



**UNIVERSIDAD CATOLICA ANDRES BELLO**  
**DIRECCION GENERAL DE LOS ESTUDIOS DE POSTGRADO**  
**AREA DE DERECHO**  
**ESPECIALIDAD EN DERECHO PROCESAL**

**EFFECTOS PROCESALES DERIVADOS DE LOS VICIOS**  
**FRECIENTES EN LA INTERPRETACION DE LAS CLÁUSULAS DE**  
**TEMPORALIDAD DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Trabajo Especial de Grado, para optar al  
Grado de Especialista en Derecho Procesal

Autora: Tibusay Sirit Carreño

Tutor: Edgar Nuñez Alcántara

Valencia, marzo de 2009



**UNIVERSIDAD CATOLICA ANDRES BELLO**  
**DIRECCION GENERAL DE LOS ESTUDIOS DE POSTGRADO**  
**AREA DE DERECHO**  
**ESPECIALIDAD EN DERECHO PROCESAL**

**EFFECTOS PROCESALES DERIVADOS DE LOS VICIOS**  
**FRECIENTES EN LA INTERPRETACION DE LAS CLÁUSULAS DE**  
**TEMPORALIDAD DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Autora: Tibisay Sirit Carreño

Tutor: Edgar Núñez Alcántara

Valencia, marzo de 2009



**UNIVERSIDAD CATOLICA ANDRES BELLO**  
**DIRECCION GENERAL DE LOS ESTUDIOS DE POSTGRADO**  
**AREA DE DERECHO**  
**ESPECIALIDAD EN DERECHO PROCESAL**

**ACEPTACIÓN DEL ASESOR**

Por la presente hago constar que he leído el Trabajo Especial de Grado, presentado por la ciudadana **Abogado Tibisay Sirit Carreño**, para optar al Grado de Especialista en Derecho Procesal, cuyo título es **EFFECTOS PROCESALES DERIVADOS DE LOS VICIOS FRECUENTES EN LA INTERPRETACION DE LAS CLÁUSULAS DE TEMPORALIDAD DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**; considero que dicho trabajo reúne los requisitos y méritos suficientes para ser sometido a la evaluación por parte del jurado examinador que se designe.

En la ciudad de Caracas, a los doce (12) días del mes de marzo de 2009.

---

**DR. EDGAR D. NUÑEZ ALCANTARA**  
**C.I. V-3.372.200**

## ÍNDICE

|   |     |
|---|-----|
| <b>ACEPTACIÓN DEL ASESOR</b> .....  | iii |
| <b>RESUMEN</b> .....  | vi  |
| <b>CAPÍTULO</b>   |     |
| <b>I EL PROBLEMA</b> .....  | 1   |
| Planteamiento del Problema.....   | 1   |
| Objetivos de la Investigación.....  | 6   |
| General   |     |
| Específicos   |     |
| Justificación e Importancia.....  | 7   |
| <b>II CAUSAS DE EXTINCIÓN DEL ARRENDAMIENTO</b> .....   | 9   |
| Mutuo disenso.....  | 10  |
| Expiración del término fijado.....  | 10  |
| Tácita reconducción.....  | 11  |
| Voluntad unilateral.....  | 13  |
| Pérdida o destrucción de la cosa.....   | 13  |
| Resolución por incumplimiento culpable.....   | 14  |
| Enajenación de la cosa arrendada.....   | 15  |
| <b>III DERECHOS Y OBLIGACIONES QUE POSEEN LOS SUJETOS QUE INTERVIENEN EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO</b> ..... | 20  |
| Obligaciones del arrendador.....  | 20  |
| Obligaciones del Arrendatario.....  | 27  |
| <b>IV MODALIDADES DE TEMPORALIDAD DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO</b> .....                                       | 32  |
| Naturaleza real o personal del derecho del  |     |

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
|           | arrendamiento.....   | 34        |
|           | Ubicación del arrendamiento dentro de las clasificaciones de los contratos.....  | 36        |
|           | Elementos esenciales a la existencia y validez del arrendamiento.....  | 38        |
| <b>V</b>  | <b>NATURALEZA JURÍDICA DE LA VOLUNTAD DE LAS PARTES EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....</b>   | <b>47</b> |
| <b>VI</b> | <b>SUPUESTOS DE HECHO CON RELACIÓN A LA TEMPORALIDAD QUE PUDIESEN PRESENTARSE EN LA CELEBRACIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.....</b> | <b>54</b> |
| <b>VI</b> | <b>CONCLUSIONES.....</b>   | <b>65</b> |
|           | <b>REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS.....</b>   | <b>69</b> |



**UNIVERSIDAD CATOLICA ANDRES BELLO**  
**DIRECCION GENERAL DE LOS ESTUDIOS DE POSTGRADO**  
**AREA DE DERECHO**  
**ESPECIALIDAD EN DERECHO PROCESAL**

**EFFECTOS PROCESALES DERIVADOS DE LOS VICIOS  
FRECUENTES EN LA INTERPRETACION DE LAS CLÁUSULAS  
DE TEMPORALIDAD DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

**Autora:** Tibisay Sirit Carreño  
**Fecha:** Marzo, 2009

**RESUMEN**

Los efectos procesales derivados de los vicios frecuentes por fallas interpretativas de las cláusulas de temporalidad del contrato de arrendamiento; se presenta como un Trabajo Especial de Grado para lo cual se planteó como fundamento del mismo el determinar dichos efectos con el objeto del establecimiento de la naturaleza jurídica de la voluntad de las partes; para lo cual se requirió del estudio legislativo. Para el logro de este objetivo, se llevó a cabo el análisis de las modalidades de temporalidad del contrato de arrendamiento; lo cual se logró a través del estudio doctrinario y legislativo; para posteriormente establecer la naturaleza jurídica de la voluntad de las partes en el contrato de arrendamiento; lo cual se obtuvo mediante la consulta documental; y finalmente se identificaron los supuestos de hecho con relación a la temporalidad que pudiesen presentarse en la celebración de contratos de arrendamiento ello con el fin de establecer los efectos procesales que pudiesen producirse en cada caso concreto. Los resultados obtenidos permitieron arrojar conclusiones referidas a los lapsos máximos de duración del contrato de arrendamiento; establecidos estos en el Código Civil; por lo que la naturaleza temporal del contrato de arrendamiento es característico del mismo; constituyéndose así como una norma de orden público. En lo referido al vencimiento del término; en términos generales, las partes estipulan la duración del contrato bien sea en virtud de la ley o por convenio entre ellas; por lo que el contrato termina de pleno derecho el día fijado o vencida la prórroga legal, si operare, figura esta que se encuentra establecida como herramienta asegurativa para las partes en el Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios.

**Descriptor:** Contrato de Arrendamiento a Tiempo Determinado, Contrato de Arrendamiento a Tiempo Indeterminado, Acción derivada del Contrato de Arrendamiento.

# **CAPÍTULO I**

## **EL PROBLEMA**

### **Planteamiento del Problema**

Históricamente, la contratación arrendaticia se regía por el principio de la autonomía de la voluntad de las partes contratantes, pero el Estado ha limitado ese principio interviniendo y regulando los elementos integrantes del contrato en interés público y social, tratando de esta manera equilibrar los problemas habitacionales, esto comienza en 1947 con el Decreto Legislativo sobre Desalojo y Vivienda, luego a finales de 1999 el Poder Ejecutivo promulga en atención a la Ley Habilitante que le confiere atribuciones legislativas, el Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios logrando así alcanzar una gran conquista en el País con la cual se actualiza y concreta en un solo texto legal todo lo referente a la materia inquilinaria, restableciendo así la seguridad jurídica necesaria para las partes intervinientes en la relación arrendaticia esta Ley significa indiscutiblemente un salto adelante en la materia que nos ocupe.

Es que son tantos y tan variados los aspectos de la relación arrendaticia que no todos entran dentro del ámbito de aplicación de la normativa especial de la materia, sino que se aplican también, en forma paralela a ella, como derecho supletorio e incluso por vía principal normas contenidas en otros instrumentos jurídicos: Código Civil (1982), Ley de Propiedad Horizontal (1993).

Con la investigación por realizar, se pretende demostrar que durante el ejercicio profesional del derecho y fundamentalmente en la practica forense cuando se acude ante los Tribunales competentes para demandar el cumplimiento de un contrato de arrendamiento por vencimiento del término es frecuente observar fallas en materia de interpretación de las cláusulas que contemplan la temporalidad de los contratos de arrendamientos.

Como consecuencia de los vicios que se presentan en la interpretación de la cláusula de temporalidad del contrato derivan una gran cantidad de efectos, que directa o indirectamente afectan a las partes y los asesores legales involucrados. Dichos vicios se originan de los contratos inquilinarios. Ahora bien estas fallas interpretativas ocasionan resultados que con frecuencia

van en contra de los derechos reales del arrendador.

La Legislación Venezolana establece dos (2) tipos de contratos desde el punto de vista del tiempo que van a regir los Contratos de Arrendamiento a tiempo determinado, que son aquellos cuya duración está señalada en un término fijo, es decir, que tiene un plazo para su terminación y los contrato es a tiempo indeterminado, cuando el arrendador entrega al arrendatario un inmueble para que lo use sin determinarse por cuanto tiempo, o que habiéndose fijado inicialmente un lapso temporal se le dejó después de vencido el lapso y su prorroga legal correspondiente en posesión del inmueble, mediante el pago del precio.

