



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

***ANÁLISIS DE LAS DIFICULTADES QUE DERIVAN DE LA
APLICACIÓN DE DIVERSAS LEYES QUE REGULAN LAS
RELACIONES CONTRACTUALES ARRENDATICIAS EN
VENEZUELA***

AUTOR:

ARNALDO ANDRES MORENO MURO

CI: 17.776.451

SAN DIEGO, AGOSTO 2018



UNIVERSIDAD JOSÉ ANTONIO PÁEZ
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS
ESCUELA DE DERECHO
COORDINACIÓN DE PASANTÍAS

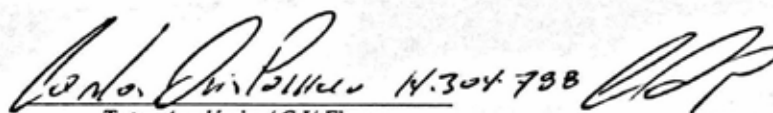
Carta de Aceptación y/o de Compromiso del Tutor Académico

Yo CARLOS PACHECO, titular de la Cédula de Identidad N° 14.304.788 en mi condición de Profesor de la Universidad José Antonio Páez, manifiesto por medio de la presente, que acepto la responsabilidad del asesoramiento, seguimiento y evaluación del (la) Br. ARNALDO MORENO, titular de la Cédula de Identidad N° 17.776.451, cursante del semestre 10, durante el desarrollo de u pasantía en el periodo 2018CR.

De ser ratificada mi postulación por las autoridades de la *Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas de la Universidad José Antonio Páez*, y de conformidad con el *Reglamento de Pasantías* me corresponderán las siguientes atribuciones:

- Asistir y orientar al estudiante de todo lo concerniente al desarrollo de la pasantía.
- Presentar, a la Coordinación de Pasantía, informe escrito mensual, acerca del desarrollo de la pasantía que realizan los estudiantes bajo su tutoría.
- Elaborar los lineamientos y perfil académico que se seguirá durante la pasantía.
- Celebrar reunión semanal, de una (1) hora, con los estudiantes bajo su tutoría, a fin de evaluar el desarrollo de la pasantía.
- Asesorar, orientar y revisar el plan de trabajo del pasante, a fin de constatar si cumple con el perfil profesional.
- Establecer, de común acuerdo con el pasante, la fecha de consultas semanales, asesorías y entrega de borradores previos del informe preliminar y final según el cronograma de actividades semestral.
- Firmar conjuntamente con el estudiante cada reunión según el formato diseñado para tal fin "Control de Asesorías y/o Tutorías Académicas"
- Asistir, con carácter obligatorio, a las reuniones que convoque la Coordinación de Pasantía.
- Revisar, evaluar y firmar, conjuntamente con el tutor institucional, el informe preliminar y final presentado por el pasante.
- Asistir de conformidad con el Reglamento de Pasantías de la *Escuela de Derecho de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas* en mi condición de *Tutor Académico* a una inducción, en una jornada de dos (02) horas académicas, que será convocada al efecto por la *Coordinación de Pasantías*.

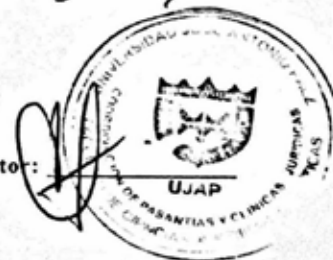
En San Diego, a los 15 días del mes 05 de 2018.


Tutor Académico/ C.I/ Firma

RECEPCIÓN POR LA COORDINACIÓN

Hora: 3:30pm Fecha: 15-05-2018

Firma y sello del Receptor:



DEDICATORIA

Dedico este proyecto, a Dios todo poderoso, por darme vida, salud y fuerzas durante todo mi trayecto estudiantil desde los primeros pasos hasta el día de hoy, por siempre estar en todo momento a mi lado, por darme la motivación para seguir luchando a diario.

A mis padres, por ser el pilar fundamental en mi vida, dándome las enseñanzas adecuadas, el valor, el amor y comprensión en todo momento, el apoyo incondicional que siempre tuve por su parte, a mis hermanas y hermano, que siempre han estado a lo largo de mi vida con una incondicional amistad, por ser motor de inspiración en todo momento, a mi prometida, por creer en mí y darme las fuerzas y entusiasmo necesario durante el desarrollo de mi carrera y parte de mi vida, a mis sobrinos por llenarme de orgullo a diario dándome las fuerzas necesarias para seguir adelante, a mi prima hermana, maría izquierdo, por contar con ella y formar parte indispensable en todo momento.

AGRADECIMIENTO

Agradezco a dios, por ser guía durante el trayecto de mi carrera y poder lograr una meta más en mi vida, dándome la oportunidad de seguir creciendo como persona cada día más.

A mis padres, Arnaldo Moreno y Zaray Muro, por su cariño, comprensión y apoyo incondicional en todo momento sin medida, gracias por guiarme sobre el camino de la educación, por tantos regaños que hoy en día entiendo y agradezco rotundamente.

A mi casa de estudio a lo largo de mi trayectoria, a mis profesores por sus grandes enseñanzas durante la carrera, a mi tutor Carlos Pacheco, por ayudarme durante el proyecto planteado, a mis familiares y amigos q estuvieron presente a lo largo de mis estudios.



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

***ANÁLISIS DE LAS DIFICULTADES QUE DERIVAN DE LA APLICACIÓN DE
DIVERSAS LEYES QUE REGULAN LAS RELACIONES CONTRACTUALES
ARRENDATICIAS EN VENEZUELA***

AUTOR: ARNALDO MORENO

TUTOR ACADÉMICO: PROF. CARLOS PACHECO

FECHA: JULIO 2018

RESUMEN

En la presente investigación, se hace un estudio analítico que busca resolver las inconvenientes presentadas a lo largo de la trayectoria en materia arrendaticia, como es el caso de las relaciones contractuales de arrendamientos inmobiliarios, las dificultades que se presentan a la hora del ámbito de aplicación del marco jurídico, porque se ha visto tan afectadas las partes al tratar de identificar que marco legal o bajo cual figura pueden ampararse y porque sería conveniente tratar de formar ideas para unificar la ley de arrendamientos inmobiliarios hoy en día que se encuentra tan dispersa, generando confusiones entre las partes interesadas y logrando un rompimiento de confianza dentro de la seguridad jurídica que debería brindar el estado a las partes intervinientes en la relación arrendaticia, para el fruto de dos objetivos que son fundamentales en el desarrollo de un país en crecimiento como lo son; la inversión privada nacional y extranjera en la construcción masiva de desarrollos inmobiliarios para ser destinados al arrendamiento, y reactivar la industria de la construcción, donde tendría un importante efecto generador de empleos para la sociedad, trayendo como consecuencia positiva la confianza entre las partes y el estado.

ÍNDICE GENERAL

Página de aceptación del Tutor.....	2
Dedicatoria.....	3
Agradecimiento.....	4
Resumen.....	5
Índice.....	6
Introducción.....	8
Capítulo I El Problema	
1.1 Planteamiento del problema.....	10
1.2 Objetivos de la investigación.....	14
Objetivo general.....	14
Objetivo específico.....	14
1.3 Justificación e importancia.....	14
1.4 Alcances y limitaciones.....	16
1.5 Factibilidad.....	16
Capítulo II Marco Teórico	
2.1 Antecedentes de la investigación.....	17
2.2 Bases teóricas.....	20
2.3 Bases legales.....	37
2.4 Definición de términos básicos.....	40

Capítulo III Marco Metodológico

3.1 Tipos de investigación.....	43
3.2 Métodos y técnicas de investigación jurídica.....	43
3.3 Fases metodológicas o de investigación.....	45

Capítulo IV Resultados, conclusiones, soluciones

4.1 Resultados.....	48
4.2 Conclusiones.....	51
4.3 Recomendaciones.....	52
Bibliografía.....	54

INTRODUCCIÓN

Al pasar de los tiempos, en Venezuela se ha venido acrecentando la problemática de arrendamientos inmobiliarios, y que el estado se ha visto envuelto en una polémica inédita, de no promover el impulso al campo industrial, proyectos grandes con empresas públicas y privadas al desarrollo de obras para la construcción de arrendamientos inmobiliarios y su vez otorgar fuentes de empleos directas a una población que busca la confianza jurídica y el orden constitucional, dentro de una figura que solo arrima, que el proceso de tener una relación contractual hoy en día se vuelva más tedioso, ineficaz y obsoleto a la hora de aplicar un marco legal desfavorecido para ambas partes, dispersando hoy en día las leyes inmobiliarias, creando organismos administrativos muy aparte de los tribunales competentes, para conocer de las causas en materia de arrendamiento, donde no se ocupan en sí de la problemática, muy por el contrario es darle largas a los problemas de arrendamiento, organismos que a la fecha desde su creación no se encuentran listo ni cuentan con los recursos adecuados para subsanar el inconveniente a fondo, creando más zozobra entre los usuarios.

En el contrato, las partes tienen que estar de acuerdo en todas sus cláusulas para que esto surja efecto y dar entrada a una sociedad celebrada entre las ellas, donde ambos se garantizan el cumplimiento, se considera necesario que la parte propietaria o administrador de la cosa, le haga entrega de la misma a la otra parte denominado arrendatario, en buen estado a los fines de que este se pueda servir de la misma para la cual se le ha sido arrendada y pueda hacerlo gozar y disfrutar de la cosa durante el tiempo de duración del contrato; Como contraprestación el arrendatario debe servirse de la cosa arrendada como un buen padre de familia, para el uso que

las partes hayan determinado en el contrato y pagar la pensión de arrendamiento en los términos que ambas partes hayan convenido, sin embargo los problemas aparecen a la hora que algunas de ellas ya no se encuentren satisfecho y decida cesar la relación entre sí, donde deberían de haber derechos y garantías que aseguren el fin y para que ello sea posible, el estado debería crear un marco jurídico que se adecue más a la realidad, un proyecto que sea garante pleno de los derechos de los arrendadores y arrendatarios, capaz de fluir de manera positiva, en la solución del grave problema de arrendamientos, ahorrando que se generen tantas dificultades al momento de llevar una relación contractual arrendaticia sana.

