



**REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA**  
**UNIVERSIDAD JOSÉ ANTONIO PÁEZ**  
**FACULTAD DE CIENCIA JURÍDICAS Y POLITICAS**  
**ESCUELA DE DERECHO**

**PROTECCIÓN DEL ESTUDIANTE VENEZOLANO DENTRO  
DE LA LEY PARA LA REGULARIZACIÓN Y CONTROL DE  
LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA**

**AUTOR:**

**DANIELA. I. CARRILLO C. C.I. 25.104.871**

**MARIANNA GARCIA P. C.I. 25.470.162**

**TUTOR:**

**PROF. ALEJANDRO VIEIRA**

**San Diego, Enero 2019**

## **DEDICATORIA**

Primeramente a Dios por haberme dado vida, salud y la posibilidad de seguir mi carrera universitaria y por poner en mi vida a personas maravillosas que han sido parte de este proceso.

A mi Madre por ser el pilar fundamental en mi vida, por brindarme todas las herramientas necesarias para poder lograr mis objetivos y darme siempre todo su amor y consideración a pesar de la distancia, por ser esa mujer luchadora e incansable y estar siempre para mí.

A mi novio por ser también parte fundamental para el logro de este objetivo, por estar desde el primer día, dándome todo su apoyo y amor.

A los mejores amigos que me deja esta alma mater Marianna García, José Mouriño y Jorge Duran, por ser tan incondicionales, me siento feliz de poder culminar esta etapa junto a ustedes.

Y al mejor tutor, el Profesor Alejandro Vieira por toda la paciencia y el cariño con el que nos brindó muchos de sus conocimientos.

**Daniela Isabel Carrillo Cambero**

## DEDICATORIA

Primeramente a Dios por haberme permitido llegar hasta este punto dándome la fortaleza necesaria en cada etapa de este camino.

A mis Padres por ser el pilar fundamental en mi vida y por brindarme todas las herramientas necesarias para poder lograr mis objetivos.

A mi novio Carlos Padrón por ser mi gran apoyo incondicional desde el primer día.

A mi familia porque de alguna u otra manera siempre han estado para mí cuando los he necesitado.

A mis amigas Norimar y Nhaifred por acompañarme a lo largo de esta hermosa etapa.

A Daniela Carrillo y Jorge Duran porque sin duda alguna su amistad ha sido de las mejores cosas que me ha brindado la universidad y estoy feliz de poder culminarla junto a ustedes.

Y a mí tutor el Prof Alejandro Vieira por haberme brindado sus conocimientos y su apoyo para poder lograr mi objetivo.

**Marianna García Padrón**

## INDICE

<b>Contenido</b>	<b>Pg.</b>
<b>INTRODUCCION.....</b>	<b>4</b>
 <b>CAPITULO I</b>	
<b>EL PROBLEMA</b>	
Planteamiento del problema.....	9
Formulación del problema.....	12
Objetivo de la investigación.....	13
Objetivo General	
Objetivo Especifico	
Justificación.....	13
Alcance y Limitaciones.....	14
 <b>CAPITULO II</b>	
<b>MARCO TEÓRICO</b>	
Antecedentes de la investigación.....	16
Bases Teóricas.....	18
Bases Legales.....	33
Definición de Términos Básicos.....	37
 <b>CAPITULO III</b>	
<b>MARCO METODOLÓGICO</b>	
Tipo de la Investigación.....	39
Nivel de la Investigación.....	40
Diseño de la Investigación.....	41
Métodos y Técnicas de la Investigación Jurídica.....	42
Fases Metodológicas de la Investigación.....	45
 <b>CAPITULO IV</b>	
<b>RESULTADOS, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</b>	
Resultados.....	47
Conclusiones.....	50
Recomendaciones.....	52
 <b>BIBLIOGRAFÍA</b>	



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

**PROTECCION DEL ESTUDIANTE VENEZOLANO DENTRO DE LA  
LEY PARA LA REGULARIZACION Y CONTROL DE  
ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA**

**Autor:** Marianna García Padrón y Daniela Isabel Carrillo Cambero

**Tutor:** Abg. Alejandro Vieira

**Fecha:** Enero 2.019

**RESUMEN INFORMATIVO**

El trabajo que es presentado se efectuó para examinar la protección del estudiante venezolano dentro de la Ley para la Regularización y Control de Arrendamientos es por ello que se enunció la mencionada Ley publicada el 21 de octubre de 2011, Y luego se interpretó el capítulo especial destinado a las viviendas estudiantiles con el fin de determinar cuáles son sus deberes y derechos con los que estos gozan. Esta investigación se pudo llevar a cabo siguiendo una metodología de tipo documental, por cuanto fueron revisadas diferentes fuentes bibliográficas y además porque no resultaba posible la realización de una investigación de campo. Se concluye que es necesario la protección del estudiante ya que esto surge de una necesidad, es un factor importante en el libre desenvolvimiento y desarrollo de su personalidad y al no tener conocimiento de sus derechos estos suelen ser vulnerados.

**Palabras Claves:** Protección, Estudiante, Vivienda, Deberes, Derechos.

## INTRODUCCIÓN

El presente trabajo versa sobre la Ley para la Regularización y control de Arrendamientos de Vivienda que fue dictada en Venezuela mediante Gaceta Oficial N° 39.783 de fecha 21 de octubre de 2011, cuyo objeto es “La Regularización y Control del Arrendamiento de Vivienda” La idea es entonces examinar la protección del estudiante Venezolano dentro de dicha legislación.

Para ello será necesario en primer lugar, enunciar o expresar lo que se encuentra establecido en la mencionada ley, para seguidamente poder interpretar el contenido y finalmente culminar con la exposición de cuál es la protección que tiene la comunidad estudiantil venezolana dentro de la ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda.

Es relevante en este punto identificar algunas premisas generales, sobre el origen de las viviendas estudiantiles, señalando que tiene sus orígenes en la vida monacal (vida dentro de un monasterio) y nacen de la necesidad de crear espacios para aquellos que buscan establecerse lejos de sus hogares por una nueva experiencia educativa en una localidad diferente.

En consecuencia a lo mencionado, el presente informe de pasantías está dividido en cuatro capítulos, discriminados de la siguiente manera:

- Capítulo I, contenido de la problemática, los objetivos y la justificación de la investigación.
- Capítulo II, que comprende el marco teórico, en el cual se exponen los antecedentes de la investigación, las teorías que sustentan el trabajo y las bases legales del mismo.

- Capítulo III, que incluye el marco metodológico, es decir, donde se describe la forma en que se realiza el trabajo, el tipo y nivel de la investigación, los métodos para la recolección de información y las fases de la misma.
- Capítulo IV, por último contentivo de los resultados, las conclusiones y las recomendaciones a que llega el investigador una vez ha finalizado la búsqueda y análisis de la información.

## **CAPITULO I**

### **EL PROBLEMA**

Este capítulo está dedicado a detallar las razones que motivaran la realización de este proyecto de grado, los objetivos que se plantearan al comienzo de la investigación, su justificación y las limitaciones que condicionarán este proyecto.

#### **1.1 Planteamiento del problema**

La evolución de las viviendas estudiantiles, tienen sus orígenes en la vida monacal (vida dentro de un monasterio) donde los monjes además de una búsqueda de aislamiento, le dedican gran parte de su vida al estudio. El concepto de las viviendas estudiantiles nace de la necesidad de crear espacios para aquellos que buscan establecerse lejos de sus hogares por una nueva experiencia educativa en una localidad diferente.

En Europa, entre los siglos XII y XIII aparecen las primeras universidades donde se comienza la práctica de alojamientos colectivos. La comunidad universitaria funcionaba según el sistema de enseñanza que surge de la convivencia cotidiana entre el tutor y el alumno. Así surgen los primeros colleges. El college posee una organización arquitectónica con un carácter propio que se relaciona con su manera de enseñar. Se conforman como un lugar donde viven juntos profesores y alumnos, donde simultáneamente se vive, enseña, aprende, estudia y discute.

La historia nos enseña, que existía una organización especial en torno a un patio que disponía de todos los edificios y programas necesarios para la formación de estudiantes. Estos programas comprenden: las habitaciones de los alumnos y profesores, capilla, comedores, salas de conferencia y laboratorios. Complementan el conjunto instalaciones deportivas.

Por otro lado, las universidades norteamericanas se organizaban como un conjunto de edificios independientes que albergaban los diferentes programas que requiere la universidad, entre ellos el de residencia. Con la incorporación de las mujeres al ámbito universitario a finales del siglo XIX aparecen cambios y nuevas exigencias para la construcción de los nuevos dormitorios. Se plantean ciertas necesidades o actividades que en ese momento se consideraban como femeninas, dando lugar a nuevos espacios y configuraciones en estos proyectos. También cambia el concepto de edificio dormitorio al de residencia de estudiantes.

Es en la etapa posterior a la guerra en que se ve la multiplicación de estos edificios, variadas experimentaciones formales, donde importantes arquitectos hacen aportes al tema, como Alvar Alto, Louis Khan, Eero Saarinen y Le Corbusier con el pabellón Brasil en la ciudad universitaria de París.

En distintas universidades extranjeras contemplan en sus programas sitios destinados para alojar a los estudiantes que vienen de otras ciudades. En Venezuela anteriormente, la Universidad Central de Venezuela poseía edificaciones que les proporcionaban a los estudiantes del interior un sitio para vivir, pero la gran desorganización acabó con este sistema.

Por otra parte la Universidad Católica Andrés Bello no cuenta con un programa de residencias, pero la Dirección general de Servicios Estudiantiles ofrece a los estudiantes necesitados de vivienda un archivo de ofertas de habitaciones aportados por los caseros que ofrecen alquilar a ucabistas.

