

**EL RETRACTO LEGAL ARRENDATICIO COMO MECANISMO DE
DEFENSA DEL ARRENDATARIO ANTE LA VIOLACION POR EL
ARRENDADOR DEL DERECHO DE LA PREFERENCIA OFERTIVA EN
LOS INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA**



REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
UNIVERSIDAD JOSE ANTONIO PAEZ
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y POLÍTICAS
ESCUELA DE DERECHO
CARRERA: DERECHO

**EL RETRACTO LEGAL ARRENDATICIO COMO MECANISMO DE
DEFENSA DEL ARRENDATARIO ANTE LA VIOLACION POR EL
ARRENDADOR DEL DERECHO DE LA PREFERENCIA OFERTIVA EN
LOS INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA**

AUTOR(es):

Francy E Martínez. A

CI: 6.499.868

Yusmar A Martínez. A

CI: 14.566.616

San Diego, 15 de Agosto de 2018.



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

**EL RETRACTO LEGAL ARRENDATICIO COMO MECANISMO DE
DEFENSA DEL ARRENDATARIO ANTE LA VIOLACION POR EL
ARRENDADOR DEL DERECHO DE LA PREFERENCIA OFERTIVA EN
LOS INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA**

CONSTANCIA DE ACEPTACIÓN

Nombre, firma y cédula de identidad del Tutor Académico

Nombre, firma y cédula de identidad de los Jurados

Nombre, firma y cédula de identidad de los Jurados

AUTORES:

Francy E Martínez A.
CI: 6.499.868
Yusmar A Martínez A.
CI: 14.566.616

DEDICATORIA

Dedicamos este trabajo de grado a nuestros hijos, para hacerles saber que el estudio es uno de los elementos característicos de la sociedad y de gran importancia en las personas, para su preparación cultural, académica, profesional, en fin, en su formación integral. Capacitándolos para llevar una vida a plenitud ya que estarán dotados de herramientas para comprender y manejar la realidad en la que vivimos. Por eso les decimos que nunca se cansen de luchar para lograr sus metas y objetivos en esta vida, ya que sus frutos recogerán como recompensa a sus esfuerzos.

AGRADECIMIENTOS

Expresamos nuestro agradecimiento:

A Dios y a la virgen santísima primeramente por la vida, la sabiduría y las bendiciones que nos permitieron lograr este gran triunfo.

A nuestros padres por el amor, los valores, deseos de superación y por su apoyo incondicional hasta sus últimos años de vida y hoy desde allá arriba en el cielo.

A nuestros profesores por todas sus enseñanzas; en especial a ti, Aurangel González, por orientarnos en esta nueva experiencia. Ya que no hay mejor educador que aquel que cree en sus alumnos.

A la vida por la dicha de que por nuestro camino pasaron profesores que nos dejaron una huella de profesionalismo y acentuados ideales en el derecho para nuestra formación tales como nuestros queridos profesores: Jesús Villarreal, Aurangel González, Luis Enrique Pinto, Jessica Osorio, Antonio Aure, Yasser Aldelkarin, Teresa Méndez, Lourdes Burgos, Dilcia Herrera, Libia villa, Pedro Suarez, Maibi Rondón, Diva León, Alfredo Estraño, Pedro Duarte, Solanda Acevedo y José Gregorio Hernández.

A nuestros esposos e hijos por su comprensión, empuje y ayuda en estos años de carrera universitaria.

A todos nuestros amigos que estuvieron en estos años de aprendizaje de manera entusiasta, vivas, de mucho trabajo en equipo, apoyo solidario e ímpetu desde que iniciamos en la sección 101d1.

A los profesores Alejandro Vieira, Andrés Mora y Luis A Betancourt por tan grande honor de ser nuestros padrino de la promoción XXI de la cual formamos parte y con mucho orgullo.

Y finalmente a nuestra alma mater y su directiva; la cual pese a todas las dificultades y adversidades de nuestro país, apuesta por sembrar un mejor futuro en nuestro porvenir.



REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
UNIVERSIDAD JOSE ANTONIO PAEZ
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y POLÍTICAS
ESCUELA DE DERECHO
CARRERA: DERECHO

**EL RETRACTO LEGAL ARRENDATICIO COMO MECANISMO DE
DEFENSA DEL ARRENDATARIO ANTE LA VIOLACION POR EL
ARRENDADOR DEL DERECHO DE LA PREFERENCIA OFERTIVA EN
LOS INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA.**

Autores:

Francy E Martínez A
Yusmar A Martínez A

Tutor Académico:

Abg. Aurangel Gonzales
Fecha: Mayo 2018.

Resumen

La presente investigación tiene como objetivo general analizar la figura del retracto legal arrendaticio como mecanismo de defensa del arrendatario ante la violación por el arrendador del derecho de la preferencia ofertiva en los inmuebles destinados a vivienda. La metodología utilizada fue una Investigación dogmática jurídica a fines de estudiar a fondo las instituciones jurídicas, también se utilizaron la técnica de investigación jurídica basada en análisis, lo que permitió desarrollar los objetivos propuestos de la investigación, en efecto, las fuentes de información se recolectaron a través de doctrinas, reglamentos, y leyes. En este sentido, se obtuvo como resultado que el retracto legal es una figura jurídica, que nace de la violación del derecho de preferencia ofertiva del arrendatario de un bien inmueble, la cual busca brindarle un beneficio y proteger los derechos del poseedor precario (arrendatario), para que pase de poseedor precario a poseedor legítimo. Por último, se sanciona con nulidad absoluta al propietario del bien inmueble, por la venta a un tercero de la vivienda alquilada sin la notificación al arrendatario con la finalidad de que este ejerza el derecho a la preferencia ofertiva y los supuestos para ejercer el retracto legal cuando el precio de la venta resultare inferior al ofertado o sus condiciones fueran más favorables que las ofrecidas al arrendatario.

Descriptor: Retracto legal-Preferencia ofertiva-Arrendador-arrendatario-contrato de arrendamiento- inmueble.

ÍNDICE

CONTENIDO

DEDICATORIA.....	iv
AGRADECIMIENTO.....	v
RESUMEN.....	vi
INTRODUCCIÓN	9
CAPITULO I.....	12
EL PROBLEMA	12
Planteamiento del Problema.....	12
Objetivo General	15
Objetivos Específicos.....	15
Justificación de la Investigación	15
Limitación de la justificación.....	17
CAPITULO II	18
MARCO TEORICO.....	18
Antecedentes de la Investigación.....	18
Bases Teóricas.....	23
Definición de Términos Básicos	41
CAPITULO III.....	44
MARCO METODOLOGICO.....	44
Tipo de Investigación.....	44
Métodos y Técnicas de Investigación Jurídica	45
Metodológicas.....	45
Fuentes de Conocimiento Jurídico.....	46
RESULTADOS CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	48
Resultados del Estudio	48
Conclusiones	50

Recomendaciones.....	52
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	53
ANEXOS.....	54

INTRODUCCIÓN

En Venezuela, la materia arrendaticia experimento cambios debido a la aprobación de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda en noviembre del año 2011, puesto que vino a regular principalmente la crisis de vivienda que presento el país durante ese tiempo, la legislación protegió totalmente a todas las personas, otorgándoles así garantía constitucional, por lo que la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela establece en su artículo 82: “toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada, segura, cómoda, higiénica, con servicios básicos que incluya un hábitat que humanice las relaciones familiares...” (p.90).

De cierto modo, el Estado dio prioridad de ayudar a las familias venezolanas, especialmente a la de escasos recursos, que tuvieran la oportunidad de que cuando vivieran en arrendamiento pudieran adquirir el inmueble mediante la preferencia ofertiva, en el caso de que el arrendador ofertara el bien inmueble. Se debe tener presente, que no todas las personas cuentan con la capacidad de adquirir un inmueble propio, lo que conlleva a que arrienden un bien inmueble, destinado a vivienda. Es ahí, donde surge la relación arrendaticia, ya que las partes suscriben un contrato de arrendamiento, el cual posee derechos sobre el bien, uso, goce y disfrute, a cambio de la cantidad del pago de canon. Es de hacer saber que la preferencia ofertiva es el derecho que le corresponde al arrendatario que ocupa el inmueble para que el arrendador en caso de vender, este se lo ofrezca en venta como primer optante y con preferencia ante cualquier tercero.

Ahora bien, los arrendatarios requiere estar solvente en los pagos de canones de arrendamiento, puesto que tienen derecho a que se le oferte el bien inmueble destinado a vivienda, cuando el arrendador siendo propietario de este bien, quiera dar en venta el inmueble arrendado, de cierta forma la ley protege a los arrendatarios que han sido despojados de sus viviendas y desocupados arbitrariamente por parte de los arrendadores, lo que trae como consecuencia un mecanismo de defensa que les

permite a los arrendatarios ejercer su derecho, es lo que se llamó protección al arrendatario.

A continuación, la figura del retracto legal arrendaticio no es más que aquel mecanismo de acción que tiene el arrendatario de subrogarse en la venta de quien adquiere el inmueble arrendado en las mismas condiciones, esto sucede mayormente por la violación que existe del derecho a la preferencia ofertiva, que se plantea como la posibilidad que tiene el arrendatario para que continúe como poseedor de la vivienda. Es decir, que el arrendador cuando quiera dar en venta el inmueble, este tiene que cumplir con condiciones que establece la ley, aunado a ello notificar al arrendatario, tomarlo en cuenta antes de ofertar a cualquier tercero.

En definitiva la presente investigación está organizada en cuatro (4) capítulos, los cuales se estructuran de la siguiente manera: Capítulo I, conformado por el Planteamiento del Problema de la investigación, la formulación del problema, el objetivo general, los objetivos específicos, justificación de la investigación, alcance de la investigación, limitación de la investigación, también el Capítulo II, estructurado por el Marco referencial conceptual o marco teórico, también contiene los antecedentes de la investigación, bases teóricas, bases legales, definición de términos básicos. Seguidamente el Capítulo III, llamado Marco metodológico, diseñado por el tipo de investigación, métodos y técnicas de investigación jurídica, fases metodológicas, fuentes de conocimiento jurídico y por último, el Capítulo IV, donde se encuentran los Resultados, conclusiones y recomendaciones.

CAPITULO I

EL PROBLEMA

Planteamiento del Problema

En la presente investigación se pretende analizar la figura del derecho de Retracto Legal Arrendaticio como mecanismo de defensa del arrendatario ante la violación por el arrendador del derecho de la Preferencia Ofertiva en los inmuebles destinados a vivienda, así como las consecuencias jurídicas que se genera debido a la violación del derecho a la preferencia ofertiva ya que el arrendador debe ofertar primeramente al arrendatario antes de vender a un tercero.