Por otra parte, la Jurisprudencia ha sostenido que la relación arrendaticia pactada verbalmente, es sin determinación de tiempo, simplemente porque se presume que no se fijó tiempo para la terminación de la misma.

El problema que se plantea es el de si la interpretación ha de basarse en lo que los contratantes quisieron al contratar, aunque no alcanzasen a manifestarlo exactamente, o si, por el contrario, ha de basarse en lo que manifestaron tal como lo

entiende la generalidad de la gente y no tal como ellos lo quisieron.

A menudo se observa en los contratos de arrendamientos redactados por Abogados o por Administradores Inmobiliarios, que la cláusula de duración del mismo la hacen de la siguiente manera: "...El presente contrato tendrá una duración de un año fijo, prorrogable por períodos iguales; "o" una duración de seis meses prorrogables por períodos igual a menos que una de las partes avise a la otra con un mes de anticipación..."

Frente a esta situación donde realmente se presenta la problemática, pues su interpretación es ambigua, surgiendo las siguientes interrogantes. En el primero de los casos ¿se está frente a un contrato a tiempo determinado? Y en el segundo de los casos ¿se está frente a un contrato a tiempo determinado y se va prorrogando por el mismo período, sin convertirse nunca en indeterminado?.

Lo anteriormente descrito se evidencia, mayoritariamente cuando surgen controversia entre las partes, y estos para dirimir las mismas acuden al Órgano Jurisdiccional, en cuyo caso según las circunstancias deberá el Juez calificar o interpretar la

relación discutida y dependiendo de ello es que se determina cuál es la pretensión jurídicamente válida, que se debe interponer, para que pueda ser satisfecho su petitorio; pudiendo variar desde una demanda de Cumplimiento del Contrato por vencimiento del término, o pudiera simplemente intentarse una demanda de Desalojo, por tratarse de un contrato a tiempo indeterminado las cuales son totalmente diferentes, aun cuando el fin sea muy similar.

Si en la elaboración del Contrato la duración del mismo ha sido fijada claramente por las partes, no hay dificultad para su interpretación y las partes solo deben sujetarse a ese plazo. Pero la cuestión cambia cuando el arrendador y arrendatario no establecieron claramente ese plazo de duración del contrato, pues en tal caso existe la presunción de que las partes se han remitido tácitamente a los que disponga la Ley, dándole nacimiento así a la incertidumbre de la existencia o no del derecho a la Prorroga Legal, prevista en el artículo 38 de el Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios.

Como consecuencia de lo planteado anteriormente, surge la

siguiente interrogante: ¿Cuáles son los efectos procesales derivados de los vicios frecuentes por fallas interpretativas de las cláusulas de temporalidad del contrato?.

## **Objetivos de la Investigación**

### **General**

Determinar los efectos procesales derivados de los vicios frecuentes por fallas interpretativas de las cláusulas de temporalidad del contrato, para el establecimiento de la naturaleza jurídica de la voluntad de las partes; a través del estudio legislativo.

### **Específicos**

Analizar las modalidades de temporalidad del contrato de arrendamiento, a través del estudio doctrinario y legislativo.

Establecer la naturaleza jurídica de la voluntad de las partes en el contrato de arrendamiento, mediante la consulta documental.

Identificar los supuestos de hecho con relación a la

temporalidad que pudiesen presentarse en la celebración de contratos de arrendamiento para el establecimiento de los efectos procesales que pudiesen producirse en cada caso concreto.

### **Justificación e Importancia**

La eficacia del contrato de arrendamiento regulado, se basa no solo en la solvencia del arrendatario suficiente para pagar los cánones convenidos y los intereses de mora o cláusulas penales que reconoce la Ley; se fundamenta también en la posibilidad legal de obtener la inmediata desocupación del inmueble en caso de incumplimiento del arrendatario, para así hacer posible la Tutela Judicial efectiva y encontrar en los órganos jurisdiccionales la respuesta oportuna, conforme a unos hechos alegados de forma concreta.

Hasta ahora no ha sido fácil superar la tradicional división del Contrato de Arrendamiento en cuanto al tiempo de su duración y de allí que el Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, a pesar de su novedad, no haya podido superarla. Es que esa división pareciera no encontrar nuevos elementos que permitan incorporar otro tipo diferente que

también indique a los intervinientes directos, en esa relación jurídica, cual es el tiempo durante el cual subsiste la presencia vivencial del vínculo que les une, independientemente del cumplimiento de sus correlativas obligaciones, de modo que conozcan desde donde y hasta que momento su condición vincular les une o cual es el punto de partida y el posiblemente de llegada, en caso de no haberse precisado el mismo.

Se pretende, a través del desarrollo de la investigación, aportar herramientas que permitan la interpretación acertada del contrato de arrendamiento, ello con la finalidad de establecer la acción que posee el arrendador para lograr la restitución de la posesión del inmueble, ello de conformidad con lo establecido en la legislación arrendaticia especial.

En ese sentido, mediante el presente trabajo se pretende crear una respuesta sólida al problema propuesto, que tome en cuenta los valores señalados, y que arroje certeza sobre el alcance de la interpretación de las cláusulas de temporalidad que las partes establecen en el contrato de arrendamiento, determinando así, la acción jurisdiccional a la que hubiere lugar.

## **CAPÍTULO II**

### **CAUSAS DE EXTINCIÓN DEL ARRENDAMIENTO**

Son causas de extinción del arrendamiento:

1. El mutuo disenso
2. La expiración del término fijado
3. La voluntad unilateral de una de las partes en el caso de arrendamiento por tiempo indeterminado
4. La pérdida o destrucción de la cosa
5. La resolución por incumplimiento
6. Excepcionalmente, la enajenación de la cosa arrendada.

Expresamente dispone la ley que el arrendamiento no cesa por muerte del arrendador o el arrendatario; lo que es una simple regla supletoria destinada a impedir que se alegue la cesación del contrato por muerte de una de las partes en caso que pudiera pretenderse que existe algún elemento “*intuitus personae*” en el

contrato. Precisamente por ser una norma supletoria no se aplica cuando las partes han dispuesto lo contrario. Así, por ejemplo, si se arrienda una vivienda por la duración de la vida del arrendatario, la muerte de éste pone fin al arrendamiento.

### **Mutuo disenso**

Este modo de extinción no presenta ninguna peculiaridad en materia de arrendamiento.

### **Expiración del término fijado**

Principio fundamental. Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado, sin necesidad de desahucio (Código Civil artículo 1.599), la regla rige tanto si el término está determinado por el contrato como si lo está por norma supletoria de la ley, lo que ocurre cuando se trata de arrendamiento de predios rústicos (Código Civil artículo 1.626); pero puede ser descartada por pacto en contrario (especialmente por el pacto que prevé la necesidad de una notificación).

Los contratos en que se prevé su renovación por períodos determinados siempre que una de las partes no notifique a la otra en ciertas oportunidades su intención de ponerle fin, son

arrendamientos por tiempo determinado en que se confiere a ambas partes o a una de ellas el derecho de rescindir anticipadamente el contrato por voluntad unilateral.

### **Tácita reconducción**

En relación con la expiración del arrendamiento por vencimiento del término es necesario considerar la institución de la tácita reconducción, mediante la cual si a la expiración del término fijado, el arrendatario se presume renovado y su efecto como si se tratara de un contrato en el cual, si a la expiración del término fijado, el arrendatario queda y se le deja en posesión de la cosa arrendada, el arrendamiento se presume renovado y su efecto como si se tratara de un contrato en el cual las partes no hubieran determinado su duración.

Supuestos de la tácita reconducción son:

a. Que el contrato de arrendamiento sea por tiempo determinado (por las partes o por la ley).

b. Que el arrendatario quede en posesión de la cosa arrendada y que el arrendador lo haya dejado en esa posesión.

Así impide la tácita reconducción el hecho de que el

arrendatario haya desalojado el inmueble y cualquier circunstancia incompatible con la idea de que el arrendador haya dejado en posesión al arrendatario, o sea, cualquier acto del cual resulte la voluntad del arrendador de terminar el contrato el día prefijado, sin necesidad de que dicho acto constituya un desahucio no impide la tácita reconducción si conforme a las circunstancias debiera estimarse que el arrendador ha consentido en la continuación del disfrute del arrendatario; pero tal opinión parece incompatible con el Código Civil, específicamente en el artículo 1.601. No excluye la tácita reconducción el solo hecho de que en el contrato original se hubiera expresado que no habría tácita reconducción; pero no opera la tácita reconducción si el contrato original a término fijo tenía prevista la prórroga, caso en el cual habrá de atenderse a la estipulación correspondiente.