Pero no todo el panorama es positivo, ya que existen residencias que tienen horarios establecidos y visitas restringidas, que no le permite al estudiante el libre desenvolvimiento de su personalidad, aunque estas ofrezcan habitaciones con áreas adecuadas para estudiar y descansar. Como por ejemplo la residencia "Virgen del Valle" en El Paraíso o las del Opus Dei.

En el mismo orden de ideas otro de los ejemplos a citar es un caso que merece ser mencionado, se trata de una casa ubicada en Montalbán que pertenece a la orden de las hermanas Franciscanas, y está alquilada a muchachas estudiantes, el costo es

económico, no hay horario establecido y cuenta con todas las comodidades, pero lo importante es que bajo una estricta organización, las habitantes son las encargadas del mantenimiento del lugar, las labores se rotan, todas son partícipes de la limpieza, así como de los beneficios de vivir en un lugar tranquilo que les permite el bienestar físico y psicológico, sin que ello afecte sus Derechos.

Sin embargo dada a la escasa existencia de estos lugares y al incremento constante de la población universitaria dichos espacios son insuficientes para albergar a toda la comunidad universitaria venezolana, por ende la mayoría de los jóvenes que deben trasladarse a realizar sus estudios universitarios en otra ciudad distinta a la de origen deben recurrir a contratos de arrendamiento con personas naturales o jurídicas.

Es así como surge una serie de inconvenientes para la población estudiantil ya que aún al encontrarse protegido legalmente esta Ley no se encuentra completamente desarrollada y aunado a esto, el gran desconocimiento que existe por parte del estudiantado y el arrendador trae como consecuencia a que se expongan a especulación, y aun peor el tener que habitar viviendas en condiciones deplorables y bajo restricciones y políticas que violan sus derechos por la búsqueda de un costo menor, que le permita cubrir los gastos; llegando incluso el rubro de alquiler a ser más costoso que los que provienen directamente de la universidad como tal.

Resultando el tema del alquiler de residencia estudiantil en la mayor problemática e impedimento al momento de continuar a los estudios superiores derivando en una privación del derecho a la educación, por el simple hecho de que la economía venezolana no permite cubrir con los gastos que acarrea esta etapa universitaria, es por ello que surgen diversas legislaciones especiales en materia de arrendamiento en Venezuela para poder controlar los precios y las condiciones que deben implementar aquellos particulares que deseen prestar el servicio de alquiler en los diversos rubros (vivienda, uso comercial, industrial, desalojo, entre otros).

Es así como nace la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda (G.O.E. 6.053 del 12 de noviembre de 2011), debiendo aclarar que aplica a todo arrendamiento de vivienda, total o parcial, incluyendo las habitaciones estudiantiles, así como desarrollos en construcción.

Dicha legislación define la vivienda estudiantil como aquel espacio físico vital, acondicionado como vivienda temporal para el estudiante, bien sea habitación, casa, quinta, apartamento, anexo de una vivienda, edificio o cualquier otra tipología de vivienda establecida en esta Ley, que permita el desarrollo integral y progresivo durante su formación. Dicha vivienda puede ser de carácter pública, privada o mixta.

Junto con esta ley nace la Superintendencia de Arrendamiento la cual está contemplada en el artículo 16 de la Ley de Arrendamiento, y tendrá como competencia coordinar las políticas inquilinarias, en todos los estados del país, de acuerdo con el artículo 17 de la normativa. Este ente administrará la protección de los inquilinos y los propietarios bajo el cumplimiento de ciertos requisitos que le atribuye la Ley, verbigracia:

1. Las personas naturales o jurídicas que oferten vivienda para estudiantes deben estar registradas como arrendador de vivienda estudiantil, ante la Sunavi.
2. La Sunavi diseñara políticas de beneficios para promover el arrendamiento de vivienda estudiantil.
3. Las normas de convivencia deben quedar suscritas en el contrato de arrendamiento de manera constante, actualizadas y mejoradas, dichas normas deben ser aprobadas por el ente antes mencionado.

Es por ello que surge la siguiente interrogante:

## **1.2 Formulación del Problema**

¿Cuál es la protección que tiene la comunidad estudiantil venezolana dentro de la ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda?

### **1.3 Objetivos de la Investigación**

#### **Objetivo General**

Analizar la protección del estudiante dentro de la ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda

#### **Objetivos Específicos**

1. Describir la protección del estudiante venezolano dentro de la ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda
2. Contrastar la protección del estudiante en el ámbito de viviendas estudiantiles dentro del derecho comparado.
3. Interpretar la protección del estudiante venezolano dentro de la ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda

### **1.4 Justificación**

Uno de los grandes problemas que viven los estudiantes de nivel superior en el territorio venezolano, es el traslado desde sus hogares hasta el lugar de estudio, debido a esto, se ven en la necesidad de buscar residencia en la cercanía a la universidad y en la mayoría de los casos estas vulneran sus derechos sin ellos tener conocimiento de los mismos, lo cual hace necesario un estudio que dé a conocer la protección con la que cuenta el estudiantado venezolano dentro del marco jurídico vigente.

Por otra parte la investigación ofrecerá una ventaja para la población estudiantil, toda vez que en ella se exponen cuáles son los derechos de los mismos, ya que existen ciertos factores que representan un problema al no garantizar el sano desenvolvimiento y desarrollo de la personalidad del estudiante. El lugar donde el estudiante va a vivir es un factor muy importante para que este cambio de ambiente no sea de gran impacto y pueda obtener una mejor experiencia fuera de su ciudad de origen.

Es trascendental abordar un estudio de este tipo ya que surge de la necesidad de dar a estas personas llamadas estudiantes, una herramienta para conocer de qué forma le ley puede intervenir para brindarle al conglomerado estudiantil una alternativa segura, con todas las comodidades y un ambiente agradable mientras estudian en la universidad. Los conocimientos que se podrán adquirir de esta experiencia, podrán ser generalizados de forma a sugerir ideas y recomendaciones a otros futuros estudios con similares características.

### **1.5 Alcance y Limitaciones**

#### **Alcances:**

- El presente estudio explorará el marco legal venezolano, para la protección de los estudiantes en el área de arrendamientos de viviendas estudiantiles y así poder constatar de qué manera se encuentra protegido el mismo
- La investigación abarca únicamente a las residencias dedicadas al rubro estudiantil en Venezuela, tomando en consideración los deberes y derechos que posee tanto el arrendador como el arrendatario dentro del marco jurídico vigente.
- Por el carácter innovador de esta investigación tendrá un aporte significativo como referencia para futuras tesis o trabajos de mejora en el ámbito de leyes de arrendamientos de viviendas, ya que no existen trabajos directamente relacionados con los objetivos planteados en este estudio.

#### **Limitaciones:**

- No contar con antecedentes nacionales con relevancia ante las leyes de arrendamiento de vivienda en materia de residencias estudiantiles, creando un vacío importante al momento de la elaboración de hipótesis y/o conclusiones de dicho estudio.
- La Superintendencia de Arrendamiento no cuenta con datos estadísticos por lo tanto no le suministra la información necesaria a su personal, así como la falta de actualización de los registros por parte de los arrendadores y

arrendatarios al momento del estudio.

- Desconocer la protección con la que cuenta el estudiante dentro del marco jurídico vigente al momento de presentar algún caso de violación en contra de sus derechos como inquilino o al verse incluido en un fallo ante su arrendador

## **CAPÍTULO II**

### **MARCO TEORICO**

La finalidad de este capítulo es presentar los antecedentes necesarios para definir el contexto de esta investigación, y por el otro, desarrollar los fundamentos y herramientas teóricas requeridas para la realización de este trabajo especial de grado.

#### **2.1 Antecedentes de la investigación**

A partir de la revisión de algunos trabajos realizados con anterioridad referidos a la temática de estudio; fueron tomados los antecedentes que sirvieron de sustento para el desarrollo de esta investigación. A continuación se reseñan y vinculan dichos estudios con el presente.

En primer lugar, se encuentra el estudio realizado por Karina Riveron (2016), egresada de la Universidad de los Andes, el cual tiene por título: "La residencia estudiantil: un espacio de transformación sociocultural en el contexto universitario", para optar por el título de Arquitectura y diseño, según esta autora, el propósito fundamental que persiguió dicho estudio tiene como objetivo valorar el trabajo realizado en la residencia estudiantil para transformar y estimular la actitud de nuestros estudiantes en la residencia, integrando para ello la labor educativa, política, ideológica y cultural, propiciando un ambiente universitario adecuado, basado en la cultura de la disciplina, la convivencia social, el cuidado de la propiedad social y el uso sano y eficiente del tiempo libre.

En los momentos actuales la atención a la Residencia Estudiantil en la Educación Superior adquiere una gran importancia toda vez que tanto los profesores como los trabajadores no docentes tienen la gran responsabilidad de formar integralmente a las nuevas generaciones no solo en el aula sino en todos los escenarios de su vida universitaria.

Es por ello que en los lineamientos de la extensión universitaria para dicho estudio se destaca el propósito de convertir a las residencias estudiantiles en espacios esencialmente educativos, partiendo de considerarlas como una comunidad de estudiantes becados en la que se prioriza la labor formativa y se propone integrar todas las acciones de la comunidad universitaria para el logro de buenos resultados en la labor educativa y político-ideológica con los estudiantes.

De manera que las acciones en ese sentido harán énfasis en educar en el cumplimiento de los deberes de los estudiantes y su responsabilidad en la beca y a fortalecer el funcionamiento del autogobierno estudiantil para lograr el análisis integral del becado en la brigada, que la emulación se convierta en un instrumento movilizativo de los estudiantes en la beca y que esta sea un escenario ideal para la comunicación con los estudiantes y para mejorar la educación formal y la disciplina social.