En Venezuela, al momento de suscribir un contrato de Arrendamiento que consiste en el acuerdo de voluntades sobre la cosa, cuando el arrendador entrega a otra parte llamada arrendatario un bien inmueble, sobre el cual posee derechos de propiedad o de administración, por una cantidad de dinero, obteniéndola de esta forma el arrendatario, ya sea por tiempo determinado o indeterminado.

Al respecto, el Estado crea una Ley de Alquileres de Vivienda, llamada Ley para la Regularización y control de los arrendamientos de Vivienda, publicada en Gaceta oficial 6.503 extraordinaria del doce 12 de noviembre del 2011, por lo que esta ley señala la materia sobre arrendamientos inmobiliarios con uso de vivienda urbana y sub urbana, a fines de proteger al débil jurídico de la relación arrendaticia, es decir arrendatarios, asimismo, regula las obligaciones y derechos de los participantes del contrato de arrendamiento. Por tanto la ley se declara protectora del inquilino o arrendatario.

En este mismo orden de ideas, la figura del retracto, según la academia de lengua española lo define como el derecho que compete a ciertas personas para quedarse por el tanto de su precio con la cosa vendida a otro. Para Tobeñas, Castan (2010) señala que el retracto legal:

Es el derecho de preferencia que se tiene para la adquisición de una cosa cuando el dueño la ha enajenado, subrogándose en el lugar del comprador mediante el abono al mismo precio que entrego y los gastos del contrato que se pudiera ocasionar (p.45).

Como puede observarse, el retracto legal arrendaticio no es más que el derecho que tienen los arrendatarios de subrogarse en las mismas condiciones estipuladas en el instrumento traslativo de propiedad, por lo que para ejercer el derecho debe cumplir con los requisitos previamente establecidos en la ley. Puesto que, muchos arrendadores venden los inmuebles a terceras personas, sin ofertarle y darles prioridad a los arrendatarios.

Por consiguiente, el retracto legal arrendaticio y la preferencia ofertiva van interconectadas entre sí, debido a que la preferencia ofertiva es el derecho que tiene un arrendatario que ocupa el inmueble, para que se le ofrezca en venta en primer lugar siempre y cuando este solvente en los pagos, por lo que el derecho de retracto legal se convierte en un mecanismo de acción para que el arrendatario pueda subrogarse en la venta una vez que el arrendador haya realizado la venta a un tercero sin antes darle el derecho de preferencia a su arrendatario.

Por otra parte, la figura del arrendamiento representa la posibilidad de independizarse del núcleo familiar cuando un ciudadano decide formar familia, o simplemente por el desarrollo económico, profesional, académico o personal lo conllevan a realizar por cuenta propia el desarrollo evolutivo, por esta razón tienen la oportunidad de arrendar un inmueble en el cual se origina a la noción de derecho de propiedad, destacándose así el disfrute de un bien inmueble.

De acuerdo a esto, las personas una vez que van a arrendar el inmueble, suscriben un contrato de arrendamiento, según la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamiento de Vivienda en su artículo 50 define:

El contrato de arrendamiento, es aquel mediante el cual el arrendador se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de un inmueble a un arrendatario o

arrendataria, de manera pacífica, quien a su vez se obliga a pagar un canon, el cual deberá cumplir con las formalidades establecidas en la presente Ley. La parte que se obliga a hacer gozar de la cosa se denomina arrendador y, el otro arrendatario y el precio se suele llamar canon, pensión o alquiler.

Ahora bien, el arrendatario debe formalizar la relación arrendaticia con el arrendador a través de un contrato escrito con el acuerdo voluntario entre las partes, a fines de demostrar que existe la relación arrendaticia de vivienda en caso de acontecimientos, tal como se presenta cuando el arrendador no oferta de primera opción al arrendatario en el momento de vender el inmueble. También, existe una controversia cuando hoy en día no se realizan los contratos de arrendamiento, bien sea porque no los renuevan o al no cumplir las formalidades de la ley, muchas veces los arrendatarios no poseen los ejemplares del contrato para protegerse en el momento que el arrendador incumple con lo establecido en el mismo, a pesar que la ley para la regularización y control de los arrendamientos de Vivienda exige la realización de tres ejemplares.

Por consiguiente, en ambas figuras la ley busca proteger la posesión del inmueble, en consonancia con lo anterior, existe un déficit habitacional acumulado por muchos años, ya que a través de leyes y decretos no han podido fomentar en la nueva era de arrendadores que deben tener por preferencia al arrendatario antes que un tercero, por lo tanto violan el derecho a la preferencia ofertiva ofreciendo el inmueble a un tercero. Es importante destacar que, el Estado diseño mecanismos de defensa para atentar contra aquellos arrendadores que vulneran el derecho de oferta a los arrendatarios, no dándoles oportunidad para que otros se acrediten como propietarios del bien, por lo que a través del retracto legal no se encuentran desamparados por la ley.

En este sentido, toda persona tiene derecho a una vivienda digna que humanice las relaciones familiares, de esta forma los seres humanos se ven en la necesidad de arrendar un inmueble con el objeto de usarlo como vivienda, por lo tanto, existe un

contrato de arrendamiento, que determina el uso, goce o disfrute de la cosa, asimismo, existe la ley de arrendamientos de vivienda que determina los derechos y obligaciones de las partes (arrendador-arrendatario) por lo que efectivamente hoy en día la gran mayoría de los arrendadores violan el derecho a la preferencia ofertiva y no ofertan en primera instancia el inmueble al arrendatario antes que cualquier tercero, es allí donde nace el incumplimiento y figura el derecho de retracto legal arrendaticio como mecanismo de acción frente al arrendador.

Formulación del problema

¿Están en conocimiento los arrendatarios de inmuebles destinados a vivienda del derecho de retracto legal arrendaticio establecido en la legislación vigente y respetan los arrendadores los derechos de sus arrendatarios?

Objetivo General

Analizar la figura del Retracto Legal Arrendaticio como mecanismo de defensa del arrendatario ante la violación por el arrendador del derecho de La Preferencia Ofertiva en los inmuebles destinados a vivienda.

Objetivos Específicos

- Identificar La figura de La Preferencia ofertiva a la luz del ordenamiento jurídico vigente
- Definir la figura del Retracto Legal Arrendaticio como mecanismo de acción del arrendatario frente a la violación del derecho de La Preferencia ofertiva
- Determinar las consecuencias jurídicas que se genera de la violación de la preferencia ofertiva.

Justificación de la Investigación

La presente investigación tiene como propósito analizar la figura del retracto legal arrendaticio como mecanismo de defensa del arrendatario ante la violación por el

arrendador del derecho a la preferencia ofertiva en los inmuebles destinados a vivienda, por lo que efectivamente es útil y de suma importancia, que los arrendatarios tengan conocimiento de los mecanismos de acción que existen cuando un arrendador vende el inmueble a un tercero, sin tomar en cuenta la oferta al arrendatario.

De esta manera, la ley para la regularización y control de los arrendamientos de vivienda, determina los derechos y obligaciones que tienen las partes, ya que protege la posesión del bien, a fines de dar un resultado satisfactorio, para el propietario y arrendatario.

Desde el punto de vista práctico, se ha podido observar que en las inmobiliarias se presentan situaciones con los propietarios de inmuebles donde vulneran el derecho a la preferencia ofertiva, por lo que es necesario seguir el procedimiento de la figura del retracto legal arrendaticio, que significa que éste se subrogue en los derechos adquiridos por un tercero sobre un bien inmueble.

En pocas palabras, para justificar la problemática existente, es que a la gran mayoría de los arrendatarios de inmuebles destinados a vivienda es común que le sean violados su derecho de preferencia ofertiva, y los arrendatarios en su mayoría por desconocimiento no ejercen la acción del retracto legal arrendaticio, que está establecido en la ley vigente como mecanismo de acción ante tal situación.

Desde el punto de vista social, muchos arrendatarios se ven indefensos, vulnerables, y perdidos de este tema en específico, bien sea porque la sociedad hoy en día se ha manifestado de forma negativa influyendo ante todos los seres humanos, que no hay justicia, o no hay ley que pueda evitar que las personas arrendatarias queden en la calle, porque los arrendadores no cumplen el procedimiento a seguir a la hora de vender el inmueble.

En última instancia, es necesario que los arrendatarios conozcan los mecanismos de acción que pueden utilizar a su favor para defender sus derechos e intereses, es decir acerca de las consecuencias jurídicas en que incurre el arrendador ante la violación del derecho de preferencia ofertiva, mientras que los arrendadores deben

ser más conscientes cuando toman la decisión de vender un inmueble destinado a vivienda que tienen en alquiler, tomando en cuenta el tiempo que tiene el arrendador alquilando esa vivienda, ya que al pasar los 10 años en condición de arrendatario, los propietarios tienen el compromiso de ofertar la venta al arrendatario que ocupa ese inmueble y establecer las consideraciones por la relación arrendaticia en relación a los descuentos en el precio.

Cabe destacar que muchas personas desconocen la materia inquilinaria, por lo que con el proyecto de investigación se busca que los arrendadores y arrendatarios, conozcan la figura del derecho de retracto legal arrendaticio, como mecanismo de acción y de defensa del arrendatario por la violación de la preferencia ofertiva, que no es más que el derecho que tiene este para que se le ofrezca en primer en lugar, en preferencia a un tercero.

Finalmente, la investigación es un aporte de riqueza en conocimientos jurídicos para los estudiantes de derecho, profesionales, docentes y todo aquel investigador que le sirva de gran importancia para el desarrollo de la materia inquilinaria, con leyes, doctrinas, antecedentes, reglamentos.

Limitación de la justificación

El objeto de la investigación está enmarcado en la materia del Derecho civil, lo que corresponde a Inquilinario, un área de regulación especial solamente destinados a vivienda, es por ello que busca esclarecer la naturaleza del retracto legal arrendaticio ante la violación de la preferencia ofertiva, puesto que la limitación corresponde al tiempo que represento un plazo corto durante las pasantías, lo que impidió obtener resultados mayores e información de más para la ejecución del proyecto.

