


**UNIVERSIDAD CATÓLICA ANDRÉS BELLO**

**DIRECCIÓN GENERAL DE ESTUDIOS DE POSTGRADO**

**ÁREA DE DERECHO**

**DOCTORADO EN DERECHO**

# ANÁLISIS DE LA NUEVA LEGISLACION ARRENDATICIA DE VIVIENDA Y SU INCIDENCIA EN EL DERECHO DE PROPIEDAD

Tesis Doctoral presentada para optar al Título de

Doctor en Derecho

Autor: Aura Yanesky Lehmann González

TUTOR: Dr. Rafael Bernad Mainar

Caracas, febrero de 2015

Caracas, febrero de 2015

Profesora
Magaly Vásquez
Directora General de Estudios de Postgrado
Universidad Católica Andrés Bello
Su Despacho.

Yo, Aura Yanesky Lehmann González, titular de la cédula de identidad n° 6.366.230, me dirijo a usted, muy respetuosamente, en la oportunidad de notificarle la culminación de la Tesis Doctoral que he intitulado, de forma definitiva, "*Análisis de la nueva legislación en materia de vivienda y su incidencia en el derecho de propiedad*".

En tal virtud, agradezco la designación del jurado que evaluará dicha tesis como requisito para optar al título de Doctor en Derecho.

Atentamente,

Aura Yanesky Lehmann González

## APROBACIÓN DEL TUTOR

Yo, Rafael Bernad, en mi carácter de tutor de la tesis para optar al título de Doctor en Derecho, elaborada por la profesora Aura Yanesky Lehmann González, cédula de identidad n° 6.366.230, intitulada "*La nueva legislación en materia de vivienda y su incidencia en el derecho de propiedad*", hago constar que la mencionada tesis reúne los requisitos exigidos por la Universidad Católica Andrés Bello para ser sometida a la presentación pública y evaluación por parte del jurado examinador que a tal respecto se designe.

En Caracas en el mes de febrero de 2015

Atentamente,

Rafael Bernad Mainar
Doctor en Derecho. Profesor Titular
Universidad Católica Andrés Bello

## DEDICATORIA

A la memoria de mi papá Eithel (Mivi), fuente de inspiración infinita, por quien definitivamente, me propuse trabajar intensamente en la tesis doctoral, lamento profundamente que no compartas físicamente esta indescriptible emoción conmigo, te adoro. Gracias por tanto.

A Aura, mi mamá mujer venezolana, de temple admirable, gracias por tu formación, tu amor, acompañamiento eterno e incondicional.

A mi esposo Juan, amigo y compañero de vida, por tu apoyo absoluto y determinante, durante estos años difíciles de arduo trabajo, gracias por siempre estar a mi lado y no dejarme rendir en el camino.

A mis hijos Joanna y Juan Francisco, definitivamente dos regalos de Dios, por quienes siento respeto y admiración profunda, gracias por su comprensión y apoyo ilimitado, en este largo y duro trayecto que decidí emprender, cuando comencé a hacer la tesis doctoral.

## AGRADECIMIENTOS

A mi tutor, Dr. Rafael Bernad Mainar, quien aceptó con la más amplia disposición de ayuda la labor de orientar la realización de esta tesis. Gracias por su dedicación y paciencia, gracias por dedicar su valioso tiempo a mi trabajo de investigación.

A mis colegas Marialis Meneses, María Fernanda Innecco, César Curiel, Jaiber Núñez, a mi colega, hija y amiga Joanna Andrade, por sus recomendaciones, apoyo incondicional, valiosas opiniones y arduo trabajo de investigación en instituciones públicas y privadas, lo cual, como sabemos, en estos tiempos no es nada fácil.

Al personal de la Biblioteca de la Universidad Católica Andrés Bello, Banco Central de Venezuela, Biblioteca Nacional, a la Fundación Rojas Astudillo y a la Cámara Inmobiliaria, quienes nos atendieron de forma eficaz y oportuna.

# INDICE


Introducción 1

Capítulo I. Aproximación a la institución jurídica del arrendamiento 10

I.1Teoría general de los contratos
I.1.a Acuerdos y convención
I.1.b El contrato 11
I.1.b.1 Concepción amplia
I.1.b.2 Concepción restringida
I.1.c Definiciones del término contrato en Venezuela 12
I.1.d Clasificación de los contratos 13
I.1.e Principio de la autonomía de la voluntad de las partes 19
I.1.e.1 Contratos dirigidos y contratos obligatorios 22
I.2 Arrendamiento 24
I.2.a Arrendamiento de cosas generales
I.2.a.1 Concepto
I.2.a.2 Caracteres
I.2.a.3 Clasificación 26
I.2.a.4 Elementos esenciales 27
I.2.a.5 Elementos personales 32
I.2.a.6 Elementos reales 33
I.2.a.7 Elementos formales 34
I.2.b El Arrendamiento de vivienda
I.2.b.1 Concepto y consideraciones
I.2.b.2 Obligaciones de las partes 36

Capítulo II. Estudio histórico del arrendamiento de cosas 45

II.1 Derecho romano
II.2 Derecho medieval 53
II.3 Derecho codificador 56
II.3.a Código italiano
II.3 b Código francés 57
II.3.c Código alemán 58
II.4 El arrendamiento de cosas en Venezuela 61
II.4.a Diversos Códigos civiles
II.4.b Legislación especial 67

Capítulo III. Análisis particular de la nueva legislación de arrendamientos de vivienda Ley de Regularización y Control de Arrendamiento de Vivienda 87
III.1 Ámbito de aplicación de la nueva Ley
III.2 Concepto de arrendamiento 94
III.3 Concepto de arrendamiento en la nueva legislación
III.4 Caracteres del contrato de arrendamiento 95
III.5 Elementos esenciales 96
III.6 Generalidades 99
III.7 Obligaciones para las empresas constructoras 102
III.8 De la preferencia ofertiva para adquirir el inmueble 106
III.9 Retracto legal 107
III.10 Preferencia para continuar arrendando una vez vencido el contrato 108
III.11 Prórroga legal 109
III.12. Obligaciones de las partes 111
III.12.a Sobre las obligaciones del arrendatario
III.12.b La Defensa Pública con competencia en materia civil y administrativa inquilinaria 119
III.12.c Sobre las obligaciones del arrendador 122
III.13 Principio de la autonomía de la voluntad de las partes según la nueva legislación de arrendamientos de vivienda 125
III. 14 Cesión y subarrendamientos 128
III.15 Lapsos para arrendar inmuebles 130
III.16 Normas particulares sobre arrendamientos de casa 132
III.17 Garantías 133
III.18 Extinción del arrendamiento 135
III.19 Valoración general de la Ley 136
III.19.a Ley para el Control y Regulación de Arrendamiento de locales comerciales 138

Capítulo IV, La Legislación venezolana y el derecho comparado 142
IV.1 Derecho Comparado
IV.1.a Arrendamiento en Iberoamérica
IV.1.a.1 Arrendamiento en Colombia 145
IV.1.a.2 Arrendamiento en Chile 146
IV.1.a.3 Arrendamiento en Argentina 150
IV.1.a.4 Arrendamiento en España 154
IV.1.a.5 Conclusiones del arrendamiento en Iberoamérica 157
IV.1.b. Arrendamiento en Europa 161
IV.1.b.1 Arrendamiento en Alemania
IV.1.b.2 Arrendamiento en Italia 163
IV.1.b.3 Arrendamiento en Francia 166

Capítulo V. Procedimientos administrativos y judiciales del arrendamiento 168
V.1 Introducción
V.1.a El debido procedimiento legal 170
V.1.b Derecho al debido proceso 171
V.1.b.1 El Proceso como garantía constitucional 172
V.2 Procedimiento administrativo general consagrado en la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos 173
V.3 Procedimiento administrativo según la Ley de arrendamientos inmobiliarios (LAI) 175
V.3.a Procedimiento contencioso administrativo inquilinario según la LAI 178
V.4 Procedimiento de La Ley de Regularización y Control de Arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda (2011) 184
V.4.a El Decreto contra el Desalojo 188
V.4.b El Procedimiento administrativo previo como impedimento absoluto para acceder a la justicia 191
V.4.c Derecho de petición 198
V.4.d Violaciones de la LRCAV 202
V.4.e Principio de legalidad y la LRCAV 205
V.4.f Principio de igualdad y no discriminación y la LARC 208
V.4.g Acceso a la justicia y debido proceso y la LRCAV 213
V.4.h La suspensión de los procedimientos administrativos y de los procesos jurisdiccionales en materia de desalojo, incluyendo aquellos ya sentenciados y no ejecutados 217
V.5 Procedimiento judicial 221

Capítulo VI. Derecho de propiedad 231

VI.1.a Noción del derecho de propiedad
VI.1.b Concepto
VI.1.c Antecedentes históricos 232
VI.1.c.1 Derecho Romano
VI.1.c.1.a Características del derecho de propiedad en Roma 235
VI.1.c.1.b Limitaciones del derecho de propiedad en Roma 237
VI.1.c.1.c Elementos integrantes del dominio en Roma (*Reivindicatio*) 238
VI.1.c.1.d Otros Medios de defensa de la propiedad 239
VI.1.c.1.e La copropiedad en Roma 240
VI.1.c.2 Época medieval 242
VI.1.c.3 Codificación 243
VI.1.d Caracteres del derecho de propiedad

VI.1.e Elementos integrantes del dominio 247
VI.1.f Contenido del derecho de propiedad 249
VI.1.g Adquisición y pérdida del derecho de propiedad 252
VI.1.h La propiedad en diferentes países de Europa 254
VI.1.i Marco legislativo venezolano de la propiedad 257
VI.1.i.a Antecedentes constitucionales
VI.1.i.b Evolución constitucional de la propiedad 258
VI.1.i.c Evolución de la propiedad en los Códigos civiles Venezolanos 274
VI.1.j La propiedad como derecho fundamental 277

Capítulo VII. La expropiación y la confiscación 283

VII.1 La expropiación
VII.1.a Concepto
VII.1.b Antecedentes históricos 285
VII.1.c Garantías expropiatorias esenciales e imprescindibles del derecho fundamental a la propiedad 286
VII.1.d Elementos de la expropiación 293
VII.1.d.1 Sujetos
VII.1.d.2 Objeto 295
VII.1.d.3 Causa 296
VII.1.e La expropiación en el Derecho Comparado 297
VII.1.e.1 Constituciones latinoamericanas
VII.1.e.2 Constituciones europeas 299
VII.1.f Regularización legislativa de la expropiación en Venezuela 301
VII.1.g Ley de Expropiación por Causa de Utilidad Pública o Social 307
VII.1.g.1 Procedimiento de la expropiación 308
VII.1.h. Ley de Regularización y Control de Arrendamientos de Vivienda en Venezuela 317
VII.1.i Ley Orgánica de Precios Justos 318
VII.1.j Algunos casos llamativos y controvertidos de expropiaciones en los últimos tiempos en nuestro país 319
VII.2 La Confiscación 322
VII.2.a Concepto
VII.2.b Antecedentes históricos
VII.2.c Requisitos 323
VII.2.d Breves características
VII.2.e La confiscación en diferentes áreas del derecho 324
VII.2.f Regulación legislativa de la confiscación en Venezuela 325
VII.2.f.1 La confiscación en las Constituciones venezolanas

VII.2.f.2 Ley de Regularización y Control de Arrendamientos de Viviendas 337
VII.2.f.3 Ley Orgánica de Precios Justos 340

Conclusiones 341

Bibliografía 348

Anexos 366
I. Anexo legislativo 367
II. Anexo jurisprudencial 396
III. Anexo estadístico 408

## Introducción

Antes de la promulgación de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios de 1999, la normativa en esta materia estaba dispersa en distintos textos legales, tales como el Código Civil, el Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas promulgado el 27 de septiembre de 1947, la Ley de Regulación de Alquileres promulgada el 1 de agosto de 1960, reformada el 2 de enero de 1987, el Reglamento de la Ley de Regulación de Alquileres y el Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas, promulgado el 9 de septiembre de 1960, modificado según Decreto Nro. 882, de fecha 26 de enero 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 6 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 para el 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 (LAI, 1999): se recogían en una sola ley gran parte de los supuestos de la relación arrendaticia; se limitaban las facultades del organismo administrativo, al que sólo le correspondía lo relativo a la regulación del inmueble y la imposición de multas y sanciones; y se equiparaban los derechos y obligaciones de las partes, siempre preservando aquellos derechos que protegen o benefician al arrendatario, considerándolos de orden público[1] y,

[1] Por demás equívoco y sutil aparece el concepto de orden público en un enfoque jurídico general, por mezclarse los criterios, mostrarse intereses contrapuestos y desbordarse en ocasiones el apasionamiento en los matices de índole política. De ahí que resulte más fácil sentirlo que decirlo y que los autores se contradigan con frecuencia, al no poder determinar cuáles son sus límites, cuáles las fronteras y cuáles las líneas divisorias exactas del orden público. Al respecto, Cabanellas, G. (2001) tomo V, edición 27, p 697, Ed. Heliasta, Argentina.

en consecuencia, irrenunciables[2]. Originalmente el arrendamiento estaba regulado en nuestro ordenamiento jurídico por los diferentes Códigos Civiles, y en el Código Civil vigente (1982) tenemos regulada esta figura jurídica desde el artículo 1579 hasta el artículo 1628. Sin embargo, cuando estudiamos el arrendamiento debemos tomar en cuenta una serie de leyes, reglamentos, resoluciones y decretos, que regulan la materia y, por ende, derogan en gran parte el Código Civil.

El primero de los decretos, como se señaló anteriormente, fue el Decreto Legislativo sobre Desalojo de Vivienda (1947); posteriormente se dictó la Ley de Regulación de Alquileres (1960) y su reforma (1986); los Decretos de Protección Inquilinaria Nro. 513 (1971) y Nro. 576 (1971); el Reglamento de la Ley de Regulación de Alquileres y el Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas, (1960) modificados por Decreto Nro. 882 (1972); la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (1999) una verdadera innovación en materia de arrendamientos de inmuebles; el Decreto de Congelación de los Alquileres de Vivienda en todo el territorio nacional, publicado en Gaceta Oficial Nro. 37.941, de fecha 19 de mayo de 2004, prorrogado hasta la actualidad; el Decreto contra los Desalojos Arbitrarios (2011) y, así, llegamos hasta la Ley de Regularización y Control de Arrendamiento de Vivienda (2011), el Reglamento de la Ley de Regularización y Control de Arrendamiento de Vivienda. (2011), estas últimas dirigidas única y exclusivamente a los inmuebles destinados a viviendas.

Es importante señalar aquí que hasta el año 1999 la legislación especial en materia de arrendamiento regulaba los contratos verbales y los contratos escritos a tiempo indeterminado, en lo que a causales de desalojo se refiere, no así la nueva Ley de Regularización y Control, que rige para todos los contratos, verbales, escritos, a tiempo indeterminado o no. Esto constituye una novedad muy peculiar, pues no ha sido consagrado de esta forma en ninguna otra legislación especial sobre la materia.

[2] Artículo 7 de la LAI 1999 que establece: “Los derechos que la presente 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 estos derechos”.

La Ley para Regularización y Control de Arrendamientos de Viviendas (2011) cambia radicalmente lo contemplado en la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios aprobada en 1999[3], pues ésta no hacía distinción entre el arrendamiento de inmuebles destinados a viviendas y los destinados a otros usos.

En materia de procedimientos, la nueva legislación señala que será aplicable el juicio oral a los inmuebles arrendados única y exclusivamente para viviendas, previo el agotamiento de la vía administrativa; podríamos decir con ello que tendremos un régimen similar al que establecía el Decreto Legislativo sobre Desalojo de Vivienda y la Ley de Regulación de Alquileres. Anteriormente, el procedimiento judicial para terminar la relación arrendaticia en este tipo de inmuebles era el procedimiento breve establecido en el Código de Procedimiento Civil, con algunas variantes estipuladas en la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios.

En fecha 06 de mayo de 2011, entró en vigencia el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas, al que remite la nueva Ley para Regularización y Control de Arrendamientos de Viviendas (2011), el cual ordenó la suspensión de todos los procedimientos judiciales o administrativos, hasta que las partes acreditaran haber cumplido el procedimiento administrativo especial previsto en el mencionado Decreto. En fecha primero (01) de noviembre de 2011, el Tribunal Supremo de Justicia, en Sala de Casación Civil, aclara que los procedimientos se paralizarán una vez lleguen a la fase de ejecución de sentencia, hasta tanto se verifiquen y apliquen los mecanismos procedimentales que establece el Decreto-Ley.

Seguirán aplicándose en forma supletoria las disposiciones del Código Civil (1982), las normas de la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos, las disposiciones del Código de Procedimiento Civil (1987) y las de la Ley Orgánica de la Jurisdicción Contencioso Administrativa (2011).

[3] Decretos 29 de noviembre de 2013, derogados por la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para Uso Comercial, Gaceta Oficial Nro. 40.418, del 23 de mayo del 2014.

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 en la mayoría de los casos el inquilino recurría a la vía administrativa como táctica dilatoria para retardar al máximo la desocupación del inmueble arrendado.

La presente investigación tiene por finalidad realizar el estudio y análisis de una ley que, en principio, modifica sustancialmente todo el régimen arrendaticio en lo que a inmuebles destinados a vivienda se refiere, pareciera vulnerar el derecho de propiedad y violar el principio de autonomía de la voluntad de las partes establecido en materia contractual. Además, se incluyen elementos adicionales, cuales son utilizar la expropiación y la confiscación como mecanismos de sanción. Se atribuye al sector privado la obligación de solucionar el problema habitacional en Venezuela y, además, presenta muchas confusiones a los arrendadores, propietarios, arrendatarios, autoridades administrativas y judiciales por el cambio radical con relación a la normativa anterior, razón por la cual investigaciones de este tipo podrán ayudar a aclarar los mecanismos de defensa con que cuentan las partes al momento de ver vulnerados sus derechos en una relación arrendaticia y, en el supuesto de que no lo estén, entender cuáles son los riesgos que se corren cuando se da en arrendamiento un inmueble destinado a vivienda.

Así también, encontramos confusión en los organismos administrativos, en este caso la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda (SUNAVI), que actualmente es el único órgano a nivel nacional (aunque al momento de la terminación de esta tesis se han abierto algunas oficinas en otras partes de país) con competencias amplísimas en la materia, por cuanto se encarga de fijar cánones de arrendamiento, revisar los contratos que las partes vayan a celebrar, inscribir las viviendas en un registro especial destinado a tal fin, sancionar a los infractores de la Ley, tramitar el procedimiento

administrativo a que se refiere el Decreto de fecha seis (06) de mayo de 2011, entre otras facultades que le fueron conferidas.

El artículo 1 de la nueva Ley establece: "*La presente Ley tiene por objeto establecer el régimen jurídico especial de arrendamiento de inmuebles urbanos y suburbanos destinados a viviendas, ya sean arrendados o subarrendados total o parcialmente, en el marco de la novedosa legislación y Política Nacional de Vivienda y Hábitat, como un sistema integrado dirigido a enfrentar la crisis de vivienda que ha afectado a nuestro pueblo como consecuencia del modelo capitalista explotador y excluyente;* ***con el fin supremo de proteger el valor social de la vivienda como derecho humano y la garantía plena de este derecho a toda la población; contrarrestando la mercantilización y la especulación económica con la vivienda, que la convierte en un medio de explotación y opresión del ser humano por el ser humano; y promoviendo relaciones arrendaticias justas conforme a los principios del Estado democrático y social, de derecho y de justicia, cumpliendo el mandato de refundación de la República".*** *(Subrayado nuestro)*

Según el legislador, y así se consagra expresamente, la nueva Ley es de carácter estratégico, dictada en el marco de la garantía integral y efectiva del derecho a la vivienda adecuada, consagrado en el artículo 82 de la CRBV, complemento del derecho de las personas a vivir en un hábitat digno, y se declara de interés público general, social y colectivo toda materia relacionada con los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda, pensión habitación o residencia; a tal efecto el Ejectuvo Nacional tomará en esta materia las medidas que permitan desarrollar las bases y mecanismos que garanticen a todas las familias y ciudadanos el goce del derecho humano a una vivienda y hábitat en condiciones dignas. Como la mayoría de las leyes, esta declaración no ha sido un mero deseo, puesto que la ley, próxima ya a cumplir tres años desde su promulgación, no solo no ha solucionado el problema habitacional, sin que, más bien al contrario, lo ha agravado considerablemente.

Como vemos, el ámbito de aplicación de la LRCAV (2011) y su complemento, entiéndase la Ley de Arrendamiento de Locales Comerciales (2014), modifican todo el sistema normativo contenido en la LAI (1999), el CCV (1982), y la normativa existente sobre la materia, por lo que se trata de llevar a cabo una investigación novedosa de una recientemente promulgada Ley cuyos efectos en el mercado inmobiliario ya se han hecho sentir desfavorablemente; se pretende ayudar a esclarecer las múltiples dudas que se presentan al momento de su aplicación, por los cambios sustanciales realizados en el campo del arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda; crea expectativas negativas en el mercado inmobiliario, sin dejar de mencionar acá el estado de indefensión en que se encuentran la mayoría de los arrendadores y arrendatarios ante los múltiples cambios operados; y, además, evidencia la centralización de todos los procedimientos en la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, organismo recientemente creado, que viene a sustituir a la Dirección de Inquilinato del Ministerio de Infraestructura, a la que ahora se le restringe su competencia para atender solamente casos relacionados con inmuebles arrendados con fines diferentes a viviendas.

La Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda tiene amplias atribuciones y, hasta tanto no se creen organismos similares en el resto del país, como lo establece la LRCAV (2011), se encarga del trámite de todos y cada uno de los procedimientos establecidos en la Ley, con lo cual, en un principio, se obligaba a la gente del interior del país a trasladarse a Caracas para realizar cualquier trámite pertinente en materia de arrendamiento. Cobra mayor relevancia el hecho de que para acudir a la vía judicial hay que agotar la vía administrativa regulada en el artículo 96 la LRCAV (2011), que remite a los artículos 7 y siguientes del Decreto contra Desalojos Arbitrarios (2011), procedimiento que debe tramitarse ante el referido organismo, lo cual retrasa considerablemente todos los posibles procedimientos posteriores.

El Código Civil venezolano (1982) en su artículo 1579 define al **contrato de 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. La Ley de Arrendamientos Inmobiliarios del 1999, no tiene una definición de arrendamiento, y antes de su promulgación la normativa en esta materia estaba dispersa en distintos textos legales como se señaló anteriormente.

Vemos con mucha preocupación una tendencia irreversible en nuestro país: la aprobación de leyes cuyo contenido es inconstitucional, desvirtuando instituciones como la expropiación y la confiscación, por ejemplo.

La nueva Ley de arrendamientos contiene una serie de normas sin precedentes en nuestro país, y a pesar de tener casi tres años de promulgada, todavía los organismos encargados de su ejecución están en proceso de aprendizaje, lo cual entorpece en muchos casos los procedimientos, ocasionando retrasos innecesarios, y pérdidas económicas importantes. Recientemente ha sido dictada una sentencia de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, de fecha tres (03) tres de octubre de dos mil catorce (2014), con ponencia de la magistrada Carmen Zuleta de Merchán, que se agregará más adelante en sede de anexos jurisprudenciales donde se establece:

"… *Es pertinente advertir, que el fundamento del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas obedeció a una medida de gobierno dada la situación de emergencia que se presentó en el país por las fuertes lluvias acaecidas durante el último trimestre del año 2010, que ocasionaron severos daños a la infraestructura habitacional existente, dejando un número considerable de familias damnificadas, lo que provocó una crisis inmobiliaria que de una forma u otra ha impedido que los sectores más vulnerables de la población tengan acceso a una vivienda digna, razón por la cual, el Estado erigió políticas tendentes a la construcción y dotación de viviendas a la clase media y a personas en situación de pobreza relativa y pobreza crítica. Tales razones, obligan a hacer prevalecer en el estado de Derecho y de Justicia el valor de solidaridad que promulga el Preámbulo de nuestra Constitución.*

*El Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas (Gaceta Oficial n.° 39.668 del 6 de mayo de 2011) establece un régimen especial de protección de la vivienda como valor social, tendente a evitar hostigamientos, amenazas y ejecuciones de desalojos arbitrarios en perjuicio de las personas ocupantes de los inmuebles y a garantizar el derecho a la defensa; ello como expresión del Estado como garante del disfrute pleno de los derechos fundamentales; y lógicamente quien sin demostrar condiciones de necesidad y acredite la propiedad de un inmueble no podría invocar en su beneficio las disposiciones establecidas en el referido instrumento legal.*

*El Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas instituye un procedimiento administrativo de primer grado para la ejecución de las decisiones que comporten la pérdida de la posesión o tenencia de un inmueble destinado a vivienda, que se inicia ante el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, por órgano de la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, con el objeto de instar a las partes involucradas a una conciliación para la resolución de la controversia.*

*Conforme al artículo 13 del referido cuerpo normativo, la ejecución de las decisiones que ordenan el desalojo de un inmueble precederá de una suspensión legal del curso de la causa (de 90 a 180 días hábiles), lapso durante el cual el funcionario judicial notificará al afectado por el desalojo y verificará que haya contado con la debida asistencia jurídica; asimismo, remitirá al Ministerio competente en materia de hábitat y vivienda una solicitud para la provisión de refugio temporal o solución habitacional definitiva por el desalojo y su grupo familiar, si este manifestare no tener lugar donde habitar.*

*Ahora bien, esta Sala observa que la disposición en comento establece una prohibición expresa de la ejecución forzosa, hasta tanto se garantice el destino habitacional de la parte afectada, sin establecer un lapso determinado para ello, lo cual ha originado que en la práctica forense se susciten casos donde las ejecuciones de los fallos se dilaten por este motivo, situación que evidentemente contraría los postulados de una justicia expedita y sin dilaciones indebidas que el artículo 26 del Texto Fundamental propende a proteger.*

*En tal sentido, y tomando en consideración que los procesos judiciales deben resolverse en un plazo razonable y sin demora causada por la arbitrariedad e injustificada pasividad del juzgador o por la indebida influencia de terceros, esta Sala estima necesario armonizar el régimen administrativo establecido en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas con la ejecución de sentencia, ambas expresiones de derechos constitucionales. A tal efecto, tratándose de una actuación administrativa la Sala entiende necesario fijar un plazo perentorio vencido el cual el Tribunal se encuentre habilitado para ejecutar su decisión. Siendo así, en función de lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos, que dispone un lapso de 4 meses para que el ente administrativo, es decir, la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda emita un pronunciamiento, más una prórroga de dos (2) meses si media un acto expreso que la declare, ha de ser ese el lapso racional y suficiente para que la ejecución de un fallo definitivamente firme que ordene el desalojo esté a la espera de que la autoridad administrativa garantice el destino habitacional del arrendatario. Vencido este plazo sin que haya habido pronunciamiento expreso de la Administración, el juez entonces quedará habilitado para proceder a la ejecución de la sentencia; sin menoscabo de las facultades del administrado para instar a la Administración a que cumpla con el deber de solucionarle transitoriamente su problema habitacional …*".

Como vemos en esta materia, igual que en otras, las leyes y la jurisprudencia son modificadas constantemente, lo que nos dificulta la realización de estudios serios en lo que a Derecho se refiere. Sin embargo a través de esta investigación hemos tratado de abarcar todos los puntos de vista, y se ha realizado un análisis sistematizado de todas y cada una de las instituciones jurídicas involucradas.