Partiendo del objeto de estudio de este antecedente se encontraran una serie de semejanzas que respaldan está investigación para fundamentar la confiabilidad, del mismo modo, proporcione valiosa información para el desarrollo de este estudio debido a que uno de sus enfoques es la convivencia como lo indica el artículo 61 de la LRCAV, ya que, la convivencia estudiantil está establecida mediante normas internas definidas por acuerdos entre arrendador y arrendatario y eso conlleva a que pueda existir un bienestar para los estudiantes.

En segundo lugar, está la ponencia realizada por Fulgencio Rueda (2016), egresado de la Universidad del Zulia, el cual tiene por título: "La Residencia Universitaria Ulandina a la Luz de los Nuevos Tiempos". El objetivo de esta investigación es dar a conocer la difícil situación que viven los estudiantes de menores recursos que tocan las puertas de la Universidad de los Andes (ULA) con respecto al alojamiento.

A lo largo de los años esta situación se ha hecho cada vez más angustiante tanto para los estudiantes como para los padres y las familias de los bachilleres que se acercan a las ciudades donde están ancladas las universidades más grandes del país las “Universidades Autónomas Nacionales”.

Entre las conclusiones el autor antes mencionado considera que es evidente que la problemática que tiene mayor repercusión, en los momentos actuales, es la difícil situación que viven los estudiantes de menores recursos, por lo tanto, es necesario rescatar los servicios estudiantiles a lo largo y ancho del territorio nacional, que el estado debe garantizar a esos estudiantes y darles lo que por derecho les corresponde.

Para finalizar, la anterior investigación dejó un gran aporte puesto que sirvió de orientación y refuerzo por la calidad y análisis de su contenido, dicho antecedente aborda un área similar al objeto de estudio de la presente investigación, ya que busca el desarrollo en las residencias estudiantiles debido a que los estudiantes merecen tener una vivienda que posea y les garantice un entorno que le transmita el bienestar para que estos puedan desarrollar sus actividades académicas de manera adecuada y sin ningún tipo de dificultad, de manera que intrínsecamente guarda relación con la protección jurídica de los derechos del estudiante.

## **2.2 Bases Teóricas**

Según Arias (1999), las bases teóricas constituyen: Un conjunto de conceptos y proposiciones que constituyen un punto de vista o enfoque determinado, dirigido a explicar el fenómeno o problema planteado”. Pueden subdividirse de acuerdo a su naturaleza en psicológicas, filosóficas, pedagógicas, legales, entre otras. Su desarrollo debe iniciarse con una breve introducción donde se indique el tema a estudiar, el concepto de bases teóricas debidamente citado y la mención de las teorías relacionadas con el trabajo.

Cada problema posee algún referente teórico, lo que indica, que el investigador no puede hacer abstracción por el desconocimiento, salvo que sus estudios se soporten en investigaciones puras o bien exploratorias. Ahora bien, en los enfoques descriptivos, experimentales, documentales, históricos, etnográficos, predictivos u otros donde las existencias de marcos referenciales son fundamentales y los cuales animan al estudioso a buscar conexión con las teorías precedentes o bien a la búsqueda de nuevas teorías como producto del nuevo conocimiento. (P 44)

Desde este ámbito se consideran las siguientes bases teóricas, las cuales están relacionadas con los objetivos planteados en la investigación.

### **La Vivienda**

Su primera definición es la construcción o el lugar cerrado y cubierto, preparado para que sea habitado por personas y cuya función primordial es dar habitación y refugio a dichas personas, protegiéndolas del clima y de otras posibles amenazas.

Se le puede definir también como el lugar donde vive una persona, un grupo de personas o familia que constituye un hogar. Desde ese punto de vista puede englobar desde una barraca o bungalow, a una choza, cueva, iglú, loft y villa. Ya que esta si bien es una tienda plegable, circular y con techo que tiene formato de cúpula que utilizan los pueblos nómades del norte de Mongolia; es el lugar en el que habitan y viven en cada lugar donde se asientan.

Históricamente el ser humano siempre tuvo la necesidad de refugiarse para neutralizar las posibles condiciones desfavorables de vivir a la intemperie. Aun así siempre buscó refugio. En la prehistoria, utilizaba las cuevas naturales para protegerse no solo del clima sino de los animales.

Con el paso de los siglos y ya cuando se empiezan a asentar las poblaciones, en el área rural, las mismas personas construían sus propias casas de acuerdo a lo que hallaban en los alrededores. Mientras que en las ciudades quienes se encargaban de la construcción eran artesanos o arquitectos especializados.

Actualmente, el diseño de todo tipo de viviendas es competencia de arquitectos e ingenieros, aunque existen personas que pueden diseñar sus plantas, pero legalmente los planos deben tener la firma de un profesional de la construcción: maestro mayor de obras, arquitecto o ingeniero civil.

Se usa también este sustantivo para referirse al modo de vivir. Aunque esta acepción está prácticamente en desuso.

En cuanto a la etimología de este sustantivo, proviene del latín. Deriva de vivienda neutro plural del gerundio -que es la forma verbal que indica posibilidad, susceptibilidad, obligación- de vivendus, vivenda, vivendum correspondiente al verbo vivo, vivis, vivere, vixi, victum que tiene por significado vivir, existir. Por lo tanto, el concepto original de esta palabra es lo que posibilita vivir.

### **Modalidades de vivienda**

Artículo 7 De la Ley para la Regularización y Control de Arrendamientos de Vivienda

1. Vivienda Estudiantil: es aquel espacio físico vital, acondicionado como vivienda temporal para el estudiante, bien sea habitación, casa, quinta, apartamento, anexo de una vivienda, edificio o cualquier otra tipología de vivienda establecida en esta Ley, que permita el desarrollo integral y progresivo durante su formación. Dicha vivienda puede ser de carácter pública, privada o mixta.
2. Habitación: Espacio físico que es parte de un inmueble, utilizado como morada y asiento principal de persona o familia para su vivienda.
3. Pensión: Espacio físico comprendido por un conjunto de habitaciones y áreas para servicios comunes, utilizadas de forma continua como vivienda.
4. Residencias: Son aquellos inmuebles arrendados por habitación o cama sobre la cual se asienta su vivienda.

## **Contrato**

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

Borja Soriano (1962. P.129.), lo define como: “El convenio en sentido general es el acuerdo de dos o más voluntades manifestado en forma exterior para crear, transmitir; modificar o extinguir derechos y obligaciones. Dentro de la definición del convenio en sentido general se encuentran implícitas las concepciones jurídicas del contrato y del convenio en sentido especial. El contrato es el acuerdo entre dos o más personas para crear o transmitir derechos y obligaciones. El convenio en sentido especial es el acuerdo que modifica o extingue derechos y obligaciones”

Aura Lehmann (2016. P.22) Define el contrato como: “Una convención que tiene por objeto, constituir, reglar, transmitir, modificar o extinguir relaciones jurídicas de tipo patrimoniales, como todo acuerdo unánime destinado a producir efectos jurídicos en relaciones jurídicas patrimoniales, por ejm, la donación, la venta”

## **Requisitos del Contrato**

La ley señala que para que un contrato civil de cualquier tipo sea válido se tendrán que cumplir ciertos requisitos esenciales. Estos requisitos de los contratos vienen establecidos en el Código Civil.

Concretamente los requisitos existenciales de los contratos son:

1. Capacidad legal: Es la aptitud jurídica que tiene un individuo para ser sujeto de derechos y obligaciones. En otras palabras, se entiende como la capacidad de goce y de ejercicio, desde el punto de vista de la ley

2. El consentimiento de los contratantes: El consentimiento se manifiesta por la existencia de una oferta y la aceptación sobre la misma. Lo primero que hay que saber es que, como es lógico, será nulo el consentimiento prestado por error, violencia, intimidación o dolo
3. El objeto del contrato: Es importante saber qué se considera objeto del contrato puesto que como hemos dicho es uno de los requisitos de los contratos esenciales. El objeto de todo contrato debe ser una cosa determinada en cuanto a su especie. La indeterminación en la cantidad no será obstáculo para la existencia del contrato, siempre que sea posible determinarla sin necesidad de nuevo convenio entre los contratantes.
4. Causa: hace referencia a la causa jurídica del mismo y no al motivo personal de cada uno de los contratantes para celebrar el negocio jurídico. Es uno de los elementos sin el cual éste es nulo. Se debe tratar de una causa lícita y no falsa

### **Arrendamiento**

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

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

- Entregar al arrendador la cosa arrendada.
- A conservarla en estado de servir, al fin para que se la ha arrendado.

- A mantener al arrendador en el goce pacífico de la cosa arrendada, durante el tiempo que dure el contrato

Todo esto según el artículo 1.585 de nuestro Código Civil venezolano.

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

### **Elementos para la Validez del Contrato**

Artículo 1142 del Código Civil: “El contrato puede ser anulado:

1. Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas: La incapacidad nace por mandato de la ley y no es inherente a la persona por lo que no admite la representación, se le conoce como falta de legitimidad o legitimación.
2. Por vicios del consentimiento: Es la ausencia de una voluntad sana con el objetivo de falsear, adulterar, anular dicha voluntad y alcanzar propósitos deseados lo cual compromete su eficacia. La voluntad queda excluida con el consentimiento en su forma de exterior viciado. Los vicios del consentimiento son: El error, dolo, violencia, la lesión y la incapacidad.