CAPITULO II

MARCO TEORICO

Antecedentes de la Investigación

En la presentación de antecedentes se busca aprovechar las teorías existentes sobre el problema con el fin de estructurar el marco metodológico, estas teorías deben estar en función de la problemática planteada y ser un medio seguro a fines de lograr los objetivos propuestos, en los antecedentes se trata de hacer una síntesis conceptual de las investigaciones o trabajos realizados por otros investigadores. A continuación, se muestran los trabajos previos que fueron consultados:

Camargo, Fanny (2013). Trabajo realizado en la Universidad José Antonio Páez, para optar al título de Abogado, titulado “**Análisis del Derecho de Retracto Legal Arrendaticio de Acuerdo a la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda**”. El objetivo principal fue realizar el análisis del derecho de retracto legal arrendaticio de acuerdo a la ley para la regularización y control de los arrendamientos de vivienda. La metodología utilizada lo ubica como un Estudio Jurídico de tipo descriptivo, bajo la modalidad de investigación documental y bibliográfica, con técnicas de observación y análisis documental. Concluyeron que, la naturaleza del retracto legal arrendaticio contiene elementos de un derecho real y un derecho personal, debido a esto el alcance fue ilimitado en la búsqueda del bien inmueble en manos de quien este, pero está sometido el ejercicio del retracto a las limitaciones legales, fundamentadas en la materia especial arrendaticia y en la persecución de la seguridad jurídica, finalmente establecieron la oralidad en las distintas áreas del derecho, convirtiéndose en una tendencia actual, por lo que recomiendan difundir en la sociedad la existencia del área del derecho poniendo en conocimiento a los ciudadanos y demás sujetos procesales para dar a conocer la nueva Ley para la Regularización y control de los Arrendamientos de Vivienda.

En efecto, la investigación es relevante cuando se da a conocer la Ley para la Regularización y control de los Arrendamientos de Vivienda, debido a que la materia especial arrendaticia fue separada en ese entonces de la ley de arrendamientos inmobiliarios del año 1999, que ahora es destinada a uso profesional, industrial, educacional, entre otros, muy distinto a la presente Ley actual especial que estudia los inmuebles destinados a vivienda, donde presentan mecanismos de acción para proteger a los arrendatarios cuando existe indefensión por parte del arrendador en la violación de la preferencia ofertiva.

Borrego, Eleusis (2011), expreso en el Periódico Noticias de Venezuela y el Mundo, sobre: **“Ley de Arrendamiento agiliza proceso para que propietarios retomen posesión del inmueble”**. La promulgada ley para la Regularización y control de los arrendamientos de Vivienda, lejos de significar un mecanismo para que los inquilinos se eternicen en la vivienda, agiliza los procedimientos para que el propietario que ya no desee seguir alquilando su inmueble retome posesión de este.

Mediante esta noticia de Eleusis Borrego, abogado e integrante de la Red de Inquilinos del Estado Mérida, aclaro que “un procedimiento judicial que con la Ley que será derogada podía durar hasta ocho años, el nuevo instrumento legal reduce a ocho meses máximo”. Este antecedente se refiere en cuanto a la materia en discusión a que la ley del 2011, vino a ser una mejor opción para los arrendadores, teniendo en cuenta el derecho al Retracto legal y a la preferencia ofertiva sin importar el tiempo que este la posea.

De esta manera, la investigación antes mencionada aporta conocimiento jurídico sobre el tema estudiado, ya que se pronuncia brevemente el procedimiento que debe seguir un propietario cuando ya no quiere arrendar más el inmueble, sin necesidad de violar los derechos del arrendatario.

Briceño, Marlene (2008). Trabajo realizado en la Universidad Rafael Urdaneta, para optar al título de Abogado, titulado **“Naturaleza Jurídica y Alcance del**

Retracto Legal Arrendaticio en Venezuela”. El retracto legal arrendaticio es un derecho que nace de la violación de la preferencia ofertiva, el objetivo general consistió en determinar la naturaleza jurídica y el alcance del retracto legal en materia arrendaticia, aplicando el tipo de investigación jurídico descriptiva, basada, en el método jurídico documental, con técnica de análisis documental de doctrina y jurisprudencia. Concluyeron que, la naturaleza del retracto legal arrendaticio es real, pero contiene un derecho real y un derecho personal; debido a esto el alcance debería ser ilimitado en la búsqueda del bien inmueble en manos de quien esté, sometido a las limitaciones legales, fundamentadas en la materia especial arrendaticia.

En relación a la investigación, los aportes son interesantes puesto que en la discusión sobre la naturaleza jurídica, donde la violación de la preferencia ofertiva es un requisito que debe darse para que se pueda ejercer el retracto legal, continuando así, con el procedimiento adecuado previsto de la ley, que fue modificado incorporándose aspectos distintos a la Ley anterior que era de arrendamientos inmobiliarios, que podrán discutirse más adelante.

Bases Teóricas

El estudio se relaciona con varias teorías que le dan forma y se vincula con el proyecto planteado. Sobre este particular, Arias (1999), afirma que las bases teóricas son: “Un conjunto de conceptos y proposiciones que constituyen un punto de vista o enfoque determinado, dirigido a explicar el fenómeno o problema planteado” (p.87). Por esta razón es necesario plantear las teorías en las que se fundamenta la investigación.

Contrato de Arrendamiento

Es un convenio por medio del cual una persona denominada arrendador confiere el derecho de uso y goce temporal del inmueble por periodo determinado a otra persona denominada arrendatario, quien se obliga a cancelar por ello.

En la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda en su artículo 50 expresa el contrato de arrendamiento como:

Es aquel que mediante el cual el arrendador se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de un inmueble a un arrendatario o arrendataria, de manera pacífica, quien a su vez se obliga a pagar un canon, el cual deberá cumplir con las formalidades establecidas en la presente ley (p.27).

El arrendamiento es un contrato y un contrato según el artículo 1133 del Código Civil, define: “el contrato es una convención entre dos o más personas, para constituir, reglar, transmitir, modificar o extinguir entre ellas un vínculo jurídico” (p.80).

Por último, el código civil en su artículo 1579 establece que el arrendamiento es un contrato y lo define 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 esta se obliga a pagar a aquella” (p.120).

En el contexto del trabajo de investigación, se caracterizara el contrato de arrendamiento como un contrato bilateral, porque se crean relaciones reciprocas entre las partes; oneroso, porque existe una contraprestación económica; consensual, porque hay manifestación de voluntad, misma que perfecciona el contrato; de tracto sucesivo, porque la obligación consiste en prestaciones periódicas y continuas, y finalmente, es un contrato que no es traslativo de propiedad ni otro derecho real.

Preferencia Ofertiva

El derecho de preferencia en materia arrendaticia está establecido en la ley bajo dos figuras que se plantean como derechos del arrendatario bajo una relación arrendaticia, en ambos casos, se establece la posibilidad de que el arrendatario continúe ocupando el inmueble como poseedor de la vivienda en preferencia a un tercero siempre y cuando este solvente con el canon de arrendamiento.

Así pues, la preferencia arrendaticia Morillo Noryan (2013) define:

El derecho que tiene un arrendatario de seguir ocupando un inmueble con preferencia a un tercero si el propietario desea seguir arrendando la vivienda. En el caso de que el propietario desee vender la vivienda existe el derecho de preferencia ofertiva el cual establece la obligación de ofrecer el inmueble en venta al arrendatario antes que a un tercero, siempre y cuando este se encuentre solvente en el pago de los cánones de arrendamiento.

El derecho de preferencia ofertiva está dado por la obligación del arrendador de informar al arrendatario en primer lugar y mediante documento autentico su “voluntad” de venderle el inmueble, determinando en dicho documento de oferta el valor del inmueble.

Para Núñez Alcántara, Edgar (2012) en sus comentarios de la Ley para la Regularización y control de los arrendamientos de vivienda señala con respecto a la preferencia ofertiva que:

La LAI prevé como requisitos concurrentes para el ejercicio de este derecho tres circunstancias, a saber, la solvencia en las obligaciones contractuales por parte del arrendatario, que su propuesta satisfaga las aspiraciones del propietario oferente y que la relación haya permanecido por más de dos años; la ley en estudio solo exige un requisito la solvencia en el cumplimiento de las obligaciones, y lo hace efectivo con prescindencia del tiempo de duración del vínculo contractual y la pretensión económica del oferente.

De lo establecido en la ley se pueden deducir elementos característicos que distinguen e informan este derecho, para Guerrero, Gilberto (2008):

Se trata de un derecho del arrendatario y un deber del propietario
Ese derecho consiste en la preferencia que tiene el arrendatario de adquirir por compra el inmueble que ocupa, cuando el propietario desee venderlo a un tercero.

La preferencia en la oferta frente al interés del tercero en adquirirlo.

Según Sentencia N° RC.000340 dictada por la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia, el día 23 de mayo de 2012, con ponencia del Magistrado L.A.O.H., Expediente N° 11-741). Establece:

La preferencia ofertiva es el derecho que tiene el arrendatario para que se le ofrezca en venta, en primer lugar y con preferencia a cualquier tercero, el inmueble que ocupa en tal condición de arrendatario, con lo cual se indica que la prelación o preferencia está referida al inmueble que ocupa el arrendatario con tal carácter y no a ningún otro, aun cuando aquél forme parte de éste.

Retracto

El retracto es un pacto de venta, que hace de ella una venta bajo condición resolutoria, razón por la cual el ejercicio del derecho de retracto afecta a los terceros y no implica un nuevo negocio traslativo. El derecho de retraer es un derecho facultativo no pudiendo pactarse el retracto como obligación ya que tiene nulidad. La Academia de lengua Española (2009) define el retracto legal como: “el derecho que compete a ciertas personas para quedarse, por el tanto de su precio, con la cosa vendida a otro” (p.50).

Nuestro Código civil en su artículo 1546 define lo que es el retracto legal, al estatuir que “es el derecho que tiene el comunero de subrogarse al extraño que adquiriera un derecho en la comunidad por su compra o dación en pago, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato” (p.251). Como se observa, ese tipo de retracto se circunscribe al derecho únicamente del comunero o condominio que, por ser tal tiene el derecho de ocupar el lugar del tercero que haya adquirido de cualquier otro condominio en la comunidad ordinaria un derecho o parte indivisa de la comunidad; aun cuando el comunero enajenante pueda disponer de su cuota, ceder o hipotecar libremente su parte que esta indeterminada en la propiedad comunitaria.

Sin embargo, la subrogación legal regulada por el código civil, resulta genérica a toda clase de comunidad ordinaria en el derecho común, que no abarca las comunidades especiales tales como en el ámbito patrimonial.

Retracto Legal

El retracto legal es el dispuesto por la ley, para adquirir la propiedad de una cosa enajenada a un extraño o de peor derecho, como facultad de libre ejercicio por los indicados en cada caso y dentro de los plazos y demás condiciones generales.