El objetivo general del proyecto, es analizar las dificultades que se derivan de la aplicación, de diversas leyes, que regulan la materia arrendaticia y que trae como principal consecuencia la desmotivación de un factor importante en la construcción y desarrollo del país, a continuación, se le da un análisis adecuado a cada una de las leyes y entes administrativos creados para solventar esas dificultades, que muy por el contrario se le dio largas a esos problemas, generando un descontento social, así como la teoría que nos llevaría más a fondo a entender la problemática hoy planteada.

CAPITULO I

EL PROBLEMA

1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

En Venezuela la Ley sustantiva civil (Código Civil) define al contrato como una convención entre dos o más personas con la finalidad de constituir, reglar, transmitir, modificar o extinguir entre ellas un vínculo jurídico. De igual manera nos encontramos con contratos que la doctrina define como contratos típicos o nominados, ya que tienen una denominación específica tomando en consideración su contenido y naturaleza jurídica, entre ellos el contrato de arrendamiento, el cual es definido como un contrato por el cual una de las partes contratantes se obliga a hacer gozar a la otra parte de una cosa mueble o inmueble por cierto tiempo y mediante un precio determinado que la misma se obliga pagar aquella.

En este caso, se considera necesario que la parte propietaria o administrador de la cosa, le haga entrega de la misma a la otra parte denominado arrendatario, en buen estado a los fines de que este se pueda servir de la misma para la cual se le ha sido arrendada y pueda hacerlo gozar y disfrutar de la cosa durante el tiempo de duración del contrato; Como contraprestación el arrendatario debe servirse de la cosa arrendada como un buen padre de familia, para el uso que las partes hayan determinado en el contrato y pagar la pensión de arrendamiento en los términos que ambas partes hayan convenido.

Las normas generales sobre materia de arrendamiento están contenidas en el Código Civil, sin embargo, ha sido necesaria su reglamentación por lo que en el año de 1.947 fue creado un Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas y posteriormente el 01 de agosto de 1.960 fue

creada la Ley de Regulación de Alquileres, pero si no hasta el 05 de febrero 1.972 donde se creó en un solo cuerpo legal el Reglamento de ambas leyes.

Para el año de 1.999, el Ejecutivo Nacional considero que la Legislación vigente en materia de arrendamiento se encontraba dispersa en múltiples disposiciones resultando absolutamente anacrónico y que ello había traído como consecuencia la falta de construcción de inmuebles destinados al alquiler y por tanto, en fecha 21 de octubre 1.999 el Presidente de la Republica dicta el Decreto Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, a los fines de brindar seguridad jurídica a las partes interesadas en la relación arrendaticia al incluir nuevas figuras legales denominadas prorroga legal, preferencia ofertiva, retracto legal arrendaticio y el pago por consignación, según la exposición de motivos de esta Ley de Arrendamientos Inmobiliarios se trataba de una Ley moderna garante de los derechos tanto de los arrendadores como arrendatarios que influirían positivamente en la solución de la problemática habitacional que estaba ocurriendo en Venezuela y serviría de estímulo de la participación de inversionistas nacionales y extranjeros en la construcción masiva de desarrollos inmobiliarios para ser destinados al arrendamientos y reactivar la industria de la construcción.

Sin embargo dicho Decreto Ley rigió únicamente el arrendamiento y subarrendamiento de inmuebles urbanos y suburbanos destinados a viviendas, al funcionamiento de actividades comerciales, industriales, profesionales, de enseñanza y otras distintas, fuesen arrendados o subarrendados en su totalidad o por parte, quedando fuera del ámbito de su aplicación todo tipo de bien mueble, los terrenos no edificados, las fincas rurales, fondos de comercios y todos aquellos establecimientos de alojamiento turístico, tales como; hoteles, moteles, hosterías, pensiones, hospedajes, etc.

De esta manera, a pesar de que la exposición de motivos de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, quedo establecido que con la misma se actualizaba y concentraba en un solo texto legal toda la materia, restableciendo así la seguridad jurídica necesaria para las partes intervinientes en la relación arrendaticia, en fecha 06 de mayo del 2011, el Presidente de la Republica emite un Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria y de Viviendas, con el objeto de proteger a los arrendatarios comodatarios y ocupantes de bienes inmuebles destinados a vivienda principal, así como los adquirentes de nuevas viviendas o mercado secundarios, contra medidas administrativas o judiciales que pretendan interrumpir la posesión legitima de vivienda mediante la practica material de una medida de desalojo.

De este modo, dicho Decreto Ley el arrendador que pretenda el desalojo o desocupación de la vivienda, que el ocupante de la misma haya destinado como vivienda principal, necesariamente antes de acudir a cualquier vía de carácter judicial, debe previamente tramitar por ante el Ministerio con competencia en materia de hábitat y vivienda, el procedimiento administrativo para solicitar la restitución de la posesión de su inmueble, y en caso, de que la decisión de carácter administrativo beneficiare al arrendador, es cuando puede acudir a la vía judicial para hacer valer su pretensión de desalojo o entrega de la vivienda.

Ahora bien, con el Decreto Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas, se presentó un grave problema para los propietarios de dichos inmuebles, ya que les resulta muy dificultoso obtener la entrega de sus inmuebles cuando el arrendatario ha incumplido en sus obligaciones o bien porque el propietario del inmueble lo necesita para habitarlo o alguno de sus parientes.

De esta manera, con la promulgación de este Decreto Ley trajo como consecuencia inmediata la falta de estímulo para la construcción de viviendas destinadas al arrendamiento, desactivando la industria de la construcción y por ende las fuentes de empleos en dicha área, totalmente contrario a lo previsto en la exposición de motivos en la Ley de Arrendamiento Inmobiliarios.

A pesar de ello en fecha 12 de noviembre del 2011 la Asamblea Nacional de la República Bolivariana de Venezuela decreta la Ley Para La Regularización y Control Para los Arrendamientos de Viviendas, con la finalidad de enfrentar la crisis habitacional que afectaba el país, pretendiendo promover relaciones arrendaticias justas, excluyendo los inmuebles indicados en la Ley de Arrendamiento Inmobiliarios, pero además quedaron excluidos en su ámbito de aplicación los inmuebles destinados a actividades comerciales, industriales, profesionales, de enseñanzas y otras distintas ya sean arrendadas o subarrendadas.

Con esta nueva Ley, cuyas normas son de estricto orden público se pretendió entre otras cosas estimular la iniciativa privada en la construcción de viviendas destinando un porcentaje de esas viviendas para el arrendamiento, sin embargo la misma Ley obliga que antes de iniciar cualquier procedimiento judicial para obtener el desalojo de una vivienda debe cumplir previamente con el procedimiento administrativo previsto en el Decreto Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Vivienda, por lo cual aumento la falta de estímulo en el sector privado para la construcción de viviendas destinadas al alquiler.

Con motivo a la exención prevista en la Ley Para la Regularización Y Control para los Arrendamiento de Vivienda, respecto a los inmuebles destinados al funcionamiento de uso comercial en fecha 23 de mayo del 2014, el presidente de la republica dicto el Decreto Ley de

Regulación del Arrendamiento Inmobiliario Para el Uso Comercial con lo cual quedo dispersa aún más la actividad arrendaticia y aumento la problemática en dicha materia.

Es evidente como se ha hecho más dificultoso la situación jurídica dentro del campo arrendaticio, lo cual nos lleva a hacernos la siguiente interrogante: ¿cómo deberíamos analizar la problemática que se presenta por la aplicación de diversas Leyes en materia arrendaticia?

1.2 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

Objetivo General

Analizar las dificultades que derivan de la aplicación de diversas leyes que regulan las relaciones contractuales arrendaticias en Venezuela.

Objetivos Específicos

Identificar el marco legal vigente en materia arrendaticia de viviendas, de uso comercial e industrial entre otras.

Determinar las dificultades que se generan de las relaciones contractuales arrendaticias.

Establecer la posibilidad de unificar dentro de una sola ley todas las relaciones arrendaticias.

1.3 JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA

Se justifica la investigación planteada a los fines de establecer la importancia que tiene la aplicación de la Norma Venezolana en el ámbito de relaciones contractuales arrendaticias, habiendo tanta diversidad entre las leyes, el sujeto pasivo debe conocer donde se encuentra y que seguridad se le brinda ante las dificultades que se presentan al momento de su aplicación.

Dentro del marco legal, nuestras normas constitucionales son de vital importancia para el desarrollo social, debemos estar apegados a ellas en todo momento para llevar a cabo una convivencia adecuada dentro de nuestra sociedad, ahora bien debe haber un perfecto adecuamiento entre los distintos Órganos del Estado y la colectividad, es de suponerse que el proceso administrativo nos debería solventar el problema para evitar llegar a la parte judicial.

La importancia que genera este estudio en materia arrendaticia es saber que ambas partes deben actuar apegados a la Ley y actuando como buen padre familia en todo momento, así como también los órganos reguladores del Estado y hasta el mismo estado no hacer tan dificultosa la aplicación de dichas leyes a la hora de subsanarnos el inconveniente, o bien simplificar aún más la norma en las relaciones contractuales arrendaticias, es importante que el estado sea el órgano motivador para que exista esa seguridad jurídica que tanto se necesita a la hora de celebrar un negocio entre partes así como la celebración de contratos entre las mismas.

La investigación que resulte de esta disertación, puede servir para las autoridades, que tienen la potestad de servir en beneficio del Estado, tal es el caso del legislador, por cuanto este tiene como función pública crear leyes, de esta manera genera más confianza entre el Estado y la población que exige respuestas adecuadas a sus dudas e inquietudes. Debe interesarle al Estado para que actúe a favor de una sociedad que busca la confianza jurídica a través de sus distintas normas reguladoras, el arrendador como propietario de la cosa, garantizando el cuidado de la misma, obtener el precio adecuado, garantizar las obras con empresas privadas para generar más proyectos de viviendas, el arrendatario como la figura que tiene el goce y disfrute de la cosa, garantizarle una vivienda digna.

