

## **El arrendamiento de viviendas en Venezuela: ficción o realidad**

Aura Janesky Lehmann\*

### RESUMEN

El arrendamiento y la obligaciones del arrendador y del arrendatario. El ámbito de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios y del Proyecto de Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Viviendas. Las garantías de la relación arrendaticia. La fijación de los cánones de arrendamiento. El derecho de preferencia. El procedimiento administrativo. El procedimiento contencioso administrativo inquilinario, y el procedimiento judicial.

### PALABRAS CLAVE:

Arrendamiento. Arrendador. Arrendatario. Garantías de la relación arrendaticia. Procedimientos

### ABSTRACT

Lease obligations and landlord and tenant. The scope of the Law of rental properties and the Bill for the Regulation and Control of Residential Leases. The tenancy warranties of the relationship. The fixing of rents. The right of preference. The administrative procedures. The administrative procedure of renting and legal proceedings.

### KEYS WORD:

Lease. Landlord. Lessee. Guarantees tenancy relationship. Procedures.

## **I. INTRODUCCIÓN**

El Proyecto de Ley de para la Regularización y Control de Arrendamientos de Viviendas, aprobado en primera discusión por la Asamblea Nacional, cambia radicalmente lo contemplado en la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios aprobada en 1999, la cual unificó en un solo texto legal la normativa que con anterioridad se encontraba dispersa en diversas

---

\* Profesora de la materia Prácticas y Teoría General del Proceso en la Facultad de Derecho de la UCAB y Directora del Centro de Clínica Jurídica de la UCAB.

leyes, resoluciones y decretos que quedaron expresamente derogadas por su artículo 93.

Este Proyecto será aplicable a los inmuebles arrendados única y exclusivamente para viviendas, con lo cual tendríamos tres textos vigentes en materia de arrendamiento Inmobiliario, a saber Código Civil, Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (1999) para inmuebles destinados a cualquier otro uso diferente a viviendas y el Proyecto de la Ley para la Regularización y Control de Arrendamientos de Viviendas aprobado en primera discusión para inmuebles destinados única y exclusivamente a viviendas.

Por otra parte, en fecha 06 de mayo del presente año entró en vigencia el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas, en el cual se ordena la suspensión de todos los procedimientos judiciales o administrativos, hasta tanto las partes acrediten haber cumplido el procedimiento especial previsto en el mencionado Decreto. Lo que constituye un duro golpe a los propietarios de inmuebles arrendados destinados a viviendas.

Seguirán aplicándose en forma supletoria las disposiciones del Código Civil, las normas de la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos, las disposiciones del Código de Procedimiento Civil y las de la Ley Orgánica de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

La aprobación de este Proyecto de Ley y la entrada en vigencia del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas, significa retroceder más de diez años en el tiempo, ya que regresaríamos a la normativa estipulada en el Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas del año 1960, ampliando nuevamente la competencia de los órganos administrativos en materia de procedimiento, controlando la voluntad de las partes en la elaboración de los contratos, modificando el procedimiento judicial actualmente vigente.

La Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, en un principio resolvió la mayoría de los problemas que la materia inquilinaria presentaba, restringiendo por una parte, la competencia de los organismos administrativos solo al campo de la fijación de los cánones de arrendamiento de los inmuebles sujetos a regulación de conformidad con el referido Decreto Ley, lo cual se traducía en la reducción significativa del tiempo que tardaba un

juicio de desocupación ya que la mayoría de los casos el inquilino recurría a la vía administrativa como táctica dilatoria para retardar al máximo la desocupación del inmueble arrendado. Por otro lado amplía el campo de actuación de la vía judicial que mediante el juicio breve simplifica y unifica los procedimientos, poniendo en práctica los principios de celeridad y economía procesal. Son múltiples las ventajas que ese texto legal contiene, con respecto al derecho de preferencia para seguir arrendando una vez vencido el contrato, como para comprar el inmueble en caso de que el propietario decidiera venderlo, el primer caso fue sustituido por la prórroga legal, y el segundo caso se sigue manteniendo pero sin las restricciones contempladas en los Decretos 513 y 576, es decir el arrendatario tendrá derecho a adquirir el inmueble arrendado con prioridad a un tercero pero a precio de mercado y en las mismas condiciones en que lo adquiriría el tercero.

A juicio del legislador y según quedó plasmado en la Exposición de Motivos a la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios uno de sus principales objetivos fue estimular la inversión privada nacional y extranjera en la construcción de desarrollos inmobiliarios para ser destinados al arrendamiento de viviendas o comercios, reactivando así la industria de la construcción considerada por muchos como la más grande del país por la cantidad de empleos que genera, todo lo contrario al efecto que producirá la entrada en vigencia del Proyecto de la Ley para la Regularización y Control de Arrendamientos de Viviendas y del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas, Gaceta Oficial Nro 385.154, de fecha seis (06) de mayo de dos mil once (2011).

## **II. EL ARRENDAMIENTO**

El Código Civil venezolano en su artículo 1.579 define el arrendamiento así: El arrendamiento es un contrato por el cual una de las partes contratantes, se obliga a hacer gozar a la otra de una cosa mueble o inmueble, por cierto tiempo y mediante un precio determinado que ésta se obliga a pagar a aquella”.

Al propietario o administrador que da en arrendamiento se le denomina arrendador, al que recibe la cosa se le denomina arrendatario o inquilino del inmueble.

El Proyecto de la Ley para la Regularización y Control de Arrendamientos de Viviendas define el arrendamiento en su artículo 45 de la siguiente manera:

El contrato de arrendamiento es aquel mediante el cual el arrendador y/o arrendadora se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de un inmueble a un arrendatario y/o arrendataria quien a su vez se obliga a pagar por ese uso y goce un canon mensual, el cual deberá cumplir con las formalidades establecidas en la Ley.

La Ley de Arrendamientos Inmobiliarios vigente, no tiene una definición de arrendamiento, y antes de su promulgación la normativa en esta materia estaba dispersa en distintos textos legales, como el Código Civil, el Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas promulgado el 09 de septiembre de 1960, la Ley de Regulación de Alquileres promulgada el 01 de agosto de 1960, reformada el 02 de enero de 1987, el Reglamento de la Ley de Regulación de Alquileres y del Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas, promulgado el 09 de septiembre de 1960, modificado según Decreto Nro. 882, de fecha 26 de enero de 1972, publicado en Gaceta Oficial Nro. 29.719 de fecha 27 de enero de 1972 y los Decretos de Protección Inquilinaria, el Nro. 513, dictado en fecha 06 de enero de 1971 y el Nro. 576, dictado el 14 de abril de 1971.

La situación planteada creaba una gran inseguridad jurídica para las partes, además de que la legislación era excesivamente proteccionista del arrendatario, por considerarlo el débil jurídico de la relación arrendaticia.

Lo anterior cambió totalmente con la entrada en vigencia de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios de 1999, primero porque se recogen en una sola ley todos los supuestos de la relación arrendaticia, se limitan las facultades del organismo administrativo, al que sólo le corresponde lo relativo a la regulación del inmueble, y se equiparan los derechos y obligaciones de las partes, siempre preservando aquellos derechos que protegen o benefician al arrendatario, considerándolos de orden público y en consecuencia irrenunciables.

Sin embargo el nuevo Proyecto de la Ley para la Regularización y Control de Arrendamientos de Viviendas, y la publicación en Gaceta del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Des-

ocupación Arbitraria de Viviendas, tendremos más de tres textos legales regulando el arrendamiento, además de que el contenido de éstas últimas constituye un retroceso significativo en la materia, al declarar como de interés público general, social y colectivo toda materia relacionada con los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda.

El Proyecto de la Ley para la Regularización y Control de Arrendamientos de Viviendas, contempla en su artículo 16, una serie de atribuciones otorgadas a la Dirección Nacional de Inquilinato, dentro de las cuales está la de revisar y controlar los contratos de arrendamiento destinados a vivienda, estableciendo así una base de datos de contratos de arrendamiento, todo lo cual se reafirma en el artículo 18 *eiusdem*, cuando se indica que los contratos de arrendamiento serán objeto de revisión previa, con lo que esta Dirección Nacional de Inquilinato como órgano de control y revisión, se convierte en órgano contralor, pues revisa que el contrato cumpla con todos los parámetros establecidos en esta Ley (El Proyecto de la Ley para la Regularización y Control de Arrendamientos de Viviendas) especialmente en lo que se refiere a canon y condiciones del arrendamiento, todo lo cual atenta con lo establecido en los artículo 1.133 del Código Civil Venezolano que establece:

“El contrato e una convención entre dos o más personas para constituir, reglar, transmitir, modificar o extinguir entre ellas un vínculo jurídico”.

Como vemos según el Proyecto de Ley, la autonomía de la voluntad de las partes en materia contractual quedaría sometida a la supervisión y control de la Dirección Nacional de Inquilinato, como ya se explicó.-

En consecuencia la Teoría General de los Contratos, en lo que se refiere a elementos, caracteres, queda prácticamente reducida a su mínima expresión por este Proyecto de Ley, ya que no simplemente se requiere de la voluntad de las partes, sino que los contratos en esta materia están sujeto al riguroso control por parte del Estado que es el que tendrá la última palabra en cuanto a la redacción de los mismos cuando estos versen sobre arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda.

### III. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

Las obligaciones del arrendador las encontramos en las disposiciones del Código Civil y la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios. Así tenemos que en el artículo 1.585 del Código Civil se establece:

“El arrendador está obligado por la naturaleza del contrato y sin necesidad de convención especial:

- 1.- A entregar al arrendatario la cosa arrendada.
- 2.- A conservarla en estado de servir al fin para que se la ha arrendado.
- 3.- A mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa arrendada, durante el tiempo del contrato.”

De conformidad con lo estipulado en el transcrito artículo 1.585, el arrendador tiene tres obligaciones fundamentales como lo son la entrega de la cosa, conservarla en buen estado y mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa arrendada. El artículo 1.586 *eiusdem* amplía la primera obligación al establecer que el arrendador no solo debe entregar la cosa arrendada sino que debe entregarla en buen estado, en este sentido establece el artículo 12 de la Ley de Arrendamiento Inmobiliarios:

Los propietarios y administradores de inmuebles destinados al arrendamiento, están en la obligación de mantenerlos en buen estado de mantenimiento y conservación. A estos efectos, deberán contratar con personas especializadas el servicio de mantenimiento de ascensores, montacargas, incineradores, ductos de basura, tanques de agua, equipos hidroneumáticos y cumplir con lo establecido en las disposiciones pertinentes en lo relativo a pintura y exigencias sanitarias del inmueble. Todo ello, sin perjuicio de las estipulaciones que al respecto establezcan las partes. Los derechos y obligaciones derivadas del incumplimiento de esta disposición se regirán por las disposiciones del Código Civil y demás Leyes u Ordenanzas aplicables. El propietario no estará obligado a efectuar reparaciones que se originen por daños maliciosos causados por los arrendatarios.

Adicionalmente a las obligaciones transcritas contempladas tanto en el Código Civil como en la Ley de Arrendamiento Inmobiliarios tenemos que el arrendador está obligado para con el arrendatario al saneamiento de todos los vicios y defectos de la cosa arrendada que impidan su uso,

aunque no los conociere al tiempo del contrato; y responde de la indemnización de los daños y perjuicios causados al arrendatario por los vicios y defectos de la cosa, a menos que pruebe que los ignoraba. Código Civil (82): Código Civil Venezolano. Artículo 1.585.

Según el artículo 1.588 *eiusdem*, si durante el arrendamiento perece totalmente la cosa arrendada, queda resuelto el contrato. Si se destruye sólo en parte, el arrendatario puede, según las circunstancias, pedir la resolución del contrato o la disminución del canon de arrendamiento proporcionalmente a la parte que quedó servible de la cosa arrendada. En ninguno de estos casos se debe indemnización, si la cosa ha perecido por caso fortuito, es decir que en cada caso hay que evaluar si hubo o no la intención de ocasionar el daño al bien arrendado, a tal efecto basta con aplicar la última parte del citado artículo 12 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, el cual establece que el propietario no estará obligado a efectuar reparaciones que se originen por daños maliciosos causados por lo arrendatarios.

El arrendador tampoco puede variar la forma de la cosa arrendada de conformidad a lo estipulado en el artículo 1.589 del Código Civil .

El artículo 1.590 *eiusdem* establece:

Si durante el contrato es preciso hacer en la cosa arrendada alguna reparación urgente, que no pueda diferirse hasta la conclusión del arrendamiento tiene el arrendatario la obligación de tolerar la obra aunque sea muy molesta y aunque durante ella se vea privado de una parte de la cosa.