Vallejo, María (2017) señala que: Podemos entender al retracto legal arrendaticio como:

El derecho que posee el arrendatario, a quien no se le ha ofrecido el inmueble que ocupa, en primer lugar y con preferencia al tercero adquirente del mismo, de subrogarse en el lugar de quien adquiere el inmueble arrendado. Por lo que puede decirse que es un derecho de subrogación que posee el arrendatario de un bien inmueble en el lugar y con las mismas condiciones que el tercero que está adquiriendo el referido inmueble.

El retracto legal es la garantía del cumplimiento de las disposiciones jurídicas en el derecho de preferencia que tiene el arrendatario en la adquisición del inmueble que ocupa. Para sintetizar, Camargo Fanny (2013) indica que:

Es un medio de circunscribir el estado de indivisión y las operaciones de partición a los comuneros originales eliminando a cualquier extraño. Así viene a ser una expropiación por causa de utilidad privada y un medio de defensa de la unidad familiar, contra el afán de lucro y el peligro de divulgaciones indiscretas de los terceros (p.25).

Ejercicio del derecho de retracto legal

Para, Santander, Ana (2010) señala:

Legitimación Activa: pueden ejercer el derecho de retracto únicamente los comuneros (lo que comprende también a los herederos de los comuneros, ya que son

también comuneros); pero no sus causahabientes a título particular, porque su ingreso a la comunidad podría provocar los mismos males que se tratan con el derecho de retracto.

En el caso de que dos o más comuneros quieran usar del retracto sólo podrán hacerlo en proporción a sus cuotas, Art. 1.546, ap. 2. **Capacidad y Poder:** en la materia son aplicables las mismas reglas que en el caso de retracto convencional. Legitimación Pasiva: el retracto legal puede hacerse valer contra el extraño adquirente y sus causahabientes a cualquier título. **Forma de Ejercicio:** de acuerdo con nuestra jurisprudencia, el retracto legal se ejerce en la misma forma que el retracto convencional. **Plazo para ejercer el derecho de retracto legal:** el derecho de retracto legal sólo puede ejercer, so pena de caducidad, dentro de nueve días, contados desde el aviso que debe dar el vendedor o el comprador al comunero. Si este no estuviere presente o no hubiere quien lo represente, el término será de cuarenta días, contados desde la fecha del registro de la escritura, Art. 1.547. En caso de que la persona que tiene el derecho de retraerse, ha prevalecido el criterio de que debe ejercer su derecho dentro del término de cuarenta días contados a partir del registro de la escritura. En realidad, este supuesto no está regulado por la ley; pero la solución dicha, concilia el interés individual de quien tiene derecho a retraer (ya que le acuerda el plazo más largo) con el interés social de que se consolide definitivamente la propiedad en una persona determinada.

Efectos del Retracto Legal

Los Efectos del retracto legal antes de ejercerse, vencido el plazo para ejercerlo y ejercido oportunamente, son iguales a los efectos del retracto convencional pendiente la condición, fallida la condición y cumplida la condición. Sólo debe advertirse que, en el plazo del análisis teórico, el ejercicio de derecho de retracto no resuelve el contrato original sin que produzca subrogación personal (con cambio de sujeto con el

contrato), que opera retroactivamente para la fecha de la adquisición verificada por el extraño y que afecta a los terceros.

En consecuencia, Para Santander, Ana (2010) indica que:

Cuando el comunero ejerce su derecho de retracto no hace nacer un nuevo retracto traslativo, sino que el mismo contrato que antes producía transferencia a favor del extraño pasa a producirla, con efecto retroactivo, a favor del retrayente. En caso de contrato legal no cabe duda del momento en que el retrayente debe pagar el precio, puesto que su subroga al celebrado con el extraño. El extraño no queda obligado a saneamiento frente al retrayente.

Diferencia entre Derecho de Preferencia y Retracto Legal

El “Derecho de Tanteo” incide sobre la libertad de contratación no de disposición, pues limita la libertad de elección de la otra parte contratante, llegando a sustituir al comprador, y si bien no incide en el poder de autodeterminación, sí en la libre elección de la otra parte; mientras que el retracto afecta a la libertad de disposición, al menos en su aspecto negativo, pues si mantenemos que el retracto opera frente a un contrato consumado ya no incidirá en las posiciones contractuales, pero sí sobre la voluntad de transmitir o disponer, en concreto de no hacerlo, pues obliga al adquirente a disponer del bien adquirido en favor del titular del derecho de retracto.

Según Santander, Ana (2010) considera que:

El tanteo y el retracto son considerados como variantes o aspectos de un mismo derecho de adquisición, son fases distintas de un mismo derecho, de manera que el tanteo se convierte en retracto cuando se omiten los requisitos legalmente previstos, básicamente la notificación previa en la que consten las condiciones del contrato, sin que resulte correcto admitir la acumulación de estos dos derechos. Si el titular del derecho de tanteo, debidamente notificado, no hace uso de su derecho en el plazo previsto al efecto no existe razón alguna que aconseje concederle el derecho de retracto.

Bases Legales

Las bases legales son leyes, reglamentos y normas necesarias en algunas investigaciones cuyo tema así lo amerite. Según Villafranca D. (2002) “Las bases legales no son más que leyes que sustentan de forma legal el desarrollo del proyecto” (p.21).

Durante la investigación se revisaron los siguientes cuerpos legales vigentes tales como la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela 1999, Gaceta oficial 5.453 del 24 de marzo del 2000, la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, Gaceta oficial 6.503 Extraordinaria del 12 de noviembre del 2011, a fines de desarrollar la investigación y para una mejor comprensión.

Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (1999), es la norma suprema que incorpora los principios fundamentales en el sistema jurídico, con la finalidad de que en el ejercicio de sus poderes, establezca el bien común, la convivencia, y los bienes como patrimonio común e irrenunciable de la humanidad.

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 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.

Nuestra carta magna consagra el derecho a la vivienda en general, como específicamente todas las personas tienen derecho a una vivienda ya sea propietario o arrendatario, por lo que amerita de manera prioritaria que el Estado garantice políticas

habitacionales mediante el desarrollo masivo inmobiliario para ser destinados al arrendamiento y los recursos para los arrendatarios de la adquisición de un inmueble.

Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda (2011), el propósito de la presente ley es establecer el régimen jurídico especial de arrendamiento de inmuebles destinado a vivienda, ya sean arrendados o subarrendados total o parcialmente.

Artículo 50. El contrato de arrendamiento, es aquel mediante el cual el arrendador se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de un inmueble a un arrendatario o arrendataria, de manera pacífica, quien a su vez se obliga a pagar un canon, el cual deberá cumplir con las formalidades establecidas en la presente ley.

La ley para la Regularización y Control de los arrendamientos de vivienda prevé la definición del contrato de arrendamiento donde se evidencia la existencia de una relación de obligaciones entre arrendador y arrendatario

Artículo 131. En caso de un acto traslativo de la propiedad del inmueble, la preferencia ofertiva es el derecho que corresponde al arrendatario o arrendataria que lo ocupa, para que se le ofrezca en venta en primer lugar y con preferencia a cualquier tercero. Sólo será acreedor o acreedora a la preferencia ofertiva el arrendatario o arrendataria que se encuentre solvente en el pago de los cánones de arrendamiento.

La Ley de arrendamiento inmobiliario LAI 1999, prevé como prerequisites concurrentes para el ejercicio de este derecho tres circunstancias, a saber, la solvencia en las obligaciones contractuales por parte del arrendatario, que su propuesta satisfaga las aspiraciones del propietario oferente y que la relación haya permanecido por más de dos años; la ley en estudio solo exige para la preferencia ofertiva un requisito indicando solo la solvencia en el cumplimiento de las obligaciones.

Artículo 132. A los fines del ejercicio del derecho preferente individual de oferta, el propietario deberá informar al arrendatario o arrendataria que ocupe el inmueble, mediante documento auténtico, su voluntad de venderle el inmueble expresándole su derecho de preferencia.

Dicha comunicación deberá indicar:

1. Precio no mayor al determinado como el valor del inmueble que se fijó en el cálculo del justo valor, establecido en la presente Ley para la fecha de la oferta, debiendo anexar copia de la resolución respectiva emitida por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda.
2. Condiciones de venta.
3. Modalidades de negociación.
4. Dirección donde será recibida válidamente la respuesta.
5. Documento de propiedad del inmueble.
6. Documento de condominio o propiedad colectiva familiar o multifamiliar, donde se demuestre el estado del inmueble a vender.
7. Certificación de Gravamen.

Esta notificación deberá ser entregada personal e inexcusablemente al arrendatario o arrendataria que ocupa el inmueble, de lo contrario no surtirá efecto legal alguno. De las condiciones y modalidades de la negociación.

Este artículo refiere de que la notificación sea hecha mediante documento auténtico y entender que deberá ser a través de funcionario judicial, notarial o registral, otra visión de la norma conduce a conceder preeminencia a la forma sobre la sustancia. De esta manera, la obligación que tiene el arrendador de notificar al arrendatario al momento de vender debe ofertar prioritariamente antes de acordar con otra persona. En general establece los requisitos para la preferencia ofertiva.

Artículo 133. En las condiciones y modalidades de la oferta de venta no se podrá exigir el pago de contado,

ni se podrá establecer un plazo menor de un año a los efectos de la obtención del crédito hipotecario, tampoco será exigible la entrega de arras o cualquier otro valor imputable, o no, al precio definitivo de la compraventa como garantía del cumplimiento.

En los contratos de opción de compraventa no se podrá colocar clausula alguna que contemple la posibilidad de resolución unilateral por parte del propietario oferente.

Similarmente la figura de resolución permite que la finalización del convenio se haga por voluntad de una sola de las partes contratantes. En términos específicos las prohibiciones para el arrendador de las modalidades y condiciones de negociación.

Artículo 134. Una vez cumplido lo establecido en el artículo 137, el arrendatario o arrendataria que ocupa el inmueble deberá notificar por escrito al oferente, dentro de los noventa días calendario siguiente al ofrecimiento, su aceptación o rechazo. Transcurrido este lapso sin que el arrendatario o arrendataria hubiere aceptado el ofrecimiento, el propietario quedara en libertad de dar en venta el inmueble a terceros, bajo las mismas condiciones y modalidades del ofrecimiento de venta.

En relación al artículo se puede demostrar a simple vista que el arrendatario tiene la oportunidad en un periodo de 3 meses para aceptar o no la oferta del inmueble, destacándose así que en caso de rechazo deberá notificarlo para evitar disgusto a futuro con el arrendador. Asimismo le da posibilidad al arrendador de poder vender libremente con las condiciones establecidas en la ley y siempre que el monto de la venta no sea menor del ofrecido al inquilino. En términos generales se refiere a la contestación al oferente.