Efecto de la tácita reconducción es la presunción de que se ha celebrado un nuevo contrato de arrendamiento entre las mismas partes respecto de la misma cosa y por el mismo precio, pero sin tiempo determinado por las partes. Si bien la ley habla de que el contrato original se ha renovado es porque el nuevo contrato es todo idéntico al anterior salvo por lo que respecta a su duración; pero realmente se trata de un nuevo contrato, razón

por la cual:

a. La obligación del fiador u otro garante del arrendamiento original no se extiende a las obligaciones resultantes de la prolongación del plazo (Código Civil artículo 1.602), salvo pacto en contrario de la fianza u otro contrato de garantía (que suele construir cláusula de estilo).

b. Se requiere la capacidad o poder necesario para arrendar en el momento en que opera la tácita reconducción.

### **Voluntad unilateral**

La voluntad unilateral es causa de extinción del contrato cuando así resulta de una cláusula contractual y cuando el arrendamiento no es por tiempo determinado (ni por las partes ni por la ley). Si se trata de arrendamiento de casas, como se desprende del Código Civil, la norma concede al inquilino plazos para la desocupación.

### **Pérdida o destrucción de la cosa**

La pérdida o destrucción total de la cosa es causa de extinción del contrato (Código Civil artículo 1.588). Se considera total la pérdida o destrucción cuando impide absoluta e

invenciblemente el uso de la cosa conforme a su destino, aun cuando parte de la cosa subsista materialmente e incluso si sólo es una pérdida jurídica; pero no basta una posibilidad que sólo afecte al arrendatario (por ejemplo: la prohibición médica de residir en el lugar donde se encuentra la cosa arrendada).

La pérdida o destrucción parcial de la cosa, sea material o jurídica puede extinguir el contrato de acuerdo con las circunstancias, según lo establecido en el Código Civil en su artículo 1.588.

En cambio, la pérdida de los frutos de la cosa no extingue el contrato sino que sólo puede producir reducción del canon cuando se trata de arrendamientos rústicos dentro de ciertos límites establecidos en los artículos 1.624 y 1.625 del Código Civil o cuando lo hayan pactado las partes.

### **Resolución por incumplimiento culpable**

La resolución por incumplimiento, sea legal o convencional responde al Derecho común, salvo en lo que respecta a los efectos de la misma en el tiempo, ya que el disfrute del arrendatario, cuando ha existido, es un hecho que no puede borrarse.

Así el arrendador puede exigir el pago de los alquileres vencidos con anterioridad a la resolución y no está obligado a repetir los cánones percibidos sino cuando y en la medida en que se trate de cánones que correspondan a períodos de disfrute posteriores. Incluso cuando de hecho el disfrute se prolonga después de la resolución, el arrendador podrá exigir indemnización.

La resolución puede acompañar condena de pago de daños y perjuicios. Entre esos daños y perjuicios se cuenta la indemnización establecida en el artículo 1.616 del Código Civil, citado expresamente para el arrendamiento de casas, pero que la doctrina se extiende a todo arrendamiento.

### **Enajenación de la cosa arrendada**

En el Derecho romano la regla era que el arrendamiento no era oponible al adquirente de la cosa arrendada en virtud del principio de la relatividad de los contratos. En consecuencia, si el adquirente se oponía a que el arrendatario prosiguiera su disfrute, el arrendamiento se extinguía sin más y caso contrario se entendía celebrado un nuevo contrato con el adquirente.

Sin embargo, en virtud de pacto expreso del contrato de

enajenación se le daba oponibilidad al arrendamiento. En determinado estadio evolutivo, el pacto llegó a sobreentenderse. Esta situación pasó idéntica al antiguo Derecho Francés. En el Derecho Intermedio, el pacto se sobreentendía en los arrendamientos de predios rústicos por 6 años o más. El Código Napoleónico extendió a todos los arrendamientos que constaran de documento con fecha cierta, la presunción de que el nuevo adquirente se había comprometido a respetarlos.

En el Código Civil, artículos 1.604 y 1.605, la presunción se establece así:

A) Se presume que el nuevo adquirente respetará el arrendamiento por todo el tiempo convenido si concurren dos hechos:

a. Que el contrato conste de instrumento público o de documento privado con fecha cierta

b. Que el contrato original fuera por tiempo determinado.

En todo caso, será necesario que el contrato haya sido notariado si el arrendamiento del inmueble excede de seis (6) años (Código Civil artículo 1.604, aparte Único y artículos 1.920,

ordinal 5° y 1.924).

Se presume que el nuevo adquiriente respetará el arrendamiento por todo el tiempo por el cual se reputan celebrados los contratos por tiempo indeterminado, cuando no se reúnen las condiciones antes indicadas, siempre que el arrendatario tenga el goce de la cosa con anterioridad a la enajenación (limitación que tiende a impedir que se presente fraudulentamente como arrendatario anterior a la enajenación uno que en realidad es posterior a ella).

Aun cuando el Código Civil en sus artículo 1.605 y 1.606, aparte único, sólo mencionan al comprador, las presunciones dichas, operan frente a todo adquiriente a título particular, sea de la propiedad o de un derecho real de goce en cosa ajena (por ejemplo: del derecho de enfiteusis, de usufructo, etc.) tal como lo establecen los artículos 1.604, encabezado; 1.606 y 1.607 del Código Civil.

Por lo demás, que el comprador con pacto de rescate se encuentra en una situación especial: no puede despedir al arrendatario hasta que, por expiración del plazo fijado por el rescate o por cualquier otra causa, se haga irrevocablemente propietario del inmueble (Código Civil artículo 1.610).

Las presunciones de que se trata pueden ser desvirtuadas si se prueba la existencia de pacto contrario. En consecuencia, si en el contrato se hubiese estipulado que en el caso de enajenación pueda el nuevo adquirente despedir al arrendatario antes de cumplirse el término del arrendamiento, no se deberá ninguna indemnización, a no ser que se hubiese pactado lo contrario, y en caso de habérsela estipulado, el arrendatario no estará obligado a entregar la cosa sin que se le satisfagan por el arrendador, o por el nuevo dueño, los daños y perjuicios (Código Civil artículo 1.606).

En todo caso, si el nuevo dueño quiere usar de la facultad reservada en el contrato, debe avisarlo al arrendatario con la anticipación que para el desahucio se determinará según la naturaleza de la finca (Código Civil artículo 1.607).

El arrendatario despedido por el nuevo adquirente en caso de falta de instrumento público o privado de fecha cierta puede reclamar del arrendador la indemnización de daños y perjuicios (Código Civil artículo 1.608). Como esta norma no es sino la consagración de la responsabilidad que de acuerdo con el Derecho común corresponde al arrendador, se considera que también es aplicable al caso de que el arrendador sea despedido

por no haber entrado sin su culpa en el goce de la cosa arrendada antes de la enajenación de la misma.

**CAPÍTULO III**  
**DERECHOS Y OBLIGACIONES QUE POSEEN LOS SUJETOS**  
**QUE INTERVIENEN EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

**Obligaciones del arrendador**

1. Transmitir el uso o goce temporal de la cosa

La obligación substancial del arrendador consiste en otorgar el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario. Esta transmisión temporal, el derecho venezolano, la ha considerado como una obligación de dar. Es importante subrayar esta característica para aplicar las reglas de las obligaciones de esta índole. La obligación de dar, es opuesta a las reglas de las obligaciones de hacer que tradicionalmente ha considerado el derecho francés.

De la primera obligación del arrendador, se desprende que el elemento substancial es la concesión temporal del uso o goce. El arrendamiento no puede carecer de esta característica porque habría una contradicción en los términos y cambiaría su

naturaleza de ser temporal, puesto que se supone que la cosa será restituida en determinado tiempo, si este momento no llega, no sería la concesión del uso o goce, sino de un acto traslativo de dominio.

Al respecto el Código francés de 1790 sólo menciona que el arrendamiento se limite a cierto tiempo. La ley anterior establecía como duración máxima de los arrendamientos de 99 años, situación que se consideraba como una venta.

Con la finalidad de acotar el poder económico y político de la iglesia y sus ministros y, sobre todo, acabar con los contratos simulados de arrendamiento, por medio de los cuales obtenían el acaparamiento de bienes, en virtud de que eran contratos a perpetuidad.

Hoy día, el Código Civil venezolano ha reglamentado en su artículo 1.580 la temporalidad del contrato de arrendamiento.

## 2. Entrega de la cosa arrendada

Esta obligación es compleja por su misma naturaleza. El artículo 1.585 dice claramente que, el arrendador está obligado,

independientemente de que se haya pactado o no de manera expresa, la entrega de la cosa. Pues el arrendador, debe entregarla con todas sus pertenencias, y debe de entregarla en estado de servir para el uso convenido o natural de la misma cosa.

Cabe señalar que por tratarse de una obligación de dar, la exigibilidad del cumplimiento debe sujetarse a las norma generales que rigen las obligaciones de esta naturaleza.

### 3. Conservación de la cosa arrendada

Esta obligación es de suma importancia en virtud de que es un contrato de tracto sucesivo y, obedece fundamentalmente, al deber del arrendador de ejecutar las obras necesarias para el uso útil de la cosa, es decir, la obligación continua y sucesiva que se renueva cada día hasta el término del arrendamiento, es evidente, que el arrendatario a través de prestaciones sucesivas, cumple periódicamente con las obligaciones propias del contrato de arrendamiento.