Si la reparación dura más de veinte días, debe disminuirse el precio del arrendamiento, en proporción del tiempo y a la parte de la cosa de que el arrendatario se ve privado.

Si la obra es de tal naturaleza que impida el uso que el arrendatario hace de la cosa, puede aquel según las circunstancias, hacer resolver el contrato.

Hay que distinguir aquí tres situaciones que las reparaciones duren veinte días caso en el cual el arrendatario debe tolerarlas, que duren las reparaciones duren mas de veinte días, caso en el cual el arrendatario puede pedir la disminución proporcional del canon de arrendamiento de acuerdo a la parte de la cosa arrendada que se vea privado de utilizar y un tercer supuesto que sería cuando el arrendatario se vea privado del uso total del inmueble, caso en el cual puede pedir la resolución del contrato.

Sin embargo para que surta efecto esta disposición el arrendatario debe notificar al arrendador de cualquier novedad dañosa o usurpación que pueda sufrir la cosa arrendada de conformidad con lo contemplado en el artículo 1.596 *eiusdem* de lo contrario será responsable de los daños y perjuicios que por su negligencia se ocasionen al propietario.

Por último tenemos la obligación del arrendador por las perturbaciones de terceros, hay que distinguir aquí si las perturbaciones son mero hecho y si las perturbaciones son de derecho, en el primer caso el arrendador no responde es decir que cuando se trate de perturbaciones de mero hecho el arrendatario tiene acción directa contra el tercero, mientras que en el segundo caso, cuando la perturbación es de derecho a consecuencia de una acción relativa a la propiedad tendrá el arrendador que ejercer la defensa, en este caso el arrendatario tendrá derecho a una indemnización proporcional en el precio, siempre y cuando haya denunciado la molestia y el impedimento al arrendador, según lo establece el artículo 1.591 del Código Civil.

El artículo 19 del Proyecto de Ley, establece como una obligación para los arrendadores el remitir a la Dirección Nacional de Inquilinato en un plazo máximo de noventa días a partir de la entrada en vigencia de la Ley, todos los datos correspondientes a: identificación del arrendador y del arrendatario, cualidad del arrendador, del canon de arrendamiento, de la existencia de cláusulas penales, de la duración, de la fecha del contrato, del tipo de inmueble, de la ubicación del inmueble, a fin de alimentar la base de datos del Censo de Contratos de Arrendamiento, según consagra el artículo 17 de Proyecto de Ley. El incumplimiento de esta obligación por parte del arrendador dará origen a que se le imponga una multa de conformidad con lo establecido en las sanciones prevista en el Título VIII, artículos 144 y siguientes del Proyecto de Ley.

El artículo 1.159 de Código Civil, que establece: "Los contratos tienen fuerza de Ley entre las partes. No pueden revocarse sino por mutuo consentimiento o por causas autorizadas por la Ley" reconoce a la voluntad de los particulares la facultad de reglamentar por sí mismas el contenido y modalidad de las obligaciones que se imponen. En otras palabras, las partes contratantes determinan libremente y sin intervención de la ley, pero con una eficacia que el propio legislador compara con la de la ley, los contratos que ellas celebran; y lo hacen según sus intereses



particulares, sin tener que sujetarse a las reglas del Código Civil, ni en cuanto a que prevé con respecto a los contratos en general, ni en cuanto a las normas específicas que éste trae para cada contrato particular. En materia contractual debe tenerse como un principio, que la mayor parte de las disposiciones legales son supletorias de la voluntad de las partes. Este poder no es absoluto e incondicionado tiene sus límites en el artículo 6 del Código Civil que establece: "No pueden renunciarse ni relajarse por convenios particulares las leyes en cuya observancia estén interesados el orden público o las buenas costumbres"

Este orden público ha sufrido cambios a través del tiempo, se ha pasado de un orden público negativo, como explica José Melich-Orsini, en su libro *Doctrina General del Contrato*, contemplado en el transcrito artículo 6 del Código Civil, a la idea de un nuevo orden público de carácter intervencionista que, a la larga, ha tenido que subvertir la ideología clásica sobre la libertad de contratación. Como explica este autor, el intervencionismo del Estado que originalmente cuidaba que hubiese igualdad jurídica entre los contratantes, fue gradualmente modificando sus fines originales, mediante la figura de los mal llamados débiles jurídicos, como trabajadores, inquilinos, entre otros, con lo que se han venido dictado normativas excesivamente proteccionistas en estas materias, que crean un desbalance en la relación contractual, todo esto deja reducido prácticamente a nada la voluntad de los propietarios y/o arrendadores en la relación arrendaticia. Así tenemos que a pesar de que en ésta materia la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios constituyó un avance importante y mantiene equilibrado el orden jurídico en materia de contratos, los Decretos y Resoluciones dictados y la inminente aprobación del Proyecto de la Ley para la Regularización y Control de Arrendamientos de Viviendas, desconocen todos estos avances logrados y prácticamente quedan reducidos a cero los logros obtenidos en lo que arrendamiento de viviendas se refiere.

#### **IV. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO**

Al igual que el arrendador, el arrendatario también tiene obligaciones principales dentro de la relación arrendaticia, como lo son:

- i. debe servirse de la cosa arrendada como un buen padre de familia, y para el uso determinado en el contrato, o, a falta de convención, para aquel que pueda presumirse, según la circunstancias.
- ii.- debe pagar la pensión de arrendamiento en los términos convenidos.
- iii.- el arrendatario debe devolver la cosa tal y como la recibió, de conformidad con la descripción hecha por él y el arrendador, excepto lo que haya perecido o se haya deteriorado por vejes o por fuerza mayor ( Artículo 1.594 del Código Civil ), en este caso es importante señalar que si no se a hecho la descripción de la cosa arrendada se presume que el arrendatario la ha recibido en buen estado y con las reparaciones menores por lo cual se compromete a devolverla en esas mismas condiciones, esta presunción está contemplada en el artículo 1.595 del Código Civil, y opera a favor del arrendador, es una presunción *iures tantum*, porque admite prueba en contrario.
- iv.- el arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario de cualquier usurpación o novedad dañosa que otra persona haya hecho o manifiestamente quiera hacer en la cosa arrendada, así como también de poner en conocimiento del dueño, con la misma urgencia , la necesidad de todas las reparaciones que debe hacer el arrendador, en ambos casos será responsable de los daños y perjuicios que por su negligencia se ocasionaren a propietario. (Artículo 1.596 Código Civil )
- v.- el arrendatario es responsable del deterioro o pérdida que sufre la cosa arrendada, a no ser que pruebe que fueron ocasionadas sin su culpa. También responde de las pérdidas y deterioros causados por las personas de su familia y por los subarrendatarios. (Artículo 1.597 Código Civil )
- vi.- el arrendatario es responsable en caso de incendio a menos que el arrendador sea indemnizado por el asegurador. El asegurador en este caso tendrá recursos contra el arrendatario a menos que este demuestre que el incendio no se causó por causa suya.

El Proyecto de Ley contempla todo lo relativo a la relación arrendaticia en su Título II, Capítulo I, denominado Deberes y Derechos, así quedan establecido que los derechos que la Ley establece para beneficiar o proteger a los arrendatarios son irrenunciables, será nula toda acción,

acuerdo o estipulación que implique renuncia, disminución o menoscabo de esos derechos, así también se establece las condiciones en que debe mantenerse el inmueble arrendado por parte de los arrendadores, servicios, seguridad, sanidad, por cuenta de quien corre el gasto de los servicios, en las casas alquiladas por piezas, habitaciones o pensiones, estipula que el arrendador debe mantener al arrendatario en el uso y goce pacífico del inmueble arrendado, que el arrendador tiene derecho a recibir el pago oportuno, que el inmueble debe ser entregado al arrendador en buen estado, entre otros.

## **V. ÁMBITO DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS INMOBILIARIOS Y DEL PROYECTO DE LEY PARA LA REGULARIZACIÓN Y CONTROL DE LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDAS**

El artículo 1 del Decreto con rango y fuerza de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios publicado en Gaceta Oficial Nro. 36.845 del 7 de diciembre de 1999 establece:

El presente Decreto-Ley regirá el arrendamiento y subarrendamiento de los inmuebles urbanos y suburbanos destinados a vivienda, y/o al funcionamiento o desarrollo de actividades comerciales, industriales, profesionales, de enseñanza y otras distintas de las especificadas, ya sean arrendados o subarrendados totalmente o por partes.

Así mismo el Decreto-Ley indica cuales son los arrendamientos y subarrendamiento que quedan fuera de su ámbito de aplicación totalmente y cuales quedan excluidos del régimen de la Ley a los solos efectos de la fijación de los cánones de arrendamiento, en los artículos 3 y 4 *eiusdem*.

A tal efecto tenemos que el artículo 3 de la Ley de Arrendamiento Inmobiliarios establece:

Quedan fuera del ámbito de aplicación de este Decreto-Ley, el arrendamiento o subarrendamiento de:

- a.- Los terrenos urbanos y sub-urbanos no edificados.
- b.- Las fincas rurales.
- c.- Los fondos de comercio
- d.- Los hoteles, moteles, paradores turísticos, inmuebles destinados a

temporadas vacacionales o recreacionales y demás establecimientos de alojamiento turístico, los cuales están sujetos a regímenes especiales.  
e.- Las pensiones y hospedajes que acrediten su registro ante la autoridad competente.

Esta Ley afecta única y exclusivamente a los inmuebles construidos o edificados no a los terrenos urbanos y agrícolas los cuales podrán darse en arrendamiento siguiendo las disposiciones del Código Civil, que actúa en este caso como norma supletoria de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios.

Por su parte el artículo 4 *eiusdem* establece:

Quedan excluidos del régimen de esta Ley, a los solos efectos de la fijación de los cánones de arrendamiento:

Los inmuebles pertenecientes a la República de Venezuela, los Estados, los Municipios y los Institutos Oficiales que determine expresamente el Ejecutivo Nacional, salvo en aquellos casos en los cuales con motivo de las actividades que se desarrollen en tales inmuebles, los indicados entes actúen en función jurídico -privada.

Los inmuebles destinados a vivienda, comercio, industria, oficina o cualquier otro uso, cuya Cédula de Habitabilidad o instrumento equivalente sea posterior al 2 de enero de 1987.

Las viviendas unifamiliares o bifamiliares cuyo valor, individualmente considerado, establecido por los Organismos enargados de la regulación, excedan de 12.500 Unidades Tributarias..."

El artículo 5 *eiusdem* establece:

Quedan excluidas del régimen del presente Decreto-Ley, sólo a los efectos de la terminación de la relación arrendaticia, el arrendamiento o subarrendamiento de viviendas o locales cuya ocupación sea consecuencia de una relación laboral, o de una relación de subordinación existente; no así a los efectos de la fijación de la renta máxima mensual de los inmuebles sujetos a regulación, cuando el valor rental forme parte del sueldo o salario, sin perjuicio de los dispuesto en la Ley Orgánica del Trabajo.

El Decreto-Ley determina expresamente cuales son las causales para demandar el desalojo de un inmueble arrendado bajo contrato de arrendamiento verbal o por escrito a tiempo indeterminado. Así mismo

establece que todas las demandas de desalojo, cumplimiento o resolución de un contrato de arrendamiento, reintegro de sobre alquileres, reintegro de depósito en garantía, ejecución de garantías, prórroga legal, preferencia ofertiva, retracto legal arrendaticio y cualquier otra acción derivada de una relación arrendaticia sobre inmuebles urbanos o suburbanos, se seguirán por lo contemplado en la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios y el procedimiento breve previsto en el Código de Procedimiento Civil.

Con respecto a las causales para demandar por terminación de contrato de arrendamiento a tiempo determinado, siguen vigentes las disposiciones del Código Civil, el cual es norma supletoria de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios porque así se desprende del contenido de los artículos 14 y 16 *eiusdem*.

Artículo 14: “Las disposiciones contenidas en los Código y leyes nacionales especiales, se aplicarán con preferencia a las de este Código en las materias que constituyan la especialidad.

Artículo 1.611: “Las disposiciones de este Código referentes al arrendamiento de casas y predios rústicos, tendrán aplicación en tanto que leyes especiales no las modifiquen total o parcialmente.