1.4 ALCANCES Y LIMITACIONES

El principal limitante que se tiene, es el escaso tiempo presentado para lograr obtener, desarrollar e investigar el objetivo deseado a plenitud, sin embargo se puede señalar que nuestro ordenamiento jurídico es muy claro en su estructura normativa, quedando facilitado el poder desarrollar la investigación hasta el punto de su buen entendimiento, tal es el caso de poder aplicar el uso adecuado de nuestra Ley sustantiva como lo es el Código Civil Venezolano, donde nos enseña dentro del tema arrendaticio a el contrato explicándolo como una convención entre dos o más personas con la finalidad de constituir, reglar, transmitir, modificar o extinguir entre ellas un vínculo jurídico.

1.5 FACTIBILIDAD

En Venezuela existen diversas problemáticas en materia arrendaticia, si bien es cierto que el Estado es el garante del disfrute pleno de todos los derechos fundamentales inherentes a la existencia humana. Entre ellos junto al derecho a la vida, la alimentación, la educación y la salud, coexiste el derecho a una vivienda digna, el cual implica un enorme esfuerzo de todos los órganos y entes del Estado, en función de la complejidad social y económica de la solución de los problemas habitacionales.

Unas de las más agravadas problemáticas, sería el ámbito de la aplicación en las diversas leyes de materia arrendaticia, el adecuado uso de su aplicación, a quien debemos contratar o ante cual organismo debemos acudir, esta investigación ayuda a crear un ámbito más factible analizando todas las dificultades que derivan de la aplicación de leyes tan dispersas entre sí, para obtener una adecuada relación contractual, se haría menos dificultoso identificar cada problemática que se presenta al momento de trabajar con el marco legal de aplicación.

CAPITULO II

MARCO TEORICO

2.1 ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN

En el sucesivo segmento podemos conformarlo por el estudio de diversos antecedentes de trabajos de grado universitarios, conferencias académicas aprobadas, así como las bases legales que abogan el estudio, análisis e investigación dentro del ámbito arrendaticio, lo cual hace posible consecutivamente a obtener un resultado eficiente, con un cumplimiento idóneo, y así llegar a obtener recomendaciones adecuadas sobre la materia.

MARCO RODRIGUEZ (2014) Presento un trabajo de investigación, en la Universidad José Antonio Páez, titulado **"ANÁLISIS DE LOS EFECTOS DE LA APLICACIÓN DEL DECRETO CON RANGO, VALOR Y FUERZA DE LEY CONTRA EL DESALOJO Y LA DESOCUPACIÓN ARBITRARIAS DE VIVIENDAS"**. Donde explica y señala que toda persona tiene el derecho a una vivienda digna que garantice todas las características del buen vivir y por ende el Estado es quien está facultado de ser garante a ese derecho, lo cual nombra a entes administrativos para salvaguardar ese derecho social que tanto preocupa a la sociedad, tal es el caso como el organismo de la Superintendencia Nacional de Arrendamientos de Viviendas (SUNNAVI), que si bien es cierto garantiza todos los derechos del arrendatario y dentro de sus atribuciones esta la ayuda necesaria para las personas de poca posibilidad a la hora de adquirir una vivienda digna basándose en la regularización de las viviendas en materia contractual, quiere decir, que toda persona dentro del campo privado que actué como arrendador de bienes inmuebles, seria regulada por el Estado a través de dicha superintendencia, no es más cierto que es allí donde entra la problemática dentro del ámbito arrendaticio, sumándole la controversia

económica inflacionaria, se pierde en valores magnánimos la confianza de todo organismo privado que siempre será de gran ayuda, acrecentando más aun la crisis habitacional, rompiendo con las relaciones contractuales arrendaticias y generando más caos en la problemática.

GÉNESIS HIDALGO y GREIDY MONTILLA (2015) Presentan un trabajo de grado, en la Universidad Rafael Urdaneta, para optar por el título de Abogado, titulado, **“ANÁLISIS DE LOS EFECTOS DEL DECRETO CON RANGO, VALOR Y FUERZA DE LEY DE REGULACIÓN DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO PARA EL USO COMERCIAL EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO VENEZOLANO”**. Donde se explica la relación contractual arrendaticia en materia comercial, ahora bien, nuestra Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, Capítulo VII, de los derechos económicos, artículo 112, dispone:

“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. El Estado promoverá la iniciativa privada, garantizando la creación y justa distribución de la riqueza, así como la producción de bienes y servicios que satisfagan las necesidades de la población, la libertad de trabajo, empresa, comercio, industria, sin perjuicio de su facultad para dictar medidas para planificar, racionalizar y regular la economía e impulsar el desarrollo integral del país”.

Del artículo mencionado se preceptúa, la concepción de libertad, lo cual es considerada como la facultad, que tiene el hombre de obrar de una manera u otra y no de obrar por lo que es responsable de sus actos, en el artículo estudiado, el Legislador faculta a todos los ciudadanos el

ejercicio de la libre actividad económica de su preferencia, siempre que esta no vaya en contra del ordenamiento jurídico Venezolano. Por su parte el Legislador Constitucional establece que el Estado promoverá la participación privada garantizando la creación y justa distribución de la riqueza, sería una gran contradicción ya que ¿cómo se promueve la participación privada si se está implementando el control de precios a través del ente SUNDDE? La cual controla en canon de arrendamiento de los locales para uso comercial, quiere decir que en Venezuela hay una clara libertad económica restrictiva en el arrendamiento inmobiliario para uso comercial, es decir, el Estado contempla el derecho mas no lo deja hacer valer, al no permitir la mediación entre los comerciantes y al no hacer cumplir el objetivo principal de la teoría del contrato, que sería la autonomía de la voluntad de los particulares.

Este análisis de investigación, se abordó una vez más el tema en las dificultades a la hora de aplicar una Ley en materia de uso comercial, totalmente inédita, donde el valor real de los inmuebles destinados al uso comercial no puede ser ejecutado para la satisfacción del empresario, lo cual también sería injusto para los comerciantes, trayendo como consecuencia que los mismos se vean obligados a cerrar sus negocios y dedicarse a la economía informal, encontrándose en la actualidad una gran cantidad de inmuebles de uso comercial totalmente desocupados y sin que la oferta de los mismo pueda ser cubierta por los comerciantes.

Dentro de las dificultades que resulta la aplicación de la diversidad de leyes en materia arrendaticia, es más que evidente la problemática que nos concierne a todos bajo el tema inmobiliario LIOERGE ALVAREZ, en su trabajo de grado titulado **"AMBIGUEDADES Y CONTRADICCIONES QUE PRESENTA LA NORMATIVA JURÍDICA QUE REGULA EL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO DESTINADO A VIVIENDA"**, nos explica la problemática del mercado inmobiliario y lo afectado que se encuentra actualmente, donde cita la

opinión del Vicepresidente de la Cámara Inmobiliaria de Carabobo (2011) RAFAEL TREJO quien destaco: **“El alquiler de viviendas en Venezuela está prácticamente paralizado, debido a un conjunto de leyes aprobadas por el Gobierno Nacional que le impiden a los propietarios de los inmuebles tener seguridad jurídica y garantías de beneficios económicos a la hora de arrendar ”**. Vale destacar que entre las medidas gubernamentales que se han generado y afectan el área, se encuentra la congelación de las tasas de arrendamientos de inmuebles en el país, prohibiendo durante 6 años realizar ajustes al costo de las rentas, lo cual ha creado un mercado paralelo, donde los arrendadores se ven obligados a aumentar el costo de las renta, por lo que la oferta en este sector ha disminuido considerablemente.

En este sentido se concluye que la aplicación de la norma se ha vuelto totalmente imparcial a la hora de su ejecución, la seguridad jurídica que debiere ofrecer el estado, tanto al arrendador como al arrendatario, está escasa de asomarse a la tranquilidad de ambas partes, es por ello que se hace tan dificultoso a la hora de imponer el ordenamiento jurídico actual.

2.2 BASES TEORICAS

A los fines de entender la problemática que se ha presentado en materia arrendaticia, se hace necesario analizar los fundamentos teóricos que sustentan dicha materia, tomando en consideración el bien objeto de arrendamiento y el uso dado al mismo, así tenemos:

Vivienda

La vivienda es el lugar cerrado y cubierto que se construye para que sea habitado por personas. Este tipo de edificación ofrece refugio a los seres humanos y les protege de las condiciones climáticas adversas, además de proporcionarles intimidad y espacio para guardar sus pertenencias y desarrollar sus actividades cotidianas.

Una casa, departamento, apartamento, residencia, piso, hogar, domicilio y estancia son algunos de los términos que se usan como sinónimo de vivienda. La utilización de cada concepto depende de ciertas características, generalmente vinculadas al tipo de construcción. De esta forma, las viviendas colectivas reciben nombres como apartamento o departamento, mientras que las viviendas individuales se conocen como casa, chalet, etc.

El problema de vivienda en Venezuela ocurre por la escasez, en el interior del país, de servicios públicos de toda índole (educación, salud, cultura y deporte), así como de fuentes de trabajo formal y productivo. Esta escasez es originada por la centralización de las pocas industrias y los principales centros de comercio en la región costa-montaña; lo que hace migrar a las personas de las zonas rurales a las ciudades, quienes buscando una mejor calidad de vida, se encuentran con urbes no planificadas, con un mercado inmobiliario de viviendas inaccesible para ellos y sin una industria o agroindustria en donde trabajar productivamente. Esta distribución dispareja se da en parte por la dependencia del país de la renta petrolera, sumado a ella una discrepancia dentro del marco legal que agranda el conflicto de manera inaudita.

La dinámica de la economía venezolana alrededor de la apropiación de la renta petrolera, dificulta el desarrollo de las fuerzas productivas, salvo aquellas vinculadas con su extracción. En cambio, potencia el comercio altamente especulativo basado en la importación; y para los menos afortunados, el empleo informal y precario. Lo que resulta en un ejército nacional de obreros desempleados, que viven precariamente en asentamientos de viviendas irregulares periféricos a las grandes ciudades, y que para sobrevivir recurren a la buhonería, y demás ramas del empleo informal, y en muchos casos a actividades económicas delictivas y precarias.