Además, cuando hay necesidad de que el arrendatario realice algunas reparaciones es obligación de éste, de dar aviso

al arrendador de esta circunstancia. La omisión impide que el arrendatario pueda exigir al arrendador el reembolso de los gastos que hubiera erogado por las reparaciones, también impide al arrendatario que por esta cuestión, se rehúse a pagar el canon, y además la falta de aviso oportuno le hace responsable de los daños y perjuicios que causa dicha omisión.

Al respecto el maestro Sánchez, (1978) señala que esta obligación tiene dos aspectos: uno activo o positivo, y el otro negativo.

En su aspecto positivo, implica el deber del arrendador de conservar la cosa y hacer las reparaciones necesarias para mantener la cosa en el estado de servir al uso convenido o natural de la misma cosa. En su aspecto negativo, el arrendador tiene la obligación de no variar la forma de la cosa arrendada con las reparaciones de la cosa arrendada.

#### 4. Garantizar el uso pacífico de la cosa

Tiene el arrendador la obligación de garantizar el goce pacífico de la cosa arrendada. Esta obligación implica la garantía del derecho personal o sea abstención de perturbar el goce

pacífico, de hecho o de derecho, de la cosa arrendada que pueda impedir al arrendatario el uso convenido, o si no se pactó uso determinado, el que le corresponde por su naturaleza.

#### 5. Garantizar una posesión útil de la cosa arrendada

El arrendador está obligado a responder de los daños y perjuicios que se le causen por los vicios o defectos ocultos; ello de conformidad con el artículo 1.587. Esta obligación subsiste independientemente de que los vicios o defectos sean anteriores o posteriores al contrato, o que surjan posteriormente sin culpa del arrendatario, con la condición de que los daños y perjuicios impidan, al arrendatario, el uso convenido o el que sea de acuerdo a su naturaleza.

El hecho de pagar una renta, cualidad que hace diferente al arrendamiento del comodato, pues el pago por el uso o goce, exige que la cosa sea útil, de tal suerte que si no puede usarse por cualquier circunstancia, no hay correspondencia de obligaciones recíprocas.

En cualquiera de los supuestos el arrendatario tiene el derecho de pedir la disminución de la renta o la rescisión del

contrato, a menos, de conformidad con el artículo 1.588, que la cosa hubiere perecido por caso fortuito.

6. Responder de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario en el caso de que el arrendador sufra evicción

La obligación del arrendador de garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato, significa que el arrendador debe garantizar o proteger al arrendatario contra todas las perturbaciones de derecho que procedan de terceros.

7. No alterar la forma de la cosa arrendada, ni estorbar el uso de la misma

Por excepción forzosa, el arrendador tiene la obligación de no hacer mejoras que alteren la forma y sustancia de la cosa arrendada, ni impedir o estorbar el uso a que tiene derecho el arrendatario por motivo del contrato. En ambos casos el arrendatario está impedido para alterar su forma o sustancia. Se dijo que es forzosa esta obligación porque de lo contrario el arrendador no podría cumplir con las obligaciones de mantener el bien en condiciones de uso en las condiciones pactadas o de acuerdo a su naturaleza. Esta obligación está regida por los

artículos 1.589 y 1.590 del Código Civil.

8. Pagar las mejoras hechas por el arrendatario y pagar el saldo que hubiere a su favor al terminar el contrato si se hubieren pactado en el contrato

Estas obligaciones del arrendador de rembolsar al arrendatario el importe de las obras realizadas por éste o de pagar el saldo, están contenidas en el artículo 1.609 del Código Civil.

Artículo 1.609. El arrendador no está obligado a rembolsar el costo de las mejoras útiles en que no haya consentido con la expresa condición de abonarlas; pero, el arrendatario puede separar y llevarse los materiales sin detrimento de la cosa arrendada, a menos que el arrendador esté dispuesto a abonarle lo que valdrían los materiales considerándolos separadamente.

9. Preferir al arrendatario

Finalmente, la ley regula esta obligación, para el caso de los arrendamientos que han durado más de dos (2) años y se encuentre al corriente en el pago de sus rentas, debe el arrendador conceder al arrendatario un derecho de preferencia, en igualdad de condiciones, frente a terceras personas para el

caso de venta; tal y como lo establece el artículo 42 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliario.

### **Obligaciones del Arrendatario**

#### 1. Pagar el canon

Esta obligación es esencial en el arrendamiento porque el arrendatario debe satisfacerla en la forma y tiempo convenidos, la renta debe ser cierta y determinada, así lo dispone el artículo 1.592 al establecer:

Artículo 1.592.- El arrendatario tiene dos obligaciones principales:

1º 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 aquél que pueda presumirse, según las circunstancias.

2º Debe pagar la pensión de arrendamiento en los términos convenidos.

El requisito de certeza y determinación de la renta tiene dos significados:

a. Que el precio sea cierto en oposición al simulado, es decir que el precio que se estipula no sea sólo para aparentar, si no que sea verdadero, si no es así cambia la naturaleza del contrato.

b. También el precio cierto se entiende como precio determinado; en este caso la certeza equivale precisión. Además el artículo en cometo exige que sea determinada, es decir, que sea concreta, hay contratos que admiten que su objeto sea determinable en misión de ciertos datos de tiempo o elementos que vayan surgiendo del contrato, sobre todo cuando es de tracto sucesivo.

Considerando que el precio es un elemento de existencia del contrato de arrendamiento, se puede decir, que éste conforma el objeto directo de la obligación del arrendatario y el objeto indirecto del contrato, en la inteligencia de que si no se estipula precio en el contrato, éste no existe.

El objeto, en el sentido que ha se referido, debe cumplir y observar, además de la relación de proporcionalidad del uso o goce de la cosa, una dependencia recíproca. Pues si no se tiene el uso o goce de la cosa, no se causa el precio, es decir, el arrendatario no está obligado a pagar la renta estipulada, debido a la naturaleza de tracto sucesivo, el uso o goce se concede día a día y momento a momento.

Toda perturbación del uso o goce del bien arrendado, exime

al arrendatario del pago de la renta por el tiempo que dure la privación. Así el Código Civil dispone en su artículo 1.590:

Artículo 1.590.- 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 de arrendamiento, en proporción del tiempo y de 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 aquél, según las circunstancias, hacer resolver el contrato.

De acuerdo con lo expuesto, se desprende que el arrendatario no puede renunciar anticipadamente el derecho de pagar la renta, cuando no goce de la cosa; este supuesto, ensalza el principio general de que cualquiera puede renunciar a sus derechos excepto en los casos prohibidos por la ley o cuando hay un interés público digno de proteger.

Bajo este orden de ideas la dependencia reciproca entre el precio y el uso de la cosa se estima en el arrendamiento de interés público, de tal suerte que aun tratándose de un derecho patrimonial y siendo la persona capaz, para hacer la renuncia anticipada de estos derechos.

Por lo que corresponde a la exactitud de la forma de pago, el arrendador tiene la obligación de efectuar el pago de la renta íntegra, por tanto, no puede realizar pagos parciales.

## 2. Conservar y cuidar la cosa arrendada.

A este respecto, legalmente hablando, se presume que la cosa la recibió el arrendatario en buen estado, es por ello, que esta obligación consista en conserva en buen estado la cosa arrendada. Con relación a esta obligación el Código Civil, contiene diversas disposiciones que aparenta regular obligaciones diferentes en el arrendatario, pero lo cierto es, que todas se unifican para referirse a la conservación y custodia de la cosa. Entre las diversas manifestaciones de la obligación que regula el Código se encuentra que:

a. El arrendatario esta obligado a responder de los perjuicios que sufra la cosa arrendada por culpa o negligencia del arrendatario o por la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios;

b. Hacer del conocimiento del arrendador, las reparaciones necesarias, so pena de pagar los daños y perjuicios por la

omisión

c. Dar aviso al arrendador, de la ocupación violenta o alteración dañosa efectuada por un tercero

d. No variar la forma de la misma cosa arrendada, pero sin que esto implique que no deba realizar las reparaciones menores o locativas para corregir el deterioro causado por el uso normal, estas obligaciones las debe asumir le arrendatario por que regularmente se trata de deterioros de poca importancia.

### 3. Restituir la cosa arrendada.

Devolver la cosa arrendada al concluir el arrendamiento, es una obligación esencial del arrendamiento, y se sujeta a las reglas generales de las obligaciones de dar. Para determinar cómo recibió la cosa el arrendatario, sino no hay una descripción expresa de sus partes, la ley presume que si el arrendador que recibió la cosa, la acepta de conformidad, sin hacer observaciones, se supone que la recibió en buen estado, y de esta forma deberá restituirla.

**CAPÍTULO IV**  
**MODALIDADES DE TEMPORALIDAD DEL CONTRATO**  
**DE ARRENDAMIENTO**

El contrato de arrendamiento (o locatio-conductio por su denominación originaria en latín) es un contrato por el cual una de las partes, llamada arrendador, se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de una cosa mueble o inmueble a otra parte denominada arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado.