Por último es importante señalar en este punto que según el contenido del artículo 7 de la Ley de Arrendamiento Inmobiliarios los derechos consagrados en la referida ley para beneficiar o proteger a los arrendatarios son irrenunciables, en consecuencia será nula toda acción, acuerdo o estipulación que implique renuncia, disminución o menoscabo de esos derechos. Es decir que esta norma establece que son de orden público los derechos y beneficios que la ley concede a los arrendatarios. Su equivalente en el Proyecto de Ley es el artículo 25 que establece:

Los Derechos que la presente Ley, establece para beneficiar o proteger a los arrendatarios y/o arrendatarias son irrenunciables; será nula toda acción, acuerdo o estipulación que implique renuncia, disminución o menoscabo de estos derechos, a tal efecto, todo acto dictado en ejercicio del poder público que viole y menoscabe los derechos garantizados en la presente Ley es nulo; y los funcionarios públicos y funcionarias públicas que lo ordenen o ejecuten incurrir en responsabilidad penal, civil y administrativa, según los casos, sin que le sirvan de excusa órdenes superiores.

El Proyecto de Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Viviendas, aprobado en primera discusión, establece en su artículo 1: “La presente Ley establece el régimen jurídico aplicable al arrendamiento y sub arrendamiento de los inmuebles urbanos y suburbanos destinados a vivienda, habitación y pensión ya sean arrendados o subarrendados totalmente o por partes”

Así mismo establece en su artículo 2:

La presente Ley es de carácter estratégico y de servicio público no lucrativo de acuerdo a los principios constitucionales de justicia social, igualdad, equidad, solidaridad, corresponsabilidad, progresividad, transparencia, sostenibilidad y participación, a los fines de asegurar el desarrollo humano integral, la consolidación de la familia y la comunidad”

En su artículo 3:

Se declara de interés público general, social y colectivo toda la materia relacionada con los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda, a tal efecto, el Ejecutivo Nacional, tomará todas las medidas que permitan desarrollar las bases y mecanismos necesarios, que garanticen a todas las ciudadanas y los ciudadanos, el goce del derecho humano a una vivienda y hábitat en condiciones dignas que humanice las relaciones familiares, vecinales y comunitarias...

En el mismo orden de ideas el artículo 4 indica:

Las normas contenidas en la presente Ley son de orden público y de obligatorio cumplimiento y se aplicarán en todo el territorio de la República Bolivariana de Venezuela, a tal fin, los cánones de arrendamiento o subarrendamiento de los inmuebles destinados a vivienda, habitación pensión de los anexos y accesorios que con ellos se arrienden, quedan sujetos a regulación bajo las condiciones determinadas en esta Ley.

El ámbito de aplicación del Proyecto de Ley es única y exclusivamente para los inmuebles que se arrienden para ser usados como vivienda, sin embargo constituye una limitación al Derecho de Propiedad, el cual se ve vulnerado por una normativa que pretende colocar en cabeza de los ciudadanos la obligación de proporcionar viviendas a otros ciudadanos,

cuando esta obligación es única y exclusiva del Estado venezolano, así vemos como este Proyecto de Ley dedica un capítulo completo a la "Obligatoriedad del Arrendamiento a las Empresas Constructoras" en el cual se estipula en los artículos 74 y siguientes, el compromiso del sector privado de la construcción de viviendas para arrendar, y de la potestad de la Dirección Nacional de Inquilinato en la selección de esas viviendas, entre otros.

A pesar de que este Proyecto de Ley no ha sido sancionado, observamos que a través de Decretos y Resoluciones se ha ido limitando cada vez más el derecho de los arrendadores, tal es el caso de los continuos Decretos de Congelación de Cánones de Arrendamiento, que se viene prorrogando desde el año 2003 (es decir tenemos ocho (8) años con los cánones de arrendamiento congelados), y además de la paralización de todos procedimientos judiciales o administrativos, según el Oficio nro. CJ-11, de fecha 14 de enero de 2011, emanado de la Comisión Judicial del Tribunal Supremo de Justicia, lo cual ahora fue formalizado a través del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas.

## **V. GARANTÍAS DE LA RELACIÓN ARRENDATICIA**

Según José Luis Aguilar Gorrondona las garantías en sentido amplio, consisten en la concesión voluntaria al acreedor de una situación más favorable de la que tiene el acreedor quirografario.

Esas garantías pueden consistir en obtener la ventaja de que responda de la obligación no sólo el deudor, sino también otras personas, con lo cual aumenta el número de patrimonios afectados al cumplimiento de la obligación; o en obtener la ventaja de adquirir para seguridad de su crédito un derecho real accesorio sobre un bien o bienes determinados.

En este orden de ideas tenemos que las garantías pueden ser personales o reales, las primeras no aumentan el poder de agresión del acreedor sobre bienes de su deudor, sino que aumentan el número de deudores de la obligación, mientras las segundas es decir las garantías reales si aumentan el poder de agresión del acreedor.

En la legislación venezolana tenemos como garantías personales la fianza y como garantías reales la prenda, la hipoteca y en el caso de el arrendamiento el depósito en dinero.

Las garantías de la relación arrendaticia las tenemos contempladas en el Capítulo II de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios. Según el artículo 21 de la referida Ley, el arrendador podrá exigir al arrendatario garantías reales o garantías personales en respaldo de las obligaciones asumidas por el. El legislador establece que el arrendador podrá exigir al arrendatario, una u otra garantía pero no ambas en consecuencia al momento de comenzar la relación arrendaticia el arrendador tendrá que elegir una de estas dos opciones para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de dicha relación.

La Ley también estipula el límite del depósito en dinero el cual a tenor del artículo 22 *eiusdem* no podrá exceder del equivalente a cuatro meses de alquiler, más los intereses que estos generen. Esta cantidad nunca podrá ser imputada a pago de cánones de arrendamiento.

Así mismo se establece expresamente como una obligación para el arrendador, sea este persona natural o jurídica el colocar el depósito en dinero en una Cuenta de Ahorros en una entidad regida por la Ley General de Bancos y Otras Instituciones de Crédito, los intereses que se produzca se sumarán a la cantidad dada en garantía y será devuelta al arrendatario una vez que culmine la relación arrendaticia si el arrendatario incumpliere con esta obligación estará obligado a pagarle al arrendatario intereses calculados a la tasa pasiva promedio de los seis principales entes financieros durante la vigencia de la relación arrendaticia conforme a la información suministrada por el Banco Central de Venezuela.

El plazo que el arrendador tiene para devolver al arrendatario el dinero según lo establecido en el artículo 25 *eiusdem*, es de sesenta (60) días calendario siguientes a la terminación de la relación arrendaticia para devolver el depósito en dinero con sus respectivos intereses, siempre y cuando el arrendatario esté solvente en sus obligaciones arrendaticias.

En caso de mora en la devolución el arrendatario tendrá derecho a ocurrir a los Tribunales competentes a fin de demandar al arrendador, a través del procedimiento breve establecido en el artículo 34 de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios. En este caso el arrendador no solo tendrá que devolver la cantidad dada en depósito sino que también responderá por los intereses moratorios causados por el retraso de acuerdo a lo contenido en el artículo 27 *eiusdem*.

Si por el contrario el arrendador decidiera que en lugar del depósito en dinero prefiere garantizar las obligaciones arrendaticias con garantías



personales debemos remitirnos al Código Civil, pues la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios no contempla nada al respecto.

En el Proyecto para la Regularización y Control de Arrendamientos Inmobiliarios, se consagran las Garantías en el Capítulo II, artículos 39 y siguientes. La principal diferencia con el régimen vigente es que en lugar de cuatro meses de depósito se reducen a dos meses de depósito (artículo 40). Las garantías pueden ser reales o personales, la garantía real la constituye el depósito y la garantía personal la fianza regulada en el Código Civil Venezolano.

El Título XVIII, Capítulo I, del Código Civil, consagra la fianza, su naturaleza y extensión, en el artículo 1.804 del Código Civil establece: "Quien se constituya fiador de una obligación queda obligado para con el acreedor a cumplirla, si el deudor no la cumple".

La fianza es un contrato unilateral en el cual una persona llamada fiador se obliga frente a otra persona llamada acreedor de otra a cumplir la obligación de éste si el deudor no la cumpliera.

La fianza es entonces un contrato, consensual, unilateral, gratuito, conmutativo, es accesoria y no produce efectos reales.

La fianza no se presume debe ser pactada expresamente y se podrá proceder directamente contra el fiador sin necesidad de excusión en los casos contemplados en el artículo 1.813 *eiusdem* que establece:

No será necesaria la excusión:

- 1.- Cuando el fiador haya renunciado expresamente a ella.
- 2.- Cuando se haya obligado solidariamente con el deudor o como principal pagador.
- 3.- En el caso de haber quebrado o de haber hecho cesión de bienes el deudor.

## VII. FIJACIÓN DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO

El Título III de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios contempla todo lo relativo a la fijación de la pensión o canon de arrendamiento tomando en consideración según el artículo 29 *eiusdem* los porcentajes de rentabilidad anual sobre el valor del inmueble, representado en unidades tributarias.

Para la determinación del valor del inmueble a los fines del artículo 29 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, el organismo encargado de efectuar la fijación del canon de arrendamiento máximo deberá tomar en consideración:

**i.-** El uso, clase, calidad, situación, dimensiones aproximadas y todas aquellas circunstancias que influyan en las operaciones y cálculos que se hayan hecho para fijar su justo precio.

**ii.-** El valor fiscal declarado o aceptado por el propietario y el valor establecido en los actos de transmisión de la propiedad, realizados por lo menos seis meses antes de la fecha de solicitud de regulación y los precios medios a que se hayan enajenado inmuebles similares en los últimos dos años (artículo 30 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios).

Una novedad de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios del 2000, es que establece un monto máximo para el alquiler de los bienes muebles y accesorios que se arrienden junto con la vivienda sujeta a regulación el cual en ningún caso podrá exceder del dos por ciento (2%) mensual calculado sobre el valor por unidad de los mismos. Con respecto a los bienes muebles en ningún caso podrá exceder del treinta por ciento (3%) del monto del canon fijado al inmueble (Artículo 31 Ley de Arrendamientos Inmobiliarios).

Otro elemento novedoso que se estableció en el artículo 32 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios es que la revisión del canon de arrendamiento a solicitud de parte interesada podrá hacerse transcurridos dos años después de la fijación del canon máximo de arrendamiento mensual, efectuada y notificada a los interesados, la legislación anterior establecía que la revisión podía solicitarse cada tres años; también podrá solicitarse cuando se cambie, total o parcialmente, el uso o destino para el cual fue arrendado el inmueble y por último cuando el propietario o arrendador haya ejecutado mejoras al inmueble durante la vigencia de la regulación.

Con respecto al tiempo establecido en el artículo 32 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios es importante señalar que no fue mucho el avance proporcionado por el legislador en esta materia ya que en la práctica el procedimiento administrativo para solicitar la regulación del inmueble y consiguiente fijación del canon de arrendamiento suele ser largo y además hay que agregarle el procedimiento contencioso adminis-

trativo en caso de que sea solicitado el recurso de nulidad correspondiente contra la resolución administrativa que establezca la fijación del canon, perjudicando así los intereses de las partes intervinientes en la relación arrendaticia, hubiese sido mucho más efectivo que el canon de arrendamiento se ajustará automáticamente anual o bianualmente de acuerdo a los índices de inflación o de acuerdo al índice de precio al consumidor.

El legislador no contempló sanción para el arrendador que hubiere celebrado un contrato de arrendamiento sobre un inmueble sujeto a regulación, sin haber regulado previamente el mismo, en consecuencia el contrato será válido y el arrendatario tendrá que pagar el canon de arrendamiento salvo la acción de reintegro que podrá ejercer de conformidad con lo establecido en el artículo 58 y siguientes de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, donde se contempla que quedará sujeto a repetición todo cuanto se cobre en exceso del canon de arrendamiento máximo fijado por el Organismo competente. El obligado por esta acción será el arrendador, propietario o receptor de los cánones de arrendamiento, siendo la responsabilidad solidaria si estas personas fueran diferentes. El reintegro se referirá a los sobrealquileres cobrados desde la fecha de iniciación del contrato hasta la fecha de la regulación que resultare definitivamente firme.

A este respecto el Proyecto de Ley considera parte integrante del contrato de arrendamiento el acto administrativo contentivo de la regulación del canon, sin lo cual el contrato es nulo.

## **VII. DERECHO DE PREFERENCIA**

### **Derecho de preferencia**

Durante la vigencia de la legislación anterior el derecho de preferencia era de dos clases: El Derecho de Preferencia para seguir ocupando el inmueble una vez vencido el contrato y el Derecho de Preferencia para adquirir el inmueble cuando el mismo fuera objeto de venta por parte del propietario.

El Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas planteaba el derecho que tenía el arrendatario para seguir ocupando el inmueble una vez terminado el contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas,

para el ejercicio de este derecho sólo era necesario ser arrendatario, un contrato de arrendamiento a tiempo determinado y estar solvente con las obligaciones contractuales.