Es por ello que no es posible dar solución al problema de la vivienda de forma aislada. Pretender limitarse a la simple construcción masiva de viviendas, sin tomar en cuenta ningún otro aspecto, como el de tener una base jurídica que sustente la seguridad de la persona a la hora de poseer una vivienda digna.

Desocupación Arbitraria de Viviendas

En relación a la problemática expuesta, el legislador ha creado un Decreto Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas, fue creado con el objeto de proteger a los arrendatarios, comodatarios y ocupantes de bienes inmuebles destinados a vivienda principal, así como los adquirentes de nuevas viviendas o mercados secundarios, contra medidas administrativas o judiciales que pretendan interrumpir la posesión legítima de vivienda mediante la práctica material de una medida de desalojo.

Evidentemente con la promulgación de este Decreto Ley trajo como consecuencia inmediata la falta de estímulo para la construcción de viviendas destinadas al arrendamiento, desactivando la industria de la construcción y por ende las fuentes de empleos en dicha área, totalmente contrario a lo previsto en la exposición de motivos en la Ley de Arrendamiento Inmobiliarios.

En efecto la Ley de arrendamientos Inmobiliarios, permitía el desalojo inmediato y de manera cautelar o preventiva de las viviendas, cuando el arrendatario incumpliera su relación de pagar puntualmente el canon de arrendamiento o causare daños al inmueble arrendado, constituyendo dicha medida, la pérdida de la posesión o tenencia del inmueble destinado a vivienda principal, sin que el arrendatario tuviese la oportunidad de ejercer su derecho a la defensa, manteniéndose en posesión del inmueble durante el juicio intentando en su contra.

Por otra parte, al proteger el Decreto Ley la posesión de la vivienda esta, no solo abarcando las relaciones de carácter arrendaticio, sino además, la adquisición de viviendas nuevas o usadas, por parte de los compradores y opcionantes de compra, el decreto también protege, a aquellos ocupantes de inmuebles, en su condición de comodatarios y usufructuarios.

Así pues se implementó la intervención en estas relaciones contractuales, del Ministerio con competencia de materia en Hábitat y Vivienda, organismo ante el cual, debía tramitarse administrativamente, la solicitud del arrendador, de restitución de la posesión de su inmueble.

Es el caso que ante dicho organismo administrativo, deben acudir los interesados, acompañados con sus respectivos abogados, a una audiencia conciliatoria, que se llevara a cabo en un plazo no menor a 10 días hábiles y mayor a 15 días hábiles, la cual puede ser suspendida, si algunas de las partes manifestara no tener abogado, hasta tanto se le designe un defensor, igualmente, si alguna de las partes no compareciere se fijara una nueva oportunidad para la celebración de la audiencia, dentro de los 10 días hábiles siguientes. Sin embargo la inasistencia del solicitante a esta última audiencia, es considerada desistimiento del pedimento dándose fin al procedimiento administrativo.

Compete a los funcionarios administrativos prolongar, suspender o fraccionar la audiencia, para lograr la solución al conflicto, en caso de no haber acuerdo entre las partes, el funcionario administrativo, debe dictar una decisión, que en caso de ser favorable a la parte contra la cual obra la solicitud esta queda protegido contra el desalojo del inmueble y habilitada la vía judicial para el solicitante, ahora bien, si la decisión es favorable al solicitante, debe indicarse el plazo para el desalojo, pero igualmente para ejecutarlo debe acudirse a la vía judicial.

Evidentemente que el procedimiento administrativo contemplado en el referido Decreto Ley previo a cualquier actuación judicial, trajo como consecuencia inmediata, la pérdida de estímulo por parte de propietarios de inmuebles para su arriendo, igualmente, la construcción de inmuebles, destinados al alquiler o a la venta por plazo.

El Estado al crear un Decreto Ley, se desprende que lo único que evito, es que los organismos judiciales, se abstuvieran a practicar, medidas cautelares de secuestro, sobre viviendas que constituyan el hogar de la familia, ya que a pesar de señalar, que los interesados deben acudir por ante el Ministerio del Poder Popular con Competencia en Materia de Vivienda y Hábitat, no indica a nivel Regional, que organismo dependiente de dicho Ministerio tienen la facultad de recibir la solicitud de los interesados, así como tampoco se crea la defensoría especializada en materia de protección del derecho a la vivienda, lo que hizo necesario, que el mes de noviembre del año 2011, se creara la Ley Para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda. La cual fu creada con el objeto de establecer un marco jurídico especial, para el arrendamiento de inmuebles destinados a viviendas, sean arrendados o subarrendados de manera total o por parte, con la novedosa inclusión de viviendas estudiantiles, habitaciones y pensiones que sean utilizadas como viviendas, creando la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Viviendas, que forma parte del Ministerio del Poder Popular, con competencia en materia de Vivienda y Hábitat y la Defensa Publica en Materia Inquilinaria.

Sin embargo, del proyecto planteado, no se aplica a aquellas viviendas, habitaciones o pensiones, cuya relación arrendaticia sea consecuencia de una relación laboral o una relación de subordinación existente, es decir, que si un patrono arrienda una vivienda a un trabajador para ocuparla temporalmente con motivo de la relación laboral que los une, no se aplicaría, sin

embargo, si es aplicable para la fijación del canon de arrendamiento, cuando el monto del mismo forme parte del sueldo o salario.

A diferencia de otros proyectos de leyes en materia arrendaticia, la misma controla el arrendamiento de vivienda, pensiones o viviendas estudiantiles y prohíbe expresamente, que sobre dichos inmuebles, sean dictadas medidas de secuestro de manera preventiva o cautelar, así como igualmente prohíbe, que dichos inmuebles, sean arrendados sin poseer las condiciones mínimas de sanidad y habitabilidad, ya que ello, constituye un riesgo para la seguridad, la salud de los ocupantes de la misma.

Prohíbe igualmente, el arrendamiento de viviendas que hayan sido adjudicadas por el Estado, con la excepción que haya autorización de este, a través de la Superintendencia Nacional de Arrendamientos de Viviendas, con la advertencia, que dicho arrendamiento, no tendrá fines lucrativos, así como también prohíbe, cualquier medio de publicidad, que exija para el arrendamiento y subarrendamiento, no tener niños, niñas y adolescentes, de estar en estado gestación, sea extranjeros, discriminación por orientación sexual, edad, origen étnicos, preferencias políticas o religiosas, condición económica, estado civil, clase social, profesión, discapacidad, enfermedades terminales, etc.

Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Viviendas

La Superintendencia Nacional de Arrendamientos de Vivienda, fue creada expresamente por la Ley Para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Viviendas, dicho Órgano Rector que tiene por objeto, sancionar la violación de todas las prohibiciones previstas en la Ley, con multas expresadas en unidades tributarias y le corresponde ejercer la regulación,

administración, supervisión, inspección, control y sanción por parte del Estado, a los arrendadores o arrendatarios, para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en esta Ley.

Compete igualmente a la Superintendencia Nacional de Arrendamientos de Viviendas, verificar que con los contratos de arrendamientos escritos, cumplan los parámetros legales, muy especialmente, las condiciones de arrendamiento y que el canon establecido sea calculado, de acuerdo a los métodos que establece la Ley, debiendo requerir además de los arrendadores, todos sus datos, a los efectos, del Registro Nacional de Arrendamiento de Viviendas, pudiendo sancionar con una multa a los arrendadores que no cumplan con dicho requisito.

Es necesario señalar, que los actos administrativos dictados por la Superintendencia Nacional de Arrendamientos de Viviendas, están sujetos a impugnación, correspondiendo su conocimiento a los Juzados de Municipio, es decir, que dicha ley atribuye a los mencionados tribunales, la competencia especial Contenciosa Administrativa, en materia inquilinaria.

Defensa Pública En Materia Inquilinaria

La Ley Para la Regularización Y Control De Los Arrendamientos De Viviendas, ha creado igualmente la defensa pública, con competencia, en materia Civil y Administrativa especial inquilinaria y para la defensa del derecho a la vivienda, cuyo objetivo principal, es velar por la tutela judicial efectiva del derecho a la defensa, en los procesos judiciales o administrativos que tengan relación con respecto a la garantía del derecho a la vivienda, ya que este es un derecho humano, en convenio internacionales y en la Constitución de la Republica, motivo por el cual, los defensores públicos en esta materia, están en la obligación de orientar, asesorar, asistir y representar a todas las personas que así lo requieran, para la defensa de su derecho en materia inquilinaria, inmobiliaria y todo lo relacionado con el derecho a la vivienda, debiendo ejercer la

defensa de los usuarios, antes los tribunales competentes y órganos administrativos, interponiendo, llegado el caso, Amparos Constitucionales.

Así pues, ninguna persona sobre asunto de vivienda, debe estar desasistida ni administrativamente, ni judicialmente.

De Relación Arrendaticia en Materia de Vivienda

Es el vínculo que se establece entre el arrendador y el arrendatario y que, teniendo como objeto un determinado inmueble, da lugar a una pluralidad de trascendencias en el orden jurídico concreto y especial que regula ese vínculo, y sus efectos o consecuencias, dentro de un privilegio o tutela de protección limitada, especialmente en beneficio del arrendatario.

Los arrendadores de inmuebles, están obligados a mantenerlos en buen estado de mantenimiento y conservación para entregarlos a los arrendatarios, en buen estado de servicio, seguridad y sanidad, en el momento de la celebración del contrato y en caso de que el inmueble este sujeto a propiedad horizontal, los arrendadores deben coordinar dichas obligaciones con la junta de condominio o la administradora, correspondiéndole al arrendatario cuando se trate de un inmueble unifamiliar el pago de los servicios públicos, sin embargo, cuando se alquilan habitaciones, pensiones o cualquier otra porción del inmueble, es responsabilidad del arrendador o subarrendador el pago de los servicios comunes.