### **Características del Contrato de Arrendamiento**

- **Bilaterales:** Ambas partes, arrendador y arrendatario, se obligan recíprocamente la primera proporciona el uso y goce pacífico de una cosa y la segunda pagar un precio o canon de arrendamiento determinado. En consecuencia, cada una de las partes se obliga a una prestación.
- **Onerosos:** Se caracteriza porque cada parte hace un sacrificio económico para conseguir como contrapartida una ventaja de la otra, lo cual supone que

esta última sacrifica también algo. Tanto el arrendador como el arrendatario persiguen utilidades, gravándose recíprocamente; el primero con el canon de arrendamiento permitiendo el uso y goce; el segundo con el disfrute de la cosa, atendiendo al pago de la renta o precio.

- **Consensual:** Se perfecciona con el simple consentimiento de las partes sobre la cosa, precio, duración. No se requiere que la declaración de voluntad esta revestida de alguna solemnidad especial para que se repute perfecto el contrato.
- **Origina obligaciones principales:** Tiene existencia propia; no requiere de otro negocio para adquirir forma contractual.
- **Tracto sucesivo:** El contrato se realiza periódicamente y, con posterioridad, las obligaciones se cumplen sucesivamente y pesan durante todo el transcurso del arrendamiento. En este caso el contrato logra el efecto perseguido con su celebración mediante la duración de la ejecución de las prestaciones.

### **Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda (Sunavi)**

Es el ente rector en materia de arrendamientos inmobiliarios, forma parte de la estructura del Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat. La SUNAVI tiene amplias facultades para ejercer el control y permitir la inspección del estado sobre las personas y los inmuebles que son objetos de arrendamiento. El legislador le otorgo a la superintendencia un gran poder sobre la actividad arrendataria e incluso sobre la voluntad de las partes que participan en la relación arrendaticia.

La Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, como órgano de control y revisión, debe verificar que los contratos escritos cumplan con todos los parámetros establecidos en esta Ley. Especialmente en lo que se refiere a las condiciones del arrendamiento y el canon, que debe ser calculado por los métodos contenidos en la presente Ley.

Este órgano se encuentra ubicado en la Urbanización Las Mercedes, calle Orinoco con Av. Principal de Las Mercedes, diagonal a Centro Comercial Paseo Las Mercedes, Municipio Baruta, Caracas y en el Municipio Valencia, Urbanización Los Sauces, Avenida principal Este-Oeste Cruce con Avenida Norte, antiguo Inavi.

Las atribuciones de la SUNAVI son:

Artículo 20. Corresponde a la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, ejercer 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 esta Ley. Teniendo las siguientes atribuciones a su cargo:

1. Velar por el cumplimiento de los deberes, derechos y garantías contenidos en la presente Ley.
2. Diseñar, implementar y evaluar los mecanismos de aplicación, control y seguimiento de la presente Ley.
3. Fijar el canon de arrendamiento de los inmuebles regulados por la presente Ley.
4. Realizar, a solicitud de parte o de oficio, los procedimientos administrativos contenidos en la presente Ley.
5. Requerir a las personas y entidades sometidas a la regulación y control de la Superintendencia, cuando fuere necesario y dentro del límite de las funciones que le confiere la ley, los datos o documentos sobre sus cualidades y la relación arrendaticia, así como certificar la colaboración o no, por parte del sujeto investigado.
6. Realizar la inspección y fiscalización de los inmuebles y personas sujetas a la presente Ley, a los fines de la aplicación de la misma.

7. Efectuar los procedimientos para la determinación de ilícitos sancionados por la presente Ley, así como el incumplimiento de los deberes y derechos en ella establecidos.

8. Imponer las sanciones y determinar las indemnizaciones a que hubiere lugar, de conformidad con lo establecido en la presente Ley.

9. Proveer, en coordinación con las direcciones correspondientes del Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, de refugio o vivienda, transitoria o definitiva, al sujeto afectado por el desalojo y su grupo familiar, si éste comprobare que no tiene lugar donde habitar.

10. Diseñar y ejecutar la política de información y formación en materia de arrendamiento de vivienda, de los servidores públicos y servidoras públicas, así como de la ciudadanía en general.

11. Proveer al Ejecutivo Nacional de la información y recomendaciones necesarias en esta materia, para la definición de los planes nacionales en materia de vivienda y hábitat como un sistema integrado.

12. Generar, en conjunto con las organizaciones sociales creadas para la protección de los derechos de los arrendatarios y arrendatarias, políticas públicas que permitan fomentar el acceso a una vivienda adecuada, segura, cómoda, con servicios básicos esenciales que incluya un hábitat que humanice las relaciones familiares, vecinales y comunitarias.

13. Crear el Registro Nacional de Arrendamiento de Viviendas, establecer su normativa, administrarlo y ejercer las funciones de seguimiento y control sobre éste; partiendo de un Registro Nacional de Relaciones Arrendaticias, de actualización permanente.

14. Solicitar a los sujetos de la presente Ley, la información que estime pertinente a los fines del ejercicio de sus competencias y, en especial, de las atribuciones de control y fiscalización que le han sido otorgadas por esta Ley.

15. Revisar y controlar los contratos de arrendamiento destinados a vivienda, estableciendo en el registro nacional una base de datos de contratos de arrendamiento.
16. Realizar inspecciones en las viviendas que estén destinadas al uso del arrendamiento, a fin de validar su estado de conservación en el mantenimiento primario y preventivo, además de corroborar el fiel cumplimiento de lo establecido en la presente Ley.
17. Las demás atribuciones que le sean propias, de conformidad con lo establecido en esta Ley.

### **Condiciones de Habitabilidad en la Vivienda Estudiantil Venezolana**

Según lo establece el Artículo 60. La vivienda estudiantil deberá contar con espacios dignos de habitabilidad, necesarios para el estudio, desarrollo integral en armonía y el esparcimiento del estudiante, que permita satisfacer sus necesidades básicas tales como: la cocina para la alimentación, sanitario para el aseo personal, el dormitorio para el descanso, entre otros, debiendo estar garantizada la privacidad del estudiante por parte del arrendador de vivienda estudiantil.

### **La Convivencia dentro de la Vivienda Estudiantil Venezolana**

La convivencia en la vivienda estudiantil será establecida mediante normas internas, definidas por el acuerdo entre el arrendador y los estudiantes arrendatarios o arrendatarias, sin atentar el principio de respeto mutuo y de convivencia, pudiendo participar los consejos comunales o consejos estudiantiles y las organizaciones protectoras de los derechos de los estudiantes, debiendo dicha normativa ser homologada por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, una vez acordada.

Las normas de convivencia serán elaboradas y deberán estar suscritas sobre la base del contrato de arrendamiento, y actualizadas para mejorarlas anualmente o a solicitud de los estudiantes arrendatarios, arrendatarias o el arrendador, cuando así lo consideren por mutuo acuerdo o cuando sea expresada la necesidad de modificación por una de las partes. En caso del incumplimiento de algunas de las partes, se exigirá el cumplimiento ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda.

La Ley Orgánica de Consejos Comunales también establece como funciones de la Asamblea de Ciudadanos y ciudadanas que estos deben aprobar las normas de convivencia de la comunidad sin menoscabo de lo dispuesto en el ordenamiento jurídico vigente

### **Derechos de los Estudiantes Arrendatarios o Arrendatarias**

Son derechos irrenunciables de los estudiantes según el art. 62:

1. El uso, goce y disfrute de las áreas comunes, así como de los servicios básicos con los que cuente el inmueble sobre el cual se constituye la vivienda estudiantil.
2. El respeto a la privacidad, integridad, salud física y psicológica de los estudiantes arrendatarios o arrendatarias, por parte del arrendador de vivienda estudiantil.
3. El libre desenvolvimiento de la personalidad y la utilización del tiempo, los cuales no podrán ser restringidos a causa del horario de entrada, salida y permanencia en la vivienda estudiantil, sin que ello implique el menoscabo de las normas de convivencia establecidas.
4. Cualquier otro inherente a las personas, establecidos por el ordenamiento jurídico vigente y los tratados internacionales firmados y ratificados por la

República.

### **Deberes de los Estudiantes Arrendatarios o Arrendatarias**

Si bien es cierto que los estudiantes poseen derechos al momento de la relación contractual inquilinaria también deben comprometerse a cumplir con los deberes establecidos en el Artículo 63, en base al principio de respeto mutuo y convivencia:

1. Conocer, respetar y cumplir las normas de convivencia en la vivienda estudiantil.
2. Cuidar y colaborar con el mantenimiento del buen estado de los espacios de la vivienda estudiantil.
3. El respeto a la intimidad y privacidad del arrendador o arrendadora y su familia.

### **Dimensiones de la Vivienda Estudiantil en Venezuela**

En relación al arrendamiento de vivienda estudiantil, el espacio físico sobre el cual se constituye el dormitorio individual deberá tener como mínimo nueve metros cuadrados ( $9m^2$ ), dimensión considerada como necesaria para el desarrollo integral y progresivo durante la formación del estudiante.

El dormitorio colectivo de la vivienda estudiantil, deberá tener como mínimo seis metros cuadrados ( $6m^2$ ) por cada estudiante arrendatario o arrendataria. Según lo establece el Artículo 65.

## **Residencias Estudiantiles en el Derecho Comparado**

Alrededor del mundo especialmente en la comunidad europea y en los países más desarrollados como Estados Unidos y Canadá se manejan dos sistemas en lo concerniente a la residencia estudiantil, por una parte tenemos a las residencias privadas y por otra parte están los colegios mayores, los cuales suelen estar adheridos a una universidad o congregación religiosa. Así, mientras que las primeras suelen ofertar habitaciones individuales con baño privado y cocina, los segundos suelen ser espacios compartidos. Con respecto a los servicios, las residencias tienden a ser más flexibles que los colegios en cuanto a horarios y tipos de alojamiento, y en cuanto a la legislación existente esta direccionada meramente al aspecto contractual mas no a la protección de los derechos de los estudiantes durante su hospedaje, como lo es en el caso de la ley para regularización y control de arrendamiento de viviendas venezolana.