El derecho de preferencia lo ejercía el arrendatario por ante el organismo administrativo a través de una solicitud la cual culminaba con una Resolución Administrativa impugnable por ante los Juzgados Superiores en lo Civil y Contencioso Administrativo conforme a lo establecido en la Ley Orgánica de la Corte Suprema de Justicia.

Según el autor Hermes Harting, la Resolución administrativa consagratoria o denegatoria del derecho de preferencia era de naturaleza declarativa, no creando *per se* el derecho a la ejecución, sino el cumplimiento de sus efectos en el juicio de cumplimiento de contrato instaurado por el arrendador.

En lo que respecta al derecho de preferencia cuando el inmueble arrendador fuera objeto de venta por parte del propietario podía ser ejercido por el arrendatario siguiendo los parámetros establecidos en el artículo 6 del Decreto Legislativo Sobre Desalojo de Viviendas:

Si el arrendatario tiene mas de dos años ocupando el inmueble, o hubiese ejecutado mejoras que excedan del cinco por ciento del valor de aquél, y siempre y cuando estuviere solvente en las pensiones de alquiler, posee derecho preferente sobre otras personas interesadas en adquirir el inmueble, cuando el propietario esté dispuesto a venderlo.

Para el ejercicio del derecho anterior se aplicaba la normativa relativa al retracto legal contenida en los artículos 1.546 y siguientes del Código Civil.

Con respecto a lo anterior fueron promulgados los Decretos 513 de fecha 06 de enero de 1971 y 576 de fecha 14 de abril de 1971, el primero se refiere a la venta en propiedad horizontal de apartamentos pertenecientes a edificios destinados al arrendamiento. Se establece la aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal y el referido Decreto, a los fines de la enajenación de los inmuebles sometidos a éste régimen siempre y cuando el permiso de habitabilidad de edificio tuviere mas de cinco años de haber sido otorgado y además se establece el derecho de preferencia para los arrendatarios o subarrendatarios de estos apartamentos que tuviesen la

posesión por un plazo no menor de seis meses. Para el ejercicio de este derecho se aplicarían las normas sobre retracto legal contempladas en el Código Civil.

Además establecía el Decreto 513, que el monto máximo para la cuota inicial no podía exceder en ningún caso del veinticinco (25%) por ciento del precio de venta del inmueble. Así también regulaba el plazo para la cancelación del saldo del precio (en ningún caso inferior a doce años) no pudiéndose en ningún caso exigir el precio de contado.

Posteriormente se dictó el decreto 576 de fecha 14 de abril de 1971, aplicable a la venta en propiedad horizontal de apartamentos pertenecientes a edificios destinados al arrendamiento, en el cual se estableció de manera expresa que el ocupante legal del inmueble para el momento de la enajenación tenía derecho a ejercer preferencia en la adquisición del inmueble, aun cuando su ocupación fuera inferior a seis meses. También estableció la prohibición de entregar arras, lo cual estaba permitido de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal vigente.

La Ley de Arrendamientos Inmobiliarios derogó los referidos Decretos y si bien es cierto que el arrendatario sigue teniendo derecho de preferencia para adquirir el inmueble arrendador, ese derecho se materializa en la adquisición del inmueble que ocupa en las mismas condiciones en que fue adquirido por el tercero, tal y como lo establece el citado artículo 43 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, es decir debe tener más de dos años como arrendatario del inmueble, estar solvente en el pago de los cánones de arrendamiento y satisfacer las aspiraciones del propietario del inmueble en cuanto al precio, tipo de transacción (contado o crédito).

La Preferencia Ofertiva está regulada en los artículos 134 y siguientes del Proyecto de Ley, el artículo 134 elimina lo estipulado en el artículo 42 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios con referencia a la condición de que el arrendatario deba por lo menos 2 años en el inmueble y satisfaga las aspiraciones del arrendador. Establece dicho artículo:

La preferencia ofertiva es el derecho que tiene el arrendatario y/o arrendataria 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 y/o arrendataria. Sólo será acreedor a la preferencia ofertiva el arrendatario y/o arrendataria que se encuentre solvente en el pago de los cánones de arrendamiento.

El artículo 137 *eiusdem*, establece la extinción del ofrecimiento y disminuye lo estipulado en el artículo 45 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, es decir, de 180 días que era lo que contemplaba la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios se reduce a 45 días.

Artículo 137°. Transcurridos cuarenta y cinco (45) días calendario, contados a partir de la fecha del ofrecimiento de venta, sin que ésta se hubiere efectuado, quedará sin efecto dicho ofrecimiento, debiendo en consecuencia cursarse una nueva oferta al arrendatario y/o arrendataria para cualquiera otra negociación que se pretendiere celebrar.. “

En el artículo 139 del Proyecto, se otorga un descuento al arrendatario por el tiempo que tienen alquilando. Lo cual obviamente constituye una violación al derecho de propiedad del arrendador.

Artículo 139: El propietario y/o propietaria 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 (10) años y veinte (20) años, un descuento equivalente al diez por ciento (10%).
2. Cuando exista una relación arrendaticia entre veintiún (21) años y treinta (30) años, un descuento equivalente al quince por ciento (15%).
3. Cuando exista una relación arrendaticia entre treinta y un (31) años y cuarenta (40) años, un descuento equivalente al veinte por ciento (20%).
4. Cuando exista una relación arrendaticia superior a cuarenta y un (41) años, un descuento equivalente al veinticinco por ciento (25%).

El propietario y/o propietaria que por la necesidad del arrendatario y/o arrendataria haga caso a lo dispuesto en el presente artículo será sancionado de acuerdo a la presente Ley.

## **El Retracto Legal Arrendaticio**

El retracto legal está contemplado en el artículo 1.546 del Código Civil que establece textualmente:

El retracto legal es el derecho que tiene el comunero de subrogarse al extraño que adquiera un derecho en la comunidad por compra o dación en pago, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato. Este derecho sólo podrá ejercerse en el caso de que la cosa no pueda

dividirse comodamente o sin menoscabo.

En caso de que dos o mas copropietarios quieran usar del retracto, sólo podrán hacerlo a prorrata de la porción que tengan en la cosa común.

La Ley exige ciertos requisitos indispensables para que el copropietario pueda hacer uso del derecho de Retracto Legal: que la cosa tenga varios dueños y que no admita una cómoda división, que la cosa haya sido traspasada en propiedad a un extraño a la comunidad gracias a una venta o dación en pago, que la cosa en comunidad no haya sido ofrecida en venta a los otros comuneros previamente y que sea ejercido en lapso legal correspondiente de conformidad con lo establecido en el artículo 1.547 del Código Civil.

El artículo 42 de la Ley de Arrendamiento Inmobiliarios define la preferencia ofertiva como el derecho que tiene el arrendatario para que se le ofrezca en venta el inmueble arrendado, con prioridad a cualquier tercero, en caso de no ofrecerlo se aplica lo estipulado en el artículo 43 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, el cual establece:

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. Parar ejercer este derecho, el arrendatario debe cumplir con las condiciones establecidas en el artículo anterior.

Ricardo Henríquez La Roche, en su libro *Arrendamientos Inmobiliarios*, indica:

Pareciera, en principio, que esta norma se traduce en una prohibición o inconveniente insalvable de donar, permutar o dar en pago el inmueble arrendado, salvo que el inquilino carezca del derecho a retracto legal por no cumplir las tres condiciones, antes vistas, para la preferencia ofertiva: tener más de dos años como arrendatario, estar solvente en el pago de los cánones de arrendamiento y satisfacer las aspiraciones del propietario.

Según ponencia de Domingo Sosa Brito, en el libro denominado *Curso de Derecho Inquilinario*:

El tratamiento de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios de las figuras de la preferencia ofertiva y del retracto legal arrendaticio, consagrados como derechos a favor del arrendatario en los artículos 42 y 43 de su texto, se colocan en la misma línea sistemática de la comentada por Castán y también de ella puede predicarse que su objetivo es facilitar al arrendatario el acceso a la propiedad de la cosa arrendada, previo el cumplimiento de los requisitos contemplados, mediante el reconocimiento de un *ius prelationis* a nuestros arrendatarios para su adquisición, desdoblado en nuestro caso los derechos de preferencia ofertiva y de retracto legal arrendaticio. Hemos superado, pues, las imperfecciones técnicas de la vieja formulación del artículo 6 del derogado Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas, consagradoria únicamente de un derecho de tanteo y no de un retracto legal.

Como puede observarse de lo anteriormente transcrito el retracto legal arrendaticio es un derecho que tiene el arrendatario de adquirir el inmueble arrendado en las mismas condiciones que el tercero adquirente, sin embargo esta figura está contemplada en el Código Civil a favor del comunero o copropietario del inmueble, siendo esto así, tenemos que la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios consagra para el inquilino derechos que el Código Civil otorga al comunero o copropietario del inmueble. La legislación anterior también consagraba el retracto legal arrendaticio y las condiciones para su ejercicio estaban estipuladas tanto en el Decreto Legislativo Sobre Desalojo de Viviendas ya derogado, como en las disposiciones del Código Civil, adicionalmente eran aplicables los Decretos 513 y 576, antes mencionados, que se refieren a la venta en propiedad horizontal de apartamentos pertenecientes a edificios destinados al arrendamiento y que establecían quienes podían hacer uso de este derecho, y los términos y condiciones en que el arrendador debía vender el inmueble al arrendatario, como se explicó con anterioridad muchas fueron las críticas a los mencionados Decretos, por la forma en que el arrendador era obligado a vender el inmueble al arrendatario. Sin embargo esta situación quedó subsanada con la promulgación de la Ley de Arrendamientos Inmobiliario.

El Retracto Legal Arrendaticio está regulado en el Capítulo III, artículos 140 y siguientes del Proyecto de Ley, en el artículo 141 se estipula el plazo para el ejercicio de la oferta, se amplía de 40 días calendario a 90 días calendario.



Se suprime el artículo 49 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios *que establece:*

“El retracto legal arrendaticio no procederá en los casos de enajenación o transferencia global de la propiedad del inmueble del cual forme parte la vivienda, oficina o local arrendado”. No se regula ni establece en el proyecto nada relativo a la venta global de de la propiedad del inmueble del cual forme parte la vivienda, oficina o local arrendado.

### **VIII. PRÓRROGA LEGAL**

La Ley de Arrendamientos Inmobiliarios consagra en su artículo 38 que en los contratos a tiempo determinado que tengan por objeto alguno de los inmuebles indicados en el artículo 1 de la referida Ley, llegado el día del vencimiento del plazo del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el arrendatario, de acuerdo con las reglas establecidas en el mismo artículo 38.

Para Domingo Sosa Brito la prórroga legal es una prerrogativa que otorga la ley al arrendatario contratante a plazo fijo, quien en tal virtud tiene la potestad de disfrutar de una extensión de su contrato de arrendamiento por un tiempo legalmente previsto, en función de la duración inicial de dicho contrato, convencionalmente establecida.

Los antecedentes de la prórroga legal los tenemos en el derecho que tenía el arrendatario para seguir ocupando el inmueble una vez vencido el contrato y estaba estipulado en el artículo 4 del Decreto Legislativo Sobre Desalojo de Viviendas (derogado) y el artículo 40 de la Ley de Regulación de Alquileres.

Según el artículo 38 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios las reglas que determinan la prórroga legal son las siguientes:

Cuando la relación arrendaticia haya tenido una duración hasta de un (1) año o menos, se prorrogará por un lapso máximo de seis (6) meses.

Cuando la relación arrendaticia haya tenido una duración mayor de un (1) año y menor de cinco (5) años, se prorrogará por un lapso máximo de (1) año.

Cuando la relación arrendaticia haya tenido una duración de cinco

(5) años o más, pero menor de diez (10) años, se prorrogará por un lapso máximo de dos (2) años.

Cuando la relación arrendaticia haya tenido una duración de diez (10) años o más, se prorrogará por un lapso máximo de tres (3) años.

El artículo señala que en la relación arrendaticia a los efectos de la prórroga legal se computa la antigüedad sin importar cuantos contratos se hayan celebrado, siempre y cuando haya habido continuidad entre los mismos y el arrendatario no haya perdido el uso de la cosa, es decir que no haya sido objeto de desalojo o desocupación.