Queda obligado el arrendador a efectuar las reparaciones mayores del inmueble, a menos que, pruebe que los daños han sido causado de maneara maliciosa por el arrendatario.

A los fines de formalizar la relación arrendaticia, los arrendatarios, tienen derecho a que les elabore un contrato escrito, otorgado ante una Notaría Pública o Registro Público con funciones

Notariales, contrato cuya duración mínima será de un año, pudiendo ser renovado por preferencia del arrendatario y en el cual se fije un canon de arrendamiento de conformidad a lo que establezca la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, cuyo pago lo hará el arrendatario de manera mensual, en una cuenta corriente que debe abrir el arrendador en una institución bancaria que no podrá clausurar durante la relación arrendaticia, ya que en dicho caso no se considerara al arrendatario en estado de morosidad ni podrá el arrendador exigir al arrendatario el cumplimiento de sus obligaciones, hasta tanto haga la apertura nuevamente de la cuenta corriente bancaria, con la obligación del arrendador de hacer entrega al arrendatario del recibo correspondiente.

De igual manera la Ley regula el alquiler de vivienda para uso estudiantil exigiendo que el arrendador se registre ante la Superintendencia Nacional de Arrendamientos de Viviendas, como arrendador de vivienda estudiantil, la cual debe contar con espacios dignos de habitabilidad necesarios para el estudio, desarrollo integral en armonía y el esparcimiento del estudiante, que satisfaga sus necesidades básicas tales como: cocina, sanitario, dormitorio que garanticen la privacidad del estudiante.

Para la convivencia en la vivienda estudiantil deben establecerse normas internas, que deben ser homologadas por la Superintendencia Nacional de Arrendamientos de Viviendas, las cuales no deben atentar el principio de respeto mutuo y de convivencia, para lo cual deben participar los consejos comunales o consejos estudiantiles y las organizaciones protectoras de los derechos para los estudiantes.

La Ley Para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Viviendas Anuncia, la obligatoriedad a las empresas constructoras de desarrollos habitacionales de más de diez

inmuebles, de destinar un porcentaje de esas viviendas para el arrendamiento, porcentaje que corresponde fijar al Ministerio del Poder Popular con Competencia de Materia de Vivienda y Hábitat, quedando obligadas dicha constructoras, antes de empezar el proyecto de construcción de viviendas, notificar a este Ministerio y alcaldía correspondiente, la cantidad de viviendas a ser construida, sin cuya carta aval no se puede dar inicio a la obra.

Por otra parte la citada Ley regula, que los arrendatarios y su grupo familiar, no pueden pasar más de diez años, en condición de arrendatario de estos inmuebles, quedando los propietarios obligados ofrecérselos en venta y por el precio que sea determinado por la Superintendencia Nacional de Arrendamientos de Viviendas.

Es necesario señalar que la Ley bajo estudio, elimino la prórroga legal prevista en la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, al establecer la preferencia arrendaticia, que no es más que el derecho que tiene el arrendatario, al vencimiento del plazo del contrato, de seguir ocupando la vivienda, en las mismas condiciones, con preferencia a cualquier tercero que pretenda alquilar el inmueble, debiendo para ello, estar solvente en el pago de canon de arrendamiento y haber cumplido con sus relaciones contractuales legales.

Desalojos

La palabra desalojo se utiliza para definir a la acción mediante la cual se le arrebató a un individuo la tenencia material de un bien inmueble, por mandato de una autoridad judicial o gubernamental en cumplimiento de una sentencia, que declare el desalojamiento del inquilino o del poseedor del inmueble. El desalojo puede ocurrir también en caso de que ocurra una emergencia, que ponga en peligro la vida de las personas que se encuentren dentro de la edificación. Por ejemplo un terremoto, incendio, inundación, etc.

Se establecen causales taxativas a los fines de que los propietarios y arrendadores de vivienda, puedan solicitar el desalojo de la misma y recuperar la posesión de su vivienda, las cuales podemos mencionar:

- 1) La falta de pago de 4 cánones de arrendamiento sin causa justificada.
- 2) La necesidad que tenga el propietario de ocupar el inmueble o algunos de sus parientes hasta el segundo grado de consanguinidad.
- 3) Que el arrendatario destine el inmueble para usos deshonestos o contravención al uso concedido por las autoridades municipales, la comuna o haya cambiado el uso destinado del inmueble.
- 4) Que el arrendatario haya ocasionado al inmueble deterioros mayores que los provenientes al uso normal o efectuado reformas no autorizadas por el arrendador.
- 5) Que el arrendatario incumpla normativas que regulen la convivencia ciudadana.

Sin embargo el arrendador puede ejercer acciones judiciales por causas distintas a las previstas o en el derecho común.

Antes de ejercer cualquier acción judicial de desalojo, el arrendador debe agotar la Instancia Administrativa, ante la Superintendencia Nacional de Arrendamientos de Viviendas, que es el contenido en el Decreto Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Vivienda para luego proceder a la vía judicial, cumpliendo el procedimiento especial previsto La Ley Para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Viviendas.

Evidentemente, que la promulgación de esta Ley, garantiza el derecho a la vivienda adecuada y un hábitat digno a los arrendatarios, pero a su vez ocasiona a los arrendadores y propietarios

enormes trabas administrativas y judiciales, a los fines de la recuperación de la posesión de sus inmuebles, cuando el arrendatario no ha cumplido a cabalidad con sus obligaciones contractuales y legales, aunado al hecho que cada región o circunscripción, cuenta con una sola coordinación de la Superintendencia Nacional de Arrendamientos de Viviendas, en el cual debe llevarse a cabo todos los procedimientos de ese Estado, lo que ha desestimulado no solo el alquiler de vivienda para ser utilizadas como vivienda principal o residencias estudiantiles, si no además la construcción de nuevas viviendas ante la obligatoriedad de utilizar un porcentaje de las mismas para el arrendamiento, las cuales a demás otorgan un derecho preferente al arrendatario de que le sean ofrecidas en venta luego de diez años de mantenerse ocupándolas. Por otra parte ante tal situación, el sector estudiantil, se ha visto afectado por las altas sumas de dinero que deben pagar por el alquiler de habitaciones y pensiones debido a la escasa oferta y evitar la pérdida de sus estudios ya que los estudiantes en su mayoría provienen de otras ciudades.

De la Relación Arrendaticia en Materia Comercial

Es el vínculo de carácter convencional que se establece entre el arrendador del inmueble destinado a comercio y el arrendatario que toma dicho inmueble, para ejecutar en el actividades de naturaleza comercial, pudiendo ser el arrendador el propietario del inmueble, su administrador o el gestor del mismo , en cuyo caso el propietario cuando no fuere directamente el arrendador, será solidariamente responsable en la relación arrendaticia, conjuntamente con el administrador, gestor, mandante, recaudador o subarrendador.

Por otra parte se establece, que los derechos establecidos en el Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario Para el Uso Comercial, son carácter irrenunciables, por lo que cualquier acuerdo que implique renuncia o disminución de esos

derechos, se considera nulo, por lo que todo lo que tenga relación con contratos de arrendamiento, será suscrito, procurando, el equilibrio y acuerdo entre la partes, que en caso de alguna duda o controversia puede solicitar la intervención de la "SUNDDE".

Obligatoriedad en inmuebles de uso comercial

Quedan obligados los arrendadores de inmuebles de uso comercial, a entregarlos en buen estado de mantenimiento y conservación, solvente de todos sus servicios al inicio de la relación arrendaticia, a su vez el arrendatario debe entregar el inmueble en esa condición en que lo recibe salvo lo que haya originado un caso fortuito o de fuerza mayor.

Es de cumplimiento obligatorio para el arrendatario, cubrir con todos los gastos en que incurra para adecuar el inmueble al uso comercial para el cual ha sido arrendado, previo acuerdo con el arrendador. Igualmente el arrendatario no podrá modificar, el uso, rubro comercial, denominación o marca establecida en el contrato de arrendamiento y el arrendador no puede obligar al arrendatario a pagar primas por sesión, traspaso, arriendo, venta de punto comercial o aceptar como condición la compra de bienes muebles que se encuentre en el inmueble que se pretende arrendar.

De Los Contratos

Los contratos de arrendamientos que se celebren entre las partes, deben contener las especificaciones físicas del inmueble y la edificación que lo contiene, con una duración mínima de un año, con excepción de que la actividad a desarrollar, este marcada en temporadas específicas pudiendo el lapso ser menor y manteniendo el canon de arrendamiento.

Con la suscripción del contrato de arrendamiento, el arrendador puede exigir al arrendatario, garantías en respaldo de sus obligaciones, mediante una fianza o mediante depósito en efectivo que no podrá exceder de 3 meses del monto del canon de arrendamiento debiendo mantenerse esta suma en una cuenta bancaria que generara intereses al arrendatario. Una vez vencido el contrato y que el arrendador pretenda arrendarlo nuevamente, en el mismo rubro comercial, el arrendatario tiene derecho preferente de arrendarlo si esta solvente en el pago del canon de arrendamiento y condominio y haya cumplido con las demás obligaciones del contrato y de las leyes.

Por otra parte cumplido el término original del contrato, el arrendatario tiene derecho a optar por una prórroga legal, que será obligatoria para el arrendador, calculada de la siguiente manera:

“Hasta 1 año de duración del contrato la prórroga será de 6 meses; más de 1 año y menos de 5 años de la duración el contrato la prórroga será de 1 año; más de 5 años y menos de 10 años de la duración del contrato la prórroga será de 2 años, y en caso de que la relación arrendaticia supere los 10 años la prórroga será de 3 años”.

Durante este derecho a prórroga legal la relación arrendaticia se considera a tiempo determinado, permaneciendo vigente las condiciones y estipulaciones del contrato pero aplicando actualizaciones del canon de arrendamiento que hayan convenido las partes contractualmente o en su defecto la variación del canon de arrendamiento que se ha consecuencia de un procedimiento de regulación.