El precio puede consistir en una suma de dinero pagada de una sola vez, o bien en una cantidad periódica, que en este caso recibe el nombre de renta. También puede pagarse la renta en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada, por ejemplo, con los frutos que produce la cosa arrendada (renta en especie); que a la vez puede ser una cantidad fijada previamente o un porcentaje de la cosecha (aparcería). Estos tipos de renta de la tierra no deben confundirse con los términos renta fija y renta variable aplicados

a los activos financieros.

El Código Civil define el Contrato de Arrendamiento en su artículo 1.579, en los términos siguientes:

Artículo 1.579.- 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 aquélla.

En esta norma el Código Civil define el Contrato de Arrendamiento en general, tanto para las cosas muebles como los inmuebles.

De acuerdo con lo expuesto, los elementos esenciales del tipo contractual son:

1. La obligación de hacer gozar una cosa mueble o inmueble;

2. Un cierto tiempo respecto del cual se asume esa obligación lo que no implica que haya de ser por un término determinado, pero sí excluye que sea perpetuo; y

3. Un precio, que puede fijarse en dinero o en especie.

## **Naturaleza real o personal del derecho del arrendamiento**

En una época se discutió acerca de si el arrendamiento confiere al arrendatario un derecho real sobre la cosa arrendada o un derecho personal a ella.

### *1º. Interés de "lege lata"*

B) Si el derecho del arrendamiento fuera un derecho real, sería también inmobiliario en el caso de arrendamiento de inmuebles, y mobiliario en el caso de arrendamiento de muebles. En consecuencia a) en el primer caso sería susceptible de hipoteca y en el segundo de prenda; y b) la competencia judicial por razón del territorio variaría según que la cosa arrendada fuera mueble o inmueble.

C) Si el derecho del arrendatario fuera real, el arrendatario tendría acción directa contra todo aquél que lo perturbara, incluso en caso de perturbación de derecho; si fuera personal, el arrendatario a quien un tercero perturba de derecho sólo tendría acción contra su arrendador.

D) Si el derecho del arrendatario fuera real sería oponible a los terceros e inoponible caso contrario. Pero aquí el interés práctico queda reducido por el hecho de que existen reglas legales expresas en cuanto a la oponibilidad del arrendamiento al nuevo adquirente de la cosa, que es el tercero frente al cual más interesa la oponibilidad del derecho del arrendamiento.

### *2º. Interés de “lege ferenda”*

La calificación del derecho del arrendamiento como derecho personal hace surgir la interrogante de cual es la razón de establecer esa profunda diferencia entre el usufructuario y el arrendatario. La explicación histórica es que en Roma el derecho del primero surgía de legados, mientras que el del segundo provenía de un contrato, siendo así que en Roma los contratos sólo tenía efectos personales, mientras que los legados podían producir efectos reales. Pero tal explicación histórica no es suficiente para justificar la distinción, especialmente si se considera que se daría gran solidez al derecho del arrendatario si se lo calificara de derecho real.

## **Ubicación del arrendamiento dentro de las clasificaciones de los contratos**

El arrendamiento es un contrato:

1. Bilateral
2. Oneroso
3. Consensual
4. Que origina obligaciones principales
5. De tracto sucesivo
6. Obligatorio en el sentido de que no es traslativo de la propiedad y otro derecho real

Aunque el arrendamiento puede referirse tanto a cosas muebles como inmuebles, el Código Civil, después de definir el arrendamiento en general (artículo 1.579), sólo regula expresamente el arrendamiento de casas y de predios rústicos. Así pues, no reglamenta en forma expresa el arrendamiento de bienes muebles, vacío que no se justifica frente a la realidad económica contemporánea, aunque sea históricamente explicable por la consideración desdeñosa de que fueron objeto los bienes muebles en otras épocas.

Por otra parte, cabe observar que existe también vacío de normas expresas en cuanto al arrendamiento de inmuebles, ya que las casas y los predios rústicos no son los únicos inmuebles posibles. En efecto, aún si a la expresión “casas” se le da una extensión suficiente como para comprender todas las modalidades de las edificaciones urbanas, lo cierto es que hay inmuebles que no son casas ni predios rústicos y cuyo rendimiento tiene importancia económica (por ejemplo, terrenos urbanos no edificados).

No obstante lo expuesto, existen ciertas normas colocadas en el capítulo “Reglas comunes al arrendamiento de casas y de predios rústicos”, cuyo texto parece se explica porque si bien la sistemática general del Capítulo tiene origen napoleónico, las disposiciones citadas no corresponden a textos napoleónico. Por último, a las lagunas señaladas se añade la dificultad de establecer el concepto de “casa”.

Además de las normas del Código Civil, el arrendamiento está regido por normas especiales, reformadas con frecuencia y que han alterado profundamente la regulación del Código. Se estudiará sucesivamente las normas del Código Civil y luego las

normas especiales.

### **Elementos esenciales a la existencia y validez del arrendamiento**

Los elementos esenciales a la existencia y validez del arrendamiento son los comunes a todos los contratos. Se tratará sobre ellos, excepto de la causa que no presenta en la materia peculiaridades dignas de mención.

#### *a. Consentimiento*

El consentimiento de las partes en el arrendamiento debe versar sobre:

- La naturaleza del contrato
- La cosa objeto del arrendamiento
- El precio o el canon
- La duración

Ninguna peculiaridad existe en materia de formación y vicios del consentimiento ni de contratos preliminares (“promesas” de arrendamiento).

Tampoco existe peculiaridad en cuanto a las modalidades que pueden revestir el consentimiento aunque debe destacarse que existe siempre un término extintivo, ya que el contrato no puede ser perpetuo.

*b. Capacidad y poder*

En el Título relativo al arrendamiento la única norma expresa sobre la materia es que quien tiene la simple administración no puede arrendar por más de dos años, salvo disposición especial de la ley (Código Civil, artículo 1.582), lo que demuestra que en Venezuela el arrendamiento no es siempre un acto de simple administración. Esta norma unida a las de Derecho común y a la de que el tutor no puede dar ni tomar en arrendamiento por tiempo determinado los bienes raíces del pupilo sin autorización judicial (Código Civil, artículo 365), permite precisar la normativa sobre capacidad y poder en materia de arrendamiento.

– Capacidad

1. El menor no emancipado y el entredicho no puede dar ni tomar en arrendamiento sino a través de su representante legal.

2. El menor emancipado y el inhabilitado legal pueden por sí solos arrendar casas y predios rústicos por tiempo indefinido o por tiempo determinado que no exceda de dos años, ya que pueden ejecutar actos de simple administración; pero para arrendar casas y predios rústicos por más de dos años deben cumplir las respectivas formalidades habilitantes (Código Civil artículo 388, 410 y 1.582).

Su capacidad para arrendar bienes inmuebles que no sean casas y predios rústicos, así como para arrendar bienes muebles, está en función de que dichos actos constituyan actos de simple administración o exceda en ella, sin que sea directamente aplicable para determinar ese carácter el artículo 1.582 del Código Civil, ya que esta norma se refiere expresamente sólo al arrendamiento de casas y predios rústicos. Lo dicho no obsta para que la citada disposición sea utilizada para fomentar argumentos “a pari” o “a fortiori”.

3. El inhabilitado judicial, en principio, se encuentra en la misma situación del inhabilitado legal; pero debe tenerse en cuenta que el Juez puede extender su incapacidad hasta los actos de simple administración, caso en el cual no puede el

inhabilitado dar ni tomar en arrendamiento, en ninguna hipótesis, sin que se cumplan las respectivas formalidades habilitantes (Código Civil artículo 409).

– Poder

1. El padre o la madre que ejerza la patria potestad puede en representación del hijo arrendar los bienes de éste con la sola advertencia de que si se trata de un acto que exceda de la simple administración deberán cumplirse formalidades habilitantes (Código Civil, artículo 267). El arrendamiento de casas y predios rústicos por tiempo determinado que exceda de dos años, es un acto de disposición; encontrándose dicho argumento en el Código Civil, artículo 1.582. Las mismas reglas son aplicables, en principio, a los curadores especiales que se nombren a los menores sometidos a patria potestad dentro de los límites de su misión.

2. El tutor o quien haga sus veces no puede dar ni tomar en arrendamiento bienes raíces sin autorización judicial, sino cuando se trate de arrendamiento por tiempo indefinido (Código Civil, artículos 365, 397 y 408). Cuando se trata de arrendamiento de bienes muebles la situación es difícil.

Quienes, se acogen la “teoría de la plenitud de poderes del tutor” entienden que éste dar o tomar en arrendamiento bienes muebles libremente, ya que dicho acto no figura en la enumeración de los actos para los cuales el tutor requiere autorización judicial. En cambio quienes se adhieren a la “teoría de los poderes de administración”, sostienen que si el arrendamiento de muebles de que se trata es un acto que no excede de la simple administración, puede realizarlo el tutor libremente y que, caso contrario, es necesaria la autorización del Juez. Por otra parte, el tutor no puede tomar en arrendamiento los bienes del pupilo tal y como lo establece el encabezado del artículo 370 del Código Civil.

3. Según los artículos 154 y 179 del Código Civil confiere al cónyuge la capacidad de arrendar libremente los bienes propios y los bienes comunes cuya administración le corresponda. Además, el artículo 155 de la norma ejusdem establece que puede dar en arrendamiento los bienes del otro cónyuge con la simple tolerancia de éste.

