumentales y técnicas de recolección de información, considerando las particularidades y límites de cada uno de éstos, más apropiados, atendiendo a las interrogantes planteadas en la investigación y a las características del hecho estudiado, que en su conjunto nos permitirán obtener y recopilar los datos que estamos buscando (p. 132).

Por lo que, las técnicas que facilitan el desarrollo del presente trabajo de investigación son: la observación, y análisis de la revisión bibliográfica y documental sobre textos, ordenamiento jurídico y material bibliográfico que contribuirán a la fundamentación de la investigación. Por su parte, los instrumentos son el conjunto de medios que facilitaron la obtención de datos, del presente trabajo de investigación en ello se emplearon la legislación respectiva, y textos bibliográficos referidos a la materia., es por esto que en la presente investigación se tomaron en cuenta las siguientes fases de investigación

Fase I. Enunciar las obligaciones del arrendador establecidas en la Ley de Regulación y Control de Arrendamientos de Viviendas.

Fase II. Enumerar los pasos para la inscripción de inmuebles por ante la Superintendencia Nacional de Arrendamientos.

Fase III. Indicar las sanciones al arrendador por el incumplimiento de la inscripción de la vivienda objeto de arrendamiento por ante el Registro Nacional de Arrendamiento de Vivienda

CAPITULO IV

RESULTADOS, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

RESULTADOS:

Fase I. Enunciar las obligaciones del arrendador establecidas en la Ley de Regulación y Control de Arrendamientos de Viviendas.

En esta fase le ubicaron en la ley de Regulación y Control de Arrendamientos de Viviendas las obligaciones específicas del arrendador, ubicando en el artículo 22 la referente al presente trabajo.

Fase II. Enumerar los pasos para la inscripción de inmuebles por ante la Superintendencia Nacional de Arrendamientos

Primero dirigir solicitud de inscripción por ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda con los siguientes datos para el Registro Nacional de Viviendas:

1. Nombres, apellidos, estado civil, nacionalidad, profesión, número de las cédulas de identidad o número de pasaporte de los propietarios, arrendadores y arrendatarios.
2. Descripción del uso del inmueble el cual podrá ser para vivienda, habitación, pensión o vivienda estudiantil.
3. Ubicación del Inmueble.

4. Descripción de la tipología de construcción conforme a las establecidas en el Artículo 20 del presente reglamento.
5. Superficie de construcción expresada en Metros Cuadrados (M2).
6. Descripción de la distribución del inmueble indicando si posee sala, comedor, cocina, jardines, porches, balcones, el número de habitaciones, baños y puestos de estacionamiento, si los posee.
7. Número distintivo del inmueble.
8. Linderos del inmueble.
9. Fecha en la cual se construyó el inmueble.
10. Dirección de habitación de los arrendadores.
11. Monto en Bolívares del canon de arrendamiento.
12. Número de Catastro.

La Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, **en un lapso de cinco días hábiles**, contados a partir de la recepción de la información indicada anteriormente, emitirá a nombre del arrendador un **CERTIFICADO DE INCORPORACIÓN AL REGISTRO NACIONAL DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA**, el cual deberá ser retirado por el arrendador en las oficinas de la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda de su localidad.

Como se observa es un procedimiento sencillo y que no tarda mucho tiempo para obtener el certificado de inscripción o registro del inmueble objeto de arrendamiento.

Fase III. Indicar las sanciones al arrendador por el incumplimiento de la inscripción de la vivienda objeto de arrendamiento por ante el Registro Nacional de Arrendamiento de Vivienda.

La sanción Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 24 de la presente Ley, por parte del arrendador es de una multa de cuatrocientas Unidades Tributarias (400U.T.).

Y cuando el arrendatario es quien solicita la inclusión en el Registro Nacional de Arrendamiento de Vivienda, conforme lo dispone el artículo 23 de la Ley de Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda y el artículo 15 del presente Reglamento, deberá la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de vivienda iniciar de oficio el procedimiento administrativo sancionatorio a que hubiere lugar a tenor de lo establecido en los artículos 22 y 24 de la Ley de Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda.

Durante el procedimiento sancionatorio podrá el arrendador solicitar su inclusión en el Registro Nacional de Arrendamientos de Vivienda, conforme lo dispone el artículo 23 de la Ley de Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda y el Cancelada la multa correspondiente por el arrendador en los lapsos establecidos en el presente Reglamento, la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda emitirá el respectivo certificado de incorporación al Registro Nacional de Arrendamiento de Vivienda.

CONCLUSIONES:

Como se observa en el presente trabajo, el procedimiento de incorporación de un inmueble que va a ser objeto de arrendamiento es un proceso muy sencillo, que garantiza el cumplimiento por parte del propietario del inicio de una relación arrendaticia legal, y que, al momento de existir algún inconveniente con el arrendatario, se está en los parámetros legales requeridos para no ser objeto de sanciones o de situaciones conflictivas que acarreen muchos inconvenientes legales al propietario.

RECOMENDACIONES:

Importante y esencial es la búsqueda de asesoría legal y de la información en cada comunidad para identificar el avance o no de este proceso de registro, pero además, más importante es poder conversar ambas partes para que se comprenda esta nueva realidad, que podría ser normal, pero que lamentablemente genera incertidumbre en un Estado que de manera clara y directa ha venido atacando la propiedad privada.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

AblanCandia Oswaldo (2018); “Análisis Comparativo entre el Decreto con Rango y fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios y la Ley para la Regulación y Control de Arrendamientos de Viviendas”. Caracas, Venezuela.

Arias F (2006). El Proyecto de Investigación, guía para su elaboración, 3era Edición. Editorial Episteme. Caracas, Venezuela.

Asamblea Nacional (2009). Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, publicada en la Gaceta Oficial N° 5.908, de fecha 19-02-2009.

Balestrini M (2006). Como se Elabora un Proyecto de Investigación. Sexta edición. Consultores Asociados: Caracas. Venezuela.

Decreto Ejecutivo con Rango y Fuerza de Ley N° 8.190. “Ley Contra el desalojo y la desocupación Arbitraria de Viviendas”. -

Ley de Regulación y Control de los Arrendamientos de Vivienda. De fecha 10/11/2011.

Lehman Aura J. (2011). “El Arrendamiento de Viviendas en Venezuela: Realidad o Ficción”. Revista de Derecho Universidad Central de Venezuela N° 65. pp 353-300. ISSN. 0255-5328.

Reglamento a la Ley de Regulación y Control de los Arrendamientos de Vivienda.
Decreto N° 8.587. de fecha 12/11/2011.

Rodríguez G (1996). Metodología de la Investigación Cualitativa. Editorial Algibe.
España.

Núñez A Edgar D (2012). Comentarios a la Ley de regulación y Control de los
Arrendamientos de Viviendas. Vadell hermanos Editores. Caracas-Venezuela-
Valencia.

Rojas (2009) El Proceso de la Investigación Científica. Editorial Trilla. Universidad
Pedagógica Experimental Libertador.

Sabino, C. (2009). Metodología de la Investigación. Editorial El Cied. Buenos Aires.