En Latinoamérica se aplica mayormente el sistema co-living, un sistema co-living es una extensión en el mercado de la vivienda, que dota de espacios en los residentes, generalmente profesionales afines, que además de compartir un lugar de trabajo, comparten una casa donde pueden seguir intercambiando experiencias, laborales y vitales. Colombia y Argentina ya cuentan con este modelo de vivienda conocido como un mercado con mucho potencial y en constante crecimiento.

MoDO es el término que se utiliza para la primera residencia estudiantil de Perú y tiene como fin cubrir la necesidad de renta de los universitarios, con una oferta de departamentos que busca absorber el 7% de esta demanda existente, y al igual que sucede en Perú, en países como Colombia y Argentina, si bien es cierto, han existido residencias universitarias para los estudiantes de provincia, pero estas no han sido desarrolladas como un negocio inmobiliario o concentradas en un solo lugar, sino que se han tratado de adaptaciones dentro de casas grandes.

Por ello, Grupo Líder, empresa constructora e inmobiliaria que apuesta por la innovación, vio la oportunidad de desarrollar MoDO la cual está ubicada en pleno corazón del distrito de San Miguel, al lado de la Pontificia Universidad Católica del

Perú (PUCP) y a solo un paso de la Universidad Nacional Mayor de San Marcos (UNMSM), dos de los centros de educación superior más importantes del país. La UPC también se suma a la oferta.

En Colombia, por ejemplo, se encuentran en pleno proceso de mejorar la infraestructura de su capital, Bogotá para que sea capaz de absorber el crecimiento de 200% de estudiantes que llegan cada año. En el mismo camino se encuentran otras ciudades como Barranquilla, Medellín, Pereira y Manizales.

En tanto, la Fundación Universidad Argentina de la Empresa (UADE) con ubicación en Buenos Aires, viene trabajando con estas residencias desde hace algunos años. Según UADE, el monto de inversión en enero del 2017 fue de U\$S20 millones y ya planean aperturas en los barrios de Congreso y San Telmo para los próximos meses.

Los estudiantes que viven bajo esta modalidad de ‘co-living’ manifiestan que esta forma de residencia los incentiva a ser mejores alumnos, además de no tener que ocuparse de los servicios generales (limpieza y mantenimiento) y poder enfocarse sólo en el estudio.

Con respecto al inversionista, este tipo de vivienda le brinda la seguridad y el confort de obtener una rentabilidad fija anual sin tener que emplear tiempo o esfuerzos, ya que la tasa de estudiantes que demandan este tipo de viviendas es muy alta y no se detiene, sobre todo en Perú.

Otro aspecto que es importante resaltar, es que países como España y Perú también poseen legislaciones en materia de arrendamiento inmobiliario, España la Ley Arrendamientos Urbanos (LAU) 2003 y la Ley de Arrendamientos Rústicos (49/2003), del mismo modo La Republica del Perú posee el decreto legislativo N° 1177 que establece el régimen de promoción del arrendamiento para vivienda.

### **Contexto Actual del Déficit de Vivienda Estudiantiles:**

En la realidad actual son muy escasos aquellos arrendatarios que admiten estudiantes, ya que la mayoría de estos prefieren personas profesional y económicamente estables, en aquellos casos que los estudiantes son admitidos, suelen imponerles horarios de entrada y salida, regímenes de limpieza y de visitas en los lugares donde las permiten, ya que mayormente se priva al estudiante de poder recibir visitas, incluso si su carácter no es socializar sino cumplir con algún compromiso universitario, y un sinnúmero de reglas internas que se expresan en dicho acuerdo verbal las cuales privan el libre desarrollo y desenvolvimiento del estudiante, lo que se refleja en una limitante en su creatividad como individuo.

Por precaución muchos solicitan hacer el contrato a nombre de una persona jurídica y algunos propietarios de apartamentos prefieren arrendarlos para oficinas. Otros ofrecen la llamada habitación compartida, la forma más factible que han encontrado universitarios, profesionales o personas del interior para tener un techo.

Desde 2012 no se actualiza el valor por metro cuadrado a pesar de la inflación. Los contratos se hacen al margen de la ley, no son escritos, sino orales y priva la buena fe. La Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, que rige esta materia desde 2011, prohíbe arrendar en moneda extranjera, pero, de acuerdo a la realidad económica que se vive hoy en día en Venezuela los arrendadores se han visto en la obligación de hacer caso omiso a esta prohibición, llevando la tasa de arrendamiento a un mercado ilegal, dicho de otra manera haciendo el cobro del canon en divisas, actualmente las tasas de alquiler de una habitación con baño se ubican entre 25 y 30 dólares, en un anexo el canon de arrendamiento ya oscila entre los 90 dólares y arrendar un apartamento de una habitación en 150 dólares.

## **2.3 Bases Legales**

### **Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (1999)**

Artículo 20: Toda persona tiene derecho al libre desenvolvimiento de su personalidad, sin más limitaciones que las que derivan del derecho de las demás y del orden público y social.

Artículo 82: Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada, segura, cómoda, higiénicas, 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 para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda (G.O.E. 6.053 del 12 de noviembre de 2011),**

Competencia de la administración, de la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda

Artículo 16. Las funciones administrativas en materia de arrendamiento de vivienda son de la competencia exclusiva del Poder Ejecutivo Nacional. Se crea la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, la cual forma parte de la estructura del Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, correspondiéndole ejercer la rectoría en la materia objeto de regulación en la presente Ley. Representación en los estados.

Artículo 17. El Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, a través de la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, creará un sistema de coordinación nacional en la materia; con instancias

de representación en todas las entidades federales de la República, con el objeto de garantizar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Ley; coordinar la aplicación en los municipios de la política referente a la materia arrendaticia, con criterios de equidad, justicia y contenidos de interés social, de conformidad con lo establecido en la Constitución de la República; así como promover la participación popular en la planificación, ejecución y control de la gestión pública en esta materia.

Aplica a todo arrendamiento de vivienda, total o parcial, incluyendo las habitaciones estudiantiles (art. 59 a 65), así como desarrollos en construcción.

Artículo 59. Toda persona natural o jurídica que ofrezca vivienda en alquiler para el uso estudiantil, deberá estar registrado como arrendador de vivienda estudiantil, ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda. La Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda deberá diseñar una política de beneficios, dirigidos a promover el arrendamiento de vivienda estudiantil, debiendo realizar convenios con organizaciones sociales, instituciones públicas, privadas y personas naturales o jurídicas, en satisfacción al derecho de una vivienda digna y adecuada para los estudiantes.

Artículo 60. La vivienda estudiantil deberá contar con espacios dignos de habitabilidad, necesarios para el estudio, desarrollo integral en armonía y el esparcimiento del estudiante, que permita satisfacer sus necesidades básicas tales como: la cocina para la alimentación, sanitario para el aseo personal, el dormitorio para el descanso, entre otros, debiendo estar garantizada la privacidad del estudiante por parte del arrendador de vivienda estudiantil.

Artículo 61. La convivencia en la vivienda estudiantil será establecida mediante normas internas, definidas por el acuerdo entre el arrendador y los estudiantes arrendatarios o arrendatarias, sin atentar el principio de respeto mutuo y de convivencia, pudiendo participar los consejos comunales o consejos estudiantiles y las organizaciones protectoras de los derechos de los estudiantes, debiendo dicha

normativa ser homologada por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, una vez acordada.

Artículo 62. Son derechos irrenunciables de los estudiantes arrendatarios o arrendatarias: 1. El uso, goce y disfrute de las áreas comunes, así como de los servicios básicos con los que cuente el inmueble sobre el cual se constituye la vivienda estudiantil. 2. El respeto a la privacidad, integridad, salud física y psicológica de los estudiantes arrendatarios o arrendatarias, por parte del arrendador de vivienda estudiantil. 3. El libre desenvolvimiento de la personalidad y la utilización del tiempo, los cuales no podrán ser restringidos a causa del horario de entrada, salida y permanencia en la vivienda estudiantil, sin que ello implique el menoscabo de las normas de convivencia establecidas. 4. Cualquier otro inherente a las personas, establecidos por el ordenamiento jurídico vigente y los tratados internacionales firmados y ratificados por la República. Deberes de los estudiantes arrendatarios o arrendatarias

Artículo 63. Son deberes de los estudiantes arrendatarios o arrendatarias, en base al principio de respeto mutuo y convivencia: 1. Conocer, respetar y cumplir las normas de convivencia en la vivienda estudiantil. 2. Cuidar y colaborar con el mantenimiento del buen estado de los espacios de la vivienda estudiantil. 3. El respeto a la intimidad y privacidad del arrendador o arrendadora y su familia. Los contratos de arrendamiento para vivienda estudiantil

Artículo 64. Los contratos de arrendamiento para estudiantes de vivienda estudiantil, deberán tomar en consideración el tiempo de duración del programa

Artículo 65. En relación al arrendamiento de vivienda estudiantil, el espacio físico sobre el cual se constituye el dormitorio individual deberá tener como mínimo nueve metros cuadrados (9m<sup>2</sup>), dimensión considerada a los efectos de esta Ley como necesaria para el desarrollo integral y progresivo durante la formación del estudiante. El dormitorio colectivo de la vivienda estudiantil, deberá tener como mínimo seis metros cuadrados (6m<sup>2</sup>) por cada estudiante arrendatario o arrendataria.

**Reglamento Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda** Decreto N° 8.587 12 de noviembre de 2011

Artículo 5: Todos los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, habitación, pensión o viviendas estudiantiles, deberán ser revisados por funcionarios de la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, que hayan sido designados para tal fin, a tal efecto, las partes deberán presentar el contrato de arrendamiento,

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.