# Capítulo I Aproximación a la institución jurídica del arrendamiento

## I.1Teoría General de los Contratos

### I.1.a Acuerdos y convención

**Acuerdo** es un negocio jurídico bilateral que consiste en la manifestación de voluntad de dos o más personas que coinciden en la determinación o solución de un asunto de interés común. En el acuerdo, si bien requiere la coincidencia de voluntades de dos o más personas intervinientes que manifiesten idéntica voluntad, basta que esa idéntica voluntad sea manifestada por la mayoría y no por todas que intervienen: acuerdo de la asamblea de acciones (Art. 289 del C. Com), acuerdo de la mayoría de los comuneros para la administración de la cosa común (Art. 764 CC). En cambio, la convención y el contrato sí requieren de la voluntad unánime de todos los intervinientes.

La **convención** significa textualmente un concierto entre dos o más personas para realizar un determinado fin.

De una manera general, la convención involucra un concurso o coincidencia de voluntades destinadas a la realización de un determinado fin. La naturaleza de ese fin será decisiva para la calificación de la convención como jurídica o no jurídica. La concurrencia de voluntades en relaciones de amistad, cortesía, o simplemente sociales, son convenciones que no tienen relevancia jurídica y por lo tanto están fuera del campo del Derecho.

El contrato es considerado por la mayor parte de la doctrina moderna como una especie de convención. Se dice que tiene la misma relación que existe entre la especie y el género. Desde este punto de vista, todo contrato es una convención, pero no toda convención es un contrato. Nuestro Código Civil define el contrato como una especie de convención en el artículo 1133 "*El contrato es*

*una convención entre dos o más personas para constituir, reglar, trasmitir, modificar, o extinguir entre ellas un vínculo jurídico".*

Tal como lo expone Aguilar Gorrondona en su libro Contrato y Garantías (pág.167), por la diversidad que existe del contenido de los contratos, no basta dictar normas comunes a todos ellos, sino que ha sido necesario describir un determinado número de tipos contractuales, caracterizados por su contenido, para completar la regulación de la materia con normas dictadas especialmente para distintas categorías de contratos.

Con lo cual también tenemos varios tipos de contratos, están los contratos nominados e innominados, verbales y escritos, formales, consensuales, de realización inmediata y de tracto sucesivo, entre otros, los cuales serán más definidos en esta investigación.

### I.1.b El contrato

#### I.1.b.1 Concepción amplia

Parte de la idea de que siendo el contrato un acuerdo unánime entre dos o más personas para constituir, reglar, modificar o extinguir un vínculo jurídico, nada puede diferenciarlo de la convención, que no es más que un negocio jurídico bilateral, integrado por manifestaciones unánimes de voluntad destinadas a producir los mismos efectos jurídicos del contrato.

#### I.1.b.2 Concepción restringida

La imposibilidad de separar los elementos característicos de la convención y el contrato, ha determinado que la tendencia a diferenciar ambas nociones se fundamente, no en sus elementos estructurales, sino en el objeto de las mismas. El contrato sería la convención que tiene por objeto constituir, reglar, transmitir,

modificar, o extinguir relaciones jurídicas de tipo patrimonial, sería todo acuerdo unánime destinado a producir efectos jurídicos en relaciones jurídicas patrimoniales, por ejemplo, la donación, la venta. La convención estaría referida a la creación, regulación y extinción de las relaciones jurídicas personales o familiares, tales como la separación de cuerpos, el matrimonio y otras de alcances jurídicas diferentes a la relación patrimonial.

### I.1.c Definiciones del término contrato en Venezuela.

En Venezuela, nuestros dos primeros Códigos Civiles (1862 y 1867) definían al contrato de modo similar al del Código Napoleón. Dichos Códigos establecían "Contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa" (Art. 1 del Título I del libro cuarto del Código Civil de 1862, y Art. 878 del Código Civil de 1867).

En el Código de 1873 la definición de contrato fue influenciada decisivamente por el Código italiano de 1865, expresándose que "*el contrato es una convención entre dos o más personas para constituir, reglar, o modificar o extinguir entre ellas un vínculo jurídico",* definición que es repetida en todos los C.C. posteriores hasta el vigente (de 1942), en el cual se introduce el verbo transmitir: *"el contrato es una convención entre o más personas para constituir, reglar, transmitir o modificar o extinguir entre ellas un vínculo jurídico".* Como puede observarse, si bien nuestro C.C., sin lugar a dudas, considera al contrato como una especie de convención, le confiere un contenido tan amplio que es difícil diferenciarlo por su objeto de la convención, al no exigir expresamente que se refiera a vínculos jurídicos de carácter patrimonial.

Como fuente principalísima de obligaciones, el contrato debe ser estudiado desde el punto de vista de sus estructuras, clasificaciones y efectos, que son generales a todo tipo de contrato e independientes de los tipos particulares de los

mismos. Tal estudio es denominado en la doctrina como teoría general del contrato.

### I.1.d Clasificación de los Contratos

**Contratos Unilaterales y Bilaterales**:

El artículo 1134 del Código Civil establece que el contrato es unilateral cuando una sola de las partes se obliga, y es bilateral cuando se obligan recíprocamente. La distinción no consiste, pues, ni en el número de las partes (que siempre son dos o más), ni en el número de las declaraciones de voluntad (que igualmente son dos o más, puesto que se trata de un contrato y como tal, supone un acuerdo de voluntades). La distinción se fundamenta en el número de las prestaciones que surgen del contrato y, más propiamente, en la estructura o relación que dichas prestaciones guardan entre sí.

En el contrato bilateral cada parte está obligada a una prestación, por ello es necesario también que esas prestaciones estén en relación de interdependencia entre sí, de modo que cada prestación aparezca como el presupuesto necesario de la prestación de la otra parte, esto es lo que el Código expresa con el adverbio recíprocamente. Este tipo de contrato puede ser sinalagmático perfecto, como el arrendamiento o sinalagmático imperfecto, como el depósito.

Esta reciprocidad implica que para poder calificar un contrato como bilateral se requiere que las dos obligaciones contrapuestas surjan en el mismo momento, esto es, que coexistan y no basta que se siga una después de otra en el tiempo por causa de un hecho posterior, como ocurría con los contratos sinalagmáticos imperfectos. Por último, consecuencia de esa estructura que tienen en el contrato bilateral las obligaciones contrapuestas de cada parte, es que las prestaciones deben con frecuencia ejecutarse simultáneamente (dando y dando),

de modo que una parte puede rehusarse a cumplir si la otra no está dispuesta a cumplir.

El contrato unilateral es aquel en que una sola de las partes se obliga, tales como son por ejemplo la donación (en la que se obliga solo el donante)[1], el comodato, el mutuo, el mandato gratuito y la fianza gratuita, entre otros.

**Contratos Onerosos y Gratuitos**:

El contrato oneroso se caracteriza, pues, porque cada parte hace un sacrificio económico para conseguir como contrapartida una ventaja de la otra, lo cual supone que esta última sacrifica también algo. El contrato oneroso, a su vez, puede ser:

**Conmutativo:** cuando la determinación y extensión de las prestaciones de cada una de las partes están fijadas de antemano, es decir, cuando cada contratante sabe a ciencia cierta el equivalente de su prestación o el monto de sus respectivas prestaciones.[2] El contrato se llama conmutativo cuando la ventaja que cada parte pretende obtener de la otra y el sacrificio que ofrece a cambio de aquélla, pueden ser determinados por cada parte en el mismo momento de la celebración del contrato.

**Aleatorio:** surge cuando para ambos contratantes o para uno de ellos, la ventaja depende de un hecho casual. Es aquel contrato donde entra en juego el riesgo de una pérdida o ganancia, derivado de la concurrencia de un hecho incierto, casual o aleatorio. El contrato del seguro es un contrato aleatorio por

[1] Uno de los temas más debatidos en torno a la naturaleza jurídica de la figura es su carácter unilateral o bilateral, dado que, en principio, el único obligado sería el donante a cumplir lo prometido, salvo que se tratara de una donación modal o con carga, en la que el donatario queda obligado a su cumplimiento. No obstante, el hecho de que el donatario deba aceptar la liberalidad del donante, puesto que, de lo contrario, la donación no se perfecciona, podría ser un argumento a favor de un pretendido carácter bilateral del contrato en ciernes. (Rafael Bernad Mainar, *ob cit*. P. 431).

[2] Bernard, Rafael (2012): Contratación Civil en el Derecho Venezolano. UCAB, Caracas pág. 28.

excelencia, en el que ambas partes pueden ver depender la extensión de la prestación debida en que suceda un hecho producto del azar.[3]. El contrato es aleatorio cuando esa ventaja, en relación con el sacrificio que por ella se paga, no resulta determinable en el momento de la celebración del contrato, sino que sólo se revelará por el curso de los acontecimientos (Art.1136 CCV).

El contrato gratuito por su parte supone el cumplimiento de un sacrificio unilateral. Este contrato a título gratuito ha sido subdividido por la doctrina en dos subgrupos, a saber:

**Contrato de Beneficencia o Desinteresados**: Es aquel contrato cuando una persona procura una ventaja gratuita a otra pero sin empobrecerse ella misma, tal sería el caso del comodato, de la fianza gratuita, del mandato gratuito y del depósito gratuito.

**Liberalidades:** Es aquel cuando una persona enriquece a otra gratuitamente, disminuyendo su propio patrimonio, como ocurre en la donación. Entre los contratos gratuitos existen solo dos que lo son por su esencia, de modo que no pueden pactarse como onerosos sin destruir la naturaleza de los mismos, tales como son la donación (Art.1431 CCV) y el comodato (Art.1724 CCV).

**Contratos Consensuales, Reales y Solemnes**

El Contrato se llama consensual cuando se perfecciona por el simple consentimiento de las partes, por ejemplo, el arrendamiento, la venta, el contrato de trabajo.

[3] *Ibidem,* pp., 30-31

Se llama contrato real cuando no basta el simple consentimiento sino que se requiera la remisión de la cosa objeto del contrato por ejemplo, el comodato, el mutuo, el depósito y la prenda.

Se habla de un contrato solemne cuando, no bastando tampoco el simple consentimiento para el perfeccionamiento del contrato, se requiere que las partes cumplan alguna formalidad, distinta de la remisión de una cosa, para que el contrato adquiera existencia[4].

**Contratos Nominados y Contratos Innominados**

Nuestro Código Civil en el artículo 1140 prevé la existencia de contratos innominados, o lo que es lo mismo, la posibilidad de celebrar contratos que no sean susceptibles de clasificarse en ninguna de las categorías o tipos organizados por el Código Civil, el Código de Comercio o por otras leyes especiales. Según esto, al lado de los contratos que llamaríamos nominados o también típicos (arrendamiento, prenda, depósito, cuenta corriente), existirían otros contratos atípicos cuya organización sería totalmente dejada al arbitrio de los contratantes (contrato de edición, de suministro, de función teatral, de exhibición).

**Contrato Principal y Contrato Accesorio**

El contrato se llama accesorio cuando depende lógica y jurídicamente de una obligación que le sirve de fundamento. Ordinariamente tiene una función: garantizar el cumplimiento de una obligación previamente establecida, por ejemplo, la prenda, la hipoteca, la fianza. Estos contratos se oponen al contrato

[4] Es importante resaltar que no deben confundirse estas formalidades necesarias para el perfeccionamiento del contrato que la doctrina llama ad solemnitatem (o también ad substantiam), con otras clases de formalidades como las ad probationem o las de publicidad, Algunos agregan todavía las llamadas formas habilitantes. (José Mélich Orsini, *ob cit*, p. 43).

principal que se caracteriza por no presuponer alguna obligación preexistente y que constituye la categoría más frecuente.

**Contratos de Cumplimiento Instantáneo y de Ejecución Sucesiva**.

Algunos contratos comportan una sola ejecución, en cuanto que tal ejecución agota toda su razón de ser. En tal sentido se los llama de ejecución instantánea, queriendo significar no que el contrato reciba ejecución inmediata, sino que se ejecuta mediante una *solutio* única. Frente a esta categoría se distingue otro grupo de contratos llamados de ejecución continuada o tracto sucesivo, en los cuales el contrato sólo logra el efecto perseguido con su celebración mediante la duración de la ejecución de las prestaciones. Esta particularidad de distribuirse la ejecución del contrato en el tiempo no es algo accidental, sino que por el contrario, es el medio mismo de satisfacer la necesidad que indujo a las partes a contratar. Este género de contrato comporta la ejecución sin interrupción o ejecuciones periódicas.

**Contrato Paritario**

En el tipo tradicional de contrato se discuten y establecen en el momento de su celebración las cláusulas y condiciones del mismo mediante la libre y pareja cooperación de los contratantes, de modo que cabe la posibilidad de un regateo y puede decirse que las partes intervinientes en el contrato se tratan de igual a igual, de donde le viene la denominación de contrato paritario.

**Contrato de Adhesión**

En este contrato queda excluido toda posibilidad de regateo y discusión entre las partes, las cláusulas son previamente determinadas por uno de los contratantes, por lo que el otro contratante no tiene el poder de introducirle modificaciones y, si no quiere aceptarlas, debe renunciar a celebrar el contrato.

Dentro de esta categoría están la mayoría de los contratos de transporte celebrados por las grandes empresas, los contratos de seguro, los contratos bancarios, los contratos de suministro de luz eléctrica y gas. Su característica fundamental es la falta de negociaciones o conversaciones preliminares y la imposición del contenido contractual, lo cual implica una situación de disparidad económica y de inferioridad psíquica en uno de los contratantes[5].

[5]La ley para la Defensa de las Personas en el Acceso a los Bienes y Servicios (hoy derogada por la Ley de Precios Justos) regulaba el contrato de adhesión en los artículos 70 y siguientes:
Artículo 70. Todo contrato de adhesión deberá estar al alcance de las personas, de forma escrita en idioma oficial, redactado de manera clara, específica y en formato que permita fácil lectura, sin ambigüedades que hagan dudar sobre el contenido y alcance del mismo.
De todo contrato de adhesión celebrado deberá entregarse una copia impresa para el conocimiento de los términos y condiciones del mismo, antes de su suscripción. Las cláusulas de los contratos de adhesión serán interpretadas del modo más favorable a la consumidora o consumidor y a la usuaria y usuario.
**Prohibición de modificaciones**
Artículo 71. Queda prohibida la modificación unilateral de las condiciones de precio, calidad o de suministro de un bien o servicio tipificadas en un contrato de adhesión celebrado entre las partes. En el caso de contratos de adhesión con vigencia temporal de mediano o largo plazo, que justificare, desde el punto de vista económico, cambios en la facturación, en las condiciones de suministro o en la relación precio/calidad de los servicios ofrecidos, la proveedora o el proveedor deberá informar a la persona contratante, con una antelación mínima de un mes, las modificaciones en las condiciones y términos de suministro del servicio. La persona contratante tomará la decisión de continuar con el mismo proveedor o rescindir el contrato. De no aceptarse las nuevas condiciones y términos por parte de la persona contratante, se entenderá que el contrato queda rescindido. En este caso, el retiro de las instalaciones o equipos se hará de acuerdo con lo convenido en el contrato de adhesión, en forma tal de no perjudicar a la persona contratante, y se hará a expensas de la proveedora o el proveedor. En todo cambio de las condiciones de un contrato de adhesión por las razones mencionadas en el párrafo anterior, la proveedora o el proveedor debe suministrarle a la persona contratante información perfectamente verificable sobre las condiciones que, para un servicio de similares características, ofrezcan por lo menos tres competidores existentes en el mercado. De ejercer el proveedor una posición monopólico en el suministro del bien o servicio en cuestión, las modificaciones en los contratos de adhesión tendrán que ser autorizadas, previa justificación documentada, por el Instituto para la Defensa de las Personas en el Acceso a los Bienes y Servicios. En los casos en que la persona contratante esté condicionado por sus condiciones de empleo a usar un proveedor particular de un servicio, como es el caso de las cuentas de nómina de empresa que manejan con carácter de exclusividad los bancos, todo cambio en las condiciones de los contratos de adhesión deberán ser negociadas con el colectivo afectado.
**Derecho de retractarse**
Artículo 72. Las personas tendrán derecho a retractarse del contrato de adhesión por justa causa, dentro de un plazo de siete (7) días contados a partir de la firma del mismo o desde la recepción del producto o servicio. En el caso que ejercite oportunamente este derecho le será restituido el precio cancelado dentro de los siete (7) días siguientes, a partir de la manifestación de la usuaria o usuario.
En aquellos casos en que el bien entregado o servicio prestado tenga características idénticas a las que fueron pautadas en el contrato de adhesión, podrá serle descontado del monto a ser restituido, los gastos en que haya incurrido a la proveedora o proveedor en su entrega o instalación, que consten en presupuesto o factura.

### Contratos Colectivos y Contratos Individuales

El contrato individual sirve los intereses de los individuos considerados como tales. Pero al lado de este tipo de contrato, se ha desarrollado en el derecho laboral el llamado contrato colectivo, que tiene por finalidad fijar por anticipado y en abstracto ciertas cláusulas de futuros contratos individuales. En el contrato individual se concierta entre partes individualizadas, el contrato colectivo se celebra entre partes complejas y con relación a ciertas categorías de sujetos en cuyo interés obran asociaciones gremiales o sindicatos[6].

### I.1.e Principio de la autonomía de la voluntad de las partes

En las páginas siguientes nos dedicaremos al desarrollo de la teoría general del contrato.

---

**Nulidad de las cláusulas en los Contratos de Adhesión**

Artículo 73. Se considerarán nulas las cláusulas o estipulaciones establecidas en el contrato de adhesión, que:

1. Exoneren, atenúen o limiten la responsabilidad de los proveedores por vicios de cualquier naturaleza de los bienes o servicios prestados.
2. Impliquen la renuncia a los derechos que la normativa vigente reconoce a las personas, o limite su ejercicio.
3. Inviertan la carga de la prueba en perjuicio a las personas.
4. Impongan la utilización obligatoria del arbitraje.
5. Permitan a la proveedora o el proveedor la variación unilateral del precio o de otras condiciones del contrato.
6. Autoricen a la proveedora o proveedor a rescindir unilateralmente el contrato.
7. Establezcan condiciones injustas de contratación o gravosas para las personas, le causen indefensión o sean contrarias al orden público y la buena fe.
8. Establezcan como domicilio especial para la resolución de controversias y reclamaciones por vía administrativa o judicial un domicilio distinto a la localidad donde se celebró el contrato, o de las personas.
9. Fijen el precio en cualquier moneda extranjera como medio de pago de obligaciones en el país, como mecanismo para eludir, burlar o menoscabar la aplicación de las leyes reguladoras del arrendamiento de inmuebles y demás leyes dictadas en resguardo del bien público o del interés social.
10. Así como cualquier otra cláusula que contravengan las disposiciones del presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley.

El acto administrativo que declare la nulidad de una o varias cláusulas de un contrato de adhesión, deberá ser publicado en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela.

[6] José Mélich Orsini, *ob cit*. Pp. 30-54.

Aún cuando la teoría del negocio jurídico está ampliamente desarrollada en la doctrina alemana e italiana, sólo el Código Civil alemán contiene normas sobre el negocio jurídico, no así el Código Civil italiano de 1942, como tampoco nuestro Código Civil vigente.

Sin embargo, debe advertirse que la mayoría de los principios que regulan el contrato, son aplicables a la teoría del negocio jurídico en general. (Maduro Luyando, Eloy, Curso de Obligaciones, Tomo III, UCAB, Caracas (2011), pp. 512-517)

Según la doctrina venezolana, el **principio de la autonomía de la voluntad** se encuentra establecido en el artículo 1.159 del Código Civil, artículo según el cual, "Los contratos tienen fuerza de Ley entre las partes, quienes no podrán revocarlos sino por mutuo consentimiento y por las causas establecidas por la Ley". Esto no es otra cosa que las partes tiene el poder de reglamentar y convenir libremente, siempre y cuando el objeto sea lícito, el contenido en este caso de sus contratos, acuerdos que son vinculantes al momento de su interpretación tal como lo establece el artículo 12 del Código de Procedimiento Civil.[7]

Dicho principio se encuentra limitado por el artículo 6 del mismo Código civil, el cual establece que "…*no podrán renunciarse ni relajarse por convenios particulares las leyes en cuya observancia están interesados el orden público y las buenas costumbres*…"

En el ensayo de Proyecto de Principios Latinoamericanos de Derecho de los Contratos en Venezuela, elaborado por Claudia Madrid y José F. Annicchiarico Villagrán, resaltan lo siguiente: "*Es importante remarcar que la autonomía de la*

[7] Artículo 12: …En la interpretación de contratos o actos que presenten oscuridad, ambigüedad o deficiencia, los Jueces se atendrán al propósito y a la intención de las partes o de los otorgantes, teniendo en mira las exigencias de la ley, de la verdad y de la buena fe.

*voluntad corresponde a un postulado filosófico que deriva de principios más generales como el individualismo y el liberalismo económico cuyo reconocimiento positivo nunca ha sido en forma absoluta. En efecto, en primer lugar, existen fuentes de obligaciones distintas a la voluntad, y en segundo lugar, la soberanía de la voluntad tiene su límite, como se dijo, en aquellas normas de carácter imperativo comprendidas en el orden público de dirección y de protección. Es precisamente el orden público la base del dirigismo contractual y la causa de la grave y progresiva declinación del principio de la autonomía de la voluntad actualmente existente en Venezuela".*[8].

En su artículo Reflexiones a Propósito de la Progresiva Eliminación de la Autonomía de la Voluntad en el Derecho Venezolano, publicado en el libro *Homenaje al prof. Alfredo Morles, volumen IV,* Luis Alfonzo Herrera Orellana, realiza un análisis a la Autonomía de La Voluntad y Libertad De Contratación: Expresiones de la Libertad Individual, y nos explica que: *En general, la autonomía de la voluntad, también denominada autonomía privada es entendida como una "*actividad o potestad de autorregulación de intereses y relaciones propias, desplegada por el mismo titular de ellas", y la misma ha gozado de protección legal desde que se reconoció que tiene funciones importantísimas dentro del orden social de las sociedades abiertas, esto es, no dirigidas por una única voluntad estatal o personal.

Entre otras, se ha comprobado que la autonomía de la voluntad, en primer lugar, le otorga dinamismo al ordenamiento jurídico, para que pueda adaptarse a la realidad socio-económica al mismo tiempo que esta se desenvuelve, pues deja un importante ámbito de libre elección y acción a las personas; y en segundo lugar, reafirma un principio político de contenido liberal que es el respeto a la dignidad, autonomía e inviolabilidad de la persona humana".(Luis Alfonzo Herrera Orellana (2012) ob cit. p. 350).

[8] http://www.fundacionfueyo.cl/archivos/catedra_der_cont_informe_venezuela.pdf , consultada el 29 de noviembre de 2013.

### I.1.e.1 Contratos dirigidos y contratos obligatorios

”Por definición, el contrato es un acuerdo de voluntades. Por tanto, cuando lo forzoso aparece, o se destruye la contratación o se está ante una figura jurídica singular, en que el nombre y el contenido discrepan no poco, y, sin embargo, en la realidad se producen situaciones en que hay una voluntad evidente por una de las partes y un constreñimiento mayor o menor por la otra.”. “El intervencionismo estatal en las distintas esferas va ampliando los contratos de este género; como el llamado salario diferido, en las permutas forzosas de minifundios rurales y en las prórrogas obligatorias de los alquileres urbanos y de los arrendamientos rústicos” (Cabanellas, 2001, Tomo II, pp. 354 y 355).

Los contratos dirigidos son la designación moderna de la intervención estatal en la contratación privada, particularmente en la laboral. (Cabanellas, 2001, Tomo II, p. 353).

“La historia del último siglo y medio de la humanidad revela, sin embargo, que este individualismo que inicialmente sólo se cuidaba de asegurar la igualdad jurídica entre los contratantes, proclamando el carácter de normas de orden público de todas las que se referían al estado y capacidad de las personas, a la libertad de comercio e industria, a la eliminación de las trabas feudales sobre la propiedad, etc., fue progresivamente desvirtuado de sus fines originarios, mediante el procedimiento de enmascarar, bajo la idea de procurar una efectiva igualdad en los hechos entre los contratantes, una nueva legislación de orden público dirigida a proteger a los llamados débiles jurídicos (trabajadores, inquilinos, consumidores, etc.) por la vía del establecimiento de un contenido mínimo necesario del contrato (salarios mínimos, precios o alquileres máximos, obligaciones de seguridad, exclusión de causales para la terminación unilateral del contrato por parte del presunto poderoso en la relación contractual, etc.).” Mélich-Orsini (2009), p. 22.

Según Mélich-Orsini, el nuevo orden público, es decir contratos dirigidos y contratos obligatorios, fue llegando en la materia del contrato de trabajo a una compleja trama de disposiciones legislativas y reglamentarias que hoy casi ha reducido a la nada el papel de las voluntades contrapuestas del patrono y del trabajador en la relación laboral. En lo que atañe a las viviendas y a locales comerciales urbanos, la Ley de Regularización de Alquileres y el Decreto sobre Desalojo de Viviendas (ambos instrumentos sustituidos hoy por el Decreto Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, publicado en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela Nº 36.687 de fecha 26 de abril de 1999,y cuya entrada en vigencia fue de fecha 1 de enero del 2000), habían establecido ya una serie de normas de orden público tendientes a la regulación de la actividad privada en este ámbito, que comprendían desde la fijación por las autoridades administrativas de topes máximos a los cánones de arrendamiento que las partes podían pactar, hasta el establecimiento del deber de arrendar las viviendas deshabitados, la limitación taxativa de las causales por las cuales podía el arrendador pedir el desalojo del ocupante de su propiedad.

Se ha llegado a hablar por eso, en sustitución de la idea de la libertad de contrato, de la existencia en nuestros días de un vasto campo de contratos dirigidos. **(El "dirigismo contractual" es un reflejo de la economía dirigida o planificada de nuestros días. Nuestra Constitución, que consagra la libertad económica no deja de señalar que ella tiene límites precisos de índole constitucional derivados del deber del legislador de preservar una auténtica igualdad para todos los coasociados (impidiendo los monopolios, la usura, planificando, racionalizando y fomentando la circulación y distribución de la riqueza, propiciando, en fin, la justicia social). La libertad de contratación como manifestación de la libertad económica se concretaba para el liberalismo clásico en dos aspectos: libertad de conclusión del contrato y libertad de fijar el contenido del mismo. Ambos aspectos resultan hoy afectados. Por lo que se refiere al primero se utilizan técnicas diferentes, tales como la exigencia de *autorizaciones para poder contratar* (las pólizas**

**de seguro deben ser aprobadas por la Superintendencia de Seguros antes de ponérselas en circulación), y la imposición de *obligaciones jurídicas de contratar* (a cargo de los suministradores de servicios de interés general o de artículos de primera necesidad: transporte, alimentos, vivienda, etc.), parejos procedimientos se han utilizado para el segundo propósito: imposición de contratos –tipos, legislación especial estableciendo normas imperativas o prohibitivas, etc. Cfr. Rieg, Le róle de la volonté…, N 207 y ss, quien nos ofrece un cuadro de las soluciones técnicas que al respecto traen los ordenamientos francés y alemán).** (Resaltado nuestro)

### I.2 Arrendamiento

#### I.2.a Arrendamiento de cosas generales

##### I.2.a.1 Concepto.

El Código Civil venezolano en su artículo 1579 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.