Del Canon De Arrendamiento

A los fines del pago del canon de arrendamiento la Ley exige que este se efectuó en una cuenta bancaria cuyo titular sea el arrendador la cual debe ser indicada en el contrato y esta no

podrá clausurar al arrendador durante la relación arrendaticia y en caso de cambio o modificación de la misma el arrendador debe participárselo al arrendatario quince días antes de la fecha pago. Una vez realizado el depósito en la cuenta bancaria el arrendador queda obligado a entregar al arrendatario una factura legal donde se discrimine de manera detallada el pago. la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario Para el Uso Comercial, Prohíbe el cobro de cánones de arrendamientos que no sean calculados en base a los métodos establecidos en la misma para aquellos inmuebles sujetos a regulación, los cuales escogerán el arrendador y arrendatario de común acuerdo de la siguiente manera:

- 1) Canon de arrendamiento fijo el cual se obtiene tomando como base el valor actualizado del inmueble dividido entre 12 meses y el área arrendable, para obtener el canon por metro cuadrado, cuyo monto se multiplica por el área a arrendar y por el porcentaje de rentabilidad anual establecido en un 12% con excepción de centros comerciales y locales comerciales nuevos cuyo porcentaje de rentabilidad será del 20%.
- 2) Canon de arrendamiento variable: para establecerlo se toma como base el porcentaje de venta.
- 3) Canon de arrendamiento mixto: está compuesto por una porción del canon de arrendamiento fijo más un porcentaje de venta.

En caso de alguna duda para la fijación del canon de arrendamiento, cualquiera de las partes puede solicitar a la SUNDDE que lo determine organismo además facultado para modificar los porcentajes de rentabilidad anual.

Una vez establecido el canon en el contrato de arrendamiento, este se ajustara transcurrido un año después de firmado el contrato tomando como tope máximo la variación porcentual anual del grupo bienes y servicios diversos considerados en el Índice Nacional de Precios al

Consumidor del año anterior de acuerdo con lo publicado por el banco central de Venezuela, el cual podrá ser ajustado cuando el arrendador haya realizado mejoras o reparaciones mayores cuyo costo exceda el 40% del valor del inmueble.

De Los Sobre Alquileres

La Ley prohíbe expresamente cobrar cánones de arrendamientos que se han establecidos según los métodos contenidos en la misma, motivo por el cual todo cuanto el arrendador haya cobrado en exceso del canon máximo establecido, queda sujeto a reintegro por parte del propietario, arrendador o recaudador, teniendo el arrendatario un lapso de 2 años para reclamar este reintegro y el derecho de que los montos a ser reintegrados sean actualizados, con base a la variación del Índice Nacional de Precios al Consumidor "INPC" de acuerdo con lo publicado del banco central de Venezuela, pudiendo además exigir que dichos montos sean compensados con los cánones de arrendamiento que el arrendatario a futuro deba pagar

Preferencia Ofertiva

El derecho que tiene el arrendatario de que le sea ofrecido el inmueble destinado al uso comercial en venta en caso de que el propietario o su apoderado tuviese tal intención siendo necesario para ello, que el arrendatario tenga más de 2 años de posesión del inmueble, se encuentre solvente en el pago del canon de arrendamiento, de condominio y demás obligaciones contractuales, legales y reglamentarias, debiendo además satisfacer las aspiraciones del propietario.

Retracto Legal

En caso de que el propietario del inmueble o su apoderado viole dicha preferencia ofertiva o que habiendo sido rechazada la oferta de venta por parte del arrendatario se la haya hecho a un tercero en condiciones más favorables, el arrendatario tiene derecho a ejercer el retractor legal arrendaticio y se le subroga para ocupar el lugar del comprador en el contrato de venta celebrado.

Prohibición De Dictar Medida Cautelar De Secuestro

En caso de que el arrendatario se encuentre incurso en alguna de las causales de desalojo taxativa establecidas en la Ley y el arrendador pretenda le sea dictada una medida cautelar de secuestro sobre el bien arrendando, ello le está prohibido al órgano jurisdiccional sin que el arrendador haya agotado la instancia administrativa por ante la Superintendencia Nacional Para la Defensa de los Derechos Socio Económicos.

Con la entrada en vigencia de la Ley De Regulación Del Arrendamiento Inmobiliario Para El Uso Comercial, con la cual fue creada la Superintendencia Nacional Para la Defensa de los Derechos Socio Económicos, fueron establecidas en cada Estado, Coordinaciones Regionales, a los fines de atender los conflictos o dudas que surgieran en las relaciones arrendaticias de naturaleza comercial, sin embargo este organismo queda atados de mano por cuanto el Banco Central de Venezuela en los últimos 3 años no ha efectuado la publicación del Índice Nacional de Precios al Consumidor y cada uno de los rubros que lo conforman, encontrándose imposibilitados de efectuar adecuadamente el ajuste de los cánones de arrendamiento cuando así lo solicitan las partes interesadas. Por otro lado a los coordinadores regionales designados, se les

quito la facultad de tomar decisiones en los procesos administrativos referentes a los solicitudes de medidas cautelares de secuestro, debiendo remitir los expedientes a la sede de la superintendencia ubicada en la ciudad de Caracas. A demás debido a los altos indices inflacionarios, lo cual ha incidido notablemente en el valor del inmueble de uso comercial por lo que los arrendadores pretenden se le paguen por conceptos de cánones de arrendamiento, altas sumas de dinero, irrespetando los métodos previstos en la ley, todo ello trayendo como consecuencia que los comerciantes se vean obligados a cerrar sus negocios y dedicarse a la economía informal, encontrándose en la actualidad una gran cantidad de inmuebles de uso comercial totalmente desocupados y sin que la oferta de los mismo pueda ser cubierta por los comerciantes.

2.3 BASES LEGALES

Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (1999)

Artículo 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 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.

Artículo 115. Se garantiza el derecho de propiedad. Toda persona tiene derecho al uso, goce, disfrute y disposición de sus bienes. La propiedad estará sometida a las contribuciones, restricciones y obligaciones que establezca la ley con fines de utilidad pública o de interés

general. Sólo por causa de utilidad pública o interés social, mediante sentencia firme y pago oportuno de justa indemnización, podrá ser declarada la expropiación de cualquier clase de bienes.

Código Civil Venezolano (1982)

Artículo 1133. El contrato es una convención entre dos o más personas para constituir, reglar, transmitir, modificar o extinguir entre ellas un vínculo jurídico.

Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (2006)

Esta Ley tiene por objeto regir el arrendamiento y subarrendamiento de los inmuebles urbanos y suburbanos destinados a vivienda, y/o al funcionamiento o desarrollo de actividades comerciales, industriales, profesionales, de enseñanza y otras distintas de las especificadas, ya sean arrendados o subarrendados totalmente o por parte.

Si bien es cierto que dentro del marco legal existen tres leyes para los arrendamientos, la Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas, la Ley Para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Viviendas y la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario Para el Uso Comercial. Debemos tener en cuenta que de igual manera existe un vacío legal dentro de la figura reguladora para los arrendamientos, es el caso de las relaciones arrendaticias en material industrial y por ende debemos seguir amparados bajo la tutela de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios en dicha materia.

Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas

Esta Ley tiene por objeto la protección de las arrendatarias y arrendatarios, comodatarios y ocupantes o usufructuarios de bienes inmuebles destinados a vivienda principal, así como las y

los adquirentes de viviendas nuevas o en el mercado secundario, contra medidas administrativas o judiciales mediante las cuales se pretenda interrumpir o cesar la posesión legítima que ejercieren, o cuya práctica material comporte la pérdida de la posesión o tenencia de un inmueble destinado a vivienda.

Ley Para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda

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, 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.

Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario Para el Uso Comercial

La vigente Ley, rige las condiciones y procedimientos para regular y controlar la relación entre arrendadores y arrendatarios, para el arrendamiento de inmuebles destinados al uso comercial, y tiene la finalidad de ordenar las relaciones entre comerciantes y propietarios de inmuebles, destinados al uso comercial, a fin de hacer transparente y estable las reglas de tales relaciones e impedir la baja oferta de inmuebles, por razones de ubicación o prácticas desleales, con lo cual los propietarios de edificaciones para uso comercial, se encontraban en una situación de desventaja para los comerciantes, requiriendo este, una protección especial fue creada en el

mes de mayo del 2014 la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario Para el Uso Comercial, aplicada a aquellos inmuebles en los cuales se desempeñan actividades comerciales o de prestación de servicio como parte del giro ordinario del establecimiento que allí funciona, independientemente de que el inmueble sea una unidad inmobiliaria, forme parte de un inmueble de mayor magnitud o se encuentre anexado este.

En aplicación de esta Ley, se presume que constituye inmuebles destinados al uso comercial, los locales ubicados en centros comerciales, los locales construidos en edificaciones de viviendas u oficinas o en edificaciones con fines turísticos, de uso médico asistencial o los que formen parte de un galpón o estacionamiento, inclusive los quioscos, stands y establecimientos similares.

La Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario Para el Uso Comercial, excluye la vivienda, las oficinas, los consultorios, laboratorios, quirófanos, los de uso educacionales, industria, pensiones, habitaciones, residencias estudiantiles, que se regulan por la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, así como los inmuebles destinados a alojamiento turísticos o de temporadas vacacionales que se rigen por la Ley de Turismo y las fincas rurales y terrenos no edificados que se rigen por las disposiciones del Código Civil.

Con la Ley bajo estudio, a los fines de ejercer su aplicación, se le concede la rectoría al Ministerio de Competencia en Materia de Comercio, con asistencia de la Superintendencia Nacional Para la Defensa de los Derechos Socio económicos "SUNDDE".

2.4 DEFINICIÓN DE TÉRMINOS BÁSICOS

Arrendador: Es arrendador 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.

Arrendatario: El 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.

Subarrendatario: El que arrienda para si lo que otro tenía a su vez arrendado.

Relación arrendaticia: Es el vínculo que se establece entre el arrendador y el arrendatario y que, teniendo como objeto un determinado inmueble, da lugar a una pluralidad de trascendencias en el orden jurídico concreto y especial que regula ese vínculo, y sus efectos o consecuencias, dentro de un privilegio o tutela de protección limitada, especialmente en beneficio del arrendatario.