Artículo 25: Cuando un inmueble destinado a vivienda, habitación, pensión o viviendas estudiantiles sea objeto de regulación de canon de conformidad a lo establecido en la Ley de Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, el Superintendente Nacional de Arrendamiento de Vivienda ordenará mediante acto administrativo motivado el inicio del procedimiento administrativo para la fijación del canon de arrendamiento, en el mismo acto designará al funcionario instructor.

**Ley Orgánica de Consejos Comunales (2009)**

Art 23: La Asamblea de Ciudadanos y Ciudadanas tiene las siguientes funciones:

9. Aprobar las normas de convivencia de la comunidad, sin menoscabo de lo dispuesto en el ordenamiento jurídico vigente.

## **2.4 Definición de Términos Básicos**

### **Arrendamiento**

Un arrendamiento es una relación entre dos partes contractuales mediante la cual se produce una cesión por un tiempo determinado de un bien o servicio. A cambio la parte que aprovecha esta posesión debe realizar una contraprestación económica.

### **Arrendador**

Arrendador es quien da u ofrece algo en arrendamiento. El verbo arrendar, por su parte, hace referencia a conceder o adquirir el aprovechamiento temporal de una cosa a partir de un pago.

### **Arrendatario (ria)**

Se cataloga como arrendatario a aquel individuo que toma una determinada cosa o servicio en arrendamiento. Arrendar, por otra parte, significa ceder, hacer una transferencia o asumir el aprovechamiento temporario de algo a cambio del abono de una determinada tarifa.

### **Deberes**

Se denomina deber o deberes a la responsabilidad de un individuo frente a otro, aunque este otro puede ser una persona física (un par) o una persona jurídica (empresa, organización), incluso el mismo Estado.

### **Derechos**

La palabra derecho proviene del término latino *directum*, que significa “lo que está conforme a la regla”. El derecho se inspira en postulados de justicia y constituye el orden normativo e institucional que regula la conducta humana en sociedad. La base del derecho son las relaciones sociales, las cuales determinan su contenido y carácter.

**Estudiante**

Estudiante es la palabra que permite referirse a quienes se dedican a la aprehensión, puesta en práctica y lectura de conocimientos sobre alguna ciencia, disciplina o arte. Es usual que un estudiante se encuentre matriculado en un programa formal de estudios, aunque también puede dedicarse a la búsqueda de conocimientos de manera autónoma o informal.

**Protección**

Protección, del latín

## **CAPITULO III**

### **MARCO METODOLÓGICO**

Toda investigación metodológica requiere del análisis de distintos estudios en el área lo que acarrea una exhaustiva búsqueda y selección, esto se realiza a través de los procedimientos de orden metodológicos a través de los cuales se intentan dar respuesta a las interrogantes objeto de lo investigado.

El marco metodológico de la presente investigación es la pretensión que determina al momento tecno-operacional presente en todo proceso del investigador, donde se sitúa al detalle, el conjunto de métodos, técnicas y protocolos instrumentales que se emplearán en el proceso de recolección de los datos requeridos en la investigación propuesta.

Según Arias (2008) la metodología de la investigación es definida como “el estudio analítico que incluye los tipos de investigación, las técnicas, instrumentos y los procedimientos que serán utilizándose para llevar a efecto la investigación.” (p, 110).

#### **3.1 Tipo de Investigación**

El tipo de investigación permite darle la dimensión al nivel de acuerdo a los objetivos establecidos, esté determinará la manera de cómo el investigador abordara el evento de estudio, de acuerdo a las técnicas, métodos, instrumentos y procedimientos propios de cada uno.

La presente investigación es de tipo documental ya que se utiliza una estrategia de observación y se reflexiona sistemáticamente sobre realidades usando para ello diferentes tipos de documentos; se indaga, se interpreta, se presentan datos e informaciones sobre el tema que se está manejando y, se utiliza también una

metódica de análisis, teniendo como finalidad obtener resultados que pudiesen ser base para el desarrollo del mismo.

Según los autores Santa Palella y Feliberto Martins (2010), “La investigación documental se concreta exclusivamente en la recopilación de información en diversas fuentes. Indaga sobre un tema en documentos-escritos u orales- uno de, los ejemplos más típicos de esta investigación son las obras de historia.” (P.90)

Según Zorrilla (1993) “La investigación documental como: aquella que se realiza a través de la consulta de documentos (libros, revistas, periódicos, memorias, anuarios, registros, códices, constituciones, etc.). La de campo o investigación directa es la que se efectúa en el lugar y tiempo en que ocurren los fenómenos objeto de estudio. La investigación mixta es aquella que participa de la naturaleza de la investigación documental y de la investigación de campo”. (P.43)

Según Arias F. (2010) “La investigación documental es un proceso basado en la búsqueda, recuperación, análisis, crítica e interpretación de datos secundarios, es decir los obtenidos y registrados por otros investigadores en fuentes documentales; impresos audiovisuales o electrónicas. Como en toda investigación, el propósito de este diseño es el aporte a nuevos conocimientos”. (P. 27)

### **3.2 Nivel de Investigación**

Estos se llevan a cabo por los diferentes tipos de fenómenos que existen como son los simples y complejos, internos y externos, causales o necesarios, singulares o universales. La presente investigación plantea un nivel de estudio descriptivo porque comprendió la delineación, análisis e interpretación de los aspectos más relevantes de la ley especial.

Según el autor Arias F. (2012), “La investigación descriptiva consiste en la caracterización de un hecho, fenómeno, individuo o grupo, con el fin de establecer su estructura o comportamiento. Los resultados de este tipo de investigación se

ubicar en un nivel intermedio en cuanto a la profundidad de los conocimientos se refiere”. (P.24)

Así mismo, Bavaresco (2001), indica que “las investigaciones descriptivas van hacia la búsqueda, de aquellos aspectos que se desean conocer y de los que se pretenden obtener respuestas, describiendo y analizando sistemáticamente sus características”. (P.97)

Chávez (2007) indica que “los estudios descriptivos se dirigen a describir las características de los fenómenos de estudio, estableciendo las propiedades de su estado real, sin enunciar las hipótesis, orientándose a recolectar informaciones relacionadas con el estado real de las personas”. (P.25)

### **3.3 Diseño de la investigación**

Constituye el plan general del investigador para obtener respuestas a sus interrogantes o comprobar la hipótesis de investigación. El diseño de investigación desglosa las estrategias básicas que el investigador adopta para generar información exacta e interpretable.

En el marco de la investigación planteada, en afinidad con los objetivos establecidos, el tema objeto de estudio, está plasmado bajo un estudio documental bibliográfico, según Arias F. (2010) define “la investigación bibliográfica como: Aquella que se basa en la obtención de datos provenientes de materiales impresos u otros tipos de documentos”. (P.26)

Según los autores Santa Paella y Feliberto Martins (2010) “El diseño bibliográfico, se fundamenta en la revisión sistemática, rigurosa y profunda del material documental de cualquier clase. Se procura el análisis de los fenómenos o el establecimiento de la relación entre dos o más variables. Cuando opta por este

tipo de estudio, el investigador utiliza documentos, los recolecta, selecciona, analiza y presenta resultados coherentes.” (P.87)

### **3.4 Métodos y Técnicas de la Investigación Jurídica.**

#### **Métodos**

Los Métodos de Investigación son el camino o sendero que a manera de una construcción teórica guía al investigador o estudioso del campo Científico social y económico a conseguir determinados objetivos en su tiempo preciso, con actividades determinadas y con los recursos suficientes; los métodos tienen la ventaja de disciplinar la acción Humana para conseguir resultados exitosos. Los que se utilizaron en esta investigación fueron:

- **Síntesis:** es un escrito donde se denotan las ideas principales de un texto. A diferencia del resumen, esta presenta las ideas generales del autor; por lo tanto, casi siempre es el autor quien la publica. En un libro, la síntesis literaria se presenta al principio; puede ser el punto de vista del autor sobre el libro, o un resumen del contenido.
- **Análisis:** es una metodología de las disciplinas sociales y de la bibliometría que se enfoca al estudio de los contenidos de la comunicación. Earl Babbie lo define como "el estudio de las comunicaciones humanas materializadas tales como los libros, los sitios web, las pinturas y las leyes".

El análisis de contenido parte del principio de que examinando textos es posible conocer no sólo su significado, sino información al respecto de su modo de producción. Es decir, trata los textos no sólo como signos dotados de un significado conocido por su emisor, sino como indicios que dicen sobre ese mismo emisor, o generalizando, indicios sobre el modo de producción de un texto.

- **Deducción:** el término deducción, que deriva del vocablo latino deductio,

hace referencia al acto y la consecuencia de deducir. Este verbo, a su vez, alude a extraer una conclusión o a descontar un cierto monto.

En el plano de la lógica, la deducción es un tipo de razonamiento a través del cual la conclusión es inferida necesariamente de los axiomas o las premisas. Luego de una sucesión de fórmulas, el razonamiento deductivo permite extraer la conclusión mediante reglas de inferencia.

- **Comparativo:** es un procedimiento sistemático de contrastación de uno o más fenómenos, a través del cual se buscan establecer similitudes y diferencias entre ellos. El resultado debe ser conseguir datos que conduzcan a la definición de un problema o al mejoramiento de los conocimientos sobre este.

### **Técnicas**

Consisten en un conjunto de saberes prácticos o procedimientos para obtener el resultado deseado. También, supone el razonamiento inductivo y analógico de que en situaciones similares una misma conducta o procedimiento produce el mismo efecto, cuando éste es satisfactorio. Es por tanto el ordenamiento de la conducta o determinadas formas de actuar y usar herramientas como medio para alcanzar un fin determinado.