Artículo 135. Transcurrido un año, contado a partir de la fecha del rechazo o no contestación al ofrecimiento de venta, sin que se hubiese efectuado la venta a terceros, quedara sin efecto dicho ofrecimiento, debiendo en consecuencia, cursar una nueva oferta al

arrendatario o arrendataria para cualquier otra negociación que pretendiere celebrar.

Toda venta a un tercero de la vivienda alquilada, sin la debida notificación al arrendatario o arrendataria, a fin de que ejerza el derecho a la preferencia ofertiva, será nula y no será necesario ejercer la acción judicial de nulidad.

En cuanto a la extinción del ofrecimiento debe el arrendador nuevamente ofertar al arrendatario, quedando desprotegido totalmente en caso de vender a un tercero de la vivienda alquilada, en virtud de haber transcurrido el tiempo de un año sin haberse vendido el inmueble, queda sin efecto la oferta del inquilino.

En referencia a este artículo quiere decir, que si el inquilino rechaza la oferta o no da contestación a la misma y transcurre un año sin efectuarse la venta, el propietario entonces deberá ofertar nuevamente al arrendatario. Y acota que de presentarse una venta sin la notificación esta será nula sin necesidad de ejercer la acción judicial de nulidad. En términos generales se habla de la extinción del ofrecimiento.

Artículo 136. Cuando un tercero, sea persona natural o jurídica, haga el ofrecimiento de venta en nombre del propietario, deberá acreditarse como apoderado o apoderada mediante documento autentico, con la fe de vida del poderdante actualizada para la fecha de presentación. En caso de ser persona jurídica, presentar el acta constitutiva de la empresa, ultima acta de asamblea donde se haga la mención del otorgamiento del poder y última declaración del Impuesto sobre la Renta. Además de determinar con precisión las condiciones establecidas para la negociación, según lo establece la presente ley.

Conforme al presente artículo debe los propietarios del inmueble destinado a vivienda en caso de estar ausentes otorgar poder para que sus poderdantes puedan protocolizar los documentos en caso de la venta del inmueble. Es decir la oferta en nombre del propietario.

Artículo 137. El propietario de inmuebles destinados a vivienda, deberá hacer un descuento en el precio estipulado para la venta de acuerdo a las siguientes condiciones: 1. Cuando exista una relación arrendaticia de entre diez años y veinte años, un descuento equivalente al diez por ciento (10%). 2. Cuando exista una relación arrendaticia entre veintiún años y treinta años, un descuento equivalente al quince por ciento (15%). 3. Cuando exista una relación arrendaticia entre treinta y un años y cuarenta años, un descuento equivalente al veinte por ciento (20%). 4. Cuando exista una relación arrendaticia superior a cuarenta y un años, un descuento equivalente al veinticinco por ciento (25%). El propietario que por la necesidad del arrendatario o arrendataria haga caso omiso a lo dispuesto en el presente artículo, será sancionado de acuerdo a la presente Ley.

El presente artículo establece las consideraciones o los descuentos que por ley le favorecen al inquilino en el precio a los efectos de vender el inmueble, el cual es estipulan una rebaja según los años de relación arrendaticia.

Artículo 138. El retracto legal arrendaticio es el derecho que tienen los arrendatarios o arrendatarias de subrogarse, en las mismas condiciones estipuladas en el instrumento traslativo de la propiedad, en el lugar de quien adquiere el inmueble arrendado por venta o por cualquier otro tipo de transferencia de la propiedad del inmueble que esté en arrendamiento. Para ejercer este derecho, los arrendatarios y arrendatarias deberán cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 132 de la presente Ley, según sea el caso.

En resumen, el retracto legal arrendaticio no es más que el derecho que tiene el arrendatario de subrogarse al tercero o extraño que adquiere del arrendador el inmueble arrendado, por cualquier fórmula de enajenación, colocándose el subrogante en las mismas condiciones estipuladas en el convenio de enajenación que se impugna.

Artículo 139. El derecho de retracto a que se refiere el artículo anterior, deberá ser ejercido por los arrendatarios o arrendatarias dentro del plazo de ciento ochenta días hábiles, contados a partir de la fecha de la notificación cierta, que de la negociación celebrada deberá hacerles el adquiriente mediante documento público. A dicha notificación, deberá anexarse necesariamente copia certificada del documento contentivo de la negociación, la cual quedará en poder de los notificados.

El retracto legal debe ser ejercido en el tiempo que estipula la ley para que se cumpla el mecanismo de acción cuando hay violación a la preferencia ofertiva. Esta institución de derecho civil, se define como el derecho que tiene un copropietario de subrogarse al extraño que adquiriera un derecho en la cosa por compra o dación en pago, y por lo tanto debe ser ejercido dentro del plazo de ciento ochenta días por los arrendatarios.

Artículo 140. Los arrendatarios o arrendatarias podrán ejercer el derecho de retracto previsto en el artículo 138 de la presente Ley, cuando ocurra cualquiera de los siguientes supuestos: 1. Cuando deje de cumplirse alguno de los requisitos establecidos en el artículo 132 de la presente Ley. 2. Efectuada la venta a un tercero, su precio resultare inferior al ofertado, o sus condiciones fueren más favorables que las ofrecidas inicialmente a los arrendatarios o arrendatarias.

El artículo establece los supuestos en los casos en que puede ejercerse el retracto legal por el inquilino o arrendatario ante un tercero que compro la vivienda donde se encuentra alquilado o arrendado. Por cualquiera de estas causales el inquilino o arrendatario puede deshacer la venta y pedir que se le adjudique la casa a él pagando el precio legal o el menor si tal fuese el caso.

Procedimiento previo a las demandas

Artículo 94. Previo a las demandas por desalojo, cumplimiento o resolución de un contrato de arrendamiento, reintegro de sobrealquileres, preferencia ofertiva, retracto legal arrendaticio y demás acciones derivadas de relaciones arrendaticias sobre inmuebles destinados a vivienda, así como a todo proceso en el cual pudiera resultar una decisión judicial cuya práctica material comporte la pérdida de la posesión o tenencia de un inmueble destinado a vivienda, habitación o pensión, el arrendador del inmueble que pretendiere la demanda deberá tramitar, por ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, el procedimiento descrito en los artículos subsiguientes.

La norma conduce a un conflicto interpretativo. Su sentido literal implica que toda pretensión que pueda tener como final una demanda en sede jurisdiccional, así como aquellas que puedan llevar a la desposesión del bien de manos del arrendatario, por lo que deberá cumplir con un trámite administrativo previo como lo expresa la ley. En este caso será ante la S.U.N.A.V.I.

Artículo 95. El interesado deberá consignar solicitud escrita, debidamente motivada y documentada, por ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, en la cual expondrá los motivos que le asisten para solicitar la restitución de la situación jurídica afectada. Del procedimiento administrativo previo a la instancia judicial.

De esta manera, para Núñez, Alcántara en su obra de Comentarios a los procedimientos de regularización y control de los arrendamientos de vivienda (2013), indica que: “la ley especial arrendaticia habitacional utiliza la expresión interesado, lo cual implica a que el pretensor, teniendo presente las observaciones, del artículo anterior, deba iniciar su actividad mediante escrito dirigido a la Superintendencia Nacional de Arrendamientos de Vivienda” (p.54).

Artículo 96. Previo a las demandas judiciales por desalojo, cumplimiento o resolución de un contrato de arrendamiento, preferencia ofertiva, retracto legal arrendaticio y demás acciones derivadas de relaciones arrendaticias; el procedimiento administrativo que será aplicado es el establecido en el Decreto no. 8.190 con Rango, Valor y Fuerza de ley Contra Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas, descrito en los artículos 7 al 10.

En el presente artículo se establece el procedimiento administrativo previo a la instancia judicial, es decir la actuación previa según el decreto antes citado.

1. **Artículo 98.** Las demandas por desalojo, cumplimiento o resolución de contrato de arrendamiento, reintegro de sobrealquileres, preferencia ofertiva, preferencia arrendaticia, retracto legal arrendaticio, arrendamientos ilícitos y cualquier otra acción derivada de una relación arrendaticia sobre inmuebles destinados a vivienda, habitación o pensión, se sustanciarán y sentenciarán conforme a las disposiciones establecidas en el procedimiento oral contenido en la presente Ley, independientemente de su cuantía, y supletoriamente se aplicarán las disposiciones relativas al juicio oral establecidas en el Código de Procedimiento Civil.

El referido artículo, refleja que en caso de las demandas se debe seguir un procedimiento previo administrativo por la Superintendencia Nacional de Vivienda, y en caso de que haya vacíos en la ley debe seguirse supletoriamente por el Código de Procedimiento civil.

Procedimiento Judicial

Artículo 100. El procedimiento se inicia por demanda escrita, que debe llenar los requisitos exigidos en el

Código de Procedimiento Civil para el juicio ordinario. Al libelo se deben acompañar todas las pruebas documentales de que se disponga, así como indicar si se presentarán oportunamente testimoniales que participarán en el proceso. Las pruebas podrán promoverse con el libelo y hasta el lapso probatorio.

El precedente artículo señala el inicio de la demanda el cual debe cumplir ciertos requisitos para introducirla y todas las pruebas que sean necesarias para la defensa de los sujetos que intervienen en el proceso.

Artículo 101. El Tribunal se pronunciará sobre la admisión de la demanda dentro de los tres días de despacho siguientes a la recepción del libelo y sus recaudos. En el auto de admisión, el Tribunal señalará a la parte actora los vicios de forma que pudiere detectar y ordenará sus correcciones, los cuales deberán ser subsanados dentro de los tres días de despacho siguientes; una vez realizadas las mismas, fijará el día y la hora de la audiencia de mediación, la cual se celebrará al quinto día de despacho siguiente, contado a partir de la fecha en que conste en autos la citación del demandado, concediendo el término de la distancia si fuere el caso.

La audiencia será oral, pública y presidida por el juez o jueza, con la asistencia obligatoria de las partes o sus apoderados o apoderadas. De cada audiencia se levantará un acta en la cual deberá constar lo ocurrido, conforme a las previsiones contenidas en el artículo 189 del Código de Procedimiento Civil.

Artículo 109. En la contestación de la demanda, el demandado podrá oponer conjuntamente todas las cuestiones previas que considere pertinentes, establecidas en el artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, las cuales serán decididas y sustanciadas conforme al procedimiento establecido en el Capítulo III, Título I del Libro II del Código de Procedimiento Civil. De ejercer las partes el recurso de

regulación de la jurisdicción o de la competencia contra la decisión que se haya pronunciado sobre las mismas, se tramitarán en cuaderno separado y el proceso continuará su curso hasta llegar al estado de sentencia, en cuyo estado se suspenderá hasta que conste en autos la decisión del recurso interpuesto.