##### I.2.a.2 Caracteres

a.- **Bilateral:** Los contratos pueden ser unilaterales, o bilaterales. Esta distinción se funda más que en el número de contratantes (siempre más de dos personas naturales o jurídicas) o declaraciones de voluntad (igualmente, dos o

más), en el número de obligaciones que emanan y/o produce el contrato y la relación que presentan entre sí. Mélich Orsini (2009) *Ob. Cit*. p. 724.

b.- **Consensual:** Se perfecciona con el consentimiento de las partes contratantes, como por ejemplo el mandato, sociedad, arrendamiento y la compra venta, en estos últimos incluso sin que exista entrega de la cosa en ese momento.

c- **Oneroso:** Existen prestaciones y contraprestaciones de cada una de las partes que intervienen en la contratación. O como indica Mélich Orsini, en su libro Doctrina General de los Contratos *"El contrato oneroso se caracteriza, pues, porque cada parte hace un sacrificio económico para conseguir como contrapartida una ventaja de la otra" "La onerosidad es un carácter que se da siempre en los contratos bilaterales, hasta el punto de que algunos autores han pretendido identificar ambas categorías;* ***pero no debe confundirse, sin embargo, onerosidad con bilateralidad. La onerosidad hace alusión al cambio de prestaciones, pero no a la reciprocidad entre ellas, que por el contrario es lo característico de la bilateralidad del contrato"*** *(Subrayado nuestro**).*** Por ello, continúa Mélich Orsini, un contrato puede ser oneroso siendo sin embargo unilateral, por ejemplo el caso del mutuo con interés, la constitución de una fianza mediante pago de cierta prima al fiador, etc. (pp. 35 y 36).

d.- **Buena Fe**: Tiene gran importancia la intención de las partes al celebrar el contrato.

e.- **Sinalagmático perfecto**: Desde el mismo momento en que nace la relación se generan derechos y obligaciones para cada una de las partes.

f.- **De tracto sucesivo**: es decir que no se agota en un solo acto, sino que genera obligaciones principales para las partes, todo el tiempo que dure la relación arrendaticia.

En los contratos de tracto sucesivo o continuo las prestaciones de las partes o de alguna de ellas se ejecutan de manera repetida y continuada, ya en fechas pautadas con antelación, como en la compraventa a plazos, ya cuando lo solicite una de las partes según sucede en el contrato de apertura de crédito en cuenta corriente por ejemplo, o bien de manera ininterrumpida y continuada como es el caso del canon de un arrendamiento. Bernad Mainar (2012), *Ob cit*. p. 37.

g.- **Principal**: ya que existe por sí mismo y no depende de ninguna otra relación jurídica en grado de dependencia o subordinación. Bernad Mainar. *Ob cit*. p. 216.

### I.2.a.3 Clasificación

El arrendamiento puede ser de dos tipos
a.- Arrendamiento de bienes muebles.
b.- Arrendamiento de bienes inmuebles.

a.- Arrendamiento de bienes muebles: No existe una regulación expresa dentro de nuestro Código Civil sobre esta materia, razón por la cual se aplican por analogía las disposiciones contenidas en los diferentes textos legales que regulan lo relativo a los bienes inmuebles.

b.- El arrendamiento de bienes inmuebles no destinados a viviendas, se encuentra regulado en la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios promulgada en enero del año 2000, y los inmuebles destinados a viviendas en la Ley de Regularización y Control de Arrendamientos de Inmuebles Destinados a Viviendas y su Reglamento, en ambos casos se aplican como normas supletorias las disposiciones del Código Civil.

Los bienes inmuebles susceptibles de arrendamiento son: las casas y los predios rústicos.

Antiguamente se planteaba una discusión sobre los alcances de la palabra casa, para Hermes Harting, en su libro denominado El Arrendamiento, p. 12, dentro de la terminología jurídica de la palabra casa el concepto es más amplio que el simple sinónimo de vivienda por cuanto no solamente abarca éste sino también el de cualquier inmueble siempre y cuando esté edificado en área urbana.

En conclusión para el derecho, casa es “todo aquel inmueble urbano edificado”.

Para el derecho casa serían entonces los apartamentos de edificios, locales comerciales, locales de industrias, siempre y cuando se encuentren en áreas urbanas.

**I.2.a.4 Elementos esenciales.**

Para la validez del contrato de arrendamiento son tres:

1. **El consentimiento**: el consentimiento de las partes en el arrendamiento debe versar sobre la naturaleza del contrato, la cosa objeto del contrato, el precio o canon, y la duración del contrato. Cabe destacar que no existe peculiaridad en cuanto a la formación y vicios del consentimiento ni de tratos preliminares. De igual manera tampoco existe peculiaridad en cuanto a las formas que puede revestir el consentimiento aunque debe destacarse que existe siempre un término extintivo del mismo, ya que el arrendamiento por su naturaleza no puede ser perpetuo.

**2. Capacidad y poder:**

**Capacidad:** En lo que se refiere a la capacidad en materia de arrendamiento la única mención que se hace en relación a la capacidad , es que quien tiene la simple administración no puede arrendar por más de dos años,

salvo por disposición especial de la ley , según lo establecido en el Código Civil artículo 1582. Con esto se demuestra que en el derecho venezolano el arrendamiento no es siempre un acto de simple administración.

El menor no emancipado y el entredicho sólo pueden dar o tomar en arrendamiento a través de su representante legal.

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 que los habiliten. 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 excedan en ella, sin que sea directamente aplicable para determinar ese carácter el artículo 1582 del Código Civil, ya que esta norma se refiere expresamente sólo al arrendamiento de casas y predios rústicos.

En principio, el inhabilitado judicial, está 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 dar ni tomar en arrendamiento sin cumplirse previamente las respectivas formalidades que lo habiliten.

**Poder:** 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 arrendamiento que exceda de tres años, se lo califica acto que excede de la simple administración y deberán cumplirse formalidades habilitantes. Las mismas reglas son aplicables, en principio a los curadores especiales que se nombren a aquellos menores sometidos a la patria potestad dentro de los límites de su misión.

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. Sin embargo cuando se trata de arrendamiento de bienes muebles la situación se complica, ya que según José Luis Aguilar Gorrondona en su libro de Contratos y Garantías (pág. 368), establece que quienes acogen la teoría de la plenitud de poderes del tutor conciben que éste puede 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 contraste, 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 de forma libre, y que en caso contrario, es necesaria la autorización del Juez. Por otro lado, el tutor no puede tomar en arrendamiento los bienes del pupilo. Todo esto en concordancia con los artículos 361, 365 y 370 del Código Civil venezolano[9].

El cónyuge puede arrendar libremente los bienes propios y los bienes comunes cuya administración le corresponda. Aunado a ello puede dar en arrendamiento los bienes del otro cónyuge con la simple tolerancia de éste.

Los herederos que tengan la posesión provisional de los bienes del ausente pueden dar en arrendamiento las casas o predios rústicos del mismo hasta por dos años o por tiempo indeterminado. Si de otros bienes se trata, se tendrá que distinguir entre los arrendamientos que constituyan actos de disposición, ya que

[9]Artículo 361.- El Juez puede aumentar la caución ya exigida, y, a solicitud del tutor, permitir la sustitución de ella por otra con tal que no pueda resultar de ello perjuicio alguno.
Artículo 365.- El tutor no puede, sin autorización judicial, tomar dinero a préstamo en ningún caso ni darlo sin garantía; dar prendas o hipotecas; enajenar ni gravar los bienes inmuebles o muebles, cualquiera que sea su valor; ceder o traspasar créditos o documentos de créditos; adquirir bienes inmuebles o muebles, excepto para los objetos necesarios a la economía doméstica o a la administración del patrimonio; dar ni tomar en arrendamiento bienes raíces por tiempo determinado; obligarse a hacer ni a pagar mejoras; repudiar herencias; aceptar donaciones o legados sujetos a gravámenes o condiciones; someter a árbitros los pleitos ni transigirlos; convenir en las demandas ni desistir de ellas; ni llevar a cabo particiones.
Artículo 370.- Ni el tutor ni el protutor pueden comprar bienes del menor ni tomarlos en arrendamiento, ni hacerse cesionarios de créditos ni derechos contra él. Mientras ejerzan sus cargos, tampoco pueden adquirir de terceras personas los bienes del menor que hubieren enajenado.

los citados poseedores provisionales pueden realizar por sí solos los primeros mientras que requieren autorización judicial para los demás. Ahora bien, si la posesión es definitiva, los herederos pueden darlos en arrendamiento libremente.

Los mandatarios pueden dar o tomar en arrendamiento en representación de sus mandantes dentro de la medida de las facultades que éstos les haya conferido. Si el mandato está concebido en términos generales sólo les permite celebrar arrendamientos que constituyan actos de simple administración, lo que significa que no pueden arrendar casas y predios rústicos sino hasta por dos años o por tiempo indefinido.

**Objeto**

El objeto de la obligación principal del arrendamiento consiste en hacer gozar a otro de una cosa durante cierto tiempo y pagar el precio, en dinero o en especie.

**Gozar de una cosa durante cierto tiempo:**

De acuerdo al tiempo o plazo del arrendamiento éste puede ser determinado o indeterminado. El arrendamiento determinado posee limitaciones relacionadas con la duración del contrato. El arrendamiento de inmueble no puede exceder de 15 años, salvo dos excepciones: a) pueden arrendarse las casas para habitarlas estipulando que el arrendamiento dure toda la vida del arrendatario (pero no del arrendador) y b) puede extenderse hasta por 50 años los arrendamientos de terrenos completamente incultos cuando se establezca la obligación de desmontarlos y cultivarlos.[10]

[10]Código Civil Venezolano. Artículo 1580: "Los inmuebles no pueden arrendarse por más de quince años. Los arrendamientos celebrados por más de aquel tiempo se limitan a los quince años. Toda estipulación contraria es de ningún efecto. Si se trata del arrendamiento de una casa para habitarla, puede estipularse que dure hasta por toda la vida del arrendatario. Los arrendamientos de terrenos completamente incultos, bajo la condición de desmontarlos y cultivarlos, pueden extenderse hasta cincuenta años".

Cuando el arrendamiento sea celebrado por una duración superior al máximo legal este no es anulable, sino que se reduce el tiempo al máximo (15 años). La reducción a diferencia de la nulidad, sólo surte efectos para lo futuro. La acción de reducción no puede ser ejercida por el arrendatario, ya que la norma no tiende a protegerlo. Así pues, son el arrendador, y sus causahabientes, incluso a título particular en la cosa arrendada, quienes pueden pedir la reducción (por sí o por medio de representantes).

El arrendamiento a tiempo indeterminado ha presentado dificultades para admitir la validez de las cláusulas como las de que el contrato habrá de durar tanto como le plazca al arrendador o como le plazca al arrendatario. Aunque se alega que la obligación contraída bajo condición puramente potestativa es nula, la validez de la cláusula se salva si se toma en cuenta que ella no hace depender de la voluntad de una de las partes la obligación misma sino sólo la extensión temporal de la misma.[11].

Si sucediere que en un contrato a término fijo se prevén sucesivas prórrogas automáticas por períodos también determinados, el arrendamiento sigue siendo a término fijo durante cada una de dichas prórrogas.

**Pagar el precio, en dinero o en especie:**

El precio en especie no es necesariamente un precio consistente en frutos de la cosa arrendada. Así por ejemplo, puede consistir en construcciones, movimientos de tierra, abonos u otras mejoras que se comprometa a realizar el arrendatario.

[11] Código Civil Venezolano. Artículo 1615.” Los contratos verbales o por escrito sobre alquiler de casas y demás edificios, en que no se hubiere determinado el tiempo de su duración, pueden deshacerse libremente por cualquiera de las partes, concediéndose al inquilino noventa días para la desocupación, si la casa estuviese ocupada con algún establecimiento comercial o fabril, y setenta si no estuviese en este caso, y esto se verificará aunque el arrendador haya transferido a un tercero el dominio de dichas casas o edificios…”.

En lo que respecta al precio del arrendamiento debe contener términos serios y no debe ser vil, se plantean en los mismos términos que en materia de venta.

La determinación del precio, en el contrato de arrendamiento, puede hacerse en cualquier forma, siendo aplicable por analogía el artículo 1479 del Código Civil. El precio puede ser fijo o proporcional a los frutos de la cosa, o mixto. No es tampoco necesario que el canon sea igual durante todo el curso del arrendamiento.

### I.2.a.5 Elementos personales

En relación a los requisitos de constitución del contrato, los elementos personales son el arrendador, el que cede el goce o el uso de la cosa, y el arrendatario, quien paga un precio por ello. En lo que respecta al arrendador, debido a que no transmite la propiedad de la cosa, sino la mera detentación, este puede ser tanto el propietario, usufructuario, enfiteuta, una comunidad, o hasta el mismo arrendatario, lo que se conoce como subarrendamiento. Sin embargo, cuando el arrendamiento exceda de los dos años, incluido el supuesto de que sea por tiempo indeterminado, se reputará como acto de disposición a los efectos de la capacidad requerida para el arrendamiento.[12] En consecuencia, no tendría capacidad para arrendar por sí solo el menor no emancipado, el entredicho, el menor emancipado e inhabilitado para el caso de un arrendamiento superior a dos años, o el inhabilitado judicial al que el juez amplía la incapacidad para llevar a cabo actos de administración.

Los representantes legales, el padre o madre que ejerzan la patria potestad pueden arrendar bienes del hijo, pero si excede de tres años el tiempo de duración, es reputado como acto que excede de la mera administración y, por

[12] Código Civil de Venezuela, artículo 1582: “Quien tiene la simple administración no puede arrendar por más de dos años, salvo disposiciones especiales.”

ende, éstos requerirán la pertinente autorización judicial. El tutor requerirá por tanto autorización judicial para dar y tomar en arriendo bienes raíces por tiempo determinado, según los artículos 365 y 397 del Código Civil. El curador deberá asistir al inhabilitado para ejecutar cualquier acto que exceda de la simple administración (arrendamiento superior a los dos años). Por lo que atañe al mandatario, en virtud del artículo 1688 del Código Civil, si el mandato ha sido concebido en términos generales, no comprende más que los actos de administración, razón por la cual no podrá arrendar por más de dos años , para lo cual requeriría de un mandato expreso.

En lo que respecta al arrendatario, rigen las mismas reglas de capacidad y representación del arrendador.

### I.2.a.6 Elementos reales

En los elementos reales del contrato de arrendamiento se encuentra la cosa arrendada y el precio. Pueden ser objeto del contrato todas, muebles o inmuebles, presentes o futuras, corporales o incorporales, una empresa, una universalidad, cuyo uso o goce esté dentro del comercio, aunque los bienes en sí mismos no sean enajenables, bienes de dominio público, y han de ser no fungibles para que su uso no las consuma, a no ser que sean cosas consumibles cuyo uso por el arrendatario no implique su consunción; debe además existir durante su vigencia, ya que de perecer la cosa durante el arrendamiento, el contrato quedará resuelto, pero si se destruye solo en parte, el arrendatario puede, dependiendo de las circunstancias, pedir la resolución del contrato o disminución del precio, pero en ninguno de los casos se debe indemnización, si la cosa ha perecido por caso fortuito a tener del artículo 1588 Código Civil.

### I.2.a.7 Elementos formales

No hay requisitos especiales formales, a menos que se trate de un arrendamiento de bienes inmuebles superior a seis años, pues para que sea oponible frente a terceros deberá registrarse, según el artículo 1920,5° del Código Civil.

### I.2.b El Arrendamiento de vivienda

#### I.2.b.1 Concepto y consideraciones

Antes de la promulgación de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, la normativa en esta materia estaba dispersa en distintos textos legales, como el Código Civil, el Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas promulgado el 9-09-60, la Ley de Regulación de Alquileres promulgada el 1-08-60, reformada el 2-01-87, el Reglamento de la Ley de Regulación de Alquileres y del Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas, promulgado el 9-09-60, modificado según Decreto Nro. 882, de fecha 26-01-72, publicado en Gaceta Oficial Nro. 29.719 de fecha 27-01-72 y los Decretos de Protección Inquilinaria, el Nro. 513, dictado en fecha 6-01-71 y el Nro. 576, dictado el 14-04-71.

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 cual fue modificado al promulgar la Ley de Regularización y Control de Arrendamientos Destinados a Vivienda, en 2011, el cual se regresa al régimen establecido en el Decreto Legislativo Sobre Desalojo de Viviendas, Ley de Regulación de Alquileres, separando estos arrendamientos de todos los demás, en cuanto a procedimiento, formalismo etc.

La Ley para la Regularización y Control de Arrendamientos de Viviendas sí define el arrendamiento en su artículo 50 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".*

Además, establece una duración mínima para los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a viviendas, los cuales podrán ser renovados por preferencia del arrendatario, deben hacerse tres ejemplares, uno para el arrendador o propietario, otro para el arrendatario y un tercer ejemplar para la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Viviendas. Adicionalmente debe acompañarse como parte integrante del mismo la resolución mediante la cual la Superintendencia ya mencionada fija el canon de arrendamiento so pena de nulidad[13].

Artículo 53: *"**A los contratos de arrendamiento se les debe anexar, como parte integrante, la resolución mediante la cual la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda fija el correspondiente canon de arrendamiento so pena de nulidad**; los arrendadores que hagan caso omiso de lo dispuesto en el presente serán objeto de sanción, conforme lo dispone la presente Ley.*

*Los arrendadores que incumplan con lo establecido en el presente artículo, deberán otorgar un nuevo contrato a los arrendatarios o arrendatarias, conforme lo dispone la presente Ley" (Resaltado nuestro.* Es importante hacer notar que desde

[13]Artículo 51: "Los contratos de arrendamiento tendrán una duración mínima de un año los cuales podrán ser renovados por preferencia del arrendatario o arrendataria. Pudiendo el arrendatario o arrendataria manifestar antes de la culminación del lapso, su voluntad de no continuar con el contrato sin perjuicio de tener que pagar indemnizaciones o cánones restantes".
Artículo 52: "Las partes, al suscribir el contrato de arrendamiento, deben extender tres ejemplares en original de un mismo tenor, de los cuales uno será para el arrendador, uno para el arrendatario o arrendataria, y uno para la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda".

la promulgación de la Ley hasta la presente fecha no se ha fijado el primer canon de arrendamiento por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, es decir, no se han podido celebrar válidamente contratos de arrendamiento de vivienda en Venezuela desde hace un año y seis meses.

El artículo 54 contempla prohibición expresa de celebrar contratos de arrendamiento de vivienda en moneda extrajera, recordemos que en nuestro país tenemos control de cambio desde enero de 2003, es decir desde hace diez años, por lo cual todas las transacciones debe celebrarse en nuestra moneda oficial, entiéndase el Bolívar.

En materia de contratos se establece un aspecto adicional, como lo es, que no se deja a libertad de la partes la elección del domicilio judicial, si no que se establece en el artículo 55, que la jurisdicción para los contratos de arrendamiento será la de la ubicación del inmueble.

En su artículo 58 la nueva Ley contempla que los contratos cuyo contenido tengan un fin distinto a lo establecido en la nueva Ley se declararán nulos, al demostrar el arrendatario la existencia de una relación arrendaticia de vivienda, sin que de ninguna manera pueda menoscabarse la antigüedad en la relación arrendaticia, además de la nulidad se le aplicarán al propietario las sanciones establecidas en los artículos 141 y siguientes eiusdem.

### I.2.b.2 Obligaciones de las partes

### 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 1585 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 1585, 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 1586 ejusdem 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, montacarga, 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 Venezolano de 1982, artículo 1585).

Según el artículo 1588 ejusdem, 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 LAI, 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 1589 del CCV.

El artículo 1590 ejusdem 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 en 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 más 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 1596 ejusdem, de lo contrario será responsable de los daños y perjuicios que por su negligencia se ocasione al propietario.

Por último, tenemos la obligación del arrendador por las perturbaciones de terceros, hay que distinguir aquí si las perturbaciones son de 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, es decir, 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 el artículo 1591 del Código Civil.

La nueva Ley Arrendamiento Inmobiliarios (LRCAV) contempla las obligaciones del arrendador y el arrendatario, en los artículos 33 y siguientes.

En relación a los servicios y mantenimiento del inmueble, el artículo 33 de la LRCAV establece que los arrendadores están en la obligación de mantener a los inmuebles dedicados al arrendamiento de vivienda en buen estado y conservación. Los arrendadores deberán coordinar con las juntas de condominio o administradoras, para que se contraten a personas, incineradores, ductos de basura, tanques de agua, equipos hidroneumáticos, sistema eléctrico, disposiciones pertinentes en lo relativo a pintura y exigencias sanitarias de inmuebles. Sin perjuicio de las estipulaciones que al respecto establezcan las

partes, **los derechos y obligaciones derivadas del incumplimiento de la obligación establecida en este artículo, se regirán de conformidad con lo establecido en el Código Civil y demás leyes u ordenanzas aplicables**. Este es uno de los casos donde la nueva legislación consagra expresamente la aplicación de la normativa establecida en el CCV. (Resaltado nuestro)

Es una obligación del arrendador entregar el inmueble en buen estado de servicios, seguridad y sanidad, según lo dispuesto en el artículo 34 de la LRCV, así como poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales, en la fecha convenida o en el momento de la celebración del contrato.

El artículo 35 dispone que es obligación de los arrendadores preservar el buen estado de los inmuebles, los servicios básicos, áreas comunes y adicionales, según lo convenido en el contrato, para lo cual deberá coordinar con la junta de condominio o la administradora.

La LRCAV **también impone al arrendador o al subarrendador**, en su artículo 36, la obligación de cancelar los pagos de servicios comunes en habitaciones de casas de vecindad, pensiones y habitaciones en viviendas particulares o de cualquier otra porción de un inmueble arrendado, o subarrendado por partes, para ser habitado. El arrendador o subarrendador que por la necesidad del arrendatario o arrendataria, incumpla este artículo será sancionado de conformidad con lo dispuesto en la Ley. Y en el caso de ser un inmueble unifamiliar el pago de los servicios públicos corresponderá al arrendatario o arrendataria. (Subrayado nuestro).

Entre las obligaciones de los arrendadores se encuentra, según el artículo 37 de la LRCAV, el de realizar las reparaciones al inmueble, y en caso de ser el arrendatario o arrendataria no las realice, podrá realizarlas el arrendatario, previa notificación al arrendador o en su defecto a la Superintendencia Nacional de

Arrendamiento de Vivienda, el costo de las reparaciones serán deducibles del canon de arrendamiento.

En esta disposición se establece, que en caso de ser necesario el traslado temporal del grupo familiar, por reparaciones mayores y urgentes que pongan en riesgo la vida de aquellos que se encuentren como arrendatarios del inmueble, esta situación deberá ser avalada por los órganos competentes en la materia, y garantizada la vivienda temporal al arrendatario, así como su retorno al inmueble reparado en el lapso establecido por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda.

El artículo 41 de la LRCAV dispone que el arrendador tiene la obligación de garantizar el uso y goce del inmueble al arrendatario o arrendataria, durante el tiempo del contrato. Este artículo tiene su equivalente en el artículo 1585 y ss. del CCV. El incumplimiento de dicho artículo por parte del arrendador daría origen a la imposición de **sanciones de conformidad con la referida Ley y el Código Civil.** (Subrayado nuestro)

Aquellos arrendadores de inmuebles que hayan sido subarrendados o dados en cesión, sin la autorización expresa y escrita del arrendador o propietario, antes de la entrada en vigencia de la LRCAV, según el artículo 45 de dicho instrumento legal, están en la obligación de formalizar la relación arrendaticia con las personas que ocupen en ese momento el inmueble, ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, en los términos establecidos de común acuerdo sin menoscabo de los derechos adquiridos por el subarrendatario o subarrendataria, **cuya antigüedad de permanencia en el inmueble deberá ser reconocida por el arrendador,** previa certificación, mediante documento público o privado. Es importante destacar aquí, la obligación que la nueva legislación impone al arrendatario o propietario del inmueble subarrendado sin su autorización, quien no solo debe reconocer una relación contractual que se realizó a sus espaldas, sino que está expuesto a sanciones en caso de incumplimiento.

El artículo 39 eiusdem señala: "*No se podrán cobrar cánones de arrendamiento que no sean aquellos calculados según los métodos que esta Ley ofrece, o producto de una regulación emitida por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda; los arrendadores que haciendo uso de la necesidad del arrendatario o arrendataria, no cumplan con el presente artículo, serán objeto de sanción de conformidad con la presente Ley, sin perjuicio del derecho que le asiste al arrendatario y arrendataria de iniciar los procedimientos establecidos en esta Ley"*. Las sanciones a los infractores de la Ley, están contempladas en el Título VII, artículo141 y siguientes.

El artículo 145 establece textualmente: "*En los casos de una primera reincidencia, se aplicará a los infractores el doble de la multa impuesta,* ***y si el infractor reincidiera por tercera vez en la falta, y éste fuera dueño de más de cinco inmuebles destinados al arrendamiento de vivienda, la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda dará inicio a los trámites pertinente a fin de expropiar el inmueble o inmuebles, s****egún sea el caso.*

*El inmueble o los inmuebles expropiados serán adjudicados a los arrendatarios o arrendatarias que habiten el mismo al momento de la expropiación" (Subrayado nuestro)*. Nótese como en este artículo se utiliza como sanción al incumplimiento de la Ley, o al incumplimiento contractual, la expropiación, con lo cual se desvirtúa totalmente ésta Institución, como veremos en el Capítulo VI de este trabajo.

**OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO**

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

1.- 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.

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

3.- 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 vejez o por fuerza mayor (Artículo 1594, CCV 1982)

En este caso es importante señalar que si no se ha 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 1595 del Código Civil, y opera a favor del arrendador, es una presunción *iuris tantum*, porque admite prueba en contrario.

4.- 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 al propietario. (Artículo 1596 CCV).

5.- El arrendatario es responsable del deterioro o pérdida que sufriere 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 1597 CCV).

6.- 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. Esto en concordancia con el artículo 1598 del Código Civil venezolano.

Según la regulación en la Ley de Regulación y Control de Arrendamiento de Vivienda, los arrendatarios están en el deber según establece el artículo 42 de dicho texto, de cancelar el canon de arrendamiento, que se haya fijado debidamente en el contrato, a tal efecto el arrendador podrá acordar con el arrendatario o arrendataria la forma y oportunidad en la que estos o estas deben cancelar dicho canon (debe ser cancelados de forma mensual, y por mensualidades vencidas).

El arrendatario está en la obligación de devolver el inmueble en las condiciones de uso, de acuerdo como fue arrendado, salvo el deterioro que sufre el inmueble por vetustez. Es obligación del arrendatario, según lo dispuesto en el artículo 43 de la LRCAV, entregar el inmueble en buenas condiciones de uso de acuerdo como lo arrendó, salvo el deterioro que sufre el inmueble por vetustez.