La prórroga legal opera una vez vencido el contrato o cualquiera de sus prórrogas, esto quiere decir que puede haber prórrogas convencionales sucesivas que operan automáticamente a menos que una de las partes notifique a la otra su intención de no renovar el contrato lo cual hasta ahora ha servido para evitar que opere la tácita reconducción, sin embargo estas prórrogas se computan como plazo único a los efectos de la relación arrendaticia y a los efectos de que se calcule el lapso de la prórroga legal. La prórroga legal es potestativa para el arrendatario y obligatoria para el arrendador, sin embargo es requisito indispensable para su ejercicio que el arrendatario esté solvente en el cumplimiento de sus obligaciones. Durante la prórroga legal según el mencionado artículo 38 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, la relación arrendaticia se considerará a tiempo determinado y permanecerán vigentes las mismas condiciones y estipulaciones convenidas por las partes en el contrato original, salvo las variaciones en el canon de arrendamiento que sean consecuencia de un procedimiento de regulación, o de un convenio entre las partes, si el inmueble estuviere exento de regulación.

Según el artículo 39 *eiusdem*, la prórroga legal opera de pleno derecho y vencida la misma, el arrendador podrá exigir del arrendatario el cumplimiento de su obligación de entrega del inmueble arrendado. En este caso el Juez a solicitud del arrendador, decretará el secuestro de la cosa arrendada y ordenará el depósito de la misma en la persona del propietario del inmueble. El Proyecto de Ley en su artículo 9 prohíbe decretar medidas cautelares, a partir de su publicación en Gaceta Oficial, establece que queda prohibido expresamente dictar medidas cautelares de secuestro sobre inmuebles destinados a viviendas, conserjes, pensiones y/o habitaciones que se constituyan en el hogar de personas y/o familias.

El Proyecto de Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Viviendas solo contiene un artículo para regular la prórroga legal y es el artículo 82 que establece textualmente:

La prórroga arrendaticia será el tiempo que demore la Dirección Nacional de Inquilinato en otorgar al arrendatario y/o arrendataria una nueva unidad habitacional, de aquellas que construya el Estado para tal fin, o de aquella que los privados por la obligatoriedad de esta Ley, tengan a bien entregar en arrendamiento.

En consecuencia el arrendador queda supeditado a un hecho incierto, que depende de un tercero para recuperar el inmueble arrendado, ya que la prórroga legal en los términos en que está redactado el artículo pareciera indefinida, adicionalmente tampoco se estipulan las condiciones de esa prórroga, todo lo cual a mi entender viola el Derecho a la Propiedad contemplado en el artículo 49 de la Constitución vigente.

## **IX. PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO**

Una de las grandes innovaciones de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios de 1999, lo constituye el haber restringido casi a su mínima expresión la competencia de los organismos administrativos en materia arrendaticia, al efecto cabe recordar que el Decreto Legislativo Sobre Desalojo de Viviendas en su artículo 1, contemplaba cinco causales de desalojo de las cuales cuatro eran tramitadas por vía administrativa lo cual si bien es cierto que por vía de jurisprudencia sólo se aplicaba a los contratos verbales o a tiempo indeterminado no es menos cierto que retardaba al máximo el desalojo de los inmuebles cuyo fundamento legal era alguna de esas causales.

Todas las ventajas e innovaciones que la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios vigente estableció en la materia quedan reducidas a su mínima expresión en el Proyecto de Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Viviendas, ya que contempla como requisito para acceder a la vía judicial que primero se siga el procedimiento administrativo establecido en el artículo 83 que reza textualmente:

Previo a las demandas por desalojo, cumplimiento o resolución de un contrato de arrendamiento, reintegro de sobre alquileres, reintegro de depósito en garantía, ejecución de garantías, preferencia ofertiva, retracto legal arrendaticio y demás acciones derivadas de relaciones arrendaticias sobre inmuebles urbanos o suburbanos destinados a viviendas, 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 y/o arrendadora del inmueble que pretendiere la demanda deberá tramitar, por ante la Dirección Nacional de Inquilinato, el procedimiento descrito en los artículos subsiguientes.

Con lo anterior volvemos al viejo procedimiento establecido en el Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas del año 1960, lo que se traduce en un retroceso claro y evidente en la materia, además de atentar contra los principio de economía y celeridad procesal.

No conformes con esto y por cuanto el Proyecto solo ha sido aprobado en primera discusión, el 06 de mayo del presente año se promulgó el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas, que establece en su artículo 4:

A partir de la publicación del presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela, no podrá procederse a la ejecución de desalojos forzosos o a la desocupación de viviendas mediante coacción o constreñimiento contra sujetos objeto de protección indicados en este Decreto Ley, sin el cumplimiento previo de los procedimientos especiales establecidos, para tales efectos, en el presente Decreto-Ley.

Los procesos judiciales o administrativos en curso para la entrada en vigencia de este Decreto-Ley, independientemente de su estado o grado, deberán ser suspendidos por la respectiva autoridad que conozca de los mismos, hasta tanto las partes acrediten haber cumplido el procedimiento especial previsto en este Decreto-Ley, luego de lo cual, y según las resultas obtenidas, tales procesos continuarán su curso.

Obligan al arrendador y/o propietario del inmueble a iniciar un procedimiento administrativo contemplado en el referido Decreto-Ley, además con aplicación retroactiva, ya que se paralizan los procesos judiciales y administrativos en curso, hasta tanto no se inicie un procedimiento

administrativo ante el Ministerio del Poder Popular con competencia en la materia, en el que se prevé una audiencia conciliatoria, en la cual la parte citada deberá comparecer acompañada de abogado de su confianza y exponer los alegatos y defensas correspondientes, si esta parte manifestara no tener abogado, se extenderá citación a la defensoría especializada, que no es otra que la que se creará cuando entre en vigencia el Proyecto de Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Viviendas tantas veces mencionado que aun no ha sido sancionado, es decir La Defensoría Pública con competencia en materia civil y administrativa especial inquilinaria y para la defensa del derecho a la vivienda, será el órgano que dispondrá lo conducente para la designación de defensores públicos con competencia en materia de defensa y protección del derecho a la vivienda, tenemos un Decreto vigente que paraliza todos los procedimientos, y consagra como cierta la asistencia de un órgano que todavía no se ha creado, cabe preguntarse aquí, cómo queda el derecho a la defensa, contemplado en nuestra Constitución, los principios de economía y celeridad procesal, al tener paralizados indefinidamente todos los procedimientos de desalojo?

La legislación actual solo prevé la actuación del organismo administrativo cuando se trata del procedimiento de fijación del canon de arrendamiento en los inmuebles sujetos a regulación, de la revisión del canon de arrendamiento conforme a lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios y el procedimiento en el cual se procede a la imposición de sanciones, según lo establecido en el artículo 82 y siguientes *eiusdem*.

### **Competencia Administrativa en Materia Arrendaticia:**

Las funciones administrativas inquilinarias son de competencia exclusiva del Poder Ejecutivo Nacional, y el ejercicio de sus funciones podrá ser delegado por este Poder Nacional a las Alcaldías, excepto en el Area Metropolitana de Caracas donde no podrán ser delegadas estas funciones. El organismo encargado de realizar la regulación en el Área Metropolitana de Caracas es la Dirección General de Inquilinato del Ministerio de Infraestructura.

## Caracteres

Los principios generales que regulan el procedimiento administrativo según el artículo 30 de la Ley de Procedimientos Administrativos rigen también para el procedimiento administrativo inquilinario y estos principios son: economía, celeridad, eficacia, imparcialidad, gratuidad.

Aunque la Legislación vigente, a diferencia de la derogada no contempla expresamente que el procedimiento administrativo sea gratuito, esto se desprende de la función social de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, de su carácter proteccionista de los derechos y beneficios del arrendatario (artículo 7 Ley de Arrendamientos Inmobiliarios) y además de la gratuidad de las actuaciones judiciales que consagra el artículo 90 *eiusdem* el cual establece: “quedan exentos de los impuestos de papel sellado y timbres fiscales todas las actuaciones judiciales que se realicen con ocasión del presente Decreto-Ley”.

En consecuencia consideramos, un descuido del legislador el no consagrar expresamente la gratuidad del procedimiento administrativo inquilinario.

El procedimiento administrativo lo tenemos consagrado en los artículos 65 y siguientes de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, y en todo lo no previsto en esta ley se aplicarán supletoriamente las normas de la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos.

La Ley de Arrendamientos Inmobiliarios establece que el procedimiento se iniciará a instancia de parte sin embargo el artículo 32 *eiusdem*, párrafo segundo contempla textualmente:

los organismos administrativo de inquilinato, a los fines de mantener el equilibrio económico de las relaciones arrendaticias, cuando ningún interesado solicitare la regulación, podrán de oficio iniciar el procedimiento correspondiente, instruir y decidir los casos que a su juicio considere necesario, a costa del propietario y sin perjuicio de la aplicación de las sanciones a que hubiere lugar.

Las sanciones a que se refiere el artículo transcrito son las establecidas en el artículo 82 *eiusdem* que establece:

Los infractores del presente Decreto Ley serán penados por el organismo encargado de la fijación de los cánones de arrendamiento,

con multa que no podrá exceder del equivalente a cuatrocientas veinte (429) unidades tributarias, según la gravedad de la falta y el mérito de las respectivas circunstancias atenuantes o agravantes que concurran en el caso concreto, guardando la debida proporcionalidad y adecuación a los supuestos de hecho de la norma.

## **Interesados**

A los fines del procedimiento administrativo establecido en la Ley de Arrendamiento Inmobiliarios se consideran interesados: i.- El propietario; ii.- el arrendador y el arrendatario; iii.- el subarrendador y el subarrendatario; iv.- el usufructuante y el usufructuario; v.- todas aquellas personas que tengan interés personal, legítimo y directo en el procedimiento y pudieren resultar afectadas por la regulación de un inmueble, o la exención de tal regulación.

Se consideran también interesados a las personas naturales o jurídicas, que tengan como actividad habitual la administración de inmuebles, siempre y cuando acrediten su carácter de administradores. (Artículo 11 Ley de Arrendamientos Inmobiliarios).

Un comentario aparte merece la Resolución Ministerial conjunta Nro. 036 del 4 de abril de 2003, publicada en Gaceta Oficial Nro. 37.667 de fecha 8 de abril de 2003, como indica Juan Garay en sus comentarios a la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, esta resolución deja en suspenso las disposiciones de la referida Ley en lo referente a la regulación del alquiler, debido a que congela por un año todos los alquileres de vivienda al precio en que estaban el 30 de noviembre de 2002, la misma no afecta a locales comerciales ni oficinas. En consecuencia de esto las regulaciones de alquiler que estén en proceso ante los organismos reguladores se tramitarán hasta obtener la Resolución Administrativa y esta quedará en suspenso durante la vigencia del referido Decreto de Congelamiento de Alquileres. Ese Decreto fue dictado en el año 2003 y ha sido prorrogado anualmente hasta la presente fecha, es decir que actualmente tienen 8 años congelados los cánones de arrendamiento para viviendas.

## **X. PROCEDIMIENTO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO INQUILINARIO**

El procedimiento contencioso administrativo inquilinario está regulado en el título X de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios. El artículo 77 de la Ley establece:

Los interesados podrán interponer recurso de nulidad contra las decisiones administrativas emanadas del organismo regulador, por ante la jurisdicción contencioso administrativa, dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la última de las notificaciones de la decisión respectiva, efectuada por las partes.

De conformidad con lo establecido en la misma Ley, son competentes para conocer en primera instancia del recurso contencioso administrativo inquilinario de anulación en la Circunscripción Judicial de la Región Capital, los Tribunales Superiores con competencia en lo Civil y Contencioso Administrativo. En los estados, los respectivos jueces de municipio o los de igual competencia en la localidad donde se encuentre el inmueble.

Como ley supletoria para el procedimiento contencioso administrativo se aplican las disposiciones de la Ley Orgánica de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

La primera novedad que establece esta Ley en materia del contencioso administrativo inquilinario es la establecida en el artículo 79 *eiusdem* que establece:

Las sentencias que decidan los recursos contencioso inquilinarios de nulidad contra los actos regulatorios de los cánones máximos de arrendamiento no podrán fijar su monto. La decisión de mérito deberá quedar circunscrita a los poderes de los jueces contenciosos administrativos, conforme a la ley especial sobre la materia.

En caso de que sea declarada la nulidad del acto regulatorio mediante sentencia definitivamente firme, el órgano regulador deberá proceder a dictar el nuevo acto conforme a lo establecido en la sentencia judicial, en cuyo caso, deberá reiniciarse un nuevo procedimiento administrativo conservando pleno valor jurídico todas aquellas actuaciones, pruebas y actos que sean acordes con el fallo o que no hayan sido declarados nulos por el mismo.