Algunas de las técnicas operacionales usadas para cumplir esta fase que se emplearon, a fin de introducir los procedimientos y protocolos instrumentales de la investigación documental en el manejo de los datos ubicados en éstas, requeridos en la presente investigación, son:

- **Subrayado:** es la técnica de estudio por antonomasia. Todos a lo largo de nuestra vida, tanto profesional como académica, hemos recurrido a esta técnica para desglosar ideas de un texto aun sin saber muy bien cuales destacar, realizándolo de forma rápida y sin lectura previa. Aunque parece muy evidente la tarea de subrayar, ya que todos lo hacemos, la finalidad o

el método de realización no están claros, pues en numerosas ocasiones recurrimos a la intuición para dicho subrayado.

- **Fichaje:** el fichaje es una técnica utilizada especialmente por los investigadores. Es un modo de recolectar y almacenar información. Cada ficha contiene una serie de datos extensión variable pero todos referidos a un mismo tema, lo cual le confiere unidad y valor propio.
- **Bibliográficas:** la técnica bibliográfica es el conjunto de elementos suficientemente detallados que permite la identificación de la fuente documental (impresa o no) de la que se extrae la información. El conocimiento adquirido sobre el tema de las técnicas de estudio.
- **Citas textuales:** es la reproducción exacta y fiel de las palabras de una fuente, ya sea oral o escrita. La cita únicamente consiste en esas palabras fielmente reproducidas. La información de la fuente, de dónde se toma y demás coordenadas bibliográficas forman lo que denominamos *referencia*; es decir, es la información parentética que indica de dónde se toma la cita textual.
- **Resumen de textos:** el resumen es un escrito que sintetiza las ideas principales de un texto. La extensión del resumen puede variar, pero no suele pasar el 25 % de la extensión del original.
- **Observación:** esta técnica consiste en la recolección de datos relevantes mediante la observación. Sabino (1992) la define como: “la observación es una técnica antiquísima, cuyos primeros aportes sería imposible rastrear. A través de sus sentidos, el hombre capta la realidad que lo rodea, que luego organiza intelectualmente y agrega: La observación puede definirse, como el uso sistemático de nuestros sentidos en la búsqueda de los datos que necesitamos para resolver un problema de investigación.” (P. 111)
- **Lectura exhaustiva rigurosa:** una lectura exhaustiva es en la que se aborda a profundidad la estructura del texto, identificando las diversas ideas que giran entorno al elemento más importante del escrito (idea principal), entre ellas las ideas secundarias e información detallada, que son visualizadas

durante un proceso en el que se establecen relaciones, se ahonda en términos desconocidos y se aumenta el caudal léxico.

### **3.5 Fases Metodológicas**

Según Sabino (1999), La fase metodológica de la investigación documental, es el estudio de problemas con el propósito de ampliar y profundizar el conocimiento de su naturaleza, apoyándose fundamentalmente en los trabajos previos desarrollados sobre la problemática planteado o relacionados directamente con ella, información y datos divulgados por medios impresos o audiovisuales, permitiendo realizar conceptualizaciones, reflexiones, conclusiones o recomendaciones acerca de la temática abordada en la investigación. (P. 22)

En el presente Trabajo de Grado, se consideran las siguientes fases, que se corresponde con los objetivos específicos planteados en la investigación.

#### **Fase I: Descripción de la protección del estudiante venezolano dentro de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda**

Para la elaboración de esta fase, las investigadoras, primeramente seleccionaron las características que tipifican a una residencia como estudiantil y por ende la ley especial aplicable para conocer la investidura legal de la que gozan los estudiantes. En esta fase se utilizó la técnica del subrayado y fichaje como punto de partida, utilizando un método de análisis-deductivo de fuentes documentales, mediante una lectura general de los textos, que se inicia con la búsqueda de información mediante la observación de los hechos presentes en los materiales escritos consultados que son de interés para esta investigación.

## **Fase II: Contrastación de la protección del estudiante en el ámbito de viviendas estudiantiles dentro del derecho comparado**

En esta fase se trata de establecer el desarrollo de la protección del estudiante en materia de arrendamientos de viviendas dentro del derecho comparado, ya que legislación venezolana posee un capítulo especial compuesto por 7 artículos destinados a la protección de estudiante. Con el fin de cumplir con esta fase las autoras seleccionaron dos legislaciones para fundamentar el criterio sostenido en la investigación, una vez realizada dichas consultas se procedió a hacer uso de la técnica bibliográfica y la técnica del subrayado, utilizando un método de análisis-comparativo.

## **Fase III: Interpretación de la protección del estudiante venezolano dentro de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda:**

Para finalizar daremos a conocer en esta fase una interpretación del estudiante venezolano dentro de la Ley, con el fin de captar los planteamientos esenciales y aspectos lógicos de sus contenidos propuestos, útiles para el estudio que se está realizando. En esta fase se utiliza la técnica de lectura exhaustiva rigurosa y resumen de textos con el método de análisis deductivo.

## **CAPITULO IV**

### **RESULTADOS, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

En el presente capítulo, se exponen el conjunto de resultados, conclusiones y recomendaciones que surgen de la investigación desarrollada. Es importante destacar que dichos resultados, conclusiones y recomendaciones, se elaboran siguiendo la orientaciones que plantean Palella y Martins (2006), quienes afirman que las conclusiones y las recomendaciones “se presentan de forma clara, precisa y ordenada, según la secuencia de los objetivos y la hipótesis establecida en la investigación” (P.218). Por lo que estos resultados, conclusiones y recomendaciones, se realizan tomando en cuenta las fases metodológicas y por ende los objetivos específicos.

#### **4.1 Resultados**

Como resultado de la primera fase en el que se describe la protección del estudiante venezolano dentro de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, se logró determinar que los contratos de arrendamiento, la prohibición de desalojos arbitrarios, la fijación del canon de arrendamiento por la sunavi, la anulación del cobro de depósitos y la creación de un fondo de protección para el inquilino y el pequeño arrendador, son algunos beneficios de la ley de arrendamiento venezolana, normativa que fue promulgada el 12 de noviembre del 2011 por el presidente Hugo Chávez, y publicada en Gaceta Oficial ese mismo día.

La Ley de Regularización y Control de los Arrendamientos de Viviendas, conocida como Ley de Arrendamiento de alquileres de vivienda, es la normativa que regula la relación arrendaticia entre propietario e inquilino con relación a un inmueble determinado a las viviendas. Además, garantiza que arrendadores ni arrendatarios cometan abusos y arbitrariedades procurando en teoría, un equilibrio entre las partes, no obstante, se denota en muchas de sus normas un marco de

proteccionismo a la parte del arrendatario, convirtiendo en débil al arrendador en la relación jurídica, ya que los arrendadores que haciendo uso de la necesidad del arrendatario incumpla con las regularizaciones emitidas por la superintendencia serán objeto de sanción.

Por otra parte, dentro del ámbito de aplicación de inmuebles destinados a la vivienda, estipula la Ley en su Art 7 las modalidades de una vivienda, donde se contempla la vivienda estudiantil como un espacio físico vital, acondicionado como vivienda temporal para el estudiante, bien sea habitación, casa, quinta, apartamento, anexo de una vivienda, edificio o cualquier otra tipología de vivienda establecida en esta Ley, que permita el desarrollo integral y progresivo durante su formación.

La ley también contempla una serie de normas para los arrendadores que arrienden viviendas a estudiantes. En ese sentido, en su artículo 60 establece que la vivienda estudiantil deberá contar con espacios dignos de habitabilidad, necesario para el estudio y su desarrollo integral. De igual forma, señala que la vivienda debe contar con áreas que permitan satisfacer sus necesidades básicas como: cocina, alimentación, sanitario para el aseo personal y el dormitorio entre otras cosas, vale decir que son las áreas mínimas con las que debe contar una vivienda estudiantil para estar dentro de un arrendamiento legal.

Por otra parte, con respecto a la segunda fase el cual se planteó como objetivo contrastar la protección del estudiante en el ámbito de viviendas estudiantiles dentro del derecho comparado, se obtuvo como resultado que muchas universidades extranjeras contemplan en sus programas sitios destinados para albergar a los estudiantes, proporcionándoles además un perfecto balance entre el área académica con las instalaciones que impulsan el desarrollo de las mismas ya que está científicamente comprobado que las condiciones óptimas de hábitat al momento de individualizarse como persona y cursar estudios universitarios, favorecen el desarrollo del intelecto del estudiante.

Es por ello que se construyen constantemente instalaciones dentro de las mismas universidades que alberguen a los estudiantes algunos gratuitos y otros onerosos, también se le permite al inversor privado crear este tipo de lugares apegándose a las condiciones óptimas que deben poseer estas instalaciones, según la legislación de cada país. La más avanzada en esta área son los países de Europa, en especial España ya que el aumento de las reservas de dormitorios supera la media nacional, alcanzando una subida de más del 70% en Madrid y Valencia, así como también Estados Unidos es un gran impulsor de estos modelos de programas de residencias estudiantiles, lo cual en Venezuela se aplica en muy baja escala con el programa que presta la UCAB y la UCV.

Y por último, con respecto a la tercera fase de la investigación en el que se planteó interpretar la protección del estudiante venezolano dentro de la ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, se obtuvo como resultado que una residencia estudiantil debería ser un hogar donde los estudiantes que la compartan tengan iguales oportunidades y derechos, además debe ofrecerle al joven el respeto y la consideración que necesita para llevar a cabalidad su nueva experiencia como lo es una carrera universitaria, para su protección se plantea como tiempo de duración el que dure su plan de estudio.