En el referido artículo señala el momento oportuno para oponerse a la demanda, lo cual es en la etapa de contestación donde puede interponer una de las causas establecidas en el código de procedimiento civil en caso de que el juez pueda dictar una decisión favorecida para uno de los intervinientes en el caso.

Artículo 110. En el acto de contestación de la demanda, el demandado podrá proponer reconvencción, siempre que el Tribunal sea competente por la materia, por la cuantía y el procedimiento sea compatible. El juez o jueza se pronunciará sobre la admisión de la reconvencción el mismo día de haberse propuesto o al día de despacho siguiente. Admitida la reconvencción, la contestación tendrá lugar dentro de los diez días de despacho siguientes. No se admitirá la promoción de cuestiones previas, salvo las establecidas en los ordinales 9, 10 y 11 del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, las que se decidirán en la sentencia de fondo.

En este artículo indica cuando haya un procedimiento sobre otro procedimiento como es la reconvencción y en tal caso, el juez decidirá si admite la reconvencción, todo con la finalidad de no retardar el proceso.

Artículo 112. Concluido el lapso de la contestación de la demanda o de la reconvencción si fuere el caso, dentro de los tres días de despacho siguientes, el juez o jueza dictará un auto fijando los puntos controvertidos y abrirá un lapso de ocho días de despacho para la promoción de pruebas, tres días de despacho para la oposición y tres días de despacho para la admisión de pruebas. Si las partes promovieren pruebas de

inspección judicial, experticias, informes de terceros, pruebas científicas y pruebas libres, el juez o jueza establecerá un lapso para la evacuación de las mismas no mayor de treinta días de despacho. El juez o jueza podrá, por causa justificada, prorrogar por una sola vez el lapso de evacuación de la experticia por un plazo de tres días de despacho. En el caso de que se trate únicamente de la promoción de pruebas documentales, el lapso de evacuación se reducirá a diez días de despacho.

De esta manera, mediante este artículo podrán promover todas las pruebas documentales o testimoniales que requieran las partes para que el juez pueda evacuarlas en el lapso que establece la ley.

Artículo 114. Al segundo día de despacho siguiente a la finalización del lapso de promoción de prueba, el juez o jueza fijará por auto expreso, el día y la hora para la celebración de la audiencia de juicio, la cual deberá efectuarse dentro de un plazo no mayor a cinco días de despacho. El juez o jueza exigirá la presencia de los peritos de ser necesario.

En este caso, el juez se pronunciara para realizar la audiencia de juicio una vez que haya transcurrido el lapso probatorio.

Artículo 115. En el día y la hora fijados para la realización de la audiencia de juicio, deberán concurrir las partes o sus apoderados o apoderadas, quienes expondrán oralmente los alegatos contenidos en la demanda y en su contestación, y no podrá ya admitirse la alegación de nuevos hechos. Si ninguna de las partes compareciere a la audiencia, el proceso se extinguirá y así lo hará constar el juez o jueza, en acta que inmediatamente levantará al efecto.

De esta forma, una vez fijada la audiencia de juicio las partes deben comparecer en ella, y en caso de falta se levantara el acta.

Artículo 116. Si solamente concurre una de las partes, se oirá su exposición oral y se evacuarán las pruebas que le hayan sido admitidas, pero no se evacuarán las pruebas de la parte ausente, sin perjuicio de que la parte presente solicite la evacuación o valoración de una prueba conforme al principio de la comunidad de la prueba.

En caso de que una de las partes no comparezca en juicio se tendrá como ausente, y de igual manera se tomara en cuenta todos los alegatos de la parte contraria que estuviera presente en la audiencia.

Artículo 117. Si no compareciere la parte demandante se entenderá que desiste de la acción; en este caso, el juez o jueza dictará un auto en forma oral, el cual reducirá en un acta motivada que se agregará al expediente. Contra ésta decisión podrá el demandante apelar en ambos efectos, por ante el Tribunal que conoce de la causa dentro de los tres días de despacho siguientes. Si fuere el demandado quien no compareciere a la audiencia de juicio, se tendrá por confeso con relación a los hechos planteados por la parte actora, en cuanto sea procedente en derecho la petición del demandante, sentenciando la causa en forma oral con base a dicha confesión; sentencia que será reducida en forma escrita, en la misma audiencia de juicio. El demandado podrá apelar la decisión en ambos efectos, dentro del lapso de tres días de despacho siguientes, contados a partir de la publicación del fallo. En las situaciones anteriormente referidas, serán consideradas como causas justificadas de la incomparecencia de las partes el caso fortuito o fuerza mayor, comprobable a criterio del Tribunal. En los casos de apelación, el Tribunal Superior respectivo decidirá sobre la 42 misma, en forma oral e inmediata, previa audiencia de parte, en un lapso no mayor de cinco días de despacho siguientes a partir del recibo del expediente. Siempre que sea admisible el recurso de casación contra dichas decisiones, independientemente de la cuantía.

Artículo 119. Evacuada la prueba de alguna de las partes, el juez o jueza concederá a la parte contraria un tiempo breve, para que dentro de la misma audiencia formule las observaciones que considere oportunas. El juez o jueza podrá ordenar la evacuación de cualquier otra prueba que considere necesaria para el mejor esclarecimiento de la verdad; también podrá dar por terminados los actos de examen de testigos e interrogatorio a los peritos cuando los considere inoficiosos o impertinentes. El juez o jueza valorará las pruebas atendiendo al principio de la sana crítica. Una vez vencidas las horas de despacho sin que hubiese terminado el debate, el juez o jueza podrá diferir en una sola oportunidad la audiencia de juicio, la cual se celebrará al día de despacho siguiente.

Artículo 120. Concluida la audiencia el juez o jueza se retirará por un tiempo que no excederá de sesenta minutos. Mientras tanto, las partes permanecerán en la sala de audiencias. De regreso a la sala, el juez o jueza pronunciará su sentencia oralmente, expresando el dispositivo del fallo y una síntesis precisa y breve de los motivos de hecho y de derecho, la cual reducirá de inmediato en un acta, expresando su dispositiva. El pronunciamiento de la sentencia podrá diferirse por una sola vez, para el día de despacho siguiente, por causa grave, sobre la cual el juez o jueza hará declaración expresa en el auto de diferimiento.

Artículo 121. Dentro del lapso de tres días de despacho siguientes al pronunciamiento oral de la sentencia, el juez o jueza deberá en su publicación reproducir por escrito el fallo completo, el cual se agregará al expediente dejando constancia el secretario o secretaria del día y hora de la publicación.

Artículo 122. La audiencia de juicio deberá ser reproducida en forma audiovisual, de conformidad a las previsiones contenidas en el artículo 189 del Código de Procedimiento Civil, debiendo el juez o jueza remitir, junto con el expediente, la cinta o medio electrónico de

reproducción para el conocimiento del Tribunal Superior o del Tribunal Supremo de Justicia.

Como se evidencia en este artículo la audiencia de juicio debe de ser reproducida en forma audiovisual en donde el juez la remitirá junto con el expediente para el conocimiento del TSJ.

Definición de Términos Básicos

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: Una persona a la que se le ha otorgado el derecho de usar y ocupar una propiedad de arrendamiento perteneciente a otra persona, generalmente por medio de un contrato de arrendamiento o alquiler. El derecho del arrendatario al goce exclusivo de la propiedad, en general, se concede a cambio de un monto de dinero acordado y está limitado a un determinado plazo de tiempo (usualmente estipulado en el arrendamiento).

Arrendamiento: Cesión o adquisición del uso o aprovechamiento temporal de cosas, obras o servicios, a cambio de un precio.

Bienes inmuebles: Los inmuebles son aquellos que tienen una situación fija y no pueden ser desplazados sin ocasionar daños a los mismos. Pueden serlo por naturaleza, por incorporación, por accesión.

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

Contrato de Arrendamiento: Convenio por el cual el propietario o poseedor de una cosa inmueble concede a otra el uso y disfrute de aquella durante un tiempo y por cierto precio. Un contrato de arrendamiento o alquiler debe proporcionar una descripción completa del bien inmueble que se alquila. Esta descripción debe incluir la dirección, la ciudad, el estado y el código postal. Asimismo, debe incluir la

cantidad de pies cuadrados que abarca y los medios por los cuales se midió la superficie

Desalojo: Un proceso judicial a través del cual un arrendador puede expulsar a un arrendatario de la propiedad de arrendamiento, con justa causa y después de cumplir con diversos requisitos procesales. El proceso de desalojo también se denomina "apropiación ilegal" en algunos estados.

Derecho de retracto: Facultad que asiste a un sujeto, de resolver la venta efectuada por un tercero y subrogarse en la posición jurídica de uno de los contratantes, al no habérselo ofrecido el derecho de tanteo.

Disolución: Es una forma de extinguir un contrato. Pone término a una relación o situación jurídica por voluntad de las partes

Multi arrendador: Persona natural o jurídica que, a título personal o a través de terceros, se dedica al arrendamiento de tres o más viviendas.

Pequeño arrendador: Es aquella persona natural o jurídica dedicada al arrendamiento de una o dos viviendas.

Resolución: Es una forma de extinción de los contratos. Resolver un contrato equivale a deshacerlo, darlo por concluido, con efecto retroactivo.

Subarrendar: Acción de ceder la vivienda que se ocupa. Si el subarriendo es parcial implica la cesión de una parte de las habitaciones de la vivienda a un tercero, con derecho a uso de los servicios comunes de la casa o piso.

Subrogación: hace referencia a la modificación de las condiciones de un contrato para reemplazar a una persona, ya sea física o jurídica, por otra en el ejercicio de un derecho o el cumplimiento de una obligación.

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. Es un derecho fundamental reconocido universalmente desde hace más de un cuarto de siglo. Ella es un lugar permanente y seguro que merece toda persona, donde pueda recogerse junto a su familia, recuperarse física y emocionalmente del trabajo diario y salir cotidianamente rehabilitado para ganarse el sostén de los suyos y de sí

mismo. Es un refugio familiar donde se obtiene comprensión, energía, aliento, optimismo para vivir y entregarse positivamente a la sociedad a que se pertenece.

CAPITULO III

MARCO METODOLOGICO

La metodología constituye una de las piezas más importantes dentro de una investigación, ya que a través de ella se da sentido, coherencia y secuencia a las actividades que se realizan en el proceso metodológico. Para Hurtado y toro (2000), la metodología es “el área del conocimiento que estudia los métodos generales de las disciplinas científicas” (p.35).