4. Los herederos que tengan la posesión provisional de los bienes del ausente pueden dar en arrendamiento las casas y

predios rústicos del mismo hasta por dos años o por tiempo indeterminado, según los artículos 428 y 1.582 del Código Civil; en tanto que si se trata de otros bienes habrá que distinguir entre los arrendamientos que constituyan actos de simple administración y arrendamiento que constituyan actos de disposición, ya que los citados poseedores provisionales pueden realizar por sí solos, por los primeros; mientras que requieren autorización judicial para los demás (encabezado del artículo 429 del Código Civil). Si la posesión es definitiva, los herederos pueden dar en arrendamiento libremente.

5. Los mandatarios pueden dar o tomar en arrendamiento en representación de sus mandantes dentro de la medida de las facultades que éstos les hayan conferido. Según el artículo 1.688 del Código Civil, si el mandato está concebido en términos generales sólo les permite celebrar arrendamientos que constituyan actos de simple administración; lo que implica que no pueden arrendar casas y predios rústicos sino hasta por dos años o por tiempo indefinido, establecido esto en el artículo 1.582 del Código Civil.

*c. Objeto*

En esta materia se aplica, en principio, el Derecho común pero conviene destacar ciertos aspectos. El objeto de la obligación principal del arrendador consiste en hacer gozar a otro de una cosa durante cierto tiempo.

1. La expresión “hacer gozar” no se ha de entender en el sentido estricto que tiene en materia de Derechos Reales. En efecto, no se trata de un derecho real, ni se refiere necesariamente a la apropiación de frutos puesto que el arrendatario puede tener derecho al disfrute y al uso de la cosa arrendada o sólo al uso de la misma. Por lo demás, en virtud del Derecho común, es necesario que el “goce” sea lícito.

2. Respecto de la cosa arrendada es esencial que no haya perecido al tiempo de contar y que sea susceptible de ser arrendada.

A) Si para el momento de la celebración del contrato, la cosa ha perecido totalmente, el contrato no es válido por falta de objeto; si ha perecido parcialmente se aplica analógicamente lo dispuesto para el pericimimiento parcial ocurrido durante la

ejecución del contrato (Código Civil artículo 1.588).

Nada obsta en el concepto para el arrendamiento de cosas futuras. Por ello no se comparte la opinión de que sea necesario que la cosa arrendada exista al tiempo de contratar.

B) Aunque en principios todas las cosas pueden ser objeto de arrendamiento, existen excepciones. No pueden arrendarse bienes cuyo uso o disfrute estén fuera del comercio ni las cosas fungibles, ya que el arrendamiento presupone la restitución de la misma cosa arrendada. Lo expuesto implica que existen cosas que no son susceptibles de venta, mientras que son susceptibles de arrendamiento (por ejemplo, bienes del dominio público cuyo arrendamiento no sea incompatible con su afectación) y a la inversa (por ejemplo, las cosas fungibles).

3. Respecto del tiempo, en el arrendamiento caben varias observaciones.

La legislación venezolana establece dos (2) tipos de contratos desde el punto de vista del tiempo que van a regir:

A) Los Contratos de Arrendamiento a tiempo Determinado,

que son aquellos cuya duración está señalada en un término fijo, es decir, que tiene un plazo para su terminación.

B) Los Contrato de Arrendamiento a tiempo Indeterminado, cuando el arrendador entrega al arrendatario un inmueble para que lo use sin determinarse por cuanto tiempo

Por otra parte, la Jurisprudencia ha sostenido que la relación arrendaticia pactada verbalmente, es sin determinación de tiempo, simplemente porque se presume que no se fijó tiempo para la terminación de la misma.

**CAPÍTULO V**

**NATURALEZA JURÍDICA DE LA VOLUNTAD DE LAS**

**PARTES EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

La autonomía de la voluntad es un concepto procedente de la filosofía kantiana que va referido a la capacidad del individuo para dictarse sus propias normas morales.

El concepto constituye actualmente un principio básico en el Derecho privado, que parte de la necesidad de que el ordenamiento jurídico capacite a los individuos para establecer relaciones jurídicas acorde a su libre voluntad. Son los propios individuos los que dictan sus propias normas para regular sus relaciones privadas.

En este sentido, es también el fundamento del principio espiritualista de la mayoría de los códigos civiles.

La teoría de la autonomía de la voluntad no se reduce a la exaltación de la voluntad soberana como creadora de relaciones jurídicas. Además, que esa voluntad no debe limitarse más que

por motivos imperiosos de orden público y que tales restricciones deben reducirse a su mínima expresión; que los intereses privados, libremente discutidos, concuerdan con el bienestar público y que del contrato no puede surgir injusticia alguna dado que las obligaciones se asumen libremente.

Trata, en fin, de explicar toda clase de obligaciones así como toda disposición legal mediante la interpretación de la voluntad soberana de los sujetos de derecho, creando así ficciones de contratos.

La noción de libertad individual tiene, en el dominio del derecho, un carácter más restringido y preciso bajo el nombre de principio de la autonomía de la voluntad. Según Claro, L. (s/f) considera:

Desde la promulgación del Código Civil francés que, como una conquista de la revolución, lo consagró implícitamente, y del cual nuestro Código Civil lo ha tomado en toda su generalidad, este principio ha sido considerado como el que ha alcanzado, en las relaciones de obligación, una importancia aun más fundamental que en las otras partes del derecho y que encierra las consecuencias más extensas. Entre las principales de éstas pueden colocarse las siguientes: 1) libertad de los individuos para contratar sin otra limitación que el respeto del orden público y de las buenas costumbres; 2) libertad igualmente de discutir las partes, en completa igualdad, las condiciones

queridas por ellas, con la misma reserva del respeto del orden público y de las buenas costumbres; 3) elección al arbitrio de las partes, entre las legislaciones de los diversos estados, de aquella que deberá regir en las relaciones que han querido establecer entre ellas; 4) libertad de expresión de las voluntades de las partes, sin necesidad, en principio, de forma ritual alguna para la manifestación de la voluntad interna de cada contratante, ni para la comprobación de su acuerdo. La voluntad tacita vale tanto como la expresa; y las solemnidades son excepcionales y para limitado número de actos o contratos.

En este sentido, es indispensable considerar la autonomía de la voluntad en el marco de un determinado sistema de relaciones sociales y económicas y no como un principio ideal de libertad concebido a priori. El fenómeno sirve sólo para hacer evidente cómo el ordenamiento atribuye a los sujetos que estipulan negocios una libertad de determinación contenida dentro de límites históricamente cambiantes. Así mismo el ejercicio de tal autonomía entra en el marco del ejercicio de una situación jurídica positiva; y los fenómenos que se siguen de ahí, en cuanto pertenecen a la zona de los hechos, presuponen un juicio de conformidad con el ordenamiento.

En cuanto a la ideología y praxis del contrato, Claro, L. (s/f), manifiesta:

... en la realidad del capitalismo de competencia y

de monopolio, caracterizado por la producción en serie y dentro del nacimiento de la antagónica “cuestión social” con respecto a ese mismo modo de desarrollo capitalista, son cuestiones nuevas e imponentes, que de un lado alimentaron al mismo tiempo la acentuación de la disparidad de poderes entre las partes del contrato, y la conciencia de que la libertad contractual es una forma vacía, en la medida en que no se integrará con una paridad social y económica de los contratantes, y de otro lado provocaron la difusión gradual de la intervención del Estado en la economía, en coincidencia con el ocaso de la fe en las doctrinas del *laissez faire*. Tales fenómenos en la actualidad, dieron origen en el nivel de las técnicas contractuales, a la adopción de modelos radicalmente innovadores con relación a los tradicionales –contratos colectivos, contratos de adhesión-; y en el nivel de las relaciones entre la autonomía contractual y los poderes estatales determinaron una creciente injerencia normativa en la actividad comercial privada.

A lo que añade el mismo autor:

El nuevo entendimiento de la autonomía contractual consiste en el abandono de la interpretación restrictiva de las intervenciones legislativas sobre el contrato, en tanto tales intervenciones eran vistas como excepcionales, por cuanto estaban en leyes especiales que afectaban el valor superior de la libertad excluyéndose toda fuerza expansiva de las mismas por vía de interpretación.

En materia de contratos, Alessandri A. y Somarriva, M. (1988) consideran: “...la suprema ley es la voluntad de las partes, es la que elige la regla jurídica por la cual se van a regir él o los vínculos que se crean”.

En este sentido, la autonomía de la voluntad puede definirse diciendo que es la libre facultad de los particulares para celebrar el contrato que les plazca y determinar sus efectos, contenido y duración; en virtud del principio los particulares son libres para celebrar los contratos que más convengan a sus intereses, sean o no previstos por la ley. Por eso las leyes que rigen los contratos son supletorias de la voluntad de los contratantes, aplicándose sólo en el caso de silencio de los contratantes.

El principio de autonomía de la voluntad no es una libertad ilimitada, tiene restricciones, a saber:

- No pueden los particulares alterar las cosas de la esencia de los contratos, pues si así se hace este no produce efecto alguno o degenera en otro diferente. No pueden los contratantes, invocando la autonomía de la voluntad, pactar una compraventa sin precio.