A los fines de evitar controversias la ley plantea la creación de normas de convivencia, pudiendo participar los consejos comunales o estudiantiles y organizaciones protectoras de estudiantes, debiendo contar con el visto bueno de la Superintendencia nacional de arrendamientos de vivienda, las cuales pueden ser modificadas anualmente o a solicitud del estudiante arrendatario o por el arrendador, sin que ellas atenten al respeto mutuo y de convivencia.

Los consejos comunales son instancias de participación, articulación e integración entre las diversas organizaciones comunitarias, grupos sociales de ciudadanos y ciudadanas que permiten al pueblo organizado ejercer directamente la gestión de las políticas públicas y proyectos orientados a responder a las

necesidades y aspiraciones de las comunidades, dichos consejos son regidos por la ley orgánica de consejos comunales (2009)

En Venezuela hay residencias estudiantiles de muchos tipos, desde habitaciones en casas de familias, apartamentos, hasta hogares regidos por monjas o sacerdotes, hoy en día las residencias para estudiantes se han convertido en un negocio rentable.

#### **4.2 Conclusiones**

En la primera fase de la investigación se puede concluir que a pesar de toda la legislación existente en materia de resguardo para el inquilino de vivienda en condición de estudiante donde existe un capítulo especial para su protección, es evidente que la aplicación de la norma carece de eficacia, ya que es incluso un tema desconocido para los benefactores de dicha normativa, aunada a la carencia de funcionarios e instalaciones públicas para aplicar la normativa, vale decir, se traduce en un resguardo legal incompleto que no posee la eficacia deseada al momento de proteger al mal llamado débil jurídico en la relación inquilinaria no porque no esté protegido legalmente sino por el desconocimiento e incumplimiento de la misma, en este caso sería el estudiante; para que de esta manera no se le violenten al mismo, sus derechos de libre desarrollo y desenvolvimiento, respecto a la privacidad, integridad, salud física y psicológica que son condiciones mínimas necesarias para la habitabilidad del inmueble, además del derecho a tener un canon bajo la regularización del órgano rector (SUNAVI).

Aunado a esto se concluye con la aplicación del derecho comparado en la segunda fase que países como España y Perú siendo estos tan desarrollados en lo concerniente a las residencias estudiantiles y la creación de ellas, ninguna de sus legislaciones establece alguna disposición especial en materia de dichas viviendas, esta emplea la protección del mismo modo que regula el arrendamiento inmobiliario, estableciendo unos deberes y derechos para el arrendador y arrendatario de manera general, el cual los mismos serán aplicados para las residencias estudiantiles.

Sin embargo la República del Perú posee una gran similitud con Venezuela que dispone el Registro Administrativo de Arrendamiento para Vivienda (RAV) es un registro administrativo de información referida al servicio de arrendamientos de inmuebles destinados para vivienda, en el cual dichas viviendas deben estar inscritas en ella, posee un régimen facultativo por lo que dependerá de las partes sujetarse a esta norma mediante el registro respectivo, así como ocurre con la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Viviendas.

Por el contrario, en el caso de Venezuela que no siendo un país tan desarrollado en materia de residencias estudiantiles como los países antes mencionados, en su Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda posee un capítulo especial en materia de viviendas estudiantiles, asegurándoles a estos espacios dignos de habitabilidad que les permita satisfacer sus necesidades básicas, brindándoles un libre desenvolvimiento de su personalidad.

La Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda no basta para solucionar los conflictos que se le atribuyen a sus responsabilidades y además hacer esta clase de muestreos de forma independiente ya que la mayoría de los particulares que prestan el servicio no se registran en la base electrónica de la superintendencia para aludir someterse a la regulación de cánones, sin embargo se estima que de la comunidad estudiantil una tercera parte posee alojamiento propio y el restante hace uso de residencias privadas de particulares.

Finalmente, al momento de interpretar la protección del estudiante venezolano dentro de la Ley para la Regularización y Control de Arrendamientos de Vivienda, como tercera y última fase, se llega a la conclusión que la residencia estudiantil es una novedad en la legislación de vivienda, porque si bien es cierto que el arrendamiento de habitaciones dentro de casas de vecindad, estudiantiles o no, y de habitaciones dentro de viviendas particulares ha estado regido por la legislación especial inquilinaria, nunca se habían establecido normas específicas para los estudiantes como en esta oportunidad se define la vivienda estudiantil y se plasma un capítulo aparte para su normativa.

Se crea un registro especial en la superintendencia nacional de arrendamiento de vivienda, para los arrendadores de viviendas para uso estudiantil y señala que la superintendencia nacional de arrendamiento de vivienda deberá promover este tipo de arrendamientos mediante convenios y otras fórmulas de estímulo. Se establecen las condiciones de espacio para dormitorio (9mts<sup>2</sup>) individual y colectivo (6mts<sup>2</sup> por estudiante). Así como espacios para el estudio, sanitario de «uso personal», privacidad, normas internas de convivencia pactadas entre los estudiantes y el arrendador y homologadas por la superintendencia nacional de arrendamiento de vivienda; actualizadas para su mejora anualmente a solicitud de algunas de las partes, se enumeran derechos pero también se establecen los deberes de los estudiantes en un párrafo aparte mencionándolos.

En fin, se presenta un mundo utópico y maravilloso con unas exigencias de espacio que no las tiene un estudiante ni en su propia casa, ya que hoy día raramente una habitación tiene 9mts<sup>2</sup> para una sola persona y menos aún un baño para uso individual y es allí donde comienza el problema, una legislación que no está adaptada a la realidad social donde se aplica. Existe en teoría pero difiere en la práctica.

### **4.3 Recomendaciones**

Primeramente en la fase en la que las autoras se plantearon describir la protección del estudiante venezolano dentro de la ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda se puede recomendar:

- Impulsar a las universidades tanto públicas como privadas a desarrollar programas de residencias ya que los mismos no solo abarcan el alojamiento, sino que también posee una serie de procesos de formación personal que en un futuro significarán herramientas que pueden aportar mucho al desarrollo profesional.

- Generar un archivo de ofertas de habitaciones aledañas aportados por los caseros que ofrecen alquilar a estudiantes, donde se prioricen las condiciones óptimas para el libre desarrollo y realización del estudiante.

En esa misma línea de ideas, en la segunda fase en la cual se contrasta la protección del estudiante en el ámbito de viviendas estudiantiles dentro del derecho comparado se recomienda crear una comisión dependiente de la superintendencia nacional de arrendamientos de vivienda que se encargue de censar las habitaciones estudiantiles y además inspeccionar las mismas asegurándose de que cumplan con los estándares legales.

También, el mejoramiento del registro ante la superintendencia nacional de arrendamientos de viviendas para los arrendadores y arrendatarios, en el cual se podría implementar un registro web para que este sea más rápido y eficaz gracias a todos los avances tecnológicos.

Para concluir con las recomendaciones, en la tercera fase las autoras se plantearon interpretar la protección del estudiante venezolano dentro de la ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda y recomiendan

- Impulsar el desarrollo de charlas universitarias a través de los dirigentes estudiantiles con la finalidad de educar al conglomerado estudiantil sobre los derechos y deberes que le invisten por la ley.
- Diseñar un plan en las comunidades de inscripción de particulares que deseen prestar el servicio de residencia estudiantil y cuenten con las condiciones necesarias para prestar dicho servicio.

## BIBLIOGRAFIA

- Arias, F (2008) El Proyecto de Investigación. Caracas. Editorial Episteme.
- Arias, F (2012) Normas para la presentación de la lista de referencias. Sexta edición ampliada y corregida. Caracas.
- Chavez, N. (2007) Introducción a la investigación, Maracaibo. Gráfica González.
- Código Civil de la República de Venezuela publicado en Gaceta Oficial el 26 de julio de 1982 N° 2.990 extraordinario, Ediciones Centauro, Caracas.
- Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. del 30 de diciembre de 1999. Gaceta oficial N° 36.860. Caracas.
- Decreto Ley contra el Desalojo y Desocupación Arbitraria de Vivienda. Gaceta oficial 39.688 del 6 de Mayo de 2011.
- Decreto N° 6.072, con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de vivienda y Hábitat. Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela, del 31 de julio de 2008, N° 5.889 Extraordinario. Caracas.
- Holmes, A (2005) Metodología de las ciencias sociales. Editorial Tecnos. España.
- Instituto Nacional de Estadística e Informática (INE) [www.ine.gob.ve](http://www.ine.gob.ve) Resultados del Censo de Población y Vivienda 2011.
- La Encrucijada Urbana Venezolana de 2013. Trabajo presentado privadamente a IMesa de la Unidad Democrática en septiembre de 2013.
- Ley Orgánica de Consejos Comunales (2009). Publicada en gaceta oficial el 31 de mayo del 2010, N° 39.435.

Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda. Gaceta oficial 6.052 extraordinario del 12 de Noviembre de 2011. Caracas.

Lehmann, A. (2016) La nueva legislación arrendaticia de vivienda y su incidencia en el derecho de propiedad, primera edición. Caracas. Editorial Universidad Católica Andrés Bello .

Negrón, M. (2014) [http://www.tsj.gov.ve/gaceta\\_ext/noviembre/12112011/E-12112011-3286.pdf#page=1](http://www.tsj.gov.ve/gaceta_ext/noviembre/12112011/E-12112011-3286.pdf#page=1) Lovera, Alberto. ¿Los últimos inquilinos? caracas: Ediciones Alfadil. En prensa.

Núñez, Ed. (2012) Comentarios a la ley de regularización y control de los arrendamientos de vivienda. Caracas. Editorial Vadell Hermanos Editores.

Palella, S. (2006) Metodología de la investigación cualitativa por Santa Palella Stracuzzi y Feliberto Martins, 2ª edición. Caracas, Venezuela. Pedupel.

Zorrilla, A. (1993) Introducción a la metodología de la investigación 11ª Edición. Mexico. Editorial Aguilar Leon y Cal.