A este respecto indica Juan Garay, en sus comentarios a la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios,

la parsimonia procesal que domina este Título se ve en este artículo, según el cual la decisión que dicte el tribunal de lo contencioso debe quedar circunscrita a negar o aceptar el recurso de nulidad dejando a la competencia del organismo regulador el asunto de la nueva regulación del alquiler, es decir que hay que empezar todo de nuevo (el artículo 26 de la Constitución está en contra de las reposiciones inútiles). Esto sin contar con que la nueva decisión administrativa que se dicte también podrá impugnarse ante el contencioso-administrativo, en una suerte de recursos, decisiones y más recursos que pudiera no tener fin.

El abogado Gilberto Guerrero Rocca, comentando el artículo 79 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios nos dice: “el génesis de semejante norma se encuentra en la preocupación que existía frente a la mala práctica forense de algunos jueces con competencia en lo contencioso administrativo arrendaticio”.

En ese sentido, advertía una errónea aplicación de lo previsto en el artículo 131 de la Ley Orgánica de la Corte Suprema de Justicia y del artículo 206 de la Constitución de 1961 (cuyo equivalente es el artículo 259 de la Constitución vigente); por lo cual se tergiversaba la posibilidad de “...disponer lo necesario para el restablecimiento de las de las situaciones jurídicas subjetivas lesionadas por la actividad administrativa”.

Así pues, se le imputaba a la mala práctica forense de fijar los cánones máximos de arrendamiento –en sustitución de las direcciones de inquilinato– desde el punto de vista jurídico formal: “...una usurpación de funciones frente a la Administración Pública; una inadecuada sustitución en los criterios y modos de proceder de la Administración y un tergiversado ejercicio de la posibilidad restablecedora de los jueces contenciosos administrativos...”

En sentencia de la Corte Primera en lo Contencioso Administrativo de fecha 9 de noviembre de 2000, con ponencia de la Magistrado Luisa Estela Morales Lamuño que de conformidad a lo establecido en el artículo 79 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, se establece que existe una prohibición expresa, la cual es aplicable desde su entrada en vigencia por ser una norma adjetiva, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4

de la Constitución vigente. En consecuencia de lo anterior el Juez en lo Contencioso Administrativo, no tiene dentro de sus funciones establecidas en el artículo 259 *eiusdem* el fijar el canon de arrendamiento ya que de hacerlo constituiría usurpación de funciones, ya que el organismo regulador es el delegado por Ley para ejercer las mismas.

Según Jorge C. Kiriakidis Longhi, en el libro *Nuevo Régimen Jurídico sobre Arrendamientos Inmobiliarios*, el párrafo segundo del artículo 79 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, comporta una inaceptable restricción de los poderes del juez contencioso Administrativo que implica una negativa a la tutela judicial efectiva y por ello debe ser desaplicada, indica que la norma contiene contradicciones ya que pretende cercenar las facultades restablecedoras del juez contencioso, limitando sus poderes a la anulación y a una orden de reposición administrativa. Este autor afirma que esta norma niega al juez contencioso el ejercicio de la que tradicionalmente ha sido su facultad restablecedora en materia de regulación de alquileres, que sería en este caso la aplicación de los valores establecidos como verdaderos en el curso del juicio de anulación de la regulación, afirma entonces que con esta situación se niega el derecho a la tutela efectiva consagrado en el artículo 257 y 259 de la Constitución vigente, este último establece textualmente:

La jurisdicción Contencioso Administrativa corresponde al Tribunal Supremo de Justicia y a los demás Tribunales que determine la Ley. Los órganos de la Jurisdicción Contencioso Administrativa son competentes para anular los actos administrativos generales o individuales contrarios a derecho, incluso por desviación de poder, condenar al pago de sumas de dinero y a la reparación de daños y perjuicios originados en responsabilidad de la Administración; conocer de reclamos por la prestación de servicios públicos; y disponer lo necesario para el restablecimiento de las situaciones jurídicas subjetivas lesionadas por la actividad administrativa.

Considera este autor que cualquier disposición como el artículo 79 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, que pretende negar al juez contencioso administrativo el ejercicio de estos poderes, estará privando a los justiciables de la posibilidad de acceder a una tutela judicial efectiva, y por ello dicha norma sería, necesariamente inconstitucional. En consecuencia, cualquier ciudadano podría solicitar su anulación por ante

el Tribunal Supremo de Justicia. Inclusive los tribunales deberían actuar de oficio y desaplicar dicha norma.

Actualmente en aplicación a una de las últimas sentencias dictada por la extinta Corte Primera en lo Contencioso Administrativo, se procede a la desaplicación del artículo 79 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, en base a los siguientes argumentos:

Una vez anulado el acto administrativo recurrido en el presente proceso, debe emitirse un pronunciamiento acerca del restablecimiento de la situación jurídica infringida; y al respecto, dispone el artículo 79 de la referida Ley inquilinaria que las sentencias que decidan los recursos contenciosos inquilinarios de nulidad contra los actos regulatorios de los cánones máximos de arrendamiento no podrán fijar su monto.

de modo que las decisiones de los Jueces se circunscriban a declarar la precedencia o no de la nulidad pretendida por la parte actora.

Ahora bien, resulta necesario reiterar el criterio establecido por esta Corte, mediante sentencia dictada en fecha 24 de abril de 2001 (caso: María Mercedes Castro de Martín), en el cual se efectuó un profundo análisis acerca del alcance del poder del juez con competencia en lo contencioso administrativo, para restablecer las situaciones jurídicas lesionadas por la actividad administrativa, así como la contrariedad que revestiría la aplicación del artículo 79 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios; por ende, quedó sentado que la fijación de un canon máximo de arrendamiento, no es de la exclusiva competencia del Poder Ejecutivo sino que se corresponde con los poderes propios del juez contencioso administrativo.

De esta manera, en el mencionado fallo se plasmó lo siguiente:

(...) Visto lo anterior, resta por determinar si, de acuerdo con las conclusiones anteriormente señaladas, es válido afirmar que entre los poderes del Juez se encuentra el de fijar el canon máximo de arrendamiento de un inmueble sometido a la regulación de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios.

Al respecto considera la Corte que la fijación de este canon máximo de arrendamiento, se realiza actualmente, tal y como se realizaba bajo la vigencia de la Ley de Regulación de Alquileres (artículo 5 de la Ley derogada), a través de un proceso técnico concreto, estipulado por la normativa legal aplicable. Así el canon máximo de arrendamiento, es

el producto de aplicar una tasa de rentabilidad anual prefijada, al valor del inmueble (Artículo 29 Ley de Arrendamientos Inmobiliarios).

Lo anterior es evidencia de que la Ley no ha otorgado en este caso a la Administración, un abanico de posibles soluciones que aplicar, con el fin de seleccionar la que en cada caso se considere conveniente al interés general. Por el contrario, como resultado de la aplicación de los criterios legales, uno y sólo uno, será el canon máximo de arrendamiento que de acuerdo con la Ley, corresponde a un determinado inmueble. Que la determinación de ese canon derive de la aplicación de precisos criterios técnicos es indiferente, al final, el resultado del proceso técnico de determinación del canon aplicable si los lineamientos de la Ley han sido correctamente utilizados debe ser respetado por la propia Administración. La objetividad de este proceso técnico para de determinación del canon máximo de arrendamiento es lo que permite, precisamente, su control por parte del Juez contencioso administrativo, quien por ello puede valorar en cada caso la correcta aplicación de los criterios formativos y determinar, así la 'legalidad' de la fijación hecha por la Administración.

Lo anterior, a la luz de los principios expuestos previamente en este mismo fallo, permite afirmar que, si así lo solicita el recurrente y siempre que existan en el expediente elementos de convicción suficientes, a la luz de lo dispuesto por el artículo 259 de la Constitución, además porque limita indebidamente el derecho de los particulares de acceder a los órganos de administración de justicia (al restringir las pretensiones que pueden ser deducidas en el proceso contencioso administrativo inquilinario), y en consecuencia, limita indebidamente el derecho de los interesados a una tutela efectiva de sus derechos e intereses, tal como ha sido reconocido por el artículo 206 de la Constitución.

Por resultar evidente, de acuerdo con las razones antes expuestas, la incompatibilidad entre la Constitución y la norma contenida en el artículo 79 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios considera esta Corte que es un deber de conformidad con lo establecido en el segundo párrafo del artículo 334 de la Constitución, aplicar preferentemente las normas del texto Fundamental en el presente caso, y concretamente, disponer la aplicación preferente de las disposiciones.

En el Proyecto de Ley se establece en el Capítulo V, sección segunda la Jurisdicción Especial Inquilinaria, a tal efecto establece el artículo 22:

La competencia judicial en el Área Metropolitana de Caracas corresponde a los Tribunales Superiores en lo Civil y Contencioso Administrativo, en lo relativo a la impugnación de los actos administrativos emanados de la Dirección Nacional de Inquilinato; y en el resto del país, la competencia corresponde a los Juzgados de Municipio o los de igual competencia en la localidad de que se trate, en cuyo caso, a tales Juzgados del interior de la república se les atribuye la competencia especial Contencioso Administrativo en materia inquilinaria.

El conocimiento de los demás procedimientos jurisdiccionales, a que se refiere esta Ley, en materia de arrendamientos urbanos y suburbanos será competencia de la jurisdicción civil ordinaria”

El Proyecto sólo establece en su artículo 70, (fijación y revisión de cánones de arrendamiento) “...La decisión que niegue la admisión de la solicitud, deberá ser motivada y contra ella se podrá interponer el recurso contencioso administrativo correspondiente, dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la notificación del acto administrativo denegatorio”.

Nada dice con respecto al recurso contencioso administrativo en caso de dictarse el acto administrativo contentivo de la regulación, es decir que en estos casos una vez que se dicte el acto administrativo contentivo de la regulación del canon de arrendamiento la decisión no puede impugnarse, ni se dice si agota o no la vía administrativa, ni que recursos administrativos o contenciosos proceden contra ella. A mi entender esto viola el contenido del artículo 259 de la Constitución.

## **XI. EXTINCIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO**

Con respecto a las causas de extinción de los contratos tenemos que diferenciar algunos conceptos entre los cuales podemos precisar la rescisión, la resolución, la nulidad, y la anulabilidad. Así mismo tenemos que establecer que hay causales generales de resolución que rigen para todos los contratos y otras específicas de los contratos de arrendamiento.

Las causas de resolución propiamente dichas se producen por la condición resolutoria tácita propia de todos los contratos bilaterales, a la cual se refiere el artículo 1.167 del Código Civil que establece: “En el contrato bilateral, si una de la partes no ejecuta su obligación, la otra puede a su elección reclamar judicialmente la ejecución del contrato o

la resolución del mismo, con los daños y perjuicios en ambos casos si hubiere lugar a ello”.

Además de lo aquí establecido está la cláusula resolutoria expresa contenida en casi todos los contratos de arrendamiento escritos.

La primera causa de resolución la contempla la Ley de Arrendamientos inmobiliarios en su artículo 15, el cual establece:

Es nulo el subarrendamiento realizado sin la autorización expresa y escrita del arrendador. Los infractores de esta disposición, incurrirán en las sanciones previstas en este Decreto-Ley, sin perjuicio del derecho que asiste al arrendador de solicitar la resolución del contrato o el desalojo.

Otra causa de extinción de los contratos de arrendamiento es la estipulada en el artículo 6 *eiusdem*:

Se declara ilícito el arrendamiento o subarrendamiento de las viviendas urbanas o suburbanas que no posean las condiciones elementales mínimas de sanidad y habitabilidad. Están comprendidas en este caso, especialmente, las viviendas comúnmente llamadas “ranchos” que son aquellas construidas con materiales inadecuados o perecederos, tales como tablas, latas y cartones, que carecen de servicios de infraestructura primaria. En consecuencia, nadie estará obligado a pagar arrendamiento por viviendas de esta clase.

Es importante hacer notar aquí que la Ley de Regulación de Alquileres del 1 de agosto de 1960, derogada por la Ley de Alquileres Inmobiliarios de fecha 21 de octubre de 1999, contemplaba de forma mas amplia y adecuada este caso específico de las viviendas denominadas ranchos, razón por la cual en este caso específico la nueva Ley no constituye un avance sino mas bien un retroceso en la materia, y lejos de limitar el alquiler de este tipo de viviendas mas bien lo incentiva pues restringió al mínimo los requisitos para darlas en arrendamiento.

Con respecto a las causas de extinción de los contratos de arrendamiento no se encuentra enumeradas en forma sistemática ni en el Código Civil, ni en la Ley de Arrendamiento Inmobiliarios, como tampoco se encontraban enumeradas en las derogadas leyes inquilinarias, sino por el contrario se encuentran dispersas tanto en el Código Civil, como en

la Legislación especial de la materia, que en nuestro caso es la Ley de Arrendamiento Inmobiliarios.