- Las limitaciones impuestas por las leyes de orden público o la defensa de las buenas costumbres. Es nulo absolutamente el contrato que adolezca de ilicitud de objeto o causa.

El elemento de la autonomía de la voluntad impera en las

fuentes voluntarias de las obligaciones: el contrato y la declaración unilateral de voluntad. Si se analiza con detalle los elementos de existencia y validez de los contratos, en un momento todos podrían reducirse a la voluntad. La causa, por ejemplo, no puede considerarse como algo independiente del consentimiento; tomada como finalidad que se persigue contratar.

Teniendo un lugar tan importante la voluntad como la base de contratos o actos jurídicos, es natural que ésta pueda crear, modificar o extinguir relaciones jurídicas. En esto es lo que traduce el principio de la autonomía de la voluntad, que también se puede expresar diciendo que en derecho privado se puede hacer todo lo que la ley no prohíbe expresamente.

La autonomía de la voluntad como principio deriva del carácter individualista del Derecho, y a su vez de la noción de derecho subjetivo como un poder de la voluntad.

El principio de la autonomía de la voluntad tiene un papel preponderante y aplicado se traduce en estas consecuencias:

- En su virtud, las partes son libres de contratar y, por lo

tanto, la negativa de un contratante a no celebrar el contrato no puede traerle ninguna consecuencia jurídica.

- Las partes, al contratar, son libres de discutir las condiciones del contrato, sin más límites que el orden público y las buenas costumbres.

- En presencia de una cláusula oscura de un contrato, si se trata de interpretarlo, hay que recurrir a la intención de los contratantes.

- Las partes tiene la libertad para expresar su voluntad en la forma en que deseen, ya sea expresa o tácita; aún el propio silencio puede constituir una manifestación de voluntad.

- El contrato una vez celebrado, sólo podría dejarse sin efecto por el acuerdo de los contratantes y por causas legales, que se establecen en forma excepcional.

**CAPÍTULO VI**

**SUPUESTOS DE HECHO CON RELACIÓN A LA  
TEMPORALIDAD QUE PUDIESEN PRESENTARSE EN LA  
CELEBRACIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO**

Tal y como se ha desarrollado a lo largo de la investigación, la legislación patria establece dos (2) tipos de contratos, desde el punto de vista del tiempo que van a regir; siendo estos: Contratos de Arrendamiento a Tiempo Determinado y Contratos de Arrendamiento a Tiempo Indeterminado.

Ahora bien, el inconveniente surge al momento de interpretar la temporalidad de la cláusula referida a la temporalidad del mismo; toda vez que es necesario establecer si la interpretación ha de basarse en lo que los contratantes quisieron al contratar, aunque no hubieren obtenido una exactitud en su manifestación; o han de fundarse en lo que manifestaron expresamente en el contenido del mismo.

A continuación se analizan determinadas situaciones que

podieren presentarse en la celebración de los contratos de arrendamiento; excluyendo en todo caso, los contratos verbales; toda vez que, a pesar de tener una naturaleza de temporalidad determinada, según lo establecido en el Código Civil; serán tomados consideración los contratos escritos que pudieran presentar inconvenientes interpretativos; siendo éstos supuestos los siguientes:

Situación 1: El presente contrato tendrá una duración de un año fijo, prorrogable por períodos iguales.

Situación 2: El presente contrato tendrá una duración de seis meses prorrogables por períodos igual a menos que una de las partes avise a la otra con un mes de anticipación.

Estas situaciones de hecho; permiten, en principio puede seguir habitando el inmueble, una vez acaecida la fecha de vencimiento del contrato, abonando para ello el alquiler acordado, y cumpliendo con todas las obligaciones que nacen del mismo, ya que se considera que el mismo está siendo prorrogado por ambas partes.

Sin embargo, no puede considerarse que se haya renovado

automáticamente por otro lapso de tiempo igual al del contrato vencido, toda vez que se considera, de conformidad con la jurisprudencia reiterada del Tribunal Supremo de Justicia, es un contrato de arrendamiento a tiempo determinado.

Las situaciones anteriormente planteadas brindan una pluralidad de efectos conducentes a la calificación del contrato en cuanto a su indeterminación, y entre los mismos los más notables son la imprevisión de las partes al no prefijar la duración en el contrato escrito, así como la tácita reconducción insurgente por causa del vencimiento del tiempo previsto, bajo el tenor especialmente de los supuestos a que se refieren los artículos 1.600 y 1.614 del Código Civil; las cuales no han quedado derogados por el Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios; así como el propio hecho de la relación verbis.

Aun cuando en el Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios se mejoran considerablemente (respecto de la anterior Ley) los aspectos referidos a la pretensión del arrendador cuando acude a los órganos jurisdiccionales para distinguir si está frente a una demanda de

desalojo, todavía persisten en tribunales demandas que padecen de muchos de los vicios producto de las cláusulas temporales en los contratos aquí en estudio.

En tal sentido, y luego de la determinación de los vicios mas frecuentes, se observaron que a lo largo del tiempo muchos de ellos han permanecido y otros nuevos aparecen con el Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios.

En cuanto a los aspectos procesales que requieren ser aplicados una vez interpretada la cláusula de temporalidad del contrato; se encuentran la acción por desalojo, en los contratos cuya temporalidad ha sido establecida como indeterminada; por lo cual, es necesario sustentar la demanda en una cualquiera de las causales establecidas en el artículo 34 del Decreto-Ley ejusdem.

En cuanto a la denominada por el Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios como “Prórroga Legal”; establecida en el artículo 38 del mismo; cuyo texto establece:

En los contratos de arrendamiento que tengan por

objeto alguno de los inmuebles indicados en el artículo 1° de esta Ley, celebrados a tiempo determinado, llegado el día del vencimiento del plazo estipulado, éste se prorrogará obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el arrendatario, de acuerdo con las siguientes reglas:

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 un (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.

Durante el lapso de la prórroga legal, 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 estuviese exento de regulación”.

El análisis de la norma transcrita permite establecer que la misma contiene una figura de transición que busca asegurar al inquilino un plazo cierto de permanencia en el inmueble, en caso de que el arrendador resuelva por cualquier causa no prorrogar el respectivo contrato u otorgar uno nuevo; pero a la vez, otorga a ese arrendador la certeza que al vencimiento de la prórroga podrá efectivamente recuperar el inmueble.

Se trata de una prórroga legal, porque obra de pleno derecho, tal y como lo preceptúa el artículo 38 de la legislación especial; lo que significa que no requiere de pacto alguno entre las partes; y que el inquilino no tiene que someterse a ningún trámite, ni llevar a cabo actuación alguna, por hacer uso de ella, pues opera automáticamente con el solo hecho de la terminación del contrato.

Señala la norma que la prórroga se producirá de manera obligatoria, para el arrendador y optativa para el inquilino; lo que significa que está concebida en beneficio de este último, quien puede no usarla, usarla parcialmente o agotarla íntegramente hasta el último día. Lo que no puede es renunciar a ella a priori, es decir, no es válida la cláusula contractual o el convenio separado en virtud del cual el inquilino de antemano renuncie a la prórroga legal; pues tal renuncia esta prohibida por el mismo Decreto-Ley, en su artículo 7.

Se trata de una prórroga del contrato y no de un simple plazo a los efectos de la desocupación, de modo que durante su vigencia, el inquilino conserva la cualidad de tal y es ello lo que hace posible que se mantengan vigentes todas las estipulaciones

contractuales que las partes tenían acordadas, a excepción de lo relativo al canon de arrendamiento; respecto de lo cual de conformidad con lo establecido en la parte in fine del artículo 38; por lo que, si se trata de un inmueble sometido a regulación y si durante la vigencia de la prórroga se produce una nueva fijación de renta por parte de los organismos competentes, es decir, el órgano inquilinario administrativo o el Tribunal Contencioso Administrativo, la nueva regulación se aplicará de inmediato y el inquilino deberá ajustarse a ella.

Si se trata de un inmueble no sometido a regulación por cualquiera de los supuestos en virtud de los cuales la Ley confiere el beneficio de la exención, el canon solo podrá variar en función de los acuerdos que al respecto puedan celebrar las partes; lo que en la mayoría de los casos significa que se aplicará la cláusula de ajuste automático en función del Índice de Precios al Consumidor (IPC) según el Boletín del Banco Central de Venezuela.

Tal y como se mencionó anteriormente, la prórroga legal busca, por una parte, dar estabilidad y seguridad al inquilino cumplidor de sus obligaciones, razón por la cual no tendrá

derecho a ello el inquilino que al vencimiento del término contractual no estuviere solvente con sus obligaciones legales o contractuales; ello de conformidad con el artículo 39 de la norma ejusdem.

Por esta razón es que el mencionado artículo 39 del Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios establece, que si llegado el vencimiento de la prórroga legal, el inquilino incumpliera la obligación de restituir el inmueble, el arrendador podrá demandar el incumplimiento y en el respectivo proceso podrá solicitar y obtener, una medida de secuestro, acordándose el depósito en él mismo, no obstante para mantener el equilibrio y evitar la proliferación de secuestros indebidamente decretados y practicados en base a esta norma; la misma estipula que el inmueble queda afecto para responder al arrendatario de los eventuales daños y perjuicios, si hubiere lugar a ello.