Tipo de Investigación

La dogmática jurídica es la encargada de estudiar a fondo las instituciones jurídicas pero de modo abstracto, es decir, sin verificar su materialización en la realidad. Su sustento se encuentra en los trabajos elaborados por la pandectística alemana encargada de construir instituciones jurídicas a partir de los textos legales. Por ello se asocia a la investigación dogmática o formal con las normas jurídicas estudiadas en abstracto, motivo por el que se puede decir que se trata, en esencia, del estudio de las normas jurídicas y todo lo que tenga que ver con ellas pero siempre en sede teórica. (Witker, 1995).

Es de tipo de investigación jurídica dogmática la cual consiste según Witker (1995): “es aquella que concibe el problema jurídico desde una perspectiva estrictamente formalista, descontando todo elemento factico o real que se relacione con la institución, norma jurídica o estructura legal” (p.59). De esta forma, la investigación pretende analizar la figura del Retracto Legal Arrendaticio como mecanismo de defensa del arrendatario ante la violación por el arrendador del derecho de la Preferencia Ofertiva en los inmuebles destinados a vivienda.

De esta manera, la investigación contiene elementos de una investigación dogmática jurídica de carácter Interpretativo. Según Witker (1995) carácter

interpretativo: “cuando investigan el sentido de las expresiones del legislador (exegéticas, sistemáticas)” (p.65).

Métodos y Técnicas de Investigación Jurídica

La técnica de investigación jurídica son aquellos procedimientos dotados de sentido guiados por los valores universales de utilidad, verdad y justicia que nos permiten definir, orientar, organizar, estructurar y redactar trabajos de investigación relacionados con la ciencia del Derecho que cuenten con elementos que los acrediten como provistos de certeza.

Asimismo, la investigación realizada con la finalidad de cumplir los objetivos propuestos, para analizar, identificar, definir y determinar la figura de retracto legal arrendaticio y la preferencia ofertiva, que si bien es cierto van agarrados de la mano, ya que al existir violación por parte del arrendador cuando da en venta un inmueble destinado a vivienda y no oferta al arrendatario como primera opción, asume la consecuencia jurídica de que éste a su vez, denominado arrendatario ejerce el mecanismo de acción de retracto legal a fines de subrogarse en lugar de quien adquiere el inmueble arrendado.

Es importante señalar, que la técnica para recolectar la información documental fue a través de análisis bibliográficos y documentales referentes a la preferencia ofertiva y retracto legal, con la finalidad de desarrollar la investigación planteada, también la observación que se realizó en el lugar de las pasantías, donde se pudo evidenciar que existe problemas de gran magnitud sobre la violación del derecho de preferencia ofertiva, dicho anteriormente, para la recolección de datos, luego de haber definido los objetivos, para Encinas (1993), los datos en sí mismos tienen limitada importancia, es necesario “hacerlos hablar”, en ello consiste, en esencia, el análisis e interpretación de los datos.

Fases Metodológicas

Una vez planteada la investigación se precisa la estrategia para llevarla a cabo. En esta etapa se diseña la forma como se obtendrán y analizarán los datos. Para

comenzar se fundamentó en los trabajos desarrollados para obtener información veraz sobre la problemática existente.

I. Identificar la figura de la Preferencia ofertiva a la luz del ordenamiento jurídico vigente. Ante todo, para identificar la preferencia ofertiva fue necesario interpretar la ley, bajo conocimiento jurídico, profundizar en la doctrina a fines de demostrar que la figura de la preferencia ofertiva es un derecho que tiene el arrendatario de seguir ocupando el inmueble con preferencia a un tercero, es decir, continúe como poseedor de la vivienda ya sea como nuevo propietario o seguir siendo un poseedor precario.

II. Definir la figura del Retracto Legal Arrendaticio como mecanismo de acción del arrendatario frente a la violación del derecho de La Preferencia ofertiva. En esta fase, se pretende definir el retracto legal como la acción predominante que ejercen los arrendatarios, ante la violación de sus derechos, es por ello que, para llegar a indagar sobre este mecanismo, es necesario visualizar doctrinas, sentencias, proyectos de investigación, lo que constituye un propósito fundamental para la investigación.

III. Determinar las consecuencias jurídicas que se genera de la violación de la preferencia ofertiva. Esta fase considera oportuno precisar la Ley para la Regularización y control de los arrendamientos de vivienda, por lo que fue necesario tomar las posiciones doctrinarias también para determinar las consecuencias jurídicas a fines de evidenciar los casos que se presentaron con los inmuebles destinados a vivienda que se encontraban en venta sin notificación a los arrendatarios.

Fuentes de Conocimiento Jurídico

La presente investigación se sustentó en las herramientas de fuentes bibliográficas y documentales, leyes y doctrina que fueron visualizadas como la Constitución de la

República Bolivariana de Venezuela, la Ley para la Regularización y control de los arrendamientos de vivienda, sustentos normativos que regulan la materia sujeta a la investigación.

CAPITULO IV

RESULTADOS CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Resultados del Estudio

Dentro del presente capítulo se presentan los resultados obtenidos después de haber ejecutado cada uno de los objetivos específicos de la investigación, que están directamente relacionados con cada uno de los aspectos relevantes del tema, donde posteriormente se presentaran también las conclusiones y recomendaciones.

Al respecto la preferencia ofertiva, es el derecho que tiene el arrendatario a que le ofrezcan la vivienda a él antes que a otro comprador o adquirente, puesto que en caso de que el propietario quiera vender el inmueble debe estar el arrendatario al corriente con los pagos, y en el caso que el arrendatario no quiera, podrá vender el propietario el inmueble a un tercero. En caso de que el arrendatario rechace la oferta deberá notificarle por escrito al propietario dentro del lapso establecido por la ley, quedando el propietario en libertad para ofrecer el inmueble a cualquier tercero, sin embargo, una vez que haya transcurrido un año desde la venta y aun no se fuera efectuado la venta a un tercero, quedara sin efecto, por lo que será necesario que notifique al arrendatario en derecho de preferencia antes de realizar otra negociación.

Cabe destacar que la preferencia ofertiva es ejercitable antes que tenga lugar efectivamente la enajenación del inmueble arrendado, puesto que en las inmobiliarias sucede que, se identifica la figura de preferencia ofertiva debido a que existe violación a los arrendatarios cuando en el momento de la venta del inmueble el arrendador no notifica al arrendatario la oferta del mismo, al contrario oferta a un tercero con un precio inferior, sin darle preferencia al arrendatario. Es por ello que la situación jurídica infringida se da a conocer a través del ordenamiento jurídico con la ley para la regularización y control de los arrendamientos destinados a vivienda.

El retracto legal es una figura jurídica que nace de la violación de derecho de preferencia ofertiva del arrendatario de un bien inmueble, la cual busca brindarle un beneficio y proteger los derechos del poseedor precario (arrendatario), para que permanezca como poseedor y se convierta en propietario del bien, subrogándose en los derechos adquiridos por el tercero adquirente ajeno a la relación arrendaticia. De cierto modo, el retracto legal se puede dar cuando no se cumplan los requisitos del artículo 132 de la Ley para la regularización y control de los arrendamientos de vivienda, siendo uno de ellos que el propietario debe señalar mediante documento autentico la notificación de la venta, expresando el derecho de preferencia, y en ese documento debe indicar las condiciones, las modalidades de la negociación, el precio, certificación de gravamen entre otros, también cuando efectuada la venta a un tercero, su precio resultare inferior al ofertado.

Si bien es cierto que la preferencia ofertiva y el retracto legal están interrelacionadas entre sí, por lo que al no efectuarse la preferencia ofertiva, nace el derecho de retracto legal arrendaticio.

Para simplificar el estudio, entre el arrendador y el arrendatario, existe un llamado contrato de arrendamiento, cuando en estos casos, se convierte en el soporte de los arrendatarios en el momento que el arrendador viola los derechos constitucionales, así como también cuando el arrendatario por obviar muchas razones que le perjudiquen, el arrendador tiene su mecanismo de acción para defenderse en estos asuntos, es por ello, que los contratos de arrendamiento deben ser verificados por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, visto de una forma que sean escritos y cumplan los parámetros establecidos en la ley. Sin embargo, la Ley es muy clara, y en caso de que exista violación a la Defensa, se designa los defensores públicos con competencia en materia civil y administrativa especial inquilinaria para lograr la defensa del derecho a la vivienda, los cuales podrán acudir en el ámbito local, regional, y nacional con la finalidad de proteger y hacer valer los derechos fundamentales de las personas.

Conclusiones

En conclusión, de acuerdo a los instrumentos indagados para desarrollar la investigación se pudo analizar la figura del retracto legal arrendaticio como mecanismo de defensa del arrendatario ante la violación por el arrendador del derecho de la preferencia ofertiva en los inmuebles destinados a vivienda.

Primeramente, se identificó en la fase I. La preferencia ofertiva a la Luz del ordenamiento jurídico vigente: lo cual fue necesario consultar doctrinas, y la ley para la regularización y control de los arrendamientos de vivienda, donde define claramente en su artículo 131: “Es el derecho que corresponde al arrendatario o arrendataria que lo ocupa, para que se le ofrezca en venta en primer lugar y con preferencia ante cualquier tercero, y que solo será acreedor a la preferencia si este se encuentra solvente en el pago de los canones de arrendamiento” De esta manera, la doctrina señala que el derecho de preferencia ofertiva está dado por la obligación del arrendador de informar al arrendatario en primer lugar y mediante documento autentico su “voluntad” de venderle el inmueble, determinando en dicho documento de oferta el valor del inmueble. Asimismo, el arrendatario que ocupa el inmueble deberá notificar por escrito, el rechazo o la aceptación de la oferta dentro de 90 días calendarios, seguidamente si el arrendatario no acepta el ofrecimiento, el propietario quedará en libertad para ofertar el bien inmueble a un tercero. Una vez transcurrido el año sin que se hubiese efectuado la venta al tercero, deberá el propietario ofertar nuevamente al arrendatario para otra negociación que se pretendiere celebrar, puesto que toda venta a un tercero sin la notificación al arrendatario a fines de que ejerza el derecho de preferencia ofertiva, será nula la oferta al tercero.