Son causas de resolución del contrato de arrendamiento según el Código Civil: **i.** el mutuo consenso, en virtud de la bilateralidad del arrendamiento, aunado a la consensualidad de su perfeccionamiento, la voluntad de las partes puede extinguir la convención; **ii.** el perecimiento de la cosa arrendada, de conformidad a lo establecido en el artículo 1.588; *eiusdem*; **iii.** reparaciones de la cosa arrendada, según lo establecido en el Artículo 1.590 *eiusdem*; **iv.** el uso indebido del inmueble, si el arrendatario cambia el uso del inmueble, dándole uno diferente al pactado contractualmente puede el arrendador pedir la resolución del contrato, de conformidad con el artículo 1.593 *eiusdem*; **v.** inmueble hipotecado, conforme a lo dispuesto en el Artículo 1.581 *eiusdem*; **vi.** las personas que tienen la simple administración del inmueble no pueden arrendar por un plazo superior a dos años, en caso de contravención, es decir de celebrar un contrato de arrendamiento por un término superior a dos años, el arrendamiento se extinguirá al cumplirse los dos años. (Artículo 1.582 *eiusdem*), lo mismo ocurre con los bienes de los menores arrendados por su padre o su madre, no puede exceder de cinco años, caso contrario se reduce el término y se extingue el contrato al cumplirse los cinco años. (Artículos 272 y 598 *eiusdem*); **vii.** por vencimiento del término fijado en el contrato: Si el arrendamiento se a hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado, sin necesidad de desahucio, es decir sin necesidad de notificación previa. (Artículo 1.599 *eiusdem*) y **viii.** arrendamiento verbales o por escrito cuya duración no se hubiere determinado, estos arrendamiento podían deshacerse libremente por el arrendador de conformidad con lo estipulado en el artículo 1.615 *eiusdem*.

Debemos observar que el artículo 1.615 del Código Civil quedó parcialmente derogado por el Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas y la Ley de Regulación de Alquileres, (Sentencia de la Corte Suprema de Justicia, Sala Plena, Ponencia del Magistrado Carlos Trejo Padilla, de fecha 1 de febrero de 1982). Criterio este no observado por la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, cuyo artículo 33 establece que solo podrá demandarse el desalojo de un inmueble arrendado bajo contrato de arrendamiento verbal o por escrito a tiempo indeterminado cuando la acción se fundamente en las siguiente causales: **i.** que el arrendatario haya dejado de pagar el canon de arrendamiento correspondiente a dos

(2) mensualidades consecutivas; **ii.** en la necesidad que tenga el propietario de ocupar el inmueble, o alguno de sus parientes consanguíneos dentro del segundo grado, o el hijo adoptivo; **iii.** que el inmueble vaya a ser objeto de demolición o de reparaciones que ameriten la desocupación; **iv.** en el hecho de que el arrendatario haya destinado el inmueble a usos deshonestos, indebidos o en contravención a la conformidad de uso concedida por las autoridades municipales respectivas o por quien haga sus veces, o por el hecho de que el arrendatario haya cambiado el uso o destino que para el inmueble se pactó en el contrato de arrendamiento, sin el consentimiento previo y por escrito del arrendador; **v.** que el arrendatario haya ocasionado al inmueble deterioros mayores que los provenientes del uso normal del inmueble, o efectuado reformas no autorizadas por el arrendador; **vi.** que el arrendatario haya incurrido en la violación o incumplimiento de las disposiciones del Reglamento Interno del inmueble. En los inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, el respectivo Documento de Condominio y el Reglamento de Condominio, previsto en el artículo 26 de la Ley de Propiedad Horizontal, se considerarán a los fines de este literal, como Reglamento Interno; **vii.** que el arrendatario haya cedido el contrato de arrendamiento o subarrendado total o parcialmente el inmueble, sin el consentimiento previo y por escrito del arrendador.

Según Juan Garay en sus comentarios a la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, este artículo señala los siete casos en que puede demandarse el desalojo del inquilino en un contrato verbal o por tiempo indeterminado. Aunque él señala que las causales aludidas también se aplicarán a los contratos por tiempo determinado salvo la segunda causal pues si el propietario necesita el apartamento tendrá que separar en todo caso a que venza el término del contrato más la prórroga correspondiente. Igualmente si quiere demoler el edificio, en todo caso es importante señalar que los contratos a tiempo determinado pueden ser resuelto alegando las causales establecidas para cada caso en el Código Civil, que como se ha indicado con anterioridad constituye norma supletoria de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios.



## **XII. PROCEDIMIENTO JUDICIAL**

Otra de las grandes innovaciones de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios es lo referente al procedimiento judicial el cual fue unificado mediante el trámite del juicio breve estipulado en el artículo 35 y siguientes de la Ley.

Con respecto a este punto es importante señalar que durante la vigencia de la legislación anterior el procedimiento podía ser breve u ordinario dependiendo de la cuantía de la demanda, lo cual alargaba los juicios en forma exagerada.

Así mismo tal y como se explicó en el procedimiento administrativo el procedimiento judicial es totalmente gratuito y ello se desprende del artículo 90 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios.

El artículo 33 *eiusdem*:

Las demandas por desalojo, cumplimiento o resolución de un contrato de arrendamiento, reintegro de sobre alquileres, reintegro de depósito en garantía, ejecución de garantías, prórroga legal, preferencia ofertiva, retracto legal arrendaticio y cualquier otra acción derivada de una relación arrendaticia sobre inmuebles urbanos o suburbanos, se sustanciarán y sentenciarán conforme a las disposiciones contenidas en el presente Decreto Ley y al procedimiento breve previsto en el Libro IV, Título XII del Código de Procedimiento Civil, independientemente de su cuantía.

En consecuencia de lo anteriormente transcrito ya no hay ninguna diferencia en el procedimiento al momento de demandar por desalojo, cumplimiento, resolución de contrato sea este a tiempo determinado, indeterminado, o verbal, el trámite siempre será el mismo.

Se establece como norma supletoria el juicio breve consagrado en el Código de Procedimiento Civil.

Según el artículo 35 *eiusdem*:

En la contestación de la demanda, el demandado deberá oponer conjuntamente todas las cuestiones previas previstas en el Código de Procedimiento Civil, y las defensas de fondo, las cuales serán decididas en la sentencia definitiva. En dicha oportunidad, el demandado podrá

proponer reconvencción, siempre que el Tribunal sea competente por a materia y la cuantía.

La negativa a la admisión de la reconvencción no tendrá apelación. De ser opuestas las cuestiones previas por la falta de jurisdicción del Juez o la incompetencia de éste, el Tribunal se pronunciará sobre éstas en la misma oportunidad de ser opuestas o en el día de la contestación de la demanda, el demandado deberá oponer conjuntamente todas las cuestiones previas previstas en el artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, dentro del lapso fijado para la contestación de la demanda, podrá el demandado en vez de contestarla promover las siguientes cuestiones previas: 1.- La falta de jurisdicción del Juez, o la incompetencia de este, o la litispendencia, o que el asunto debe acumularse a otro proceso por razones de accesoriadad, de conexión o de continencia.

2.-La ilegitimidad de la persona del actor por carecer de la capacidad necesaria para comparecer en juicio.

3.- La ilegitimidad de la persona que se presente como apoderado o representante del actor, por no tener capacidad necesaria para ejercer poderes en juicio, o por no tener la representación que se atribuya, o porque el poder no esté otorgado en forma legal o sea insuficiente.

4.-La ilegitimidad de la persona citada como representante del demandado, por no tener el carácter que se le atribuye. La ilegitimidad podrá proponerla tanto la persona citada como el demandado mismo, o su apoderado.

5.-La falta de caución o fianza necesaria para proceder al juicio.

6.-El defecto de forma de la demanda, por no haberse llenado en el libelo los requisitos que indica el artículo 340, o por haberse hecho la acumulación prohibida en el artículo 78.

7.- La existencia de una condición o plazo pendientes.

8.- La existencia de una cuestión prejudicial que deba resolverse en un proceso distinto.

9.- La cosa juzgada.

10.- La caducidad de la acción establecida en la Ley.

11.- La prohibición de la ley de admitir la acción propuesta, o cuando sólo permite admitirla por determinadas causales que no sean de las alegadas en la demanda.

Si fueran varios los demandados y uno cualquiera de ellos alegare cuestiones previas, no podrá admitirse la contestación a los demás y se procederá como se indica en los artículos siguientes.

En consecuencia de lo anterior el demandado opondrá las cuestiones previas junto con la contestación de la demanda. El Juez decidirá sobre ellas en la sentencia definitiva excepto en los casos que se trate de las

cuestiones previas que se refieran a falta de jurisdicción o competencia caso en el cual el Juez resolverá inmediatamente. Pudiera pensarse aquí que en caso de reposición de la causa con objeto de la interposición de alguna de las cuestiones previas (con excepción de la falta de jurisdicción y falta de competencia como ya se indicó) alargaría el juicio innecesariamente lo cual atentaría contra los principios de economía y celeridad procesal, sin embargo las cuestiones previas en la mayoría de los casos son interpuestas con ocasión de dilatar el proceso razón por la cual al no abrirse ninguna incidencia con objeto de la interposición de las mismas evita retardo al momento de ser opuestas y en la gran mayoría de los casos son desechadas, lo cual debe haber tenido en mente el legislador.

Con respecto a la reconvencción según lo establece el artículo 35 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, la negativa a la admisión no tiene apelación.

La decisión de segunda instancia en los procesos de desalojo fundamentados en las causales previstas en los literales del artículo 34 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, no tendrá recurso alguno.

Es importante señalar que cuando hacemos referencia al artículo 34 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, este se refiere a demandas de desalojo y solo opera en los contratos de arrendamiento a tiempo indeterminado verbal o por escrito. Para los contratos a tiempo determinado obviamente pactados por escrito las acciones judiciales que pueden intentarse son el cumplimiento del contrato o la resolución del mismo. En cuanto al procedimiento como ya se indicó con anterioridad fue unificado a través del contenido del artículo 33 *eiusdem*, en el cual se establece que el procedimiento breve regirá para todas y cada una de las acciones derivadas de la relación arrendaticia.

El procedimiento Judicial en el Proyecto de Ley se encuentra regulado en el Título IV, el Procedimiento Judicial, Capítulo I De las Demandas, artículos 89 y siguiente. El artículo 89 establece:

Quando algunas de las partes, conforme a lo establecido en el artículo anterior, optare por acudir a los órganos jurisdiccionales el juez o la jueza competente se asegurará de que el sujeto objeto de protección cuente con asistencia o representación jurídica durante todo el proceso, si dicho sujeto manifestare la imposibilidad de proveérsela por medios propios, el juez o jueza suspenderá el proceso a los fines

de la notificación a la Defensoría Pública con Competencia en Materia Civil y Administrativa Especial Inquilinaria y para la Defensa del derecho a la Vivienda, la designación y comparecencia de un Defensor Designado. De igual forma procederá cuando el Defensor designado deba ser sustituido.

Se cambia el juicio breve por cuyo procedimiento se tramitan actualmente los juicios en materia de arrendamiento, por el procedimiento oral contemplado en el Código de Procedimiento Civil, así se contempla una Audiencia de Juicio, en el Capítulo III, artículos 107 y siguientes, Procedimiento en Segunda Instancia, artículo 114 y Recurso de Casación Capítulo V, artículo 115. A excepción de la falta de pago que según el artículo 117 del Proyecto de Ley se tramitarán por juicio breve, una vez agotada la vía administrativa. A este procedimiento no se puede acudir sin antes agotar el procedimiento previo establecido en el artículo 83 del Proyecto de Ley.

El Proyecto de Ley en su artículo 9 prohíbe decretar medidas cautelares, a partir de su publicación en Gaceta Oficial. Establece que queda prohibido expresamente dictar medidas cautelares de secuestro sobre inmuebles destinados a viviendas, conserjes, pensiones y/o habitaciones que se constituyan en el hogar de personas y/o familias.

El Proyecto de Ley establece en su artículo 50:

Los Contratos de arrendamiento deben quedar sometidos a la jurisdicción judicial donde se encuentre el inmueble, los arrendadores y/o arrendadoras que por la necesidad del arrendatario o arrendataria hagan caso omiso de lo dispuesto en el presente artículo serán objeto de sanción conforme lo dispone la presente Ley.

El 14 de enero de 2011, a través del Oficio N CJ-11, la presidenta de la Comisión Judicial, del Tribunal Supremo de Justicia indicó la limitación temporal de toda práctica de medida de carácter ejecutivo o cautelar que recaiga sobre inmuebles destinados a vivienda familiar o habitación, como consecuencia de lo anterior, ya estaban paralizados los desalojos desde principios de año y actualmente como ya se ha explicado con anterioridad, el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas, de fecha 06 de mayo del presente año, ordena la suspensión de todos los procedimientos judiciales

o administrativos, hasta tanto las partes acrediten haber cumplido el procedimiento especial previsto en el mencionado Decreto.