# Capítulo II Estudio histórico del arrendamiento de cosas

## II.1 Derecho Romano

### Definición

Según Rafael Bernad en su libro *Curso de Derecho Privado Romano* (2009): "*El arrendamiento (locatio-conductio) es un contrato consensual, bilateral perfecto, de buena fe y oneroso, por el que una de las partes (arrendador, locator) se obliga a procurar a la otra (arrendatario, conductor) el uso y disfrute temporal de la cosa, la prestación de ciertos servicios, o la ejecución de una obra a cambio de una remuneración determinada".*

Según se desprende de la citada definición, el arrendamiento puede presentarse bajo tres modalidades diferentes: arrendamiento de cosas (*locatio-conductio rei*), arrendamiento de servicios (*locatio -conductio operarum*) y arrendamiento de obra (*locatio- conductio operis*). Esta clasificación tripartita no es propiamente romana pues el Derecho Romano solo conoció un tipo único de contrato, la *locatio-conductio*, con unos principios generales aplicables a todas las variedades que el contrato presentara (p. 445).

Ángel Cristóbal Montes lo define así: "*el arrendamiento (locatio-conductio) es un contrato consensual, sinalagmático perfecto y de buena fe, por el que una de las partes (arrendador-locator) se obliga a procurar a la otra (arrendatario-conductor) el uso y disfrute temporal de una cosa, o la prestación de determinados servicios, o la ejecución de una obra, a cambio de una determinada compensación o remuneración".* Así mismo indica este autor que el arrendamiento puede presentarse bajo tres variedades o tipos: *El arrendamiento de cosas (locatio-conductio rei)*; *El arrendamiento de servicios (locatio-conductio operarum)*; *El arrendamiento de la obra (locatio-conductio operis).*

Continúa Angel Cristóbal Montes (1964), explicando esta división tripartita y nos aclara que no es propia del derecho romano, y que tampoco fue admitida, implícitamente, por los juristas clásicos, sino que es obra de la doctrina moderna. Frente a la posición contemporánea, el Derecho Romano, solo conoció un tipo contractual único, una sola *locatio-conductio*, aplicando en primera instancia las mismas reglas jurídicas a las diversas maneras particulares en que aquella se presentase.

Agrega el autor que efectivamente existieron diferencias terminológicas para significar las formas concretas de un singular arrendamiento, pero las mismas "*respondieron a convivencias lingüísticas y al uso, sin que tuvieran mayor transcendencia*".

Así mismo agrega que ni Gayo, al ocuparse de la *locatio-conductio*, ni Paulo y Ulpiano en el título del Digesto relativo a la misma verifican explícitamente la división de la *locatio-conductio* en tres categorías.

Agrega además, que de cualquier manera que el arrendamiento se presentase en Roma aparecía configurado por los siguientes caracteres:

- El arrendamiento era un contrato de carácter contrato consensual, en el sentido de que resultaba perfecto por la simple emisión del consentimiento de las partes contratantes, sin que se precisare la adición o el cumplimiento de formalidad alguna, una *datio rei*, o el cumplimiento de las *operae* o del *opus* prometidos.
- Era un contrato sinalagmático perfecto
- Era un contrato de Buena fe.

En fin era un contrato de Derecho de gentes, por lo que era accesible también a los peregrinos[1].

[1] *Ob cit,* pp. 487 y 488.

Por ello, indica Angel Cristóbal Montes, es justificable que Arangio-Ruiz defina la *locatio-conductio* como un contrato consensual en virtud del cual una de las partes (locador) se obliga a poner a disposición material de la otra (locatario) cierta cosa que esta se obliga a restituir luego de haber gozado de ella por cierto tiempo o después de haberla trabajado o transformado de la manera convenida, correspondiendo al locador o al locatario la retribución de una suma de dinero, llamada *merces*.

Ya que, si en el arrendamiento romano el *locator* se obliga a poner a disposición del locatario una cosa: unas veces, la misma se entrega para que el locatario la utilice y disfrute: otras, para que éste la transporte; otras en fin para que verifique sobre la cosa alguna otra actividad (limpiarla, enseñar un oficio al esclavo entregado, etc.); por lo que, obviamente, el pago de la remuneración o compensación, corresponderá, no indefectiblemente al locatario, sino al locador o al locatario (*locator* o *conductor*), según los casos. De esta manera encuentra justificación el hecho de que las fuentes romanas denominen l*ocator* al que encarga una obra y no al ejecutor de la misma.

Ello es así porque, como se desprende de lo dicho, el Derecho Romano no estableció diferencia entre la *locatio-conductio rei* y la *operis*, ya que en uno y otro supuesto el objeto del contrato es una cosa; por tanto, en todo caso, el término *locator* corresponderá al que suministra la misma (el que encarga la obra).

De cualquier manera que el arrendamiento se presentase, el mismo aparecía configurado en Roma por los siguientes caracteres:

El arrendamiento, como es natural en todos los pueblos, no se contrae en virtud de palabras solemnes, sino por el consentimiento, como la compraventa.

Era un contrato sinalagmático perfecto, ya que, indefectiblemente, engendraba obligaciones recíprocas a cargo de ambas partes contratantes:

obligación del arrendador de prestar el uso y goce de la cosa (*uti, frui*), las *operae* o el *opus,* y obligación del arrendatario de prestar la remuneración o merced convenida.

Debe señalarse que mientras en la compraventa el vendedor estaba obligado a procurar al comprador un uso y disfrute pacífico y definitivo de la cosa vendida, en el arrendamiento el arrendador tan solo se obliga a proporcionar al arrendatario el uso pacífico y disfrute temporal de la cosa arrendada. Además, mientras el vendedor transfiere la posesión de la cosa, el arrendador traslada únicamente la mera tenencia o detentación material[2]**.**

**Elementos esenciales**

Según Angel Cristóbal Montes, en su libro *Curso de Derecho Romano*, son elementos esenciales del arrendamiento:

El contrato de arrendamiento tiene elementos generales a todo tipo de contrato o contratos generales a saber: la cosa (*res, stricto sensu, u operae, las cuales se consideran en el mismo plano que las cosas estrictas)* y el precio o compensación (*merces, pension, canon*).

En relación al objeto, éste podía ser variado, podían serlo cosas *in commercium*, corporales o incorporales, muebles o inmuebles. En principio, para poder entregar la cosa para su uso, goce y disfrute, era necesario que la misma fuera inconsumible.

[2] *Ob. Cit*. Pp.485-489.

Con respecto a la remuneración o compensación su pago corresponde a quien saca utilidad del arrendamiento, es decir, a quien se beneficia del arriendo de una cosa, bien o servicios ajenos *(*Montes Angel Cristóbal*. Ob cit*, p. 489).

**Elementos genéricos**

Por otra parte, Rafael Bernad se refiere a los elementos genéricos en su *Curso de Derecho Privado Romano*, de la siguiente manera: "Son elementos personales del contrato el *locator*, locador o arrendador, ya quien cede el goce o uso temporal de la cosa, quien presta sus servicios, o quien realiza el encargo de la obra y, por otro lado, el conductor, locatario o arrendatario, que debe pagar el precio o merced por el disfrute temporal del goce de la cosa, el servicio recibido o la obra ejecutada, encomendada por él.

Son elementos reales del contrato el objeto y el precio. El objeto del arrendamiento (*res, operarum, operis)* es muy variado y amplio. Podía serlo toda cosa *intra commercium*, mueble o inmueble, corporal o incorporal. También la prestación de ciertos servicios, con la particularidad anticipada sobre los servicios de los profesionales liberales y cualquier obra (*opus)*.

**Arrendamiento de cosa *(locatio-conductio rei)***

Sus elementos personales son el arrendador (*locator)*, que cede el goce y disfrute temporal de la cosa, y el arrendatario (*conductor*), que la recibe a cambio de un precio convenido (*merces)*.

Son elementos reales la cosa y el precio. Puede ser arrendado cualquier derecho, aunque no la servidumbre predial con independencia del fundo dominante, y puede darse en arriendo cualquier cosa, que no se destruya por el uso (no consumible), salvo la excepción *ad pompam vel ostentationem*. La cosa arrendada podía ser propia o ajena del arrendador, pero no propiedad del

arrendatario. Importancia especial adquiere el arrendamiento de los bienes inmuebles, cuyo arrendatario, de ser urbano, se denomina *inquilinus y colonus*, si es rústico.

El precio (*merces o pensio*) debe ser cierto y verdadero, y consistir en una suma de dinero, con la posible excepción de una variedad de arrendamiento rústico (*colonia partiaria*), que permite su determinación en una parte de los frutos obtenidos de la finca.

**Obligaciones del arrendador (*locator*)**

El arrendador está obligado a entregar o poner a disposición del arrendatario la cosa para que la use y disfrute según lo convenido. Como consecuencia de ello, ha de garantizar el uso acordado y el mantenimiento pacífico en el uso de la cosa pues, de lo contrario, debería indemnizar al arrendatario los daños y perjuicios que tal falta le hubiere ocasionado.

También queda obligado a abonar los gastos y reparaciones necesarias hechas en la cosa por el arrendatario para su conservación, pudiendo el arrendatario retener la cosa mientras tanto no sea rembolsado los gastos. En la medida que el arrendador es el propietario de la cosa, le corresponde sostener las cargas sobre la cosa, así como el pago de tributos y gravámenes.

Por lo que a la responsabilidad se refiere en caso de pérdida, deterioro o destrucción de la cosa, rige la regla general *periculum est domino* (el riesgo lo sufre el propietario), trasladada al arrendamiento, *periculum est locatoris* (el riesgo lo asume el arrendador), por lo que si la cosa dada en arriendo se destruyera por caso fortuito, el arrendatario quedaba liberado de pagar el precio del contrato.

Estas obligaciones podrían ser reclamadas a través de la *actio conducti* por el arrendatario al arrendador y sus herederos".

**Obligaciones del arrendatario (conductor)**.

"La obligación principal para el arrendatario es el pago del precio del arriendo (*merces, pensio, actualmente canon de arrendamiento*) en el lugar, tiempo y forma convenido, con alguna salvedad por malas cosechas en el caso de los arrendamientos rústicos (*remissio mercedis*).

El arrendatario tenía que servirse de la cosa arrendada con arreglo al destino convenido o propio de la misma y, por consiguiente, debía cuidar la cosa con la diligencia propia de un buen paterfamilias (*culpa levis in abstracto*) y costear los gastos ordinarios de su conservación, no pudiendo abandonarla antes del fin del contrato, salvo justa causa.

Por último, incumbía al arrendatario restituir en buen estado la cosa arrendada al vencimiento del contrato pues, de no hacerlo, era considerado como invasor de posesión ajena y era condenado al pago del doble del valor de la cosa"[3].

**Objeto del contrato de arrendamiento**

El objeto del arrendamiento es variado, podían serlo todas las cosas *in commercium*, corporales o incorporales, muebles o inmuebles. En principio, para poder entregar la cosa para su uso y disfrute se precisa que la misma sea inconsumible[4]. La cosa arrendada podía ser propia o ajena del arrendador, pero el arriendo de una cosa propia del arrendatario, al igual que la venta de cosa propiedad del comprador, era nulo.

"*El precio a pagar por el arrendatario (merces o pensio) debe ser cierto y verdadero y, en el Derecho justinianeo, debía consistir en una suma de dinero. En*

[3] Bernad Mainar, Rafael (2009) *Ob. Cit* .pp. 457-460.
[4] Angel Cristóbal Montes (1964) *Ob.cit*. p. 489.

*esta fase, si la merced no se expresa en dinero, no estaremos frente a un contrato de arrendamiento sino frente a un contrato innominado.*

*Del arrendamiento de cosa no surge a favor del arrendatario derecho real alguna sobre la cosa, sino tan solo un derecho personal o de crédito en cuya virtud puede exigir concretamente al arrendador la entrega de la cosa, a fin de poderla usar y disfrutar de acuerdo a la convenido. Semejante entrega no supone que el arrendatario devenga en poseedor jurídico, pues el mismo no es sino un mero detentador (poseedor naturalis) que tiene la cosa a nombre del arrendador. En consecuencia, si es perturbado o violentado por parte de terceros no goza de la protección interdictal, sino que habrá de solicitar la ayuda e intervención del arrendador, ya que no es un possessor ad interdicta*".

**Extinción del contrato**

Son causas de conclusión del arrendamiento:

a) El vencimiento del plazo. Si no se señaló plazo, el contrato era revocable en cualquier momento. Los arrendamientos de fincas rústicas se solían hacer por cinco años. Transcurrido el plazo, el arrendatario no podía seguir usando la cosa, no obstante, vencido el término, si éste continuaba utilizando la cosa sin oposición del arrendador, operaba la denominada tácita reconducción o *relocatio tacita*, es decir, la prórroga del contrato en las mismas condiciones que el originario, salvo en el plazo, que era prorrogado por un año (fincas rústicas), o por el tiempo en que se habitara la vivienda (fincas urbanas)

b) Mutuo disenso

c) Pérdida o destrucción de la cosa

d) Conclusión del uso o destino de la cosa

e) Extinción del derecho del arrendador sobre la cosa arrendada

f) Resolución a instancias del arrendador (por impago de la renta en dos años, abuso o deterioro de la cosa, necesidad propia o de los suyos para habitar la cosa o realizar reparaciones urgentes en ella), o del arrendatario

(retardo en la entrega de la cosa, interrupción en su uso, uso imposible o difícil, temor razonable de daño inminente y grave en caso de continuar el uso).

La simple muerte de una de las partes no extingue el arrendamiento, salvo que se hubiera estipulado por un plazo dejado a la voluntad del arrendador y este muriera antes de tal designación[5].

### II.2 Derecho Medieval

Desde un punto de vista histórico el arrendamiento de fincas rústicas no surgió en el Derecho Romano sino en una época muy tardía, posiblemente en el siglo VII de Roma al aplicarse a los particulares, como mecanismo jurídico para la explotación de fincas, la figura de la *locatio*, que en un principio, respecto de los inmuebles, sólo se había aplicado a las tierras públicas que el Estado no podría explotar directamente.

Durante la Edad Media el arrendamiento tiende a la perpetuidad, quedando embebido en la enfiteusis[6] y otras figuras agrarias afines, de naturaleza real y alejada de la locación pura del Derecho Romano.

El arrendamiento urbano, a diferencia del rústico, lleva a cabo una evolución particular pues, tal como señala Troplong "*esta modalidad de arrendamiento ama el sol de la civilización, se desarrolla y agranda bajo su influencia, mientras que la noche de los tiempos bárbaros lo empequeñece*"[7].

---

[5] Angel Cristóbal Montes (1964) pp. 489 y ss.

[6] Código Civil Venezolano. Articulo 1565. "La enfiteusis es un contrato por el cual se concede un fundo a perpetuidad o por tiempo determinado con la obligación de mejorarlo y de pagar un canon o pensión anual expresado en dinero o en especie".

[7] Troplong, M. *Le Droit Civil expliqué suivant l´ordre des articles du Code*. París. 1859, tomo 12 *De l´échange et du louage*, préface, p. IX.

Vemos, pues, que estamos en presencia de un contrato netamente influenciado por el contexto socioeconómico del escenario en el que surge y que se halla muy conectado con el grado de civilización en el que se inserta: la existencia de este contrato está íntimamente relacionada con la necesaria y previa existencia de un determinado entramado urbano en el que desarrollarse y dentro del cual pueda tener acogida[8].

Como consecuencia de lo afirmado con anterioridad, es lógico afirmar que el arrendamiento urbano, tras la experiencia jurídica romana, experimentará una suerte de parálisis en su evolución en el seno de la sociedad europea altomedieval, toda vez que el Derecho de los pueblos germánicos, y el de la Alta Edad Medida apenas lo refieren. Y es que, como sabemos, con la llegada de los pueblos germánicos, la vida pasó más a las zonas rurales en detrimento de los centros urbanos de población, en la medida que otras eran las prioridades más inmediatas, sobre todo en el orden bélico y de asentamiento poblacional, a los fines de implantar nuevas autoridades, que traían consigo otras costumbres, mucho más rudimentarias y, por ende, muy distantes del Derecho de los romanos.

Con el salto cualitativo que representa el paso de la Alta Edad Media a la Baja Edad Media, a partir del siglo XI, Europa asiste a un período de cierto aliento en todos los órdenes, fundamentalmente económico, superados los tiempos más terribles y oscuros de las pestes, guerras y penurias. Con este fenómeno, vuelve a resurgir el mundo urbano[9], tras varios siglos de decadencia presidida por una visión rural del mundo y de la sociedad, y ya los textos jurídicos del momento nos hablan del *loguero*, vocablo proveniente de la voz latina *locatio*, término con el cual se va a identificar al arrendamiento urbano en sí mismo considerado.

[8] Gibert Sánchez de la Vega, R. *Arrendamiento urbano en el Derecho español*. Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad Complutense. Madrid. 1979, n° 57, pp. 5-19.
[9] García Valdeavellano, L. *Orígenes de la burguesía en la España medieval*. Madrid. 1991, pp. 95-109.

A todo ello, habrá que sumar el fenómeno de la recepción del Derecho común en todo el territorio europeo, eso sí, bien particularizado para cada uno de los reinos y territorios[10].

Gracias a la recepción prematura del Derecho romano de Justiniano algunos textos comienzan a mencionar el arrendamiento de casa o tienda en una clara expresión medieval ya del arrendamiento urbano, tal como sucede, por ejemplo, en el Derecho español, en los Fueros de Castilla o el Fuero Viejo[11].

Así pues, a través de la influencia del *Ius commune* se va moldeando el arrendamiento urbano, fruto de la mezcolanza de componentes que integra: por un lado, el Derecho romano de Justiniano y el Derecho canónico, representantes de la tradición romano-canónica; por otro, el Derecho feudal.

En todo caso, surgen intentos unificadores, pese a la fragmentación de los diversos reinos y territorios que conforman el escenario de la vieja Europa occidental, tal como se observa, por ejemplo, en el Fuero Real[12] y las Siete Partidas[13], obras que y, sobre todo la segunda, se erige en el cuerpo jurídico que regula este tipo de arrendamiento prácticamente hasta el movimiento codificador del siglo XIX, salvo algunas modalidades locales derivadas de circunstancias especiales[14]. En su virtud, el arrendamiento urbano fundamentalmente se sustentaba en las nociones ya concebidas por los romanos sobre la materia

Será en el siglo XIX cuando, abolido el dominio señorial, propio de épocas feudales, recobre importancia el contrato de arrendamiento, regulado ahora sobre

---

[10] Sobre el fenómeno de la recepción del *Ius commune* en Europa, Wesenberg, G.; Wesener, G. *Historia del Derecho privado moderno en Alemania y en Europa*. Lex Nova. Valladolid. 1998, pp. 105 y ss.

[11] Fuero Viejo IV, 3, 1.

[12] Libro III, Título XVII, leyes 1-9.

[13] Partidas V, 8, 1-29.

[14] Concretamente, encontramos alguna normativa, por ejemplo en la villa y corte de Madrid tendente a la limitación de la plena libertad que contaba el arrendador para fijar el precio del alquiler. Así, por Real Cédula de Felipe III en 1601, tal como se recoge en la Novísima Recopilación (3, 14, 23).

la base de principios individualistas y en normas que consagran, como consecuencia del principio de absoluta libertad contractual, el predominio de la posición jurídica del propietario-arrendador, frente a la del arrendatario. De esta tendencia es muestra en España, por ejemplo, el Decreto de 8 de junio de 1813. Y no es otra distinta la orientación que acogió, entre otros Códigos, el Código Civil español de 1889. Se trata de normas asentadas en el principio de autonomía de la voluntad y en el marco de una economía de goce en la que lo relevante es la titularidad y no el ejercicio de los derechos, y que se limitan a regular algunos aspectos, muy generales y escasos, del contrato, en clara sintonía con el espíritu liberal, capitalista e individualista que presidirá la codificación[15].

### II.3 Derecho codificador.

Según la definición de  Código de Louis Vogel, citada por Gonzalo Figueroa Yáñez en su trabajo *Codificación, Descodificación del Derecho Civil,* es la presentación sistemática, organizada de manera sintética y metodológica de un cuerpo de de reglas generales y permanentes que rigen en una o varias esferas particulares del derecho en un país determinado.

### II.3.a Código italiano.

El *Codice civile* de 1942 regula el arrendamiento en el Capítulo VI del Título II del Libro IV, comenzando por una Sección Primera de disposiciones generales (artículos 1571-1606), seguida en los artículos 1607 y 1613 por una Sección Segunda que desarrolla los arrendamientos urbanos, si bien debe tenerse en cuenta la legislación especial del ramo, cual es, por un lado, la Legge 27 luglio 1978, n° 392 conocida de *Disciplina delle locazioni di immobili urbani* (GU n.211 del 29-7-1978), así como también el decreto-legge 11 luglio 1992 n° 333, convertido, con modificaciones, en la legge 8 agosto 1992, y la Legge 9 dicembre

[15] http://www.enciclopediajuridica.biz14.com/d/arrendamientorustico/arrendamiento-rustico.htm. Consultado en fecha 28 de septiembre de 2013.

1998, n. 431 sobre *Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo*, que modifica y deroga parcialmente la normativa especial anteriormente señalada, tal como veremos en el Capítulo IV al tratar el Derecho comparado sobre el tema objeto de estudio.

### II.3.b Código Francés

Las tesis de Pothier y Domat tuvieron gran influencia en la redacción del Código Civil Francés y, a su vez, en el Código Civil Español. Según Pothier, existen sólo dos especies de arrendamiento: el arrendamiento de cosas y el arrendamiento de obra. En su *Tratado del contrato de locación*, el cual está compuesto por siete partes, la primera se dedica al arrendamiento de cosas y la séptima al arrendamiento de obras por ajuste o precio alzado. El arrendamiento de cosas, señala el autor, es un contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a dar el goce o el uso al otro de una cosa durante el tiempo convenido y a cambio de un cierto precio, que el otro por su parte, se obliga a pagar[16].

El Código de Napoleón o Código Napoleónico, es el primer Código establecido como sistema de derecho escrito diferente al *Common Law*. Toma como base la estructura del *Corpus Juris Civilis* de Justiniano anudado a los principios de la Revolución Francesa: libertad, igualdad, evitar el régimen feudal, libre acceso a la propiedad, e individualismo.

En el Código Civil Francés la regulación del contrato de arrendamiento se comprende en el Título VIII del Libro III del *Code* (Código en francés), el cual se encuentra dividido en 4 capítulos de los artículos 1708 a 1831. El capítulo I contiene las disposiciones generales de los dos tipos de arrendamiento, es decir, del de cosas y del de obra; el capítulo II, el arrendamiento de cosas, se subdivide

[16] Solé Resina, J (1996). Tesis Doctoral sobre la Delimitación del Objeto del Contrato de arrendamiento de obras o servicios. Universidad Autónoma de Barcelona Departamento Privado Area de Derecho Civil. Belaterra. p 35.

en tres secciones dedicadas respectivamente la primera a las disposiciones comunes al arrendamiento (*baux des maison*), y bienes rústicos (*biens ruraux*), la segunda a las reglas particulares de los arrendamiento urbanos (*baux á loyer*) y la tercera al arrendamiento de fincas rústicas (*baux á ferme*)[17].

El artículo 1708 del *Code* distingue dos tipos de arrendamiento: el de cosas y el de obra (ouvrage). El artículo 1709 define el arrendamiento de cosas como aquel contrato por el que una de las partes se obliga a dar el goce de una cosa a la otra durante cierto tiempo y mediante un cierto precio que ésta se obliga a pagar[18].

Todo ello sin perjuicio de la legislación especial sobre el ramo, tal como profundizaremos al abordar el Derecho comparado, al cual nos remitimos.

### II.3.c Código Alemán

El Bürgerliches Gesetzbuch (B.G.B) se elaboró en 1891 a 1895 sobre la base del proyecto de 1887. En este código, el cual entró en vigor el 1 de enero de 1901, el arrendamiento de cosas (Miete, en alemán) se cuenta en el Libro II, Sección VII, Título III, parágrafos 535-597.

El sistema alemán, el cual es más liberal que el francés o el italiano, establece una limitación de hecho a la libertad de pacto a través de la intervención judicial que podría llamarse de equidad. Esta equidad, no obstante, que se presupone en el arbitrio judicial, está dada no sólo en interés del arrendatario sino

[17] Solé Resina, J (1996). Tesis Doctoral sobre la Delimitación del Objeto del Contrato de arrendamiento de obras o servicios. Universidad Autónoma de Barcelona Departamento Privado Area de Derecho Civil. Belaterra. p 38.
[18] Idem, pp.39.

en interés de la explotación objetivada. También puede intervenir la administración en ciertos casos.[19].

El Código alemán (BGB), no sólo regulaba por separado el contrato de servicio o de trabajo (Diensvertag), sino que se distingue entre el arrendamiento de cosas muebles y fundos urbanos (Miete) y el arrendamiento de fundos rústicos y derechos (Pacht).

El Código Civil de Alemania emplea las expresiones Miete y Pacht: Miete es el arrendamiento típico o cesión del simple uso en el que el arrendatario tiene derecho al uso; el Pacht es el arrendamiento de uso y disfrute, es decir, es el arrendamiento de uso con derecho a la percepción de frutos.

Son susceptibles de alquiler las cosas movibles y los bienes inmuebles, o partes tangibles que son aptos para el propósito (por ejemplo, pared de la casa como espacio publicitario).

Los requisitos generales para los arrendamientos se regulan en los parágrafos 535-548 del BGB, así como el diseño de los contratos de adhesión (parágrafos 305-310 del BGB) se aplica a todos los contratos de arrendamiento.

Otros aspectos interesantes de la legislación arrendaticia de viviendas en Alemania son:

Depósito. La ley exige tres meses del valor del alquiler, con la garantía de la devolución total con intereses por el período completo. Por tanto, el depósito debe ser ingresado a una cuenta bancaria conjunta del arrendador y del arrendatario (parágrafo 551 del BGB).

[19] Cobacho Gómez, J (1986). Estudios sobre la ley de arrendamientos rústicos. Madrid. Editorial Editium. pp 35-36.

Período de preaviso. El período legal de preaviso en contratos de arrendamiento por tiempo indeterminado es de tres meses.

Subarriendos. En muchos contratos están excluidos; pero estas cláusulas por son ineficaces (parágrafo 553, párrafo 3 del BGB). Sin embargo, bajo ciertas condiciones estará prohibido en virtud del parágrafo 553 párrafo 1, inciso 2 del Código Civil.

Obligaciones de las partes. A) Propietario. A través del contrato de arrendamiento, el arrendador (parágrafo 535 I 1 del BGB) está obligado a conceder al arrendatario el uso de lo arrendado durante el período de alquiler en una condición contractual. El propietario tiene que soportar la carga que descansa sobre la propiedad arrendada (parágrafo 535 I 2 del BGB). Sin embargo, algunas de estas cargas (como los impuestos de bienes raíces) suelen ser repercutidas al arrendatario.

B) Inquilino. El inquilino se compromete a pagar la renta pactada y devolverle la cosa arrendada hasta el final del contrato de arrendamiento (parágrafo 535 II del BGB).

Plazos de preaviso. En general, el plazo de preaviso para los inquilinos es de tres meses a finales de mes, menos el período de espera (a más tardar el tercer día hábil del mes). No se permite el acuerdo de un plazo de preaviso más largo para el inquilino. Se extenderá a seis meses si el arriendo es de cinco años, y después de ocho años a nueve meses (parágrafo 573c del Código Civil.

Los aumentos de alquiler. Un aumento en el alquiler sólo es posible en los casos expresamente previstos por la ley. Los aumentos de alquileres más frecuentes tienen lugar al adaptarse a la habitual renta de referencia local y después del criterio de la modernización.