Por último es menester resaltar que la extensión de la prórroga legal está a su vez determinada por la duración que haya tenido la relación arrendaticia; lo cual significa que si el inquilino ha ocupado el inmueble por diez (10) años en condición

de tal, ese término será el que determine la duración de la prórroga, independientemente de que esos diez (10) años hayan transcurrido bajo la vigencia de un único contrato o de varios contratos sucesivos.

Pero para que este beneficio proceda, la relación arrendaticia debe haberse celebrado por tiempo determinado, si la relación arrendaticia es por tiempo indeterminado, la prórroga legal no procede, pues según el artículo 38 de el Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios el contrato debe haberse celebrado a tiempo determinado.

En efecto la relación arrendaticia por tiempo indefinido si bien es cierto que tiene un inicio conocible, no obstante su momento conclusivo en orden al tiempo no está previsto sin que pueda con certeza saberse ese momento, aún cuando no perpetuo, toda vez que tiene un momento extintivo con fundamento en la ley en cuanto a las partes puedan ponerle término y tratándose de su indeterminación temporal, como se ignora ese momento conclusivo, la prórroga legal no puede conocerse cuando se iniciaría y por cuanto tiempo.

De igual manera el arrendador para impedir la tacita

reconducción tendrá que intentar la acción por cumplimiento de contrato antes de los cuarenta y cinco (45) días contados desde el vencimiento de la prórroga legal. tal afirmación se obtiene del hecho que si el arrendador deja transcurrir un mes después de vencida la prórroga legal, y el arrendatario o cualquiera otra persona consigna dentro de los quince (15) días continuos siguientes, podría pensarse en aplicar los artículos 1.600 y 1.614 del Código Civil; de modo que para impedir la tácita reconducción el arrendador debe actuar para evitarla.

Ahora bien, si el arrendatario no intenta acción alguna y se conserva inactivo demostrando el poco interés que tenía por recibir el inmueble arrendado al vencimiento de la prórroga legal y el Tribunal entiende esa inactividad como ausencia de oposición del arrendador, generadora de consecuencias que no transcurren inadvertidas y sin destino, pues toda omisión o inactividad lógico es que ocasione algún beneficio al arrendatario ocupante del inmueble arrendado por lo que se considera, que opera la tácita reconducción que se establece en el artículo 1.600 del Código Civil en los términos siguientes:

Si a la expiración del tiempo fijado en el arrendamiento, el arrendatario queda y se le deja en

posesión de la cosa arrendada, el arrendamiento se presume renovado y su efecto se regla por el artículo relativo a los arrendamientos hechos sin determinación de tiempo...

Por su parte, el artículo 1.614 del Código Civil preceptúa:

En los arrendamientos hechos por tiempo determinado, si el inquilino continuare ocupando la cosa después de vencido el término sin oposición del propietario, se juzga que el arrendamiento continua bajo las mismas condiciones; pero, respecto al tiempo, se procederá como en los que se hacen sin tiempo determinado, es decir el contrato se convierte en un contrato a tiempo indeterminado.

## **CAPÍTULO VII**

### **CONCLUSIONES**

Finalizada la investigación presentada, se consideran aspectos conclusivos del mismo, los siguientes:

– Los lapsos máximos de duración del contrato de arrendamiento, establecidos en el artículo 1.579 del Código Civil, el legislador establece que el arrendamiento es “por tiempo”; o sea que desde su definición establece que el contrato de arrendamiento no puede ser a perpetuidad, aunado al hecho de que las normas que establecen la duración máxima del arrendamiento son de orden público y se encuentran contenidas en el Código Civil en su artículo 1.580.

– En cuanto a lo relacionado con el vencimiento del término; por lo general las partes estipulan la duración del contrato bien sea en virtud de la ley o por convenio entre ellas. El contrato termina de pleno derecho el día fijado o vencida la prórroga legal, si operare sin necesidad que ninguna de las partes de

aviso a la otra; ello con sustento al artículo 1.599 del Código Civil y el artículo 39 del Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios.

– El contrato de arrendamiento finalizará por el perecimiento total o parcial del inmueble dado en arrendamiento; sin embargo, si se destruye solo en parte, el arrendatario puede, según las circunstancias, pedir la resolución del contrato o disminución del canon de arrendamiento.

– Así también se tiene, que el contrato puede terminarse a través de cualesquiera de uno de los medios dentro de una pluralidad conocida. Además no escapa a que mediante algunos de los mismos, también pueda ponerse término unos mediante la vía judicial (Resolución del Contrato, Desalojo y otros extrajuicio por el acuerdo entre partes (disolución, mutuo, discenso o distractos) o por el solo vencimiento del plazo prefijado como de duración del contrato en el caso de que el arrendatario no tenga interés en gozar del beneficio de la prórroga legal, así como por vencimiento de esta.

– Mediante la acción de Cumplimiento por vencimiento del

término de duración del contrato, su identificación temporal, se trata de un contrato por tiempo determinado que no termina el mismo por el vencimiento del término en referencia, pues llegado el día de tal vencimiento el contrato se prorrogará obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el arrendatario, dentro de un lapso máximo que opera de pleno derecho, por lo tanto no se aplica el artículo 1.599 del Código Civil.

– El contrato de arrendamiento puede ser objeto de Resolución por motivo de incumplimiento tal como acontece en cualquier otro contrato sinalagmático o bilateral.

– Los requisitos de procedencia de la resolución del Contrato son especialmente los siguientes:

- a. Que el contrato jurídicamente exista
- b. Que la obligación esté incumplida
- c. Que el actor haya cumplido u ofrecido eficazmente cumplir
- d. Que el Tribunal declare o pronuncie la resolución o

## terminación del contrato

Pues el vínculo obligatorio necesariamente debe tener su origen en el contrato, que llene todos los requisitos exigidas por la Ley, esto es, que el contrato haya nacido sin vicios o defectos que le hagan invalido o ineficaz, es decir, se trata de un contrato perfecto y la presencia de una obligación perfeccionada que no se haya consumado, pero además esa obligación debe existir, la existencia o realidad física de esa obligación.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Aguilar (1977). **Casos Prácticos Inquilinarios**. Caracas: Editores Paredes.

Alessandri A., Somarriva, M. (1988). **Derecho Civil, Contratos**. Tomo I. Imprenta Universal, Santiago de Chile.

Alfonso, I. (1995). **Técnicas de Investigación Bibliográfica**. 7<sup>a</sup> Edición. Caracas: Contexto Editores.

Arias, F. (1997). **El Proyecto de Investigación (Guía para su Elaboración)**. 2<sup>a</sup> Edición. Caracas: Editorial Episteme.

Bavaresco, A. (1988). **Las Técnicas de la Investigación (Manual para la Elaboración de Tesis, Monografías, Informes)**. U.E.A. 5<sup>a</sup> Edición. Glenview, Illinois: Scott Foresman and Company.

Brender, C. (2000). **Comentarios a la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios**. 2<sup>da</sup> Edición. Caracas: Livrosca.

Código Civil, (1982). **Gaceta Oficial N° 2.990 Extraordinaria del 26 de Julio de 1982**.

Código Civil de Chile. Disponible en:  
[www.mundojudicial.ccchile.com](http://www.mundojudicial.ccchile.com)

Código Civil de España. Disponible en:  
[www.mundojudicial.ccespana.com](http://www.mundojudicial.ccespana.com)

Código Civil de Paraguay. Disponible en:  
[www.mundojudicial.ccparag.com](http://www.mundojudicial.ccparag.com)

Código de Procedimiento Civil de Venezuela, (1990). **Gaceta Oficial N° 4.209 Extraordinaria de fecha 18 de septiembre**

**de 1990.**

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

Daza, L. (2004). **La investigación científica.** Material mimeográfico. No publicado. Valencia.

Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios. **Gaceta Oficial N° 36.845 de fecha 7 de diciembre de 1999.**

González, J. (1986). **La Tutela al Derecho Jurisdiccional.** Madrid: Civitas.

Henríquez y Kiriakidis (2001). **Nuevo Régimen Jurídico sobre Arrendamientos Inmobiliarios.** 2ª Edición. Caracas: Editorial Torino.

Hernández, Fernández y Baptista (1991). **Metodología de la investigación.** México, D.F.: Editorial Mc Graw Hill Latinoamericana.

Hung (2001). **El Nuevo Régimen Inquilinario en Venezuela.** Caracas: Ediciones Paredes.

Normas Especiales sobre Arrendamiento de Predios Urbanos.  
Disponible en: [www.mundojudicial.naprchile.com](http://www.mundojudicial.naprchile.com)

Núñez, (2000). **El Nuevo Derecho Inquilinario Venezolano.** (Aspectos Sustantivos y Procesales). Valencia: Editorial Vadell Hermanos.

Rezzónico (1968). **Estudio de los contratos.** Vol. 2.

Sabino, C. (2000). **Metodología de la investigación.** 2ª Edición. Caracas: Editorial PANAPO.