### **XIII. CONCLUSIÓN**

La Ley de Arrendamientos Inmobiliarios de 1999, además de compilar en un solo texto toda la normativa que anteriormente estaba dispersa, hace de la relación arrendaticia, una verdadera relación contractual, donde se establece un equilibrio entre las obligaciones y los deberes que contraen las partes entre sí. En cuanto al Código Civil se refiere, como norma general, sigue siendo norma supletoria de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, porque así lo establecen los artículos 4 y 1611 del referido Código Civil.

La entrada en vigencia de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios del año 1999, produjo un cambio favorable en la materia pues se logró dar mayor seguridad jurídica a las partes contratantes lo que se tradujo en mayor oferta de inmuebles en alquiler, que salieron al mercado después de la entrada en vigencia de la ley in comento.

Tan acentuado estaba este problema que en la Exposición de Motivos de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios quedó plasmado así "la legislación vigente, dispersa en múltiples disposiciones, resulta absolutamente anacrónica, y sólo ha traído como consecuencia que no se construyan inmuebles para ser dados en alquiler.

Sin embargo en los últimos años se han ido restringiendo los derechos del arrendador a través de Decretos y Resoluciones, sobre todo en el caso de arrendamientos destinados a vivienda. Desde el año 2003, tenemos un Decreto de Congelación de precios que incluye a las viviendas, siendo prorrogado continuamente hasta la fecha, es decir ocho años con los cánones de arrendamiento congelados, no así los índices de inflación que en este período según cifras del Banco Central de Venezuela se han incrementado por lo menos en un ciento cincuenta por ciento (150%).

Aunado a esto tenemos que ya fueron paralizados todos los procedimientos judiciales y administrativos sin importar el estado en que se encuentren, primero por el Oficio Nro. CJ-11, de fecha 14 de enero de 2011, emanado de la Comisión Judicial del Tribunal Supremo de Justicia,

en el cual se instruye a los jueces, especialmente a los Ejecutores de Medidas sobre la limitación temporal de toda práctica de medida judicial de carácter ejecutivo o cautelar que recaiga sobre inmuebles destinados a vivienda familiar o de habitación y recientemente reforzado, mediante la publicación en Gaceta Oficial del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas, en el cual se ordena la suspensión de todos los procedimientos judiciales o administrativos, hasta tanto las partes acrediten haber cumplido el procedimiento especial previsto en el mencionado Decreto, siendo que este se menciona la asistencia a los arrendatarios por parte de una figura que aun no ha sido creada como lo es, La Defensoría Pública con Competencia en Materia Civil y Administrativa Especial Inquilinaria y para la Defensa del Derecho a la Vivienda, con lo cual los procedimientos quedarán paralizados indefinidamente, ya que todos los arrendatarios se acogerán al derecho de asistencia gratuita por parte del Estado, necesítenla o no, con lo que el procedimiento quedará detenido hasta que se cree el referido Organismo.

Como vemos el Proyecto de Ley, y el resto de Decretos y Resoluciones dictadas en la materia, colocan en cabeza del sector privado la obligación del Estado Venezolano, de garantizarle vivienda a la población, primero al eternizar los arrendamientos y segundo cuando se obliga al sector privado a destinar un porcentaje de los inmuebles que construya al arrendamiento, en los términos y condiciones que el Ministerio del poder Popular en la materia, establezca.

Esta situación lejos de incentivar al sector privado para la construcción de viviendas, es un factor de desmotivación, al generar incertidumbre en la rentabilidad de esas inversiones.

## **BIBLIOGRAFÍA**

- AGUILAR GORRONDONA, José Luis. (2003). *Derecho Civil IV Contratos y Garantías*. Caracas: Publicaciones Universidad Católica Andrés Bello (UCAB).
- BREWER CARÍAS, Allan R. (2010). *El Derecho Administrativo y La Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos. Principios*

*del Procedimiento Administrativo*. Caracas: Editorial Jurídica Venezolana.

BREWER CARÍAS, Allan R y HERNÁNDEZ MENDIBLE, Víctor R. (2011). *Ley Orgánica de la Jurisdicción Contencioso Administrativa*. Caracas: Editorial Jurídica Venezolana.

BREWER CARÍAS, Allan R; RONDÓN DE SANSÓ, Hildegard; Urdaneta Troconis, Gustavo y Hernández, José Ignacio. (2010). *Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos y Legislación Complementaria*. Caracas: Editorial Jurídica Venezolana.

CATALÁ, José Agustín (1986) *Principios de Derecho Inquilinario*. Caracas: Ediciones Centauro.

CÓDIGO CIVIL DE VENEZUELA. Gaceta Oficial Extraordinaria N°2.990 de fecha Veintiséis (26) de Julio de 1982.

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL. Gaceta Oficial Extraordinaria N° 4.209 de fecha Dieciocho (18) de Septiembre de 1990.

CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA. Gaceta Oficial Extraordinaria N° 5.453, de fecha Veinticuatro (24) de Marzo de 2000.

DECRETO CON RANGO, VALOR Y FUERZA DE LEY CONTRA EL DESALOJO Y LA DESOCUPACIÓN ARBITRARIA DE VIVIENDAS. Gaceta Oficial Extraordinaria N° 39.668 de fecha Seis (06) de Mayo de 2011. Decreto N° 8.190.

FERNÁNDEZ GÓMEZ, Lorenzo (1998). *Temas de Derecho Inquilinario*. Caracas. Universidad Católica Andrés Bello.

GARAY, Juan y GARAY, Miren. (2010). *Ley de Alquileres (Ley de Arrendamientos Inmobiliarios) Comentada y Casos Prácticos*. Caracas: Ediciones Juan Garay.

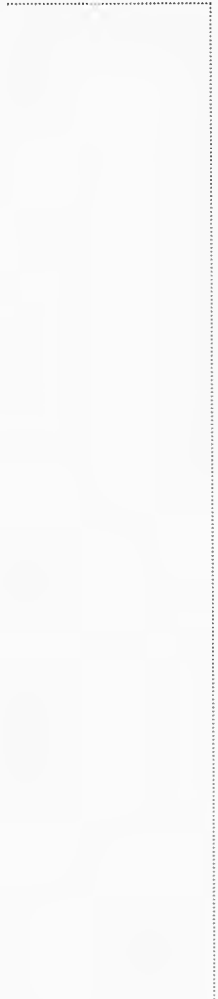
GUERRERO QUINTERO, Gilberto y GUERRERO ROCCA, Gilberto Alejandro. (2000). *Tratado de Derecho Arrendaticio Inmobiliario Volumen I*. Caracas: Livrosca, C.A.

GUERRERO QUINTERO, Gilberto y GUERRERO ROCCA Gilberto Alejandro. (2000). *Tratado de Derecho Arrendaticio Inmobiliario Volumen II*. Caracas: Livrosca, C.A.

- HARTING, Hermes (1996). *El Arrendamiento (Doctrina y Jurisprudencia)*. Caracas: Editorial Livrosca.
- HENRÍQUEZ LA ROCHE, Ricardo. (2005). *Instituciones de Derecho Procesal*. Caracas: Ediciones Liber.
- HENRÍQUEZ LA ROCHE, Ricardo y KIRIAKIDIS LONGHI, Jorge (2004): *Nuevo Régimen Jurídico sobre Arrendamientos Inmobiliarios*. Caracas. Centro de Estudios Jurídicos del Zulía.
- LEY DE ARRENDAMIENTOS INMOBILIARIOS. Gaceta Oficial Extraordinaria N°36.845 de fecha Siete (7) de Diciembre de 1999.
- LEY ORGÁNICA DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS. Gaceta Oficial Extraordinaria N° 2.818 de fecha Primero (1°) de Julio de 1981.
- LEY ORGÁNICA DEL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. Gaceta Oficial Extraordinaria N°377.244 de fecha Dieciséis (16) de Julio de 2010.
- MÉLICH – ORSINI, José. (2009). *Doctrina General del Contrato*. Caracas: Academia de Ciencias Políticas y Sociales, Centro de Investigaciones Jurídicas.
- NÚÑEZ ALCÁNTARA, Édgar Darío (2000). *El Nuevo Derecho Inquilinario Venezolano*. Caracas: Editorial Vadell Hermanos Editores.
- PROYECTO DE LEY PARA LA REGULARIZACIÓN Y CONTROL DE ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDAS. Aprobada en Primera Discusión en fecha Dos (02) de Marzo de 2011.
- SOSA BRITO, Domingo. (2000). *La Preferencia Ofertiva y el Retracto Legal. Ponencia Curso de Derecho Inquilinario*. Caracas: Publicaciones UCAB.



## NORMAS



# **Normas para la recepción y publicación de trabajos en la Revista de la Facultad de Derecho**

## **Aprobados por el Consejo Editorial de la Revista en su sesión de fecha 10 de abril de 2008**

1. *Naturaleza de los trabajos*: Los trabajos a ser publicados en la Revista de la Facultad consistirán en artículos resultantes de un proceso de investigación con una sólida sustentación bibliográfica, que por su actualidad y vigencia, puedan ser considerados como aportes al saber y al conocimiento en las diversas áreas del Derecho.
2. *Requisitos para la publicación*: El autor interesado en publicar algún trabajo en la Revista deberá remitir a la Facultad de Derecho, dentro del lapso previsto para la recepción de obras:
  - i) Una carta solicitando la inserción del trabajo en la Revista, en la que además, se debe garantizar el carácter inédito y la autoría del trabajo.
  - ii) Un ejemplar impreso del trabajo.
  - iii) Un ejemplar impreso de su curriculum vitae actualizado (del último año).
  - iv) El documento de Cesión de Derechos de autor suscrito, según el modelo en uso por la Revista.
  - v) Una hoja separada con un resumen del tema o asunto tratado (máximo 30 líneas a un sólo espacio). Dicho resumen deberá ser remitido en idioma castellano y si fuere posible a su autor también en inglés. En caso de que el autor no pudiere remitir las

dos versiones idiomáticas, la Dirección de la Revista proveerá a la traducción del resumen al inglés. En la misma hoja separada, el autor indicará los cinco vocablos más utilizados en el contexto del trabajo o artículo, que se suponen sean el tema central del aquél o los más conectados al mismo.

- vi) Un medio físico (preferiblemente CD) que contenga un ejemplar en formato digital .doc (Word para Windows) del trabajo, del curriculum vitae y del resumen del tema. Ambos archivos deben ser de idéntico tenor de los impresos.
3. *Presentación del trabajo*: La extensión máxima de los trabajos será de 40 cuartillas, incluyendo notas al pie y referencias bibliográficas, según las siguientes especificaciones:
- i) *Título*: se recomienda que el título de la obra sea lo más concreto posible.
  - ii) *Papel*: tamaño carta (Bond 20)
  - iii) *Interlineado*: espacio y medio (1,5).
  - iv) *Espacio entre párrafos*: 6 puntos.
  - v) *Tipo de letra*: Arial.
  - vi) *Tamaño letra en el texto principal*: 12 ptos.
  - vii) *Tamaño letra en la nota al pie*: 10 ptos.
  - viii) *Destacados*: sólo se aceptarán destacados en letra cursiva para los títulos, subtítulos, pies de páginas y citas.
  - ix) *Notas*: deben venir a pie de página.

En caso de que el trabajo sobrepase la extensión máxima establecida, el Consejo Editorial podrá acordar su publicación en dos números consecutivos de la Revista.

4. *Arbitraje*: Los artículos de la Revista serán arbitrados, después de haber sido leídos y aprobados en primera instancia por el Consejo Editorial.

El Consejo Editorial asignará el arbitraje del trabajo a uno o más miembros del Consejo de Arbitraje o árbitros especiales designados al efecto. El árbitro o árbitros asignados emitirán su veredicto dentro de los 45 días siguientes a la fecha de recepción del trabajo, pudiendo recomendar o no al Consejo Editorial la inserción del mismo en la Revista. La decisión de los árbitros se orientará con base en los siguientes criterios:

- i) Exposición diáfana del tema.
  - ii) Relevancia y actualidad del mismo.
  - iii) Redacción y ortografía.
  - iv) Uso correcto de las fuentes bibliográficas y sus referencias en el texto.
5. *Exclusión de responsabilidad*: La Revista no responde por la posible fecha de publicación del trabajo, ni asume en modo alguno la defensa o persecución por copias no autorizadas del mismo, ni por la publicación hecha por terceros en otros medios que menoscaben o atenten los derechos de propiedad intelectual.