Reducción del alquiler. Son condiciones para una reducción legal de la renta: deficiencia significante; el defecto no sea responsabilidad culposa por parte del inquilino; el inquilino no tenía conocimiento del defecto y lo desconocía cuando se firma el contrato. Está excluida de la reducción de la renta, entre otros casos, cuando el arrendatario conocía la deficiencia. El derecho a la reducción de renta (*Mietkürzung*) no puede excluirse por contrato.

Al respecto, por supuesto, no podemos olvidar la legislación especial sobre la materia, que reseñaremos llegado el apartado correspondiente al Derecho comparado, al que nos remitimos.

### II.4. El arrendamiento de cosas en Venezuela.

#### II.4.a Diversos Códigos civiles.

Originalmente, el arrendamiento estaba regulado en nuestro ordenamiento jurídico por los diferentes Códigos Civiles.

Sin embargo, cuando estudiamos el arrendamiento debemos tomar en cuenta una serie de leyes, reglamentos, resoluciones y decretos, que regulan la materia y por ende derogan en muchos aspectos el Código Civil.

El primero de los decretos fue, el Decreto Legislativo sobre Desalojo de Vivienda (1947); posteriormente se dictó la Ley de Regulación de Alquileres (1960) y su reforma (1986); los Decretos de Protección Inquilinaria Nro. 513 (1971) y Nro. 576 (1971); El Reglamento de la Ley de Regulación de Alquileres y el Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas, (1960) modificados por Decreto Nro. 882 (1972), la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (1999); una verdadera innovación en materia de arrendamientos de inmuebles; el Decreto de Congelación de los Alquileres de Vivienda en todo el territorio Nacional, publicado en Gaceta Oficial Nro. 37.941, de fecha 19 de mayo de 2004, prorrogado hasta la actualidad; el

Decreto contra los Desalojos Arbitrarios (2011); la Ley de Regularización y Control de Arrendamiento de Vivienda (2011); Reglamento de la Ley de Regularización y Control de Arrendamiento de Vivienda (2011), estos últimos dirigidos única y exclusivamente a los inmuebles destinados a viviendas.

**Regulación del Arrendamiento en los diferentes Códigos Civiles venezolanos:**

El primer Código Civil venezolano fue el de 1862. En 1861, durante el gobierno de José Antonio Páez, se encomendó al Doctor Julián Viso un nuevo proyecto de Código Civil, que fue acogido favorablemente por una comisión revisora y promulgado el 28 de octubre de de 1862 para comenzar a regir el 1 de enero de 1863. Este código se inspiró en un alto porcentaje en el Código Civil Chileno de 1855 , quien a su vez se inspiró en los Códigos romanos, en las Partidas, en el Código Civil de Napoleón, en el de Luisiana, de Austria y en el Proyecto de García Goyena, y en los tratadistas clásicos franceses como Pothier y Domat, Melin y Delvincourt. Sin embargo, dicho código perdió su vigencia el 8 de agosto de 1863 por causa del famoso Decreto de Falcón que derogó todas las normas jurídicas dictadas por el gobierno central después de estallada la revolución Federal[20].

**El Código Civil de 1862**, consagraba el contrato de arrendamiento en el Título XI, en cuyo artículo primero establecía:

*Artículo 1. "El arrendamiento es un contrato en que* ***las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra, o a prestar un servicio; y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado".***

[20] Ochoa, Oscar (2006). Personas: Derecho Civil I. Caracas, Universidad Católica Andrés Bello, p. 157.

De la transcripción de este artículo se puede inferir que desde el año 1862 se consideraba el arrendamiento como un contrato consensual, en el cual las partes estaban en igualdad de condiciones, había un balance en la distribución de obligaciones y beneficios.

En 1867 se sancionó un nuevo Código Civil que entró en vigencia el 28 de octubre de 1867[21]. Para la creación de este Código el General Juan Crisóstomo Falcón por decreto de fecha 11 de agosto de 1863 creó una Comisión revisora de la legislación del país, cuyas funciones serían formar los Códigos nacionales y presentar proyectos de leyes que proveyeran de armonía al sistema federal. La comisión no tomó directamente como modelo al Código Napoleón sino el Proyecto del español Don Florencio García Goyena presentando al Rey de España el 27 de diciembre de 1851, el cual no fue acogido en España.

*Artículo 1366. El arrendamiento* ***es un contrato por el cual una de las partes se obliga a ceder a la otra el goze o uso de una cosa, o a prestarle un servicio personal, por precio determinado.***

*A falta de pacto especial, el uso o goze de la cosa arrendada se determinara por la costumbre del país.*

En este Código se contempla el arrendamiento de cosas y el arrendamiento de servicio personal, suprimiendo en este caso el arrendamiento de obras, contemplado expresamente en el Código de 1862.

En el artículo 1367, se establece expresamente que los bienes fungibles, lo cuales se consumen por el uso, no pueden ser objeto del contrato de arrendamiento.[22]

---

[21] El Código Civil de los Estados de Venezuela de 1867, regulaba el arrendamiento en los artículos 1366 y siguientes.

[22] Código Civil venezolano de 1867.Articulo 1367. Los bienes fungibles que se consumen por el uso, no pueden ser materia de este contrato.

*Artículo 1372. Si el arrendatario no cumpliera las obligaciones del artículo anterior,* ***puede el arrendador pedir la recisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, o solo esto último, dejando subsistente el arrendamiento.***

Nótese que se usa el término rescisión del contrato como sinónimo de resolución, lo cual para muchos juristas es incorrecto, ya que entendemos por rescindir la acción de dejar sin efecto un contrato u obligación cuando media lesión. Anulación, invalidación. Privar de su eficacia ulterior, incluso con efectos retroactivos[23] Mientras que el término resolver es aquel acto jurídico que deja sin efecto un contrato válidamente concertado por alguna causa sobrevenida, por ejemplo, el impago del canon del alquiler. Para Sagués consiste en la reducción a la nada de un contrato[24].

Se introduce la figura del desahucio en la legislación civil venezolana, la cual se mantuvo hasta el Código Civil actual (1982) con las variantes contempladas en leyes especiales que rigen la materia[25].

*Artículo 1414.* ***Los contratos verbales o por escrito sobre alquiler de casas y demás edificaciones en que no se hubiere determinado el tiempo de su duración, pueden rescindirse libremente por cualquiera de las partes, concediéndose al inquilino ochenta días para la desocupación****, si la casa estuviera ocupada con algún establecimiento comercial o fabril y cuarenta si no estuviere en este caso; teniendo esto lugar aunque el locador transfiera a un tercero el dominio de dichas casas o edificios.*

---

[23] Cabanellas, Guillermo (2001) Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Argentina. Editorial Heliasta. P. 177

Ver también sobre la figura, Bernad Mainar, R. *Derecho civil patrimonial. Obligaciones.* Tomo III. Publicaciones UCAB. Caracas, 2012, pp. 361 y ss.

[24] Idem, 188

[25] Código Civil venezolano de 1867.Artículo 1389. Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo señalado, concluye en el día prefijado, sin necesidad de desahucio.

*Los mismos plazos se concederán por el locador al inquilino para el aumento de precio en el alquiler.*

*No se concederán al inquilino los plazos de que habla este artículo, en el caso en que el alquiler no sea pagado con puntualidad, o cuando la casa se esté arruinando, o el inquilino no la conserva en buen estado o la aplica a usos deshonesto. (Subrayado nuestro)*

Este artículo sobre la terminación del contrato verbal o a tiempo indeterminado se ha mantenido en todos los códigos civiles hasta la actualidad, sin embargo su aplicación ha quedado derogada en virtud de las diferentes leyes especiales dictadas en la materia.

En Venezuela siguieron, en un periodo de casi cincuenta años, cinco Códigos civiles sucesivamente reformados. Estos códigos no implicaron trascendentes ni importantes reformas en materia de arrendamiento. Sin embargo, los artículos más relevantes de los mismos en esta materia se encuentran transcritos en los anexos del presente trabajo.

***Código Civil de los Estados Unidos de Venezuela 1922.***

El 24 de julio de 1922, entró en vigencia un nuevo Código Civil que derogó el Código Civil de 1916 donde lo más que hay son reformas de estilo. En lo referente a las personas jurídicas, que en los Códigos civiles anteriores se denominaban “seres o cuerpos morales” y que sólo se señalaba “lícitamente establecidos” se establecieron las formalidades jurídicas para la adquisición frente a terceros de la personalidad jurídica mediante la protocolización del acta constitutiva en la Oficina subalterna de Registro del Departamento o Distrito en que hayan sido creadas. El artículo 20 referente a los derechos de los civiles extranjeros en Venezuela, fue modificado, y en el artículo 242 se redujeron los casos de investigación de la paternidad natural a uno, a saber rapto o violación

cuando la época del rapto de la violación coincida con la concepción[26]. No fueron realizados cambios significantes en materia de arrendamiento (Ver anexos).

***El Código Civil de 1942.***

Después de la muerte del General Juan Vicente Gómez, el Congreso Nacional el 22 de junio de 1936 dictó la Ley de la Comisión Codificadora Nacional y se constituyó una Comisión integrada por representantes del Ejecutivo Nacional, de la Corte Federal y de Casación, de la Academia de Ciencias Políticas y Sociales y del Colegio de Abogados del Distrito Federal.

En fecha 1941 la Comisión Codificadora Nacional envió al Ministro de Relaciones Interiores el Proyecto de Código Civil que se ha elaborado, y su correspondiente exposición de motivos los cuales fueron publicados en ese mismo año. En la referida exposición, se expresó que las reformas realizada por la Comisión Codificadora Nacional, estaban inspiradas por el Proyecto Franco-italiano de las obligaciones, el cual fue elaborado por comisiones especiales de notables jurisconsultos franceses e italianos, en respuesta a las exigencias del progreso en las civilizaciones modernas, las cuales exigen uniformidad[27]

De igual manera, en materia de contratos la comisión tomó en cuenta para dicho proyecto, no solo las innovaciones de los proyectistas franceses e italianos, sino también tomó como inspiración al novísimo Código Civil italiano.

El arrendamiento de cosas se encuentra regulado en este código en el Título VIII, en los artículos 1579 y siguientes.

[26] Ochoa, Oscar (2006) Personas: Derecho Civil I. Caracas, Universidad Católica Andrés Bello. Pp 160
[27] Ibidem, Pp. 164.

## II.4.b Legislación especial

### *Decreto de 1939*

Uno de los primeros antecedentes legislativos en materia de arrendamiento en Venezuela fue el decreto del 9 de septiembre de 1939, en el cual se estableció la regulación de los precios de los artículos de primera necesidad entre los cuales se incluyó la habitación y en particular el alquiler de las viviendas. Sucesivos decretos ampliaron el alcance del mismo y crearon diversos órganos y mecanismos para efectuar las regulaciones establecidas en diversos órdenes de la economía (precio, transportes y comercio exterior).

### *Decreto Nro. 176 de 1944*

A través del decreto Nro. 176 de 15 de agosto de 1944 se dieron a la Comisión Nacional de abastecimientos las facultades hasta entonces atribuidas a diversos organismos. En cuanto al arrendamiento, las principales disposiciones del citado decreto fueron las siguientes:

1. Se atribuyó a la Comisión Nacional de Abastecimiento la fijación de los tipos máximos de los alquileres aplicables en los contratos de arrendamiento que se celebran en cualquier parte de la República respecto de los inmuebles que enumeraba el Decreto y de las otras categorías de inmuebles que determinara el Ejecutivo;
2. Se estableció que la fijación de los alquileres máximos se haría tomando en consideración las circunstancias generales que concurrieran para hacer una apreciación equitativa de su monto.
3. Se declaró que no podía solicitarse ni acordarse válidamente la desocupación de los inmuebles arrendados sujetos a regulación sino en los casos taxativamente señalados en el Decreto.
4. Se estableció un procedimiento especial para la oferta y depósito de los alquileres vencidos.

***Resolución Nro. 28 de 1945***

Por resolución Nro. 28 del 15 de marzo de 1945, la Comisión Nacional de Abastecimiento reglamentó el ejercicio de las facultades en materia de arrendamientos urbanos.

***Resolución Nro.72 de 1945***

Por resolución Nro. 72 de 1945, la Comisión Nacional de Abastecimiento dictó normas sobre rebaja de alquileres entre los cuales figuraba la de que dicha Comisión continuaría haciendo la fijación de alquileres máximos de toda clase de inmuebles, con lo cual extendió la regulación de los cánones de arrendamiento de inmuebles a todos ellos en abierta violación del Decreto Nro. 176 que señala los inmuebles sujetos a regulación y atribuía al Ejecutivo, y no a la Comisión, la facultadas de extender la regulación a otras categorías de inmuebles. Sin embargo, nadie solicitó la nulidad de la disposición de referencias.

***Decreto Nro. 184 de 1946***

A través del decreto Nro. 184 de 16 de febrero de 1946, el Ejecutivo extendió la regulación a todo edificio cuya construcción terminase después de la fecha del mismo decreto y estableció normas para hacer regulaciones en base a determinados porcentajes de interés calculados sobre el valor del edificio o construcción.

***Decreto Nro. 231 de 1946***

En el Decreto Nro. 231 del 2 de abril 1946, se sustituyó la Comisión Nacional de Abastecimientos por un solo funcionario denominado Comisionado Nacional de Abastecimientos, cuyas atribuciones se extendieron más allá de las que tenía la Comisión mencionada. Así el Comisionado dictó el 5 del mismo mes y

año su Resolución Nro.100 sobre arrendamientos urbanos por la cual derogó la Resolución Nro. 28, del 15 de marzo de 1945; se facultó a sí mismo o a sus delegados para fijar el canon de arrendamiento de todo tipo de inmuebles; dictó numerosas normas para la fijación de alquileres; reguló el arrendamiento de piezas, habitaciones y apartamentos; reglamentó la desocupación de inmuebles regulados estableciendo causales taxativas para la procedencia de la solicitud o demanda de desocupación, exigiendo autorización previa para efectuar dicha solicitud o demanda, salvo que se tratara de falta de pago del canon dentro los 15 días siguientes a su vencimiento; y concedió derechos preferentes a los inquilinos para volver a ocupar causas especificadas en la Resolución. Sin embargo, el Comisionado carecía de poder para dictar la mayoría de dichas normas.

***Decreto legislativo de 1947***

En 1947, por primera vez en Venezuela se dicta una ley especializada en materia arrendaticia, así la Asamblea Nacional Constituyente de los Estados Unidos de Venezuela, en el ejercicio de sus poderes soberanos, dicta el Decreto Legislativo Sobre Desalojo de Viviendas, como su nombre lo indica solo se aplicaría a inmuebles arrendados para ser destinados a viviendas, cuyos **contratos fueren verbales o a tiempo indeterminado**, con un procedimiento determinado y alegando alguna de las causales tácitamente establecidas en el artículo primero del Decreto que dice textualmente:

*Artículo 1° - Sólo podrá solicitar y acordarse válidamente la desocupación de casa:*

*a) Cuando haya dejado de pagar el canon de arrendamiento después de haber transcurrido quince días consecutivos a contar de la fecha de vencimiento.*

*Toda demanda de desocupación deberá ser acompañada de la constancia del monto del alquiler expedido a ese efecto por la Comisión Nacional de Abastecimiento o la Delegación respectiva. Introducida la demanda el Juez*

*notificará, por intermedio del Alguacil, a la persona demandada de que en el plazo de tres días deberá consignar en el Tribunal la cantidad correspondiente a los arrendamientos vencidos, con la mención expresa de que el pago hará cesar el procedimiento. Si no se encontrare al demandado el Alguacil fijará un Cartel de notificación mencionada a las puertas del inmueble del cual se haya solicitado desocupación. Las diligencias practicadas a este efecto no causarán costas, impuestos, ni derecho alguno y se harán en papel común, sin estampillas.*

*Transcurrido el plazo señalado en el aparte anterior sin que el inquilino haya efectuado el pago correspondiente, continuará el procedimiento; pero el demandado podrá cesar todos los efectos del juicio si antes del acto de la contestación de la demanda consignare en el Tribunal el monto de la deuda más las costas, que en este caso no podrán exceder de la cantidad correspondiente a la mitad de una mensualidad del alquiler fijado al inmueble de que se trate.*

*En caso de que el inquilino tenga excepciones que oponer al demandante, deberá consignar la suma adeudada a fin de evitar el secuestro y el juicio continuará su curso legal.*

*b) Cuando a juicio de la Comisión Nacional de Abastecimiento, Dirección de Inquilinato. Ministerio de Fomento* ***(Ahora Superintendencia Nacional de Arrendamiento del Ministerio De Vivienda y Hábitat*** *o la Delegación respectiva, se compruebe suficientemente que el propietario o algunos de sus parientes consanguíneos hasta el segundo grado tienen necesidad de ocupar el inmueble. La ocupación deberá efectuarse dentro del mes siguiente a la fecha de la desocupación por el inquilino y por un plazo no menor de seis meses. Si el propietario o sus parientes, para trasladarse a la casa cuya desocupación solicitan, dejan desocupado otro inmueble que les perteneciere, estarán obligados a ofrecerlo en arrendamiento al inquilino que van a desalojar, salvo en el caso de que el inmueble vaya a ser objeto de reparaciones mayores, reconstrucción o demolición; pero exigirá la autorización previa de la Comisión Nacional de Abastecimiento o la Delegación respectiva.*

*Si el inmueble que va a ser desocupado por la persona que solicita la desocupación de otro que le pertenezca, no es también de su propiedad o de la*

*propiedad de sus parientes ya indicados, el inquilino intimado de desalojo tendrá derecho a ser preferido en su arrendamiento en las mismas condiciones que regían para el anterior contrato de arrendamiento o las que establezca la Comisión Nacional de Abastecimiento, organismo que estará encargado de tramitar las peticiones correspondientes, en los casos que se indican en este aparte.*

*c) Cuando se trate de demolición, reconstrucción total, de reparación que exija el desalojo o de utilización necesaria del inmueble por causa de interés público. Tales circunstancias estarán demostradas ante la Comisión Nacional de Abastecimiento o la Delegación respectiva, la que, a su juicio concederá la autorización con vista de los permisos otorgados por la Ingeniería Municipal o por las autoridades sanitarias competentes. La demolición, reconstrucción o reparación, deberá comenzarse dentro del mes siguiente a partir de la fecha de la desocupación.*

*d) Cuando el inmueble sea destinado por el inquilino a usos deshonestos y así lo declare la Comisión Nacional de Abastecimiento o la Delegación respectiva.*

*e) Cuando a juicio de la Comisión Nacional de Abastecimiento o la Delegación respectiva, el inquilino ocasione al inmueble deterioros mayores que los provenientes del uso moral del inmueble.*

*Artículo 2° - Cuando fuere autorizada la petición de desocupación de un inmueble, el inquilino para efectuarla tendrá un plazo de tres meses a contar de la fecha de la notificación. Sin embargo, la Comisión Nacional de Abastecimiento o la Delegación respectiva, podrá prorrogar prudencialmente este plazo, cuando lo considere suficientemente justificado. Dicha prórroga no podrá exceder del lapso establecido en este artículo. El plazo aquí previsto no será aplicable cuando la desocupación se fundamente en las causales establecidas en las letras d) y e) del artículo 1°.*

*Parágrafo único. – El plazo concedido para las desocupaciones formuladas en la causal establecida en el aparte e) del artículo 1°, podrá acordarse o eliminarse, a juicio de la Comisión Nacional de Abastecimiento o su respectiva*

*Delegación, siempre que la Ingeniería Municipal certifique que existe riesgo inminente para los ocupantes del inmueble.*

*Artículo 3°.- El inquilino que hubiere tenido que desocupar un inmueble por causa de reparación, modificación o reconstrucción, tiene derecho preferente, al quedar terminadas éstas a obtener arrendamiento por el alquiler que le señalare el Organismo regulador.*

*Artículo 4°. – El inquilino que tenga suscrito contrato de arrendamiento a plazo fijo, tiene preferente derecho para seguir ocupando el inmueble al vencimiento del plazo, por un canon de arrendamiento no mayor al que fije el Organismo competente.*

*Cuando el inmueble en el caso anterior, fuere destinado a casa de habitación, el canon de arrendamiento no podrá ser mayor que el estipulado en el contrato vencido.*

El artículo 5 del Decreto establece un mecanismo para que el arrendatario pueda obtener la solvencia consignado los cánones de arrendamiento ante un Tribunal creado al efecto, esto siempre y cuando el arrendador de un inmueble se rehusara a recibir el pago de la pensión de arrendamiento vencida, el Juez en estos casos dará al interesado el comprobante correspondiente al canon o cánones consignados.

***Decreto Nro. 421 de 1952***

En Decreto Nro. 421 del 1 de julio de 1952 se suprimió la Comisión Nacional de Abastecimiento y sus atribuciones en materia de arrendamiento se atribuyeron a una Oficina de Inquilinato que se creó como dependencia del Ministerio del Fomento.

***Ley de Inquilinato de 1955.***

La Ley de Inquilinato de 9 de abril de 1955, quiso recoger en un solo texto todas las normas sobre alquileres; pero la oscuridad de sus disposiciones sobre la entrada en vigencia de la nueva ley y derogatoria de las normas hasta entonces vigentes, creó una incertidumbre grave en la materia.

***Ley de Regulación de Alquileres de 1960***

La ley de Regulación de Alquileres, del 1 de agosto de 1960, redujo toda esa multiplicidad de normas porque las derogó todas. El 9 de septiembre de 1960 se dictó el Reglamento de la Ley de Regulación de Alquileres y del Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas, que fue derogado casi por completo por otro Reglamento de igual nombre de fecha 26 de enero de 1972.

***Decreto de Protección Inquilinaria Nro. 513 de fecha 06 de enero de 1971***

En el año 1971 se dictan los Decretos 513 y 576, con lo cual se establecen más restricciones en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a viviendas, favorables al arrendatario, en detrimento del arrendador y/o propietario del inmueble

El Decreto del 6 de enero de 1971 **número 513**, publicado en Gaceta Oficial número 219.789, por el cual la venta en propiedad horizontal de los diversos apartamentos de un edificio que haya sido destinado al arrendamiento, siempre que su correspondiente permiso de habitabilidad tenga más de cinco años de otorgado, se regirán por lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y en dicho Decreto, que disponía textualmente lo siguiente:

*Artículo 1. La venta en propiedad Horizontal de los diversos apartamentos de un edificio que haya sido destinado al arrendamiento, siempre que su correspondiente permiso de habitabilidad tenga más de cinco años de otorgado, se regirá por lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y en el presente Decreto. Las ventas ulteriores de apartamentos adquiridos en propiedad horizontal que realicen individualmente sus propietarios, no se regirán por el presente Decreto.*

*Artículo 2. Antes de proceder a la enajenación de los apartamentos a que se refiere el artículo anterior, los interesados deberán obtener una constancia expedida por el Ministerio de Sanidad y Asistencia Social de que el edificio es apto para utilizado en condominio.*

*La constancia será expedida dentro de los treinta días continuos, siguientes a la fecha de solicitud, siempre que el edificio reúna las condiciones exigidas. Ella tendrá validez por un año y deberá ser presentada por el interesado Registrador competente para ser agregada en el cuaderno comprobante.*

*Artículo 3. En caso de que sean ofrecidos en venta apartamentos que hayan estado arrendados o subarrendados dentro de los seis meses anteriores a la enajenación, la persona que ocupe el inmueble a título de arrendatario o de subarrendatario tendrá derecho a adquirir el apartamento por un precio no mayor al determinado como valor del inmueble en la regulación vigente para la fecha de la enajenación, copia certificada de la cual deberá ser presentada para ser agregada al cuaderno de comprobantes. Para el ejercicio de este derecho se aplicarán las normas del retracto legal establecidas en el Código Civil.*

*Artículo 4. En la venta de los apartamentos indicados en el artículo 1, deberán observarse los siguientes requisitos:*

*a) La cuota inicial no podrá ser mayor del 25% del precio de venta, la cual podrá exigirse en su totalidad en el momento de protocolizar la operación o repartirse en cuotas anuales, a voluntad de las partes.*

*b) No podrá establecerse plazos menores de doce años para el pago del saldo precio, ni exigirse cuotas mensuales diferentes a las que correspondan por amortización del capital e intereses y a las primas de seguros que se contraten para cubrir la pérdida del inmueble o el pago de los saldos adeudados a la muerte o incapacidad del adquirente.*

*c) El monto de las cuotas mensuales deberán distribuirse en proporción al plazo concedido.*

*d) Salvo lo dispuesto en la letra a) de este artículo no se fijarán cuotas anuales o especiales de ninguna índole.*

*Los contratos de venta deberán ajustarse a los requisitos establecidos en los literales que anteceden, pero concederán al comprador el derecho de cancelar en cualquier momento, la totalidad o parte del saldo del precio, con la consiguiente rebaja de intereses. La amortización se aplicará a reducir el plazo convenido o a disminuir el monto de las cuotas mensuales o de los saldos de la cuota inicial a elección del comprador.*

*Artículo 5. Las operaciones destinadas a financiar la adquisición de los apartamentos a que se refiere este Decreto estarán sujetos a las disposiciones establecidas en el artículo que antecede.*

*Artículo 6. El interesado, en toda publicación que efectúe por cualesquiera de los medios usuales de publicidad, deberá hacer oferta pública de venta en las condiciones contempladas en los literales a), b), c) y d) del artículo 4.*

El artículo 7, contempla prohibición expresa para los Registradores, Notarios y Jueces, a quienes les indica que se abstendrán de protocolizar, autenticar o reconocer según el caso, documentos de venta o financiamiento

cuando no estén cumplidos los requisitos que señala el presente Decreto, lo cual en que caso de realizarse acarreará sanciones civiles o penales.

***Decreto de Protección Inquilinaria Nro. 576 de fecha 14 de abril de 1971***

En el mismo año 1971, se dicta el **Decreto 576** del 14 de abril, publicado en Gaceta Oficial N° 29.489, de fecha 21 de abril de 1971, por el cual se dispone que la enajenación, venta o cualquier acto jurídico traslativo de propiedad sobre los apartamentos a que se refiere el Decreto N° 573 de 6 de enero de 1971, estará sujeto al cumplimiento de los requisitos exigidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Decreto 513 y en el presente Decreto.

*Artículo 1° La enajenación, venta o cualquier acto jurídico entre vivos, traslativo de propiedad sobre los apartamentos a que se refiere el Decreto N° 573 de 6 de enero de 1971, estará sujeto al cumplimiento de los requisitos exigidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Decreto 513 y en el presente Decreto.*

*Artículo 2° Ni los enajenantes ni terceras personas podrán exigir la entrega de arras o cualesquiera otros valores, imputables o no al precio, como garantía del cumplimiento de la obligación que asume el futuro comprador relacionada con la enajenación de los apartamentos a que se refiere el Decreto 513 de 6 de enero de 1971.*

*Los infractores de esta disposición serán sancionados con las penas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal.*

*Artículo 3° A los efectos del artículo 1° del Decreto 513 de 6 de enero de 1971, se entiende por edificio que haya sido destinado al arrendamiento, aquel que en cualquier momento, con anterioridad o posterioridad a la fecha de publicación del referido Decreto, estuvo o esté destinado total o*

*parcialmente, al arrendamiento, independientemente de la fecha de registro del documento de condominio.*

*Artículo 4° Para la tramitación de la constancia a que se refiere el artículo 2° del Decreto 513, los interesados deberán introducir su solicitud por ante la Unidad Sanitaria más cercana al lugar donde esté ubicado el apartamento de que se trate y acompañarán a su solicitud un plano aprobado por la autoridad sanitaria competente en el cual se identifiquen los apartamentos o unidades de vivienda y demás dependencias de que conste el inmueble.*

El Artículo 10 contempla prohibiciones y sanciones para autoridades que incumplan el contenido del Decreto, así*: "Los registradores se abstendrán de protocolizar los documentos de enajenación cuando se hubiere dado cumplimiento al procedimiento de notificación previsto en el artículo anterior. Asimismo se abstendrán de protocolizar los documentos de enajenación a personas distintas del ocupante cuando conste la manifestación de voluntad de éste de adquirir el apartamento o cuando no hubiere transcurrido el plazo de nueve días".*

*Artículo 11°* ***Antes de la protocolización, autenticación o reconocimiento de cualquier documento de enajenación, los Registradores, Notarios y Jueces, verificarán si el apartamento de cuya enajenación se trate, ha sido declarado apto para ser usado en condominio y si se han cumplido las demás condiciones establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Decreto 513 y en el presente Decreto****. (Subrayado nuestro)*

El artículo 12, establece las sanciones en caso de incumplimiento de los requisitos o condiciones exigidos por el Decreto 513 o por el presente Decreto.