Contrato de arrendamiento: es un contrato por el cual una de las partes, llamadas 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.

Canon de arrendamiento: Suma que debe pagarse periódicamente al propietario de un inmueble por quien disfruta de su dominio útil, como conocimiento del dominio directo que se reserva el dueño.

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.

Prorroga legal: no es más que el derecho o potestad del arrendatario, que haya suscrito un contrato de arrendamiento a tiempo determinado de seguir ocupando el inmueble arrendado una vez que se haya cumplido el termino de duración del contrato y cuyo lapso de duración de la prorroga depende del tiempo de duración que haya tenido la relación contractual arrendaticia.

Consignación arrendaticia: es el derecho que tiene el arrendatario de consignar el monto total del monto del canon de arrendamiento, ante un tribunal competente, en este caso municipio ordinario y ejecutor de medida. El pago del canon de arrendamiento que este vencido, cuando el arrendador del inmueble expresa o tácitamente a recibir su pago, lo cual debe hacer dentro de los quince días continuos siguientes al vencimiento de la mensualidad.

Preferencia Ofertiva: es el derecho que tiene el arrendatario, que se le haga la oferta en primer lugar del bien el cual hace goce y disfrute, siempre y cuando haya actuado de manera correcta apegado a Ley y normas estipuladas dentro del contrato de arrendamiento con el arrendador.

Retracto Legal Arrendaticio: Es el derecho que tiene el arrendatario de subrogarse, en las mismas condiciones estipuladas en el instrumento traslativo de la propiedad, en el lugar de quien adquiere el inmueble arrendado por cualquier acto que comporte la transmisión del derecho de propiedad.

Trámite Judicial: Es todo proceso llevado a cabo dentro de los órganos judiciales del estado (TRIBUNALES), en este caso, una vez cumplido el trámite administrativo previo, se procede a demandar en el ámbito judicial, ante los tribunales competentes, tramitándose el proceso en todas sus etapas hasta llegar a la sentencia definitivamente firme lo cual no se dictara de inmediato.

CAPÍTULO III

MARCO METODOLÓGICO

3.1 TIPO DE INVESTIGACIÓN

Witker, Jorge (1995). La Investigación Jurídica. Editorial McGraw-Hill. DF, México, señala, que para investigar un objeto de estudio debemos, en primer lugar, determinar con qué método es posible abordarlo. Así, de entrada tenemos Derecho y Método como una simbiosis de ardua definición. En efecto, el Derecho tiene varias acepciones. Siguiendo a Miguel Reale se nos presenta como una rama del conocimiento humano que ocupa un lugar peculiar en el campo de las Ciencias Sociales, junto a la Historia, la Sociología, la Economía, la Antropología, etcétera.

Aun cuando existe diversos tipos de investigación, entre los cuales podemos mencionar: Histórica, comparativa, interpretativas y propositivas, en el presente trabajo en nuestro marco teórico utilizamos la Investigación Interpretativa; Es cuando se investigan el sentido de las expresiones del legislador (exegéticas, sistemáticas, etc.).

Investigando los análisis del legislador, su interpretación en la norma jurídica se logra observar que ha dejado varias lagunas jurídicas dentro del tema arrendaticio en nuestro país, por cuanto cada vez se agrava más la situación inmobiliaria y hacer de esta un marco legal totalmente disperso, aleja cada día mas la unificación de la norma en materia de arrendamientos tanto para el uso de viviendas como uso comercial e industrial.

3.2 MÉTODOS Y TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN JURÍDICA

Dentro de la investigación planteada, se utiliza el método deductivo para lograr analizar cada una de las leyes en materia arrendaticia, con esta deducción se logra llegar a la problemática del

objetivo general, el cual se basa en lo disperso que se encuentran las leyes en materia arrendaticia, para llegar a un mismo fin, la regulación de un bien por parte del Estado, sin tomar un adecuado enfoque en la problemática que se acrecienta cada vez más, azumado a la grave crisis inflacionaria que atraviesa el país, lo cual genera un retraso para el desarrollo urbano y sub urbano, cabe destacar que dentro del desglose en el marco legal, luego que el legislador creo la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios en el año 2006, no tomo en consideración las regulación de arrendamientos para el uso industrial quedando la mencionada Ley anterior vigente, creando una vez más la confusión y falta de seguridad jurídica que posee la figura del arrendador.

Las técnicas y métodos analizados y sugeridos se enmarcan dentro de la metodología y la lógica; y en un proceso de investigación orientado por la teleología y axiología de la investigación. Ninguna investigación en el área jurídica se justifica si no se inserte directa o indirectamente en la tarea de realizar la justicia, la seguridad jurídica, la paz, el bien del ser humano y la armonía de la humanidad para impulsar el desarrollo del derecho como ciencia y la búsqueda de la verdad.

En este proyecto, en la técnica de investigación jurídica, se empleó el análisis de las fuentes documentales, que permitió el desarrollo de los objetivos, aunado a la hermenéutica jurídica, la paráfrasis, la observación documental, el resumen analítico, las Leyes empleadas, Decreto, análisis de la interpretación de la norma inquilinaria, todo ello fue necesario, porque la capacidad de memoria del investigador es limitada y por ello se recurren a todas las distintas técnicas e instrumentos que contribuyan a compilar de forma amplia y segura la información.

3.3 FASES METODOLÓGICAS O DE LA INVESTIGACIÓN

Fases I. Identificar el marco legal vigente en materia arrendaticia de viviendas, locales de uso comercial e industrial.

En esta primera fase, el designio fue elaborar una clara identificación del marco legal vigente en el derecho inquilinario, para la regulación en materia arrendaticia de viviendas y locales de uso comercial e industrial, iniciando por nuestra Constitución Nacional como Norma Suprema, seguido por nuestro Código Civil venezolano, la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos teniendo presente que la Administración Publica emite Actos Administrativos; continuo a ello, la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, el Decreto con Rango y Fuerza de Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas, la Ley Para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda y por último la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario Para el Uso Comercial.

Es necesario aclarar, que el estudio analítico que se pudo obtener de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, está en vigencia en base a la materia para los locales de uso industrial, quedando apartado de manera extraña al momento de la entrada en vigencia de la Ley de Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, el Decreto con Rango y Fuerza de Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas Y la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario Para el Uso Comercial.

Fase II. Determinar las dificultades que se generan de las relaciones contractuales arrendaticias.

Para el logro de este objetivo se procedió a realizar un estudio exhaustivo a cada una de las Leyes vigentes en materia inquilinaria, ya que para lograr determinar la dificultad que genera la relación arrendaticia entre ambas partes, hay que verificar cuál de ellas sería la aplicable y cuál de ellas conlleva a una problemática.

Hoy en día, la mayor dificultad es la de tratar de confiar en un Estado que mientras garantiza la estabilidad y confianza jurídica dentro de la materia inquilinaria, a su vez regula dicha materia en el ámbito de su aplicación, quiere decir que la dificultad del arrendador como propietario sería poner a disposición un bien de su propiedad a un tercero llamado arrendatario el cual no hay garantía alguna que este logre obtener la adecuada ganancia, gracias a la gran crisis que se presenta en nuestro país, sumado a ello tener que estipularlo en un módico precio que no cubra con las satisfacciones del dueño lo que implica una inseguridad teniendo como consecuencia que agudice el problema de vivienda aún más.

Fase III. Establecer la posibilidad de unificar dentro de una sola ley todas las relaciones arrendaticias.

Dentro de este contexto analizaremos la posibilidad de unificación del tema inquilinario, si bien es cierto que el Estado ha creado una diversidad de Leyes desglosando la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (2006), no es más cierto que el propósito fue más una manera de mantener regulado tanto al arrendador como arrendatario, con el mismo propósito de crearlos dependientes de ellos, el proceso de unificar todas las leyes en materia arrendaticia sería menos tedioso que el proceso que se lleva a diario en todos los departamentos administrativos a la hora

de hacer aplicar una Ley de estas, tal es el caso de la Ley Para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, llevando la parte administrativa dentro de la Superintendencia Nacional de Arrendamientos de Viviendas, el Estado que debería ser el garante y protector de nuestros derechos, se empeña cada vez, en hacer las cosas más difíciles, en el año 2006 habríamos obtenido la Ley de Arrendamiento Inmobiliario, dicha Ley se encontraba muy completa y se encargaba de regir el arrendamiento y subarrendamiento de los inmuebles urbanos y suburbanos destinados a vivienda y al funcionamiento o desarrollo de actividades comerciales, industriales, profesionales, de enseñanza y otras distintas de las especificadas, ya sean arrendados o subarrendados totalmente o por partes.

CAPITULO IV

RESULTADOS, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

4.1 RESULTADOS

PRIMERA FASE. Identificar el marco legal vigente en materia arrendaticia de viviendas, locales de uso comercial e industrial.

Una vez que entra en vigencia la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (2006), el Estado ofrece una seguridad jurídica que genera confianza, en las partes interesadas en la relación arrendaticia, con la inclusión de nuevas figuras legales, entre las cuales podemos nombrar: el retracto legal arrendaticio, la prorroga legal de carácter obligatorio, pago de consignación, entre otras, sin embargo, no fue suficiente para el legislador y crean dificultades e inquietudes al formar de manera dispersa otras leyes que no ayudan a formar parte de la solución, si no, del problema.

Se obtiene como resultado que el Estado busca regular la propiedad privada y a su vez tener el control de los arrendamientos inmobiliarios, creando el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas y la Ley Para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, donde su objetivo era claro, Regular y no permitir la desocupación arbitraria en materia de vivienda y el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario Para Uso Comercial, en materia de locales comerciales, dejando a un lado la materia industrial, se logra ver que el legislador, no posee interés en generar la confianza jurídica necesaria para lograr la estabilidad entre el estado y los particulares, así poder generar no solo fuentes de empleos directas, sino

desarrollo de proyectos de viviendas, locales de uso comercial o industrial, aumentar la infraestructura nacional.