De esta forma, se procedió en la fase II. A definir la figura del retracto legal Arrendaticio como mecanismo de acción del arrendatario frente a la violación del derecho de la preferencia ofertiva. En definitiva, la ley para la regularización y control de los arrendamientos de vivienda, define claramente el derecho de retracto legal arrendaticio, como el derecho que tienen los arrendatarios de subrogarse, en las mismas condiciones estipuladas en el instrumento traslativo de la propiedad, en el

lugar de quien adquiere el inmueble arrendado por venta o por cualquier otro tipo de transferencia de la propiedad del inmueble que esté en arrendamiento. Por esta razón, se pudo determinar con certeza absoluta a partir de qué momento y circunstancia comienza a contarse el plazo de ciento ochenta (180) días hábiles para el ejercicio de esta figura jurídica del derecho, y los supuestos de hecho que hacen procedente la forma de cumplir con el objetivo. Por tanto, para ejercer el retracto legal existen dos supuestos que deben ocurrir, el primero de ellos es cuando deje de cumplirse los requisitos del artículo 132 siendo uno de ellos, que el arrendador debe notificarle al arrendatario mediante documento autentico su voluntad de venderle el inmueble expresándole su derecho de preferencia, para que pueda surtir efectos legales, y el segundo aparte es que efectuada la venta a un tercero su precio resultare inferior al ofertado, o sus condiciones fueren más favorables que las ofrecidas inicialmente a los arrendatarios.

Finalmente, en la fase III. Se determinaron las consecuencias jurídicas que generó la violación de la preferencia ofertiva. Por lo tanto, la primera consecuencia, es cuando se sanciona con nulidad absoluta al propietario del bien inmueble, por la venta a un tercero de la vivienda alquilada sin haber efectuado la notificación al arrendatario para que este ejerciera su derecho preferente de comprar el inmueble arrendado, y la segunda consecuencia es que pueda el arrendatario ejercer el derecho de retracto legal arrendaticio siempre que se den los supuestos establecidos en el artículo 140 de la ley para la regularización y control de los arrendamientos destinados a vivienda, es decir el primer supuesto, que se dejen de cumplir los requisitos establecidos en el artículo 132 de esta ley, que es donde el propietario del inmueble informa al arrendatario su ofrecimiento de oferta el cual deberá notificar a través de documento autentico los requisitos siguientes; haber establecido el precio de la venta, las condiciones y modalidades de la negociación, dirección donde se recibirá válidamente la respuesta, documento de propiedad del inmueble, .la certificación de gravamen, y que dichas notificaciones deberán de ser entregadas personalmente al arrendatario y el otro supuesto es que aunque se cumpla con los requisitos del

artículo antes mencionado, se presentara que la venta efectuada a un tercero, su precio resultare inferior al ofertado, o sus condiciones fueren más favorables que las ofrecidas inicialmente a los arrendatarios. ya estas serían las consecuencias jurídicas de la declaratoria con lugar a la violación de la preferencia ofertiva.

Recomendaciones

- El arrendador y el arrendatario deben suscribir un contrato de arrendamiento que pueda estar registrados ante las oficinas públicas, ya que la ley determina que deben de tener tres 3 ejemplares a fines de que posean el soporte en casos de problemas legales.
- Que las empresas inmobiliarias puedan informar de las figuras de interés a las partes a la hora de firmar el contrato de arrendamiento y de sus derechos y obligaciones al momento de firmar un acuerdo de voluntades.
- Es indispensable que todos los arrendadores y arrendatarios tuvieran una charla sobre los mecanismos de acción y procedimientos administrativos que pueden ejercer al momento de que el arrendador vulnere la preferencia ofertiva al arrendatario, y lo que debe hacer este a su vez, para defenderse ante el abuso.
- Que los arrendatarios tengan conocimiento pleno sobre el procedimiento administrativo para ejercer el retracto legal como mecanismo de defensa ante la violación de la preferencia ofertiva, así mismo una vez agotado el procedimiento previo a las demandas se puede continuar por la vía judicial.
- Y por último por parte de los operadores jurídicos generar y fomentar cultura jurídica al momento de establecerse las relaciones arrendaticia ya que el desconocimiento de la ley no excusa su cumplimiento.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Arias, Fidias. (1999). **El proyecto de Investigación**, Guía para su elaboración. Segunda Edición. Espisteme. Caracas, Venezuela.
- Borrego, Eleusis (2011). **Ley de Arrendamiento agiliza el proceso para propietarios retomen posesión del inmueble**. Periódicos Noticias Venezuela.
- Briceño, Marlene (2008). **Naturaleza jurídica y Alcance del Retracto Legal Arrendaticio en Venezuela**. Universidad Rafael Urdaneta. Maracaibo, Venezuela.
- Camargo, Fanny (2013). **Análisis del Derecho de Retracto Legal Arrendaticio de acuerdo a la Ley para la Regularización y Control del Arrendamiento de Vivienda**. Universidad José Antonio Páez. Valencia, Venezuela.
- Código civil de Venezuela** (1982) Gaceta oficial N° 2990 Extraordinaria.
- Constitución de la República Bolivariana de Venezuela** (1999) Gaceta oficial Extraordinaria N°5.908 19 de febrero de 2009.
- Encina, Alonso (1993). **Recopilación de datos y técnica de análisis**. Editorial: Edelsa. España.
- Garay, Juan; Garay Maldonado. (2012). **Ley para la Regularización y Control de Arrendamientos de Vivienda**. Gaceta oficial N°6503. Caracas, Venezuela.
- Guerrero, Gilberto (2008). **Situación Actual de la Materia Inquilinaria en Venezuela**. Universidad Católica Andrés Bello. Caracas, Venezuela.
- Hurtado, Jacqueline; Toro Josefina (2000). **Paradigmas y Métodos de Investigación en Tiempos de Cambio** (4ta ed); Episteme; Valencia-Venezuela.
- Morillo, Noryant (2013). **El derecho de preferencia en el arrendamiento de viviendas**. En línea [3 de mayo] consultado [05 de junio 2018] disponible en: <https://norym.wordpress.com/2013/05/23/el-derecho-de-preferencia-en-el-arrendamiento-de-viviendas/>

- Núñez, Edgar (2012). **Comentarios a la Ley de Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda**. Editores: Vadell Hermanos. Caracas, Venezuela.
- Núñez, Edgar (2012). **Comentarios a los Procedimientos de Regularización y Control de Arrendamientos de Vivienda**. Editores: Vadell Hermanos. Caracas, Venezuela.
- Real Academia Española (2009). **Diccionario de la lengua española** (22.aed.). Retracto legal. Consultado en <http://www.rae.es/rae.html>
- Santander, Ana (2010). **Legitimación del retracto legal**. En línea [23 marzo] consultado [05 de junio 2018] disponible en: <http://www.tuabogado.com/venezuela/secciones/derecho/inquilinario/derecho-del-inquilino-de-comprar-el-inmueble-arrendado>
- Vallejo, María (2017). **Retracto Legal Arrendaticio**. En línea [27 junio] consultado [05 de junio 2018] disponible en: <https://blog.handbook.es/retracto-legal-arrendaticio-nociones-generales/>
- Villafranca Diena. (2002). **Metodología de la Investigación**. Bases legales. En línea [02 de febrero] consultado el [05 de junio 2018] disponible en: <https://bianneygiraldo77.wordpress.com/>.
- Witker, Jorge (1995). **La investigación jurídica**. Editorial McGraw-Hill. DF, México.

ANEXO

**CUADRO COMPARATIVO DEL RETRACTO LEGAL ARRENDATICIO EN
LA L.A.I. DE 1999 Y LA L.R.C.A.V. DEL 2011.**

ASPECTOS RELEVANTES	LAI (1999)	LRCAV (2011)
Definición	El 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.	El retracto legal arrendaticio es el derecho que tienen los arrendatarios o arrendatarias de subrogarse, en las mismas condiciones estipuladas en el instrumento traslativo de la propiedad, en el lugar de quien adquiere el inmueble arrendado por venta o por cualquier otro tipo de transferencia de la propiedad del inmueble que esté en arrendamiento.
Requisitos para su ejercicio	El arrendatario que tenga más de dos (2) años como tal, siempre que se encuentre solvente en el pago de los cánones de arrendamiento y satisfaga las aspiraciones del propietario. Art.42	Art. 131 El arrendatario debe de estar solvente con el canon y cumplimiento de sus obligaciones con el contrato. Así tenga una semana de arrendamiento ya goza del derecho. Como también lo establecido en el artículo 136.
Supuestos de Procedencia	ART. 48 El arrendatario podrá ejercer el derecho de Retracto a que se refiere el art. 43, en los sig. 1. No se le hubiere hecho la notificación prevista en el artículo 44(Notificar	El Artículo 140 indica que el arrendatario podrá ejercer el retracto cuando ocurra lo siguiente: 1. Cuando deje de cumplirse los requisitos del art.132 de la presente Ley.

	<p>mediante documento autenticado su voluntad de vender indicando precio, condiciones y modalidades de la negociación. O se omitiere en ella algunos de los requisitos exigidos.</p> <p>2. Efectuada la venta a un tercero, su precio resultare inferior al ofertado, o sus condiciones fueran más favorables que las ofrecidas inicialmente al arrendatario. Art.47 y Artículo 48.</p>	<p>2.- Efectuada la venta a un tercero, su precio resultare inferior al ofertado, o sus condiciones fueren más favorables que las ofrecidas inicialmente a los arrendatarios o arrendatarias.</p>
Lapso para su ejercicio	<p>Deberá ser ejercido por el arrendatario dentro del plazo de cuarenta (40) días calendario. Art. 47</p>	<p>Deberá ser ejercido por los arrendatarios dentro del plazo de ciento ochenta (180) días hábiles. Art. 137</p>
Procedimiento Judicial a utilizar	<p>El vigente Decreto Ley establece en el artículo 33 que independientemente de su cuantía, las demandas por desalojo, cumplimiento de contrato, resolución de contrato, reintegro de sobre alquileres, reintegro de depósito en garantía, ejecución de garantías, prórroga legal, preferencia ofertiva, retracto legal arrendaticio y cualquier acción derivada de una relación arrendaticia sobre inmuebles urbanos o suburbanos se sustanciarán y sentenciarán conforme al procedimiento breve previsto en los artículos 881 y siguientes del Código de Procedimiento</p>	<p>Las demandas por desalojo, cumplimiento o resolución de contrato de arrendamiento, reintegro de sobre alquileres, preferencia ofertiva, preferencia arrendaticia, retracto legal arrendaticio, arrendamientos ilícitos y cualquier otra acción derivada de una relación arrendaticia sobre inmuebles destinados a vivienda, habitación o pensión, se sustanciarán y sentenciarán conforme a las disposiciones establecidas en el procedimiento oral especial contenido en la presente Ley, independientemente de su cuantía, y supletoriamente se aplicarán las disposiciones relativas al juicio oral establecidas en el Código de Procedimiento Civil.</p>

	Civil.	Establecido en el Artículo 98 de la presente ley.
--	--------	---

Fuente: **Francy Martínez, Yusmar Martínez 2018.** Venezuela.