**Ley de Arrendamientos Inmobiliarios 1999**

El artículo 1 del Decreto con rango y fuerza de 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 cuáles son los arrendamientos y subarrendamientos 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, artículos 3 y 4 ejusdem.

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

a) 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.

b) 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.

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

El artículo 5 ejusdem 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 cuáles 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 sobrealquileres, 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 regirán 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 para los inmuebles destinados a cualquier otro uso que no sea vivienda, 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 1611 del referido Código Civil Venezolano (1982)[28].

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.

La LAI vino a unificar la legislación arrendaticia, antes dispersa en diferentes textos, además estableció el juicio breve como procedimiento único para todo lo relacionado con la materia arrendaticia; al efecto establece el artículo 33: "*Las demandas por desalojo, cumplimiento o resolución de un contrato de arrendamiento, reintegro de sobrealquileres, reintegro de depósitos 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*

[28] Código Civil Venezolano 1982.: 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 1611: "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".

*previsto en el Libro IV, título XXII, del Código de Procedimiento Civil, independientemente de su cuantía".*

Con respecto a las causales para desalojar la LAI, las mantuvo para los contratos de arrendamiento verbal y a tiempo indeterminado, razón por la que los contratos de arrendamiento a tiempo determinado se regirían por las causales de cumplimiento y resolución de contrato establecidas en el Código Civil.

Las atribuciones de la Dirección de Inquilinato quedaron reducidas a la fijación de cánones de arrendamiento y sanciones.

**Prórroga legal en La Ley de Arrendamientos Inmobiliarios**

La Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (1999) 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 en el libro Curso de Derecho Inquilinario (Ponencias), 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 LAI las reglas que determinan la prórroga legal son las siguientes:

a) 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.

b) 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.

c) 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.

d) 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 “relación arrendaticia” pues, a los efectos de la prórroga legal, se computa la antigüedad sin importar cuántos 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 operara 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 LAI, 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 ejusdem, 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.

Con la prórroga legal el legislador quiso eliminar la tácita reconducción regulada en el artículo 1600 del CCV: *"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 renovada, y su efecto se regla por el artículo relativo a los arrendamientos hechos sin determinación de tiempo";* sin embargo, por interpretaciones y pronunciamientos jurisprudenciales, se le dio nuevamente vida a esta institución, poniendo en cabeza del arrendador la obligación de notificar dos veces, la primera vez a fin de que opere la prórroga legal, la segunda vez a los efectos de que no opere la tácita reconducción una vez consumida la prórroga legal, establecida en el artículo 36 de la LAI.

A tal efecto citamos Sentencia de 18 de julio de 2011, Tribunal Supremo de Justicia Sala Constitucional, Sala Constitucional, Ponente Carmen Zuleta De Merchan, caso Multi Renta Romi.

*"Visto lo anterior, entiende quien sentencia que una vez vencida la vigencia estipulada de la convención locativa, sin que las partes convinieran en su renovación, operó en consecuencia la prórroga legal establecida en el literal b) del Artículo 38 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, en forma obligatoria para la arrendadora y en forma potestativa para el arrendatario, por un lapso máximo de un (1) año, que venció el día 01 de Septiembre (sic) de 2006, y así se decide.*

*También infiere éste (sic) Juzgador (sic) que si bien es cierto que con la no necesidad del desahucio y la determinación de la cláusula penal por la falta de entrega, se entiende que no se pretende continuar con la contratación inquilinaria, es cierto igualmente que al haber vencido la referida prórroga legal en fecha cierta, y que la arrendadora consintió tácitamente con su silencio en que el inquilino continuara ocupando el inmueble alquilado al no demostrar en autos que manifestó su oposición a ese respecto en tiempo útil, es inobjetable que dadas dichas circunstancias se produjo el efecto jurídico de la institución de la tácita reconducción contemplada en los Artículos (sic) 1.600 y 1.614 del Código Civil, al verificarse posteriormente más de una mensualidad en la ocupación, tomando en consideración que la acción intentada fue deducida por el Tribunal (sic) a quo, en fecha 04 de Julio (sic) de 2007, conforme se desprende del folio 30 de las actas procesales, es decir, Diez (sic) (10) meses y Tres (sic) (3) días después de haberse vencido la prórroga legal en comento, aunado al hecho cierto de que tampoco demandó aplicación de cláusula penal alguna por el incumplimiento en la entrega, por ello, no cabe dudas que en el presente caso al operar la tácita reconducción a partir del día 01 de Septiembre (sic) de 2006, exclusive, implicó la indeterminación del contrato de arrendamiento en comento; por ello, respecto a su temporalidad, es inevitable calificarlo, como un vínculo locativo sin determinación de tiempo, y así lo deja establecido este Órgano (sic) Jurisdiccional (sic)".*

**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 sí 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 él. 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 ejusdem 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 de modo que, los intereses que se produzcan 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 a el arrendatario el dinero según lo establecido en al artículo 25 ejusdem, 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 este 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 ejusdem.

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.

El Título XVIII, Capítulo I, del Código Civil, consagra la fianza, su naturaleza y extensión, en el artículo 1804 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”[29].

[29] 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 1813 ejusdem 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”.

## Capítulo III Análisis particular de la nueva legislación de arrendamientos de vivienda. Ley de Regularización y Control de Arrendamiento de Vivienda.

### III.1 Ámbito de Aplicación de la Nueva Ley

Los artículos 1 y 2 de la nueva legislación arrendaticia en materia de bienes inmuebles destinados a viviendas dejan claro el espíritu, propósito y razón del legislador al regular este tipo de contrato como una materia de interés público, social y colectivo, al considerar la vivienda como derecho fundamental aisladamente del derecho de propiedad, que también es un derecho fundamental[1], todo lo cual origina un visible y claro desequilibrio en las relaciones contractuales en materia de arrendamiento de viviendas, si bien la misma exposición de motivos de la Ley, y sus diversos anteproyectos no llevan a tal conclusión.

El artículo 1 de la nueva Ley establece su ámbito de aplicación e indica que tiene por objeto establecer el régimen jurídico especial de arrendamiento **de inmuebles urbanos y suburbanos destinados a viviendas,** ya sean arrendados o subarrendados total o parcialmente; en el marco de la novedosa legislación y Política Nacional de Vivienda y Hábitat, como un sistema integrado dirigido a enfrentar la crisis de vivienda que ha afectado a nuestro pueblo como consecuencia del modelo capitalista explotador y excluyente; **con el fin supremo de proteger el valor social de la vivienda como derecho humano, (olvidándose aquí el derecho de propiedad) y la garantía plena de este derecho a toda la población**[2]; contrarrestando la mercantilización y la

[1] Los derechos fundamentales son derechos humanos positivizados en un ordenamiento jurídico concreto. En esta línea de pensamiento, lo Derechos Humanos son: "Son derechos inherentes a la persona porque ésta los posee en su condición de tal, como emanación de la dignidad humana en virtud de la cual su realización es un fin en si mismo, por lo que no puede ser instrumentalizada, en sus aspectos esenciales o constitutivos, en orden a la consecución de un interés colectivo". Casal, Jesús María (2008). Los derechos humanos y su protección. UCAB, Caracas. pp.16.

[2] Exposición de Motivos de la LRCAV: Con la entrada en vigencia de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela en 1999, se consagra a nuestra patria como un Estado democrático y social de derecho y de justicia que propugna el desarrollo de sus ciudadanos y ciudadanas, con un nuevo conjunto de

especulación económica con la vivienda, que la convierte en un medio de explotación y opresión del ser humano por el ser humano; y promoviendo relaciones arrendaticias justas conforme a los principios del Estado democrático y social, de derecho y de justicia, cumpliendo el mandato de refundación de la República" (Subrayado nuestro).

Los derechos humanos son el conjunto de prerrogativas inherentes a la naturaleza de la persona, cuya realización efectiva resulta indispensable para el desarrollo integral del individuo que vive en una sociedad jurídicamente organizada. Estos derechos, establecidos en la Constitución y en las leyes, deben ser reconocidos y garantizados por el Estado.

Todos estamos obligados a respetar los derechos humanos de las demás personas. Sin embargo, según el mandato constitucional, quienes tienen mayor responsabilidad en este sentido son las autoridades gubernamentales, es decir, los hombres y mujeres que ejercen la función de servidores públicos.

La labor de proteger los Derechos Humanos representa para el Estado la obligación de proveer y mantener las condiciones necesarias para que, dentro de una situación de justicia, paz y libertad, las personas puedan gozar realmente de todos sus derechos. El bienestar común supone que el poder público debe hacer todo lo necesario para que, de manera paulatina, sean superadas la desigualdad, la pobreza y la discriminación.

---

valores para edificar una sociedad nueva donde se garantice a nuestro pueblo su acceso pleno a los derechos sociales, procurando el bien común. Así mismo, la Declaración Universal de los Derechos Humanos establece en su artículo 25 el derecho a una vivienda adecuada, que el Gobierno Revolucionario deja ampliamente establecido en el artículo 82 de nuestra Carta Magna, indicando además que la satisfacción progresiva de este derecho es obligación tanto del Estado como de las ciudadanas y ciudadanos.
En este mismo orden de ideas, el Plan de Desarrollo Económico y Social de la Nación 2007- 2013 (Proyecto Nacional Simón Bolívar), establece como eje central del cumplimiento de estos objetivos la exaltación de los valores de la justicia social, la equidad y la solidaridad. Parte de esto, consiste en el establecimiento de todos los mecanismos necesarios para garantizar el derecho a la vivienda para todos los ciudadanos y ciudadanas, teniendo en su reconocimiento el derecho humano fundamental que debe estar por encima de intereses de carácter especulativo.

La defensa o la protección de los derechos humanos tiene la función de:

. Contribuir al desarrollo integral de la persona.

. Delimitar, para todas las personas, una esfera de autonomía dentro de la cual puedan actuar libremente, protegidas contra los abusos de autoridades, servidores públicos y de particulares.

. Establecer límites a las actuaciones de todos los servidores públicos, sin importar su nivel jerárquico o institución gubernamental, sea Federal, Estatal o Municipal, siempre con el fin de prevenir los abusos de poder, negligencia o simple desconocimiento de la función.

. Crear canales y mecanismos de participación que faciliten a todas las personas tomar parte activa en el manejo de los asuntos públicos y en la adopción de las decisiones comunitarias[3].

Además de lo anterior el artículo 2 de la Ley, indica su carácter estratégico, en el marco de la garantía integral y efectiva del derecho a la vivienda adecuada y un hábitat digno, **y se declara de interés público general, social y colectivo toda materia relacionada con los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda, pensión, habitación o residencia;** a tal efecto, el Ejecutivo Nacional tomará en esta materia las medidas que permitan desarrollar las bases y mecanismos que garanticen a todas las familias, ciudadanos y ciudadanas, el goce del derecho humano a una vivienda y hábitat en condiciones dignas que humanicen las relaciones familiares, vecinales, comunitarias y sociales de acuerdo a la Constitución de la República y la ley. (Subrayado nuestro)

[3] http://www.cndh.org.mx/Que_Son_Derechos_Humanos Consulta efectuada el 28 de enero de 2014

Según quedó plasmado en la Exposición de Motivos de la Ley de Regularización y Control, el arrendamiento es considerado como una de las formas de mercantilización de la vivienda, lo cual según criterio de nuestros gobernantes contraría su valor como derecho humano y en consecuencia niega el acceso de todos los ciudadanos a una vivienda adecuada conforme a las necesidades sociales y el mandato constitucional, mandato constitucional que debería ser una obligación para el Estado, en colaboración con los particulares, no una obligación exclusiva de los particulares, como se pretende implementar con esta Ley. A través de las relaciones arrendaticias y del comercio de vivienda desarrolladas hasta ahora en nuestro país, que empiezan a revertirse con las actuales políticas proteccionistas del Gobierno Revolucionario, se viene estimulando que las personas “inviertan” en adquirir y acaparar la propiedad de viviendas, que no ocupan ni venden, para favorecerse de la renta que pagan las arrendatarias y los arrendatarios, al mismo tiempo que, conservan la propiedad de un bien que en el mercado especulativo actual se revaloriza constantemente.

Resulta interesante aquí partiendo de los principios orientadores de la Ley hacer un breve análisis de interés público. Para Carla Huerta Ochoa, el término interés público cumple con una o varias funciones, más que poseer un significado en el sistema jurídico mexicano, característica que no es exclusiva ni del concepto ni de nuestro sistema jurídico. El significado es atribuido por la regulación y delimitado por la jurisprudencia, pero en realidad no puede hablarse de un sentido unívoco del término “interés público”.

El interés público puede ser considerado como un concepto de orden funcional, ya que sirve para justificar diversas formas de intervención del Estado en la esfera de los particulares previendo límites de distinto grado, ya sea a través de prohibiciones, permisos o estableciendo modos de gestión. Sin embargo, no implica una sectorización, ya que tampoco se refiere de manera necesaria a bienes públicos.

La teoría del concepto indeterminado y su función en el sistema jurídico establece claramente que no se trata de dar lugar a la arbitrariedad ni de justificar situaciones abusivas, ya que contrariamente a lo que se podría pensar, sirve para delimitar la discrecionalidad administrativa que sustenta, y permitir un control de su ejercicio. Incluso un control judicial de las consideraciones de interés público frente al abuso o la extralimitación. Por lo que se podría considerar que establece un ámbito limitado de actuación.

Los conceptos jurídicos, como por ejemplo los de orden público o interés público, utilidad pública o paz pública, o bien seguridad nacional, son indeterminados tanto por su creación como por su aplicación. Estos conceptos jurídicos son indeterminados porque no permiten una aplicación precisa e inequívoca. Incluir un concepto indeterminado en la Constitución o la ley puede tener finalidades distintas como son la de delimitar, limitar o controlar la acción administrativa. Por lo que no se puede afirmar que las decisiones que se sustenten en conceptos indeterminados tienen un carácter político o ideológico, ya que demarcan los límites de la aplicación de las normas[4].

Resulta claro que la Administración no dispone de una potestad expropiatoria abstracta capaz de ser aplicada discrecionalmente, en cuanto pueda estimarla justificada; por el contrario, la Administración dispone de la potestad expropiatoria sólo para ejercerla en aquellos casos particulares que la Ley formal ha calificado previamente como merecedores de este remedio[5].

Sobre este aspecto Rafael Bernad nos explica que la ley en lo que se refiere a su ámbito de aplicación podemos distinguir varias vertientes sobre el particular: un ámbito de aplicación positivo, esto es, lo que se regula en la Ley;

---

[4] Huerta Ochoa, C .EL CONCEPTO DE INTERÉS PÚBLICO Y SU FUNCIÓN EN MATERIA DE SEGURIDAD NACIONAL, p. 132 .http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/5/2375/8.pdf. Consulta realizada el 28 de enero de 2014.

[5] García de Enterría, E y Fernández T (1994), CURSO DE DERECHO ADMINISTRATIVO I. Editorial Consejo Editorial Civitas, Argentina. P 237.

otro negativo, lo que quedaría excluido de su regulación; y, por fin, unas prohibiciones expresas.

1. Positivo (arriendos y subarriendos; cánones de arriendos y subarriendos; viviendas estudiantiles): Así es, puesto que la Ley rige el arrendamiento de los inmuebles urbanos y suburbanos destinos a vivienda, ya sean arrendados o subarrendados totalmente o partes, en virtud de lo dispuesto en su artículo 1°; así como también quedan sujetos a su regulación, tal como prevén los artículos 66-83, los cánones de arrendamiento o subarrendamiento de los inmuebles destinados a vivienda, incluidos los que sean consecuencia de una relación laboral o de subordinación existente (artículo 9 in fine); e incluso el arrendamiento de las viviendas estudiantiles (artículos 59-65).

2. Negativo: (ciertos arriendos y subarriendos; algunos arriendos y subarriendos a los solos efectos de la fijación de cánones).

En efecto, a tenor del artículo 8 de la Ley, quedan fuera de su ámbito de aplicación el arrendamiento o subarrendamiento de los terrenos urbanos y suburbanos no edificados: las fincas rurales; los fondos de comercio; los hoteles, moteles, hosterías, paradores turísticos, inmuebles destinados a temporadas vacaciones o recreacionales y demás establecimientos de alojamiento turístico, los cuales estén sujetos a regímenes especiales.

También queda excluida del ámbito de aplicación de esta Ley la ocupación de vivienda, habitación o pensión que sean consecuencia u ocasión de una relación laboral o de subordinación existente, todo ello a tenor de lo establecido en el artículo 9, que establece textualmente: “Queda excluida del régimen de la presente Ley la ocupación de vivienda, habitación o pensión, que sean consecuencia, o con ocasión, de una relación laboral o una relación de subordinación existente. No así, a los efectos de la fijación del canon de los inmuebles sujetos a regulación, cuando el valor rental forme parte del sueldo o

salario, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley Orgánica del Trabajo, con la excepción que establezca la presente Ley".

La Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Regularización y Control de Arrendamientos Destinados a Viviendas de 2011, establece que todos los arrendamientos o subarrendamiento de los inmuebles destinados a actividades comerciales, oficinas, industriales, profesionales de la enseñanza y cualquier otro arrendamiento distinto a los especificados en esta Ley continuarán rigiéndose por el Decreto-Ley de Alquileres de 1999, hasta tanto se apruebe una nueva legislación que regule la materia.

Con lo cual tenemos varios textos legislativos sustantivos vigentes en materia de arrendamiento, La Ley de Arrendamientos Inmobiliarios de 1999, para todos aquellos inmuebles no destinados a vivienda; el Decreto con Fuerza de Ley dictado recientemente por el Presidente de la República con respecto al canon de arrendamiento de locales comerciales; la Ley de Regularización y Control de Arrendamiento Destinados a Viviendas de 2010 y su Reglamento, para todos aquellos inmuebles destinados a viviendas; y el Código Civil, que se aplica como norma supletoria de ambos textos.

De conformidad con el artículo 10 de la Ley, también quedan excluidos del régimen de la misma, a los solos efectos de la fijación de los cánones de arrendamiento, los inmuebles pertenecientes a la República, a los Estados, a los Municipios y a los órganos y entes públicos 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 órganos y entes actúen en función jurídico-privada, equivalente al artículo de la LAI.

### III.2 Concepto de arrendamiento

En el Código Civil Venezolano, en su Artículo 1.579, se define el arrendamiento como un contrato por el cual una de las partes contratantes se obliga a hacer gozar a la otra de una cosa mueble o inmueble, por cierto tiempo y mediante un precio determinado que ésta se obliga a pagar a aquélla. La parte que se obliga a hacer gozar de la cosa se denomina arrendador, y la otra arrendatario. El precio se suele llamar canon, pensión o alquiler.

Sin embargo, el contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda se regirá por la ley especial, denominada “Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos Inmobiliario”, que en su artículo 6 señala que el ámbito de aplicación de 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.

A tal fin, los arrendamientos o subarrendamientos de los inmuebles destinados a vivienda, habitación, residencia o pensión, de los anexos y accesorios que con ellos se arrienden, quedan sujetos a regulación bajo las condiciones determinadas en esta Ley.

### III.3 Concepto de arrendamiento en la nueva legislación

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

El artículo 1579 del Código Civil regula el arrendamiento de bienes muebles o inmuebles, por cierto tiempo y mediante el pago de un precio convenido por las

partes contratantes, la nueva Ley sólo regula contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, mediante la transferencia temporal de su uso y goce y por un precio que no será convenido por las partes sino el establecido por la Ley, mediante un proceso de fijación de canon, a través del organismo regulador, vale decir la Superintendencia Nacional de Arrendamientos.

Mientras el Código Civil se aplica a bienes muebles e inmuebles, estos últimos sin importar su destino, y en su generalidad se refiere a casas, no como sinónimo de vivienda sino como predio urbano edificado[6], a diferencia de predios rústicos, la nueva ley sí limita su ámbito de aplicación única y exclusivamente a los inmuebles destinados a vivienda, los cuales declara de interés público o social, y los consagra además como un derecho fundamental.

### III.4 Caracteres del contrato de arrendamiento

4.1.- Bilateral: Ambas partes, arrendador y arrendatario, se obligan recíprocamente, la primera proporcionar el uso y el goce pacífico de una cosa, y la segunda pagar un precio o canon de arrendamiento determinado. En consecuencia, cada una de las partes se obliga a una prestación.

4.2.- Oneroso: El contrato oneroso se caracteriza, pues, porque cada parte hace un sacrificio económico para conseguir como contrapartida una ventaja de la otra, lo cual supone que esta última sacrifica también algo. Tanto el arrendador como el arrendatario persiguen utilidades, gravándose recíprocamente; el primero con el canon de arrendamiento permitiendo el uso y goce; el segundo con el disfrute de la cosa, atendiendo al pago de la renta o precio.

4.3.- Consensual: Se perfecciona con el simple consentimiento de las partes sobre la cosa, precio, duración. No se requiere que la declaración de

[6] CALVO BACA, E (1991) Código Civil venezolano, comentado y concordado. Ediciones Libra, Caracas-Venezuela, p. 1343.

voluntad esté revestida de alguna solemnidad especial para que se repute perfecto el contrato.

4.4.-Origina obligaciones principales: Tiene existencia propia; no requiere de otro negocio para adquirir forma contractual.

4.5.-Tracto sucesivo: El contrato se realiza periódicamente y, con posterioridad, las obligaciones se cumplen sucesivamente y pesan durante todo el transcurso del arrendamiento. En este caso el contrato logra el efecto perseguido con su celebración mediante la duración de la ejecución de las prestaciones.

4.6.- Obligatorio: En el sentido de que no es traslativo de la propiedad u otro derecho real[7].

**III.5 Elementos esenciales**

Los elementos esenciales a la existencia y validez del arrendamiento son los comunes a todos los contratos.

**A) Consentimiento**: Se trata de una declaración de voluntad que emanen de opuestos centros de intereses. Es la formación de un concurso de voluntades.

Debe versar sobre:

La naturaleza del contrato.

La cosa objeto del arrendamiento.

El precio o canon.

La duración del contrato.

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

[7] CALVO BACA, E (1991) Código Civil venezolano, comentado y concordado. Ediciones Libra, Caracas-Venezuela. Pp. 1336 y 1337.

Tampoco existe peculiaridad en cuanto a las modalidades que puede revestir el consentimiento aunque debe destacarse que existe siempre un término extintivo.

**B) Capacidad y Poder**

En materia de capacidad de las personas podemos aplicar los principios generales del derecho contemplados en la materia en el CCV.

La única particularidad en este caso es lo contemplado en el artículo 1582 ejusdem, que establece: quien tiene la simple administración no puede arrendar por más de dos años, salvo disposiciones especiales. El artículo transcrito en concordancia con el artículo 1688 ejusdem que establece "El mandato concebido en términos generales no comprende más que los actos de administración" esto nos lleva a concluir que cuando el arrendamiento exceda de dos años debemos tener mandato o poder con facultades expresas para ello. Otra formalidad de los contratos de arrendamiento además de que en el caso de que se trate de inmuebles destinados a viviendas deben ser autenticados, es lo contemplado en el artículo 1920, literal 5.

"*Además de los actos que por disposiciones especiales están sometidos a la formalidad del registro, deben registrarse:*

*5. Los contratos de arrendamiento de inmuebles que excedan de seis años*".

Capacidad: El menor no emancipado y el entredicho sólo pueden dar o tomar en arrendamiento a través de su representante legal. 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; 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 cumpla las respectivas formalidades habilitantes (artículo 409 CCV).

Mandato o Poder: 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 arrendamiento que exceda de tres años, se lo califica acto que excede de la simple administración y deberán cumplirse formalidades habilitantes. 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 (artículos 365, 397 y 408 CCV). El cónyuge puede arrendar libremente los bienes propios y los bienes comunes cuya administración le corresponda (artículos 154 y 179 CCV). Además puede dar en arrendamiento los bienes del otro cónyuge con la simple anuencia de éste (artículo 155 CCV). 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 (art 428 CCV).

**C) Objeto.**

La obligación principal del arrendador consiste en hacer gozar a otro durante una cosa durante cierto tiempo.

La expresión “hacer gozar”, no se ha de entender en el sentido estricto que tiene en materia de Derechos Reales puesto que el arrendatario puede tener el derecho al disfrute y al uso de la cosa arrendada o sólo el uso de la misma.

Respecto de la cosa arrendada es esencial que no haya perecido al tiempo de contratar y que sea susceptible de ser arrendada, en concordancia con lo establecido en el artículo 1588 del Código Civil.[8]

La obligación principal del arrendamiento, para el arrendador, es entregar la cosa en buen estado, para el uso que se le dará en el contrato y garantizar la posesión pacífica del inmueble arrendado por parte del arrendatario. La obligación principal del arrendatario, es pagar el precio o canon de arrendamiento en dinero según lo pactado (ahora el precio de la regulación fijado por el organismo competente), servirse de la cosa como un buen padre de familia, no cambiar el uso del inmueble y entregar el mismo al vencimiento del contrato, con las excepciones contenidas en la Ley.

La determinación del canon de arrendamiento se hará conforme a las disposiciones contenidas en los artículos 66 y siguientes de la Ley de Regularización y Control, en los cuales se establece la competencia del organismo que hará la regulación, la oportunidad para cancelarlo, lo cual se hará en una cuenta corriente que se abrirá a tal efecto, el procedimiento para la cancelación, el recibo de pago, entre otros.

### III.6 Generalidades

Establece la Ley en su artículo 12 prohibiciones expresas para el propietario y/o arrendador del inmueble: se prohíbe el arrendamiento y subarrendamiento de viviendas urbanas o suburbanas que no posean las condiciones elementales mínimas de sanidad y habitabilidad, que representen riesgos para la seguridad, la salud y la vida de las personas, como son las construidas con materiales

[8] Código Civil venezolano. Artículo 1.588.- 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 disminución del precio. En ninguno de los dos casos se debe indemnización, si la cosa ha perecido por caso fortuito.

inadecuados o perecederos (tablas, latas y cartones), o los inmuebles producto de demoliciones o construcciones no finalizadas que, a simple observación carecen de las condiciones mínimas de seguridad para la garantía de la vida humana, y, además, carecen de servicios de infraestructura primaria. En consecuencia, nadie estará obligado a pagar canon de arrendamiento por viviendas de este tipo, si bien serán de aplicación los derechos y garantías que la Ley reconoce a los arrendatarios, así como también se aplicarán las responsabilidades y sanciones previstas en ella.