SEGUNDA FASE. Determinar las dificultades que se generan de las relaciones contractuales arrendaticias.

La relación contractual arrendaticia, es el vínculo que se establece entre el arrendador y el arrendatario y que, teniendo como objeto un determinado inmueble, da lugar a una pluralidad de trascendencias en el orden jurídico concreto y especial que regula ese vínculo, y sus efectos o consecuencias, dentro de un privilegio o tutela de protección limitada, especialmente en beneficio del arrendatario.

Hoy en día se hace más tedioso, generar una relación contractual arrendaticia, se obtienen diversas dificultades, creando como consecuencia un resultado negativo para ambas partes, tenemos el caso del arrendador, como propietario del bien, se encuentra regulado de manera absoluta, no pudiendo siquiera establecer un precio adecuado al bien que le pertenece, o bien, si llegase a necesitar ese bien, no poder generar un desalojo justo, para el disfrute de su propiedad, en el caso de viviendas, forjando a perder el interés y trayendo como consecuencia inmediata la falta de estímulo para la construcción de viviendas destinadas al arrendamiento, desactivando la industria de la construcción y por ende las fuentes de empleos en dicha área, totalmente contrario a lo previsto en la exposición de motivos en la Ley de Arrendamiento Inmobiliarios.

El estado como ente regulador, ha creado numerosas posibilidades de hacer perder la confianza ante los interesados de generar relaciones contractuales, que sean eficaces para ambas partes, creando organismos administrativos reguladores, no ataca el problema en sí, funda más molestias a la hora de arrendar o subarrendar una propiedad, los propietarios deciden vender o

cerrar y los arrendatarios se encuentran sumidos, en una problemática de la cual el estado debiera darle total derecho a obtener una vivienda digna para su convivencia familiar.

TERCERA FASE. Establecer la posibilidad de unificar dentro de una sola ley todas las relaciones arrendaticias.

La materia de arrendamientos inmobiliarios hoy en día, se encuentra dividida, entre leyes especiales con características totalmente muy distintas, es por ello que mantener disperso el marco legal en materia arrendaticia, genera conflictos, tanto sociales como económicos en las partes interesadas, Por su parte, la Ley de Arrendamiento Inmobiliario reguló de manera especial los contratos de arrendamiento cuyo objeto fueran los bienes inmuebles. A partir de esa Ley se concertó por primera vez en un solo texto normativo toda la regulación concerniente al arrendamiento inmobiliario, lo que reflejó el avance y especialización de nuestro Derecho en esta materia. Esta ley fue derogada parcialmente por la Ley de Regularización y Control de Arrendamientos de Viviendas, por el el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas y por el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el uso Comercial, en los cuales se desarrollaron de una manera especializada las materias sobre arrendamiento de viviendas y de inmuebles comerciales respectivamente.

Como resultado se logró obtener, lo disperso que se encuentran las leyes en materia arrendaticia en nuestro país, creando una inseguridad en el campo entre las partes y el estado, trayendo como consecuencia el deterioro social y económico dentro de la infraestructura nacional, donde debería el ente gubernamental actualizar y concentrarse en un solo texto legal, restableciendo así la seguridad jurídica necesaria para las partes intervinientes en la relación

arrendaticia, con lo cual se lograrían objetivos esenciales, como es, el estímulo de participación de la inversión privada tanto nacional como extranjera, para la construcción masiva de desarrollos inmobiliarios para ser destinados al arrendamiento, y reactivar la industria de la construcción.

4.2 CONCLUSIONES

PRIMERA FASE. Identificar el marco legal vigente en materia arrendaticia de viviendas, locales de uso comercial e industrial.

Una vez evaluado el marco legal vigente en materia arrendaticia, se toma en cuenta que la regulación de arrendamientos inmobiliarios, no se encuentra enmarcado dentro de uno solo, si no muy por el contrario, disperso, trayendo como consecuencia ciertas confusiones a la hora del ámbito de su aplicación, tal es el caso de los arrendamientos en materia industrial, regulada por la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, en tal sentido, es necesario ordenar las relaciones que vienen estableciéndose entre las partes, para que tengan una idea más conclusa y clara, de lo que pretende y busca regular el estado a la hora de obtener una relación contractual arrendaticia.

SEGUNDA FASE. Determinar las dificultades que se generan de las relaciones contractuales arrendaticias.

Dentro de esta fase se pudo concluir, que el sistema social y económico, se deteriora con más preocupación, generando una infraestructura quebrantable, donde el estado debería de manera breve y expedita, mantener un verdadero y propio sentido de seguridad jurídica, que proveerá a las partes involucradas en los conflictos arrendaticios de los mecanismos judiciales, que en plano de igualdad, se le otorgasen herramientas necesarias para la defensa y protección de los elementos esenciales para una mejor vida, como el caso de una vivienda digna, o el libre manejo del comercio a la hora de arrendar inmuebles destinados al uso comercial, generando

fuentes de empleos directos e indirectos, para el sustente de una familia, muy por el contrario a la actualidad, donde se acrecientan más los problemas de arrendamientos a la hora de obtener una relación contractual.

TERCERA FASE. Establecer la posibilidad de unificar dentro de una sola ley todas las relaciones arrendaticias.

En la diversidad de leyes en materia arrendaticia, se pudo conocer que la separación de la misma , sin saber que pretende el estado regular, a la hora de ejercer el derecho de arrendar, resulta improcedente, y solo trae como consecuencia, que el arrendamiento de inmuebles se haya convertido, judicial y administrativamente, en una especie de sobrevivencia entre las partes y el estado, donde además se está logrando la paralización de proyectos de construcción de inmuebles destinados al arrendamiento inmobiliario, no se trata de colocar parches o desglosar leyes obsoletas, sino de crear, unificar un cuerpo de normas que abogue por los intereses de arrendatarios y arrendadores y para que ello sea posible, hay que crear un marco jurídico que se adecue a la realidad, que limite la autonomía de la voluntad de las partes en lo estrictamente necesario, para lograr obtener la viabilidad, confianza jurídica que tanto se aclama para lograr promover nuevos proyectos que impulsen el sector de vivienda y comercio.

4.3 RECOMENDACIONES

En virtud de la importancia que sostiene el tema inquilinario en nuestro país, tomando en consideración la problemática que deriva de muchos factores dentro del marco legal inquilinario, dando como resultado que se acrecenté más las dificultades a la hora de aplicar el ámbito legal arrendaticio en las relaciones contractuales se sugieren las siguientes recomendaciones:

En primera, a la Asamblea Nacional, como cuerpo legislativo, crear la unificación del marco legal arrendaticio, eliminando tanta variedad entre las leyes, regulación e instituciones administrativas, que solo retrasan el proceso y que a simple vista logra verse el no estar preparadas a la hora de una situación que se vuelve irreparable, generando desconfianza entre las partes interesadas, deterioro social en los valores y derechos fundamentales de las personas, como lo es obtener una vivienda digna, libre comercio para generar ingresos que ayuden al sostén familiar, fuentes de empleos directas e indirectas, confiando en el mercado privado tanto nacional como extranjero, con proyectos urbanísticos, planes de desarrollo en el sector industrial y comercial, para lograr impulsar el motor de vivienda, sería conveniente un proyecto de ley que tenga efecto inmediato y otro a medio plazo, en primera que se logre la incorporación al mercado de arrendamiento de una cantidad de viviendas que permanecen deshabitadas, por el temor de sus propietarios a darlas en alquiler debido a la inseguridad jurídica existente hoy en día, a mediano plazo lograr la construcción masiva de desarrollos inmobiliarios para el alquiler, uso goce y disfrute de los interesados, un proyecto de ley donde las personas de menos recursos o en su caso personas que por razones ajenas tengan la desdicha de perder sus viviendas, cuenten con albergues de protección momentánea, ofreciéndole oportunidades de empleo para su desarrollo personal y económico, en fin unificar tantas leyes en materia arrendaticia, creando un marco jurídico que se adecue más a la realidad, donde limite la autonomía de las partes interesadas, creando más seguridad jurídica.

En segunda a las partes involucradas en los procesos, a actuar de manera eficaz conociendo más sobre la materia, asesorarse más sobre el marco legal y actuar como buen padre de familia a la hora de sostener una relación contractual arrendaticia.

BIBLIGRAFIA

Código Civil de Venezuela. (1982) Gaceta Oficial de la República de Venezuela 2.990 Extraordinario, Junio 26, 1.982. Caracas, Venezuela.

Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. (1999) Gaceta Oficial Nro. 36.860 (Extraordinario) 30 de Diciembre de 1999 Caracas, Venezuela.

Decreto con Rango, Valor y fuerza de Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas, (2011) Gaceta Oficial Nro. 39.668, 06 de Mayo del 2011, Caracas, Venezuela.

Decreto con Rango, Valor y fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario Para el Uso Comercial, (2014) Gaceta Oficial Nro. 40.418, 23 de Mayo del 2014, Caracas, Venezuela.

HIDALGO, G. MONTILLA, G. (2015) **Análisis de los Efectos Del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario Para el Uso Comercial en el Ordenamiento Jurídico Venezolano.** Universidad Rafael Urdaneta, Maracaibo, Venezuela.

Ley De Arrendamientos Inmobiliarios, (2006) Gaceta oficial Nro. 38.437 del 16 de Mayo del 2006, Caracas, Venezuela.

LIORGE, H. (2013) **Ambigüedades y Contradicciones que Presenta la Normativa Jurídica que Regula el Arrendamiento Inmobiliario Destinado a Vivienda.** Universidad José Antonio Páez, San Diego, Carabobo, Venezuela.

Melich, J. (2006) **Doctrina General del Contrato.** (4ta Edición) Academia de Ciencias Políticas y Sociales Centro de Investigaciones Jurídicas. Caracas, Venezuela.

Ossorio, M. (2000) **Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales.** (27 Edición)
Buenos Aires, Argentina.

Rodríguez, M. (2014) **Análisis de los Efectos de la Aplicación del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas.** Universidad José Antonio Páez, San Diego, Carabobo, Venezuela.