El artículo 20, nos indica que corresponde a la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, (órgano que sustituye a la Dirección de Inquilinato, del antiguo Ministerio de Infraestructura, la cual solo será competente para arrendamientos de inmuebles no destinados a viviendas) ejercer la regulación, administración, supervisión, inspección, control y sanción por parte del Estado a los arrendadores, arrendatarios o arrendatarias, en cuanto al cumplimiento de las obligaciones establecidas en esta Ley. Y establece que son atribuciones de este órgano las siguientes: “1.- Velar por el cumplimiento de los deberes, derechos y garantías contenidos en la presente Ley. 2.- Diseñar, implementar y evaluar los mecanismos de aplicación, control y seguimiento de la presente Ley. 3.- Fijar el canon de arrendamiento de los inmuebles regulados por la presente Ley. 4.- Realizar, a solicitud de parte o de oficio, los procedimientos administrativos contenidos en la presente Ley. (…).

El artículo 21 ejusdem, en concordancia con el artículo 5 del Reglamento de la Ley, regula todo lo relativo a la función contralora y fiscalizadora. La Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, cuyas atribuciones la definen como un órgano de control y revisión, debe verificar y constatar que los contratos escritos cumplan con todos los parámetros y requisitos establecidos en esta Ley. Especialmente en lo que se refiere a las condiciones del arrendamiento y el canon, que debe ser calculado por el órgano administrativo mediante los métodos contenidos en la presente Ley. Es decir que, al margen de lo que decidan

las partes, este órgano es el que se encarga de aprobar o no las condiciones pactadas en el contrato de arrendamiento. [9]

La ley en su artículo 23 contempla el derecho para los arrendatarios a solicitar la inclusión en el Registro Nacional de Arrendamiento de Vivienda de sus respectivos contratos, de lo cual darán cuenta por escrito al arrendador. En este sentido el artículo 14 del Reglamento establece la obligación del arrendador y/o propietario del inmueble de incorporar los inmuebles destinados a vivienda, habitación, pensión o vivienda estudiantil, en un lapso no mayor de 15 días hábiles a la protocolización (debió decir autenticación) por ante la notaría pública o registro con funciones notariales, cuya copia certificada deberá consignar el arrendador ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento, so pena de ser sancionado como se indica en los artículos 22 y 24 de la Nueva Ley. Los artículos 12 y siguientes del Reglamento establecen el resto de las disposiciones que complementan el Registro Nacional de Viviendas.

El artículo 39 establece la obligación para el arrendador de cobrar los cánones de arrendamiento fijados por el órgano administrativo, e indica textualmente: “No se podrán cobrar cánones de arrendamiento que no sean aquellos calculados según los métodos que esta Ley ofrece, o producto de una regulación emitida por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda; los arrendadores que haciendo uso de la necesidad del arrendatario o arrendataria, no cumplan con el presente artículo, serán objeto de sanción de conformidad con la presente Ley, sin perjuicio del derecho que le asiste al arrendatario y arrendataria de iniciar los procedimientos establecidos en esta Ley”.

[9]Dentro de las críticas que se hacían al Proyecto de la Ley, lo cual quedó materializado con la promulgación de la misma es que se les quitó a las partes en arrendamiento toda la materia sobre la cual decidir (monto de los cánones de arrendamiento, duración del contrato, obligaciones, eliminó el cumplimiento del contrato por vencimiento de término, etc.) y atribuyó a la Superintendencia Nacional de Arrendamiento (denominada en el Proyecto Dirección Nacional de Inquilinato) total discrecionalidad para establecer unilateralmente y sin intervención de las partes las condiciones del contrato.

A pesar del principio de la libertad contractual que rige la contratación, ya recortada en este ámbito al declarar de interés público la Ley y de orden público sus disposiciones, todavía se restringe más aún la autonomía de la voluntad cuando se obliga a la empresas constructoras de desarrollos habitaciones de más de diez inmuebles a destinar un porcentaje de tales viviendas para el arrendamiento, en una clara expresión de la modalidad de contratos obligatorios, con la particularidad en este caso de que se garantiza al arrendatario y su grupo familiar que no pasarán más de diez años en dicha condición, de tal manera que los propietarios, pasados los diez años, deberán ofertar la venta del inmueble al arrendatario que lo ocupe al precio que arbitrariamente establezca la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda. (Artículos 84 y ss. de la LRCADV).

### III.7 Obligaciones para las empresas constructoras

Como hemos venido comentando, en el Capítulo V de la ley, más que el estímulo al arrendamiento al sector privado de la construcción el artículo 84, se establece una obligación para las empresas constructoras de desarrollos habitacionales de más de diez inmuebles, que deberán destinar un porcentaje de esas viviendas para el arrendamiento. Ese porcentaje será fijado mediante resolución del Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat. Las viviendas indicadas en este artículo deberán cumplir con las mismas características y especificaciones técnicas.

En el artículo 85 se establece el compromiso del sector privado de la construcción, que debe notificar al Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, previo al inicio del proyecto la cantidad de viviendas que se construirán y el tiempo estipulado para su construcción. Queda expresamente establecido que sin la aprobación del Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, no podrá darse inicio a la obra.

Adicionalmente en el artículo 86, se da la potestad al Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, para designar los inmuebles que se van a arrendar en los desarrollos habitacionales indicados en el artículo 84 de la presente Ley.

Esta designación debe realizarse en el marco de las prioridades sociales establecidas unilateralmente por el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat. No conformes con esto, el artículo 87 establece que los costos de construcción, a los efectos de establecer el canon de arrendamiento de estos inmuebles o unidades habitacionales, serán determinados por el Ministerio del Poder Popular con competencia en la materia. Nos preguntamos dónde quedan las garantías económicas contempladas en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, y si acaso fueron derogadas por esta Ley y su Reglamento[10].

Por último, se establece en el artículo 84 ejusdem que en aquellos inmuebles construidos, según lo estipulado en el ya comentado artículo 84, se garantizará que el arrendatario y su grupo familiar no pasen más de 10 años en condición de arrendatario, por lo cual al cumplirse este plazo de construcción del inmueble, los propietarios tendrán el compromiso de ofertar la venta al arrendatario que está ocupando el inmueble, y el precio de venta será fijado por la Superintendencia, violando una vez más de forma reiterada el derecho de propiedad y las libertades económicas contempladas en nuestra Carta Magna, como tantas veces hemos reiterado en esta investigación.

[10]Artículo 299 CRBV. El régimen socioeconómico de la República Bolivariana de Venezuela se fundamenta en los principios de justicia social, democracia, eficiencia, libre competencia, protección del ambiente, productividad y solidaridad, a los fines de asegurar el desarrollo humano integral y una existencia digna y provechosa para la colectividad. El Estado conjuntamente con la iniciativa privada promoverá el desarrollo armónico de la economía nacional con el fin de generar fuentes de trabajo, alto valor agregado nacional, elevar el nivel de vida de la población y fortalecer la soberanía económica del país, garantizando la seguridad jurídica, solidez, dinamismo, sustentabilidad, permanencia y equidad del crecimiento de la economía, para lograr una justa distribución de la riqueza mediante una planificación estratégica democrática participativa y de consulta abierta.

En nuestra opinión el gobierno venezolano pretende resolver el problema habitacional en Venezuela evidentemente a costa del sector privado, lo cual, ocurre normalmente en los regímenes totalitarios.

Solamente en la ciudad de Caracas para el momento en que se dictó la ley, se estima que existían 40.000 unidades de vivienda arrendadas, para un total de 700.000 personas en esa condición. Mediciones de la Cámara Inmobiliaria Metropolitana señalan que la oferta de alquileres ha tenido una fuerte merma, que se calcula en 90% en tan sólo 24 meses, como resultado del establecimiento de normativas regulatorias y suspensión de juicios en materia inmobiliaria. Los dueños prefieren vender antes que alquilar y, además, los propietarios hacen todo lo posible para no dejar solas las viviendas con el propósito de evitar invasiones.

En este orden de ideas, el gobierno nacional, lejos de promover condiciones idóneas y favorables que permitan la construcción de nuevas viviendas y, en consecuencia, la reactivación del mercado inmobiliario, la realidad es que han disminuido considerablemente las construcciones destinadas al arrendamiento de viviendas.

Uno de los temas más polémicos respecto de esta normativa se refiere a los desalojos judiciales, pero esta ley no los prohíbe sino que impone un procedimiento administrativo previo de conciliación, una especie de alcabala, contemplado en los artículo 97 y siguientes de la nueva legislación en concordancia con lo establecido en los artículos 7 y siguientes del Decreto Nro. 8.190 con Rango, Valor y Fuerza de ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas, en el que las partes ejercen su derecho a la defensa e, independientemente de la decisión administrativa (una vez finalizado el procedimiento), las partes podrán acudir a la sede judicial para hacer valer sus pretensiones de acuerdo al procedimiento estipulado en los artículos 97 y siguientes de la nueva legislación (que se estudiarán a profundidad en el capítulo de esta investigación dedicado a los procedimientos). En caso de prosperar un

juicio por desalojo se le otorgan 6 meses a partir de la sentencia firme para el retiro voluntario. No obstante, el artículo 9° establece que a partir de su publicación en Gaceta Oficial queda prohibido dictar medidas cautelares de secuestro sobre inmuebles destinados a viviendas, pensiones y/o habitaciones que se constituyan en el hogar de personas y/o familias, presuponiendo la existencia de un arrendamiento entre las partes.

Según el artículo 87, los costos de construcción, a los efectos de fijar el canon de arrendamiento de las unidades habitacionales que van a ser arrendadas, serán los que determine el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, de forma unilateral. Otra norma que a nuestro criterio limita el derecho de propiedad, ya que estos costos debería calcularlos el particular, de acuerdo a las inversiones realizadas en la construcción. Todo lo cual, lejos de incentivar la inversión privada en esta materia, produce el efecto contrario, es decir, crea desconfianza e inseguridad jurídica, al negar la capacidad jurídica y la legítima participación de las personas en la elaboración de las cláusulas que regirán su relación contractual.

El artículo 88 de la ley establece que en aquellos inmuebles construidos, según lo referido en el artículo 84 de la presente Ley, se garantiza que el arrendatario o su grupo familiar no pasen más de diez años en condición de arrendatario. Al cumplir diez años de construcción, los propietarios tendrán que ofertar la venta al arrendatario que esté ocupando el inmueble, y el precio de venta será el que establezca la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda.

En éste, al igual que otros artículos de la ley se vulnera el derecho de propiedad del arrendador, ya que se obliga a éste a venderle al arrendatario el inmueble mediante un precio que fijará la Superintendencia Nacional de Arrendamiento al efecto, atendiendo a la antigüedad en el arrendamiento.

### III.8 De la preferencia ofertiva para adquirir el inmueble

Según dispone el artículo 132 de la LRCAV, el propietario del inmueble deberá informar al arrendatario su voluntad de venderlo y el derecho de preferencia que le asiste mediante documento auténtico, que se notificará, so pena de no producir efectos, personal e inexcusablemente al arrendatario que ocupe el inmueble, y cuyo contenido deberá recoger las siguientes menciones: precio no superior al determinado como justo en la Ley, con copia anexa de la resolución respetiva de la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda; condiciones de venta, modalidades de negociación; dirección donde se recibirá válidamente la respuesta: documento de propiedad del inmueble; documento de condominio o propiedad colectiva familiar o multifamiliar, donde se demuestre el estado del inmueble; certificación de gravamen. Toda venta a un tercero de la vivienda arrendada sin la debida notificación al arrendatario a los efectos del derecho de preferencia ofertiva será nula, sin que sea necesario ejercer la correspondiente acción judicial de nulidad, según reconoce el artículo 135 in fine de la nueva Ley de Arrendamientos.

El arrendatario contará con plazo de noventa días calendarios siguientes al ofrecimiento para notificar por escrito al oferente su aceptación o rechazo a la oferta.

Transcurrido un año desde la fecha del rechazo o no contestación al ofrecimiento de venta, de no haberse efectuado la venta del inmueble a tercero, dicho ofrecimiento quedará sin efecto y por ende, se deberá cursar una nueva oferta al arrendatario ante cualquier otra nueva negociación que se pretendiera realizar, a tenor de lo establecido en el artículo 135 de la Ley.

**III.9 Retracto legal**.

El plazo para el ejercicio de tal derecho es de ciento ochenta días hábiles a contar desde la fecha de notificación cierta de la negociación efectuada.

Son requisitos necesarios para que proceda el retracto legal arrendaticio la concurrencia de cualquiera de estas situaciones: a) que el arrendador no informe al arrendatario mediante documento auténtico de su voluntad de venderle el inmueble; b) que dicha comunicación no contenga las menciones exigidas por la ley; c) realizada la venta del inmueble a un tercero, su precio resultara inferior al ofertado, o sus condiciones fueran más favorables que las ofrecidas al arrendatario.

El retracto legal arrendaticio está regulado en los artículos 138 y siguientes de la nueva legislación arrendaticia. El artículo 138 de la ley establece que el retracto es el derecho que tienen los arrendatarios o arrendatarias de subrogarse, en las mismas condiciones estipuladas en el instrumento traslativo de la propiedad, en el lugar de quien adquiere el inmueble arrendado por venta o por cualquier otro tipo de transferencia de la propiedad del inmueble que esté en arrendamiento. Para ejercer este derecho, los arrendatarios deben cumplir con los requisitos contemplados en el artículo 136 ejusdem, según el caso.

El lapso para ejercer el retracto legal es un plazo de 180 días hábiles, contados a partir de la fecha de la notificación cierta, que de la negociación celebrada deberá hacer el adquirente del inmueble, mediante documento público.

Según el artículo 140 de la nueva Ley, los presupuestos de procedencia para el retracto legal (artículo 138 de la LRCADV) por parte de los arrendatarios son los siguientes:

1.- Cuando deje de cumplirse alguno de los requisitos establecidos en el artículo 132 de la ley[11].

2.- Efectuada la venta a un tercero, su precio resultare inferior al ofertado, o sus condiciones fueren más favorables que las ofrecidas inicialmente a los arrendatarios.

### III.10 Preferencia para continuar arrendando una vez vencido el contrato

La preferencia arrendaticia está regulada en el capítulo VI de la nueva legislación, en los artículos 89 y 90.

El artículo 89 establece: Todo inmueble que se mantenga en condiciones de arrendamiento, al vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento sobre inmuebles destinados a vivienda, el arrendatario tendrá derecho preferente a continuar ocupando el inmueble en las mismas condiciones, con preferencia a cualquier tercero que pretendiera arrendar el inmueble, siendo requisitos indispensables para ello estar solvente en el pago de los cánones o renta de arrendamiento y haber cumplido con las demás obligaciones derivadas del contrato y las leyes.

Queda entendido que el canon de arrendamiento se regirá por lo establecido en la Ley de Regularización y Control y su Reglamento.

Los arrendadores y/o propietarios del inmueble que incumplan con lo estipulado en el artículo 89, serán obligados a indemnizar al arrendatario con el

[11]Artículo 132 LRCDV: A los fines del ejercicio del derecho preferente individual de oferta, el propietario, debería informar al arrendatario que ocupe el inmueble, mediante documento auténtico, su voluntad de venderle el inmueble expresándole su derecho de preferencia, según las condiciones y requisitos establecidos en este artículo.

equivalente al valor de cien Unidades Tributarias, por cada mes que el arrendatario permanezca de forma indebida fuera de la vivienda.

En el artículo 90 ejusdem se regula todo lo relativo al ejercicio de la preferencia arrendaticia. En el mismo se contempla que ésta será potestativa para el arrendatario, pero obligatoria para el arrendador. A tal efecto el arrendatario que no desee disfrutar de la preferencia arrendaticia deberá manifestar su voluntad al arrendador mediante documento autentico, con por lo menos treinta días antes del vencimiento del contrato, el cual como todo lo relacionado con la relación arrendaticia en este tipo de inmueble deberá presentarse al órgano contralor y regulador, léase Superintendencia Nacional de Arrendamiento.

### III.11 Prórroga legal

El Código Civil regula la prórroga legal en el artículo 1600 y 1601[12]. De igual manera, la misma estaba prevista en el proyecto de ley en el artículo 82, está prevista en el artículo 38 y siguientes de la LAI, para los arrendamientos de inmueble no destinado a vivienda y en la nueva Ley se habla de preferencia arrendaticia en los artículos 89 y 90.[13]. Los cuales fueron suprimidos en su totalidad, en consecuencia en la nueva legislación no existe prórroga legal.[14] Sin

[12] Artículo 1.600 CCV.- 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.
Artículo 1.601.- Si ha habido desahucio, el arrendatario aun cuando haya continuado en el goce de la cosa, no puede oponer la tácita reconducción.

[13] Artículo 89 LRCAV. Culminada la audiencia conciliatoria, los presentes suscribirán un acta en la cual se hagan constar los acuerdos o soluciones que las partes hubieran adoptado, o de la infructuosidad de las gestiones conciliatorias realizadas.
Articulo 90. Celebrada la audiencia y llegado a un consenso de solución, ambas partes manifestaran su forma y tiempo de ejecución voluntaria en cuanto a la desocupación y entrega material del inmueble..

[14] Prórroga arrendaticia: Subsistencia, por un nuevo plazo, concretado o no, de un arrendamiento urbano o rústico, en condiciones similares a lo convenido o precedente.
Géneros: existen al respecto tres especies: La convencional, la cual ocurre antes de expirar un arriendo, por expresa y mutua conveniencia de las partes. La tácita reconducción, que admiten todas las legislaciones cuando no existe requerimiento de abandono y liberación de la finca por el arrendador al aproximarse al

embargo, pensamos que la misma fue sustituida por otros mecanismos, de protección y defensa para el arrendatario en perjuicio del arrendador, ya que la legislación actual no permite que se desaloje un inquilino a menos que el Estado le consiga una vivienda o refugio para trasladarse, para lo cual no establece tiempo, ni condiciones[15].

Al respecto de la prórroga legal la Sentencia del 29 de octubre de 2008 del Tribunal Supremo de Justicia (Ramirez y Garay. Tomo 258, 1316 a) estableció sobre la prórroga legal lo siguiente:

"… el referido contrato (el contrato de arrendamiento) tiene las características fundamentales de los contratos administrativos; ya que 1) al menos una de las partes (el concedente) es un ente público; 2) tiene una finalidad de utilidad pública o la presentación de un servicio público, como lo fue en su momento (1986) la construcción de un centro comercial para favorecer el turismo en Porlarmar Estado Nueva Esparta; y 3) la presencia de las cláusulas exorbitantes, tales como el establecimiento de un canon variable de acuerdo a los ingresos obtenidos por la explotación del Centro Comercial.

Precisada la naturaleza administrativa del contrato suscrito por las partes el 21 de enero de 1986, estima la Sala que no podía operar en este caso la prórroga legal para los contratos de arrendamientos prevista en el artículo 38 del Decreto con Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, ni el derecho de preferencia

---

vencimiento del contrato ni se produce el desalojo o desocupación por el arrendatario al término del lapso convenido.
Sin embargo en la actualidad predomina una tercera clase, la legal, al servicio de la protección de las explotaciones rurales, a favor del arrendatario; y en lo urbano, ante la crisis de la vivienda y el encarecimiento de los alquileres, en pro de los inquilinos. Ob Cit Cabanellas, G (2001) pp.480.

[15] El artículo 49 de la nueva Ley establece textualmente que: Al arrendatario o arrendataria y su grupo familiar, que tengan sentencia firme para desalojar la vivienda y manifestaren y comprobaren ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda no tener lugar donde habitar, el órgano competente en la materia de vivienda y hábitat se encargará de proveerle un refugio temporal o la adjudicación de una vivienda digna definitiva, en cualquier lugar del país, sin menoscabar las relaciones familiares, de trabajo y de estudio.

que para esos contratos prevé dicho texto legal, aun cuando por una inadvertencia el ente administrativo haya decidido concederlo a la reconvenida…”.

De esta sentencia se deduce entonces que la prórroga legal referida en el artículo 38 de la LAI no procede, ni tampoco procede el derecho de preferencia, dada la naturaleza administrativa del contrato de arrendamiento.

**III.12. Obligaciones de las partes**

**III.12.a Sobre las obligaciones del arrendatario**

1.- Pago del canon

De acuerdo a lo establecido en el artículo 67 de la Ley el pago será mensual y deberá efectuarse dentro de los primeros cinco días hábiles al vencimiento de cada mes, sin que pueda en ningún caso el arrendador exigir el pago anticipado de cánones de arrendamiento, esto cambia radicalmente lo establecido tanto en el Código Civil, como en la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, que permitían el pago de cánones de arrendamiento anticipados.

Con respecto a esto, la ley establece que el pago se realizará en una cuenta corriente que el arrendador debe abrir en una institución bancaria a tal efecto, sin que pueda clausurarla durante la relación arrendaticia. Si llegara a clausurarla, el arrendatario no sería considerado en mora hasta tanto el arrendador no abra nuevamente la cuenta corriente, en cuyo caso la mora correría a partir del momento en que la cuenta se halle operativa, tal como lo dispone el artículo 68 de la Ley.

El Capítulo IX del Reglamento de la Ley establece el procedimiento para la adecuación del proceso de consignación de los cánones de arrendamiento a la nueva legislación en sus artículo 63 y ss., que establece: “A los efectos de la

adecuación del pago por consignación indicado en la disposición transitoria novena de la Ley de Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, los arrendatarios que se encuentren consignando los recursos por concepto de pagos de canon de arrendamiento antes los tribunales competentes, deberán realizar la adecuación al procedimiento establecido en el presente capítulo en un lapso no mayor de un año a la entrada en vigencia de la Ley y el presente reglamento". Lo cual ahora se hará ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, mediante un procedimiento administrativo que se establece en los artículos 95 y siguientes del Reglamento (2011).

Es importante señalar que el Tribunal de consignaciones estuvo cerrado por más de un año, que muchos arrendadores no han podido retirar los cánones de arrendamiento consignados y que no sólo se ven perjudicados con esta situación los inmuebles arrendados única y exclusivamente para viviendas, sino también los inmuebles arrendados para otros fines los cuales están regulados por la LAI. De continuar esta situación podríamos hablar sin temor a equivocarnos de una inconstitucional confiscación de bienes, recordemos que estos cánones de arrendamiento consignados y no retirados en el plazo establecido por la Ley pasaron directamente a ser manejados por la Superintendencia Nacional de Viviendas.

Con respecto a la fijación de los cánones de arrendamiento, deberá realizarse ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, de conformidad con lo pautado en los artículos 66 y siguientes de la Ley de Regularización.

El Artículo 70 de la Ley establece que el arrendador podrá clausurar la cuenta corriente indicada en el artículo 68 cuando:

1. Se haya terminado la relación arrendaticia.

2. Se haya declarado con lugar el desalojo del inmueble por cualesquiera de las causales establecidas en la presente Ley y la decisión haya quedado definitivamente firme.

Fijación del canon de alquiler

El canon de alquiler no podrá exceder de la banda comprendida entre el 3% al 5% de rentabilidad anual sobre el valor del inmueble, fijado anualmente mediante resolución de la Superintencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, conforme a lo que establece la Ley de Regularización y Control de Arrendamiento de Inmuebles destinados a Viviendas, en su artículo 77 y siguientes en concordancia con los artículos 18 y siguientes del Reglamento que regulan todo lo relacionado a la fijación de los cánones de arrendamiento. El artículo 77 ejusdem se transcribe a continuación:

“La fijación de los cánones de arrendamiento de los inmuebles indicados en el artículo 1 de la presente Ley, estará basada en una banda entre el tres por ciento (3%) y el cinco por ciento (5%) de rentabilidad anual sobre el valor del inmueble determinable según el tipo de arrendador, el cual será fijado anualmente a través de resolución de la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda.

El Ejecutivo Nacional podrá modificar los porcentajes de rentabilidad establecidos en este artículo, cuando así lo determinen razones de interés público o social”.

El procedimiento para la fijación y revisión del canon se encuentra desarrollado en los artículos 79 y siguientes de la Ley.

En el artículo 79 se plasma el procedimiento para la fijación del canon la cual se hará a instancia de parte, a través de solicitud escrita, o de oficio. En el

caso quesea de oficio, la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda ordenará la apertura del procedimiento y notificará a las partes cuyos derechos subjetivos o intereses legítimos, personales y directos pudieren resultar afectados.

La revisión de los cánones de arrendamiento por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda según el artículo 83, se hará a instancia de cualquiera de los interesados en los casos siguientes:

1. Cuando hubiere transcurrido un año después de cada fijación del canon de arrendamiento máximo mensual, efectuada y notificada a los interesados por el órgano administrativo o jurisdiccional competente.
2. Cuando se cambie, total o parcialmente, el uso o destino para el cual fue arrendado el inmueble.
3. Cuando el arrendador haya ejecutado en el inmueble, dentro del plazo indicado en el numeral 1 del presente artículo, mejoras cuyo costo excedan del veinte por ciento (20%) del valor del inmueble.

En el caso contemplado en el numeral 1 de este artículo, los interesados podrán pedir la revisión hasta con sesenta días de anticipación al vencimiento del término fijado en dicho numeral.

Se faculta a la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, para de oficio iniciar el procedimiento correspondiente, instruir y decidir los casos que a su juicio considere necesarios, a costa del propietario y sin perjuicio de la aplicación de las sanciones a que hubiere lugar.

Además podrá la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Viviendas según la Disposición Final Primera del Reglamento de la LRCAV, cuando lo considere oportuno, por razones de interés colectivo y social, congelar los cánones de arrendamiento.

En materia de regulación de cánones de arrendamiento y control de los mismo es importante hacer referencia al Decreto Presidencial N° 2.304, en el cual se declaran bienes y servicios de primera necesidad en todo el territorio nacional, y en ellos se incluye el arrendamiento de viviendas, estableciendo que la fijación del precio máximo de la prestación de este servicio será fijado mediante resolución del Ministerio de la Producción y el Comercio conjuntamente con el organismo competente, contemplando además que los precios de prestación de servicios que estén en vigor para la fecha de entrada en vigencia del Decreto deberán mantenerse, hasta tanto no se publiquen nuevos precios mediante resolución. Seguidamente por medio de la Resolución 036 del Ministerio de la Producción y el Comercio y de Infraestructura se establece la congelación de los montos de los cánones a ser cobrados por conceptos de arrendamientos de inmuebles destinados para vivienda establecidos para el 30 de noviembre de 2002, otorgándole a la resolución la vigencia de un (1) año, la cual ha sido prorrogada sucesivamente hasta la presente fecha.

En la actualidad, mediante resoluciones y providencias se han mantenido congelados los cánones de arrendamiento hasta la fecha, siendo la última providencia emanada del Ministerio del Poder Popular Para Vivienda y Hábitat con una vigencia de seis (6) meses, prorrogables por un período igual, según lo estime el ejecutivo nacional.

No conforme con el congelamiento de los cánones de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, en mayo de 2011 se dicta el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de la Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas, el cual tiene por objeto principal la protección de los arrendatarios y demás ocupantes de los bienes inmuebles destinados a viviendas principales (ocupantes de manera legítima), mediante esta ley se establece la obligatoriedad del agotamiento de una fase administrativa, que como veremos en el Capítulo V dedicado a los procedimientos, no es más que una alcabala que restringe el derecho a petición del arrendador o propietario del inmueble arrendado que se

interpone ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento, del Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de Vivienda y Hábitat, antes de proceder a la vía judicial a fin de procurar un desalojo, pero además contempla una serie de normas que van dirigidas a la actuación del juez en fase judicial y de ejecución de una demanda de desalojo (una vez agotada la vía administrativa).

La Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas (2011) además de modificar sustancialmente el procedimiento para el desalojo en Venezuela, establece la prohibición de dictar medidas cautelares de secuestro sobre viviendas que constituyan el hogar de una familia, en las demandas por incumplimiento o resolución de contrato y en aquéllas por cobro de bolívares o ejecución de hipoteca; por último, se puede destacar la preeminencia que el propio Decreto Ley se atribuye con respecto a la legislación en materia de arrendamientos inmobiliarios y la legislación procesal vigente, quedando desplazadas de esta forma las normas relativas al desalojo contempladas en la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios de 1999 y el Código de Procedimiento Civil. (Todo lo cual veremos con detenimiento en el Capítulo 5 de esta investigación dedicado a Los Procedimientos administrativos y Judiciales).

2. Devolución del inmueble.

De la extinción de la relación arrendaticia. Amén de las causas generales de extinción de los contratos de los contratos, haremos referencia especial al cumplimiento del plazo de la relación arrendaticia, y al desalojo a instancias del arrendador por las causas legalmente previstas.

• Cumplimiento del plazo: El plazo del contrato de arrendamiento es por tiempo determinado, toda vez que la intención del legislador es reducir los supuestos de arrendamiento a tiempo en alquiler, se pretende que los arrendatarios puedan acceder a ser propietarios de la vivienda, ya por el paso de

diez años, o bien, cuando el arrendatario ocupe viviendas constituidas sobre edificaciones con más de veinte. (Artículo 91 LRCAV, final parágrafo único)

• Desalojo: Expulsión de un lugar. En el Derecho sudamericano desahucio de un inquilino o arrendatario por falta de pago, expiración del término, alteración del destino de la cosa arrendada, expropiación forzosa, necesidad de ocupar la finca el propietario u otra de las causas legales o convencionales que autoricen a echar al arrendatario rústico o urbano. Cabanellas (2001), Tomo III, p. 164.

En efecto, son causales de desalojo contempladas en la Ley taxativamente las establecidas en el artículo 91:

1) Falta de pago injustificado de cuatro cánones (El artículo 74 del Reglamento de la LRCAV establece las causas justificadas para la falta de pago del canon por el arrendatario, a saber: padecer enfermedad terminal; incapacidad temporal declarada por el INSS; insolvencia económica por un período de cuatro meses consecutivos y comprobables tanto del arrendatario como adultos mayores; insolvencia por caso fortuito o fuerza mayor constatables), según los criterios definidos por la Superintendencia Nacional de Vivienda para el fin.

2) Necesidad justificada del propietario de ocupar el inmueble, o alguno de sus parientes consanguíneos hasta el segundo grado (en este ordinal se incluyen nietos, abuelos, hermanos)

3) Cambio del uso o destino previsto para la vivienda, o por destino del inmueble por parte del arrendatario a usos deshonestos, indebidos o contrarios al uso autorizado por las autoridades.

4) Deterioros mayores que los provenientes del uso normal del inmueble, o realización de mejoras no autorizadas por el arrendador.

5) Violación o incumplimiento de las disposiciones de las normativas reguladora de la convivencia ciudadana.

El artículo 49 de la nueva Ley establece textualmente que:

“Al arrendatario o arrendataria y su grupo familiar, que tengan sentencia firme para desalojar la vivienda y manifestaren y comprobaren ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda no tener lugar donde habitar, el órgano competente en la materia de vivienda y hábitat se encargará de proveerle un refugio temporal o la adjudicación de una vivienda digna definitiva, en cualquier lugar del país, sin menoscabar las relaciones familiares, de trabajo y de estudio.

Sin embargo vemos con mucha preocupación que la nueva legislación eliminó el cumplimiento del contrato por vencimiento de término contemplado el artículo 1167 de CCV, ya que las causales de desalojo son taxativas, y el cumplimiento del término no es una de ellas.

La Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, según el artículo 20 LRCAV, es el órgano encargado de ejercer la regulación, administración, supervisión, inspección, control, y sanción por parte del Estado a los arrendadores, arrendatarios o arrendatarias, en cuanto al cumplimiento de las obligaciones establecidas en dicho instrumento.

Con respecto a la subrogación de contrato establece el artículo 56 y siguientes de la LRCAV:

Subrogación en la posición jurídica del arrendatario.

1) La disolución del grupo familiar que ocupe la vivienda arrendada , aunque el cónyuge , concubino o miembro del grupo familiar decidiera mudarse de vivienda, no renovar el contrato o desistir de él, puesto que el otro cónyuge, concubino o miembro del grupo familiar que conviviera con el arrendatario tendrá derecho a permanecer en la vivienda, al operar la subrogación del contrato a su nombre, con los mismo derechos y deberes emanados de la relación arrendaticia

originaria, a cuyo efecto el interesado en que opere la subrogación deberá manifestar esta voluntad por escrito en documento auténtico, dentro del plazo de sesenta días desde la disolución del grupo familiar.

2) Fallecimiento del arrendatario.

Otros aspectos regulados por la Ley.

También es novedosa la figura de la Defensa Pública con competencia en materia civil y administrativa especial inquilinaria y para la defensa del derecho a la vivienda, con una serie de atribuciones establecidas en los artículos 28 y 29 de la Ley que se transcriben a continuación:

### III.12.b La Defensa Pública con competencia en materia civil y administrativa inquilinaria

El Artículo 28 contempla: ”La Defensa Pública en desarrollo de la activación de la competencia en materia civil y administrativa especial inquilinaria y para la defensa del derecho a la vivienda, debe poner al servicio del sistema rector nacional para la defensa de los derechos de los arrendatarios y arrendatarias y del derecho a la vivienda, y de todos los ciudadanos y todas las ciudadanas, a nivel nacional, los defensores públicos y defensoras públicas con dicha competencia en cada localidad donde exista una unidad regional de la Defensa Pública o extensión de la misma.

La máxima autoridad de la Defensa Pública designará defensores públicos y defensoras públicas con competencia en materia civil y administrativa especial inquilinaria y para la defensa del derecho a la vivienda, los cuales podrán tener competencias en el ámbito local, regional o plena, a nivel nacional.

En el ejercicio de la competencia en materia civil y administrativa especial inquilinaria, y para la defensa del derecho a la vivienda, será preeminente la defensa de los derechos humanos de las personas que lo requieran".

Atribuciones de la Defensa Pública con competencia en materia civil y administrativa especial inquilinaria y para la defensa del derecho a la vivienda.

Nótese cómo este artículo da protección a los arrendatarios únicamente, dejando en total indefensión, desigualdad y desequilibrio a pequeños arrendadores y/o propietarios de inmuebles, que subsisten gracias a una pensión de vejez y a un canon de arrendamiento que quizás no les paguen nunca (recordemos que el artículo 74 del Reglamento de la nueva legislación) de la nueva Ley exonera de pago al arrendatario que deje de cumplir sus obligaciones "justificadamente", ¿Qué sentido tiene una norma como ésta en un contrato bilateral, donde se le permite a una de las partes NO cumplir con su obligación principal, en perjuicio de la otra parte contratante?.

El Artículo 29 crea la Defensa Pública en materia civil y administrativa inquilinaria, y establece textualmente: "En el marco de la presente Ley, y sin menoscabo de las competencias legalmente atribuidas a la máxima autoridad de la Defensa Pública, para designar defensores públicos o defensoras públicas y asignar competencias por la materia y el territorio, así como de las normativas internas dictadas por la Defensa Pública con relación a la materia civil y administrativa especial inquilinaria y para la defensa del derecho a la vivienda, los defensores públicos y defensoras públicas con competencia en dicha materia, tendrán las siguientes atribuciones:

1. Velar por la tutela judicial efectiva del derecho a la defensa, en los procesos judiciales o administrativos relacionados con el respeto y la garantía del derecho a la vivienda, previsto como un derecho humano en convenios internacionales y en la Constitución de la República.

2. Orientar, asesorar, asistir y representar a todas las personas que lo requieran, para la defensa de sus derechos, intereses y garantías en materia inquilinaria, inmobiliaria y sobre asuntos del derecho a la vivienda.

3. Ejercer la defensa de los usuarios y usuarias del servicio, ante los tribunales de municipios, primera instancia y superiores, así como ante los órganos administrativos en la materia de su competencia.

4. Ejercer la acción de amparo constitucional y los recursos de nulidad ante el órgano jurisdiccional competente, en defensa de los usuarios y usuarias que vean afectados su derecho a la vivienda como arrendatarios o arrendatarias.

5. Promover las pruebas que sean necesarias para la mejor defensa de los intereses de los afectados o afectadas.

6. Anunciar el recurso de apelación o de casación, de ser procedente, pudiendo formalizar solamente el primero de ellos.

7. Informar al defensor público o defensora pública con competencia ante la Sala de Casación correspondiente del Tribunal Supremo de Justicia, de los recursos anunciados.

8. Ejercer las acciones de amparo contra las decisiones de los tribunales con competencia en materia civil y mercantil, que amenacen o violen derechos o garantías constitucionales y, de ser el caso, informar al defensor público o defensora pública con competencia ante la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, sobre la acción intentada.

9. Interponer los recursos administrativos contra las decisiones de los órganos administrativos con competencia en la materia.

10. Levantar censos y estadísticas de las personas usuarias de este servicio, a los fines de canalizar sus necesidades de vivienda ante los órganos competentes.

11. Practicar, a requerimiento de parte, inspecciones a los fines de asegurar el respeto al derecho a la vivienda cuando se vulneren los derechos y garantías de los arrendatarios y arrendatarias.

12. Promover y proponer las medidas que estime necesarias, para la protección de sus asistidos o representados, a los fines de prevenir amenazas o

violaciones de sus derechos y garantías relacionadas con la materia objeto de la presente Ley.

13. Cualquier otra que, a consideración de la máxima autoridad de la Defensa Pública, sea necesaria para la defensa de los derechos e intereses de los ciudadanos y ciudadanas que requieran el servicio.

14. Las demás que la atribuyan la Constitución de la República, la Ley Orgánica de la Defensa Pública, su reglamento y normativas internas de la Defensa Pública"[16].

### III.12.c Sobre las obligaciones del arrendador

El Título II de la Ley se consagra la relación arrendaticia, y en el Capítulo I se consagran los deberes y derechos de las partes[17]. En este capítulo se puede entender que surgen tres grandes obligaciones para el arrendador:

---

[16] Este artículo era equivalente al artículo 23 del Proyecto de Ley, y ya para ese momento se consideraba un verdadero desequilibrio crear expresamente disposiciones donde se crea como efectivamente se hizo una defensa pública con el objetivo exclusivo de resguardo de una de las partes, en este caso los derechos de los inquilinos y o aquellas personas que ocupen inmuebles destinados a vivienda, habitación y pensión. La ausencia de otros derechos, como el de propiedad, podría crear instituciones que en nombre del débil jurídico viole derechos constitucionalmente consagrados.

[17] Artículo 33. Los arrendadores de inmuebles destinados al arrendamiento, están en la obligación de tenerlos en buen estado de mantenimiento y conservación. A estos efectos, deberán coordinar con las juntas de condominio o administradoras, para que se contraten a personas especializadas en el servicio de mantenimiento de ascensores, montacargas, incineradores, ductos de basura, tanques de agua, equipos hidroneumáticos, sistema eléctrico, disposiciones pertinentes en lo relativo a pintura y exigencias sanitarias de inmuebles. 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 de conformidad con lo establecido en el Código Civil y demás leyes u ordenanzas aplicables. Este artículo tiene su correlativo en el artículo 1585 CCV, como se verá más adelante).

El artículo 37, regula todo lo relativo a las reparaciones mayores del inmueble arrendador, al efecto establece: "Cuando el inmueble arrendado requiera reparaciones mayores, el arrendador estará en el deber de solventarlas. En caso de ser llevadas a cabo por el arrendatario o arrendataria, previa notificación al arrendador o en su defecto a la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, el costo de las reparaciones será deducibles al canon de arrendamiento.

En caso de ser necesario el traslado temporal del grupo familiar, por reparaciones mayores y urgentes que pongan en riesgo la vida de los arrendatarios o arrendatarias, deberá ser avalado por los órganos competentes en la materia y garantizada la vivienda temporal al arrendatario o arrendataria, así como su retorno al inmueble reparado en el lapso establecido por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda. (Subrayado nuestro).

En el Artículo 36, se indica, que los pagos de servicios comunes en habitaciones de casas de vecindad, pensiones y habitaciones en viviendas particulares o de cualquier otra porción de un inmueble arrendado, o

1. Obligación de mantener el inmueble destinado al arrendamiento en buen estado de conservación.

2. Entregar al arrendatario el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicios, seguridad y sanidad.

3. Obligación de garantizar el uso y goce del inmueble al arrendatario o arrendataria, durante el tiempo del contrato.

El artículo 32 de la ley establece: "Los derechos que la presente Ley establece para beneficiar o proteger a los arrendatarios y 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 o menoscabe los derechos garantizados en la presente Ley, es nulo y los servidores públicos y servidoras públicas que lo ordenen o ejecuten incurren en responsabilidad penal, civil, administrativa, según los casos, sin que le sirvan de excusas; órdenes superiores".

Por demás equívoco y sutil aparece el concepto de orden público en un enfoque jurídico general, por mezclarse los criterios, mostrarse interés contrapuesto y desbordarse en ocasiones al apasionamiento en los matices de índole política. De ahí que resulte más fácil sentirlo que decirlo y que los autores

---

subarrendado por partes, para ser habitado, será responsabilidad del arrendador o subarrendador. El arrendador o subarrendador que por la necesidad del arrendatario o arrendataria, incumpla este artículo será sancionado de conformidad con la presente Ley. En caso de inmueble unifamiliar el pago de los servicios públicos corresponderá al arrendatario o arrendataria.

Es un deber de los arrendadores entregar al arrendatario o arrendataria el inmueble dado en arrendamiento en buen estado de servicios, seguridad y sanidad, así como poner a su disposición los servicios, cosas o usos conexos y los adicionales, en la fecha convenida o en el momento de la celebración del contrato. (Artículo 34 ejusdem).

El Artículo 35, establece para el arrendador obligación de preservar el buen estado de los inmuebles, los servicios básicos, áreas comunes y adicionales, según lo convenido en el contrato, para lo cual deberá coordinar con la junta de condominio o la administrador. (subrayado nuestro). Este artículo tenía su equivalente con algunas variaciones el artículo 1585 del CCV al establece:

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

1.- A entregar 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 pacifico de la cosa arrendada, durante el tiempo del contrato".

se contradigan con frecuencia, al no poder determinar cuáles son sus límites, cuáles las fronteras las líneas divisorias exactas del orden público.

El profesor Posada, definía el orden público diciendo que es “aquella situación de normalidad en que se mantiene y vive un Estado cuando se desarrollan diversas actividades, individuales y colectivas, sin que se produzcan perturbaciones o conflictos” El orden público para este autor es sinónimo de un deber, “que se supone general en los súbditos, de no perturbar el buen orden de la cosa pública.”

Para Capitant, el orden público lo caracteriza –en la esfera nacional- como el conjunto de normas e instituciones cuyo objeto consiste en mantener en un país el buen funcionamiento de los servicios públicos, la seguridad y la moralidad de las relaciones entre particulares; y de los cuales no pueden apartarse éstos, en principio, en sus conversaciones.

Hauriou define el orden público en el sentido de la policía: “El orden material y exterior considerado el estado de hecho opuesto al desorden; el estado de paz, opuesto al estado de perturbación.

Se entiende por orden público entonces el imperio de la ley y de la tranquilidad; sin la subversión que los poderes despóticos establecen al igualar orden público en la desolación resultante de atemorizar a los súbditos, cuya discrepancia resultante de atemorizar a los súbditos, y cuya protesta se estima crimen capital[18].

La subrogación de los contratos por cambio de propietario antes estaba en el artículo 1606 del CCV, ahora está regulado en la nueva legislación, artículo 38: SI durante la relación arrendaticia, por cualquier causa, el inmueble arrendado

[18] Cabanellas, G. (2009) Diccionario Jurídico. Argentina, Editorial Helianta, p. 667.

pasare a ser propiedad de otra persona natural o jurídica, el nuevo propietario se subrogará totalmente de pleno derecho en la persona de los propietarios o arrendadores anteriores, en todos y cada uno de los derechos y obligaciones derivados de la relación arrendaticia existente y, por consiguiente, las partes estarán obligadas a respetar dicha relación en los términos pactados, y las acciones relativas a la terminación de la misma sólo podrán tramitarse conforme a las disposiciones contenidas en la presente ley".

En el Capítulo IV de la ley se estipula todo lo relativo a los cánones de arrendamiento y su fijación.

En el Artículo 68, se establece que el arrendatario debe efectuar el pago en una cuenta corriente, en una institución bancaria que debe abrir el arrendador a tal efecto, y la cual no podrá cerrar o clausurar durante la relación arrendaticia.

No se considerará en morosidad al arrendatario o arrendataria cuando el arrendador haya cerrado la cuenta corriente y éste no podrá demandar la falta de pago, así mismo, no podrá solicitarle al arrendatario o arrendataria el cumplimiento de sus obligaciones, hasta que se abra nuevamente la cuenta corriente y el pago se realizará desde el momento en que ésta se encuentre operativa.

### III.13 Principio de la autonomía de la voluntad de las partes según la nueva legislación de arrendamientos de vivienda.

La compatibilidad de la autonomía de la voluntad con la legislación social y la legislación administrativa "… se observa por ejemplo en materias "sociales", como la laboral, de consumidores y usuarios, de arrendamientos, de viviendas, de responsabilidad de radio y televisión (…) entre otra, las leyes y regulaciones sub-legales vigentes en Venezuela tienden a no incluir tan sólo restricciones a la libertad de contratación de las partes y a la autonomía de la voluntad de estas, para evitar abusos que deriven de posiciones de ventajas de unas respecto de

otras, o disposiciones que posibiliten la generación de equilibrios entre las partes desde el punto de vista de la información que manejan, de las desigualdades económicas, etc., sino normas que apelando a esa muy cuestionable y patética figura del “débil jurídico”, asumen la incapacidad total de una de las partes de la relación jurídica para defender sus derechos e intereses, y la maldad y egoísmo absoluto de la otra parte de la relación jurídica, para asumir en lugar de ambas partes las condiciones o aspectos centrales de la relación contractual que aquéllas tienen en interés constituir.

De este modo, opera así una sustitución de quienes ejercen el Gobierno (eso es, en definitiva, el Ejecutivo Nacional) en el poder de elección y acción de las partes (las personas) que solo podría resultar conforme a derecho si estas dejaran de ser titulares de los derechos subjetivos (constitucionales o legales) que les habilitan a intercambiar consentimientos y formar contratos que los beneficien recíprocamente”.

“En contra de esa tendencia, (…) ha de sostenerse que la autonomía de la voluntad y la libertad de contratación son facultades inherentes al ser humano y fuentes de innumerables beneficios sociales que sí resultan compatibles con las leyes y regulaciones “sociales” y las leyes y regulaciones “administrativas” (necesarias, en general, para evitar los abusos en el ejercicio de aquellas facultades anejas a la condición humana), siempre y cuando estas normativas de limitación no confundan regulación con intervencionismo estatal.

Dicho muy simplemente, lo que toda ley y regulación infralegal deben evitar es la intervención que busca la sustitución en forma plena y autoritaria del Estado en los titulares de las libertades económicas protegidas por la Constitución: “La intervención es una disposición particular dictada en forma autoritaria por el poder social mediante la cual se obliga a los propietarios de medios de producción y a

los empresarios a emplear estos medios de manera diferente a como lo harían en otro caso"[19].

Para evitar esto, las leyes del trabajo, de consumidores y usuarios, de alquileres, de construcción de viviendas, de acceso a alimentos (…), entre otras, deben siempre y en cualquier caso partir del absoluto respeto a todos los derechos constitucionales por igual, y en particular, deben preocuparse por:

a. Respetar los imprescindibles espacios de autonomía individual y libertad para la contratación de las personas que actúen en cada uno de esos ámbitos (de modo que debe abandonarse pronto la actual tendencia a pretender reglamentar en leyes y regulaciones, como si estos fueran contratos de la Administración).

b. Procurar incluir normas de orden público (es decir, prohibiciones, obligaciones, autorizaciones, licencias, aprobaciones, sanciones, etc.) estrictamente necesarias (solo las requeridas para evitar abusos en perjuicio de derechos e intereses del mismo rango de los derechos de los operadores) en cada una de esas leyes y regulaciones, sin confundir las normas de limitación de derechos con normas de dirección y planificación gubernativa de la conducta de las personas.

c. Restringir al mínimo indispensable los poderes normativos y discrecionales de la Administración Pública, de modo que los ejerza solo en los casos en los que estos resultan justificados, proporcionales y necesarios (evitando cláusulas abiertas de atribución de potestades administrativas, discrecionalidad o poder de normar ilimitados, concentración de las funciones de normas, administrar y juzgar en los mismos órganos, etc.) evitando el intervencionismo a toda costa, lo que apunta no a un Estado mínimo, como lo sostienen las ideologías antiliberales, sino a un Estado limitado, que no es lo mismo.

---

[19] Herrera Orellana, L.A. *Reflexiones a propósito de la progresiva eliminación de la autonomía de la voluntad en el Derecho venezolano*. Libro Homenaje al profesor Alfredo Morles Hernández. Volumen IV. Capítulo 84. Publicaciones UCAB. Caracas. 2012, pp. 353-356.

d. Contemplar adecuados y efectivos mecanismos de participación de todos los posibles interesados en la toma de las decisiones por parte de la Administración. Luis Alfonzo Herrera Orellana (2012), *ob cit*. pp. 355-356

En conclusión, son múltiples los límites que la nueva ley impone a los arrendadores al momento de celebrar el contrato de arrendamiento, primero se exige al propietario registrar el inmueble en la recientemente creada Superintendencia Nacional de Arrendamientos, posteriormente se requiere que forme parte del contrato de arrendamiento la fijación del canon de arrendamiento que el arrendador podrá cobrar por su inmueble arrendado, bajo unos parámetros que no están claros en la nueva legislación, además debe ser notariado, previa la revisión exhaustiva y el visto bueno de este órgano, que vale decir está saturado de trabajo, por las múltiples funciones que la nueva Ley le asignó, y que además tiene competencias a nivel nacional. Mientras no se creen los organismos regionales, en consecuencia, este organismo interfiere en el monto del canon, en la duración del contrato (mínimo un año) y en las condiciones o causales para pedir la desocupación, desalojo u otra acción derivada del incumplimiento del contrato, salvo la del cumplimiento del término que fue eliminada, como se explicará posteriormente; y la falta de pago justificada del arrendatario del canon de arrendamiento, que también se contempla como un beneficio a favor del arrendatario y en perjuicio del arrendador.

**III. 14 Cesión y subarrendamientos.**

Se entiende por subarrendamiento el arrendamiento celebrado por el arrendatario con un tercero (el subarrendatario) y por cesión de arrendamiento la cesión que hace el arrendatario a un tercero (cesionario) de los derechos que tiene frente al arrendador. Es necesario mencionar que la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos Inmobiliario señala en el encabezado del artículo 44 la prohibición de subarrendamiento y cesión realizada sin autorización expresa y escrita del arrendador.

A diferencia de Código Civil en el Art. 1.583, donde se establecía el supuesto contrario, es decir, si no estaba prohibido se podía subarrendar y ceder, las leyes especiales, han modificado sustancialmente esta situación. La cláusula contraria puede referirse a la cesión, al subarrendamiento, o ambos contratos. Si la cláusula prohíbe ceder y subarrendar el inmueble, debe entenderse que prohíbe ceder y subarrendar tanto el inmueble en su totalidad como parte de él.

Cuando en el contrato se establece que el arrendatario podrá ceder y subarrendar con la aprobación del arrendador, se considera que el arrendatario no tiene recurso legal contra la negativa del arrendador a autorizar la cesión o subarrendamiento; que cuando se subordina a la voluntad de ambas partes, sólo se confiere al arrendador el derecho de aprobar o no la persona del cesionario o subarrendatario; y que cuando se exige que la autorización o aprobación del arrendador sea por escrito normalmente esa exigencia es sólo "ad probationem".

Si el arrendatario cede o subarrienda estándole prohibido, el arrendador puede intentar contra él la acción de cumplimiento o de resolución u oponerle la excepción "non adimpleti contractus"[20] (Si la EXCEPCIÓN NON ADIMPLETI CONTRACTUS, es un medio de suspender el efecto del contrato, cuyo cumplimiento se pide, pareciera ilógico hacer uso de ella cuando el referido contrato se ha puesto ya en ejecución, precisamente por la rescisión del contrato principal –contrato de obra- cuya inejecución y de incumplimiento motiva el ejercicio de la acción. En otras palabras, la excepción del contrato no cumplido, es un procedimiento indirecto de cumplimiento y no un medio de extinción del contrato. Doctrinalmente se considera que uno de los requisitos para que prospere la excepción aludida, está dado por el hecho de que las obligaciones que nacen

[20] La excepción “non adimpleti contractus” está contemplada en el artículo 1168 del CCV, que dice textualmente: “En los contratos bilaterales, cada contraparte puede negarse a ejecutar su obligación si el otro no ejecuta la suya, a menos que se hayan fijado fechadas diferentes para la ejecución de las obligaciones” Para un estudio ampliado de esta excepción consultar el Régimen Jurídico de la exceptio non adimpleti contractus de Enrique Urdaneta Fontiveros. Editorial Academia de Ciencias Políticas y Sociales, Caracas 2013.

del contrato bilateral sean de ejecución o cumplimiento simultáneo, que el orden de cumplimiento sea el ordinario, el dando y dando (Eloy Maduro Luyando, Curso de obligaciones –Derecho Civil III, p.. 506). El mismo autor expresa que la referida excepción suspende los efectos del contrato y no lo extingue, lo que la diferencia de la acción resolutoria, que está dirigida a obtener la terminación del contrato. El contrato objeto de la excepción queda suspendido hasta que la parte que ha motivado su oposición cumpla su obligación, con lo que se vuelve a imprimir vida al contrato. (Obra citada, p. 507)[21].

### III.15 Lapsos para arrendar inmuebles.

Según el Art. 51 de la ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos Inmobiliario, los contratos de arrendamiento tendrán una duración mínima de un año, los cuales podrán ser renovados por preferencia del arrendatario o arrendataria. Pudiendo el arrendatario o arrendataria manifestar antes de la culminación del lapso, su voluntad de no continuar con el contrato sin perjuicio de tener que pagar indemnizaciones o cánones restantes. En el Código Civil venezolano no se establece una duración mínima en la relación contractual, adicionalmente si el arrendatario decide no continuar con la relación contractual antes de su vencimiento, debe pagar una indemnización, la nueva Ley da potestad al arrendatario de terminar el contrato unilateralmente sin sanción alguna.

El arrendamiento puede ser por tiempo determinado o indeterminado.

A) En cuanto al tiempo determinado existen limitaciones legales por razón de la duración misma del contrato (independientemente de otras eventuales limitaciones temporales que pueda derivar de incapacidad, falta de poder o ausencia de derecho).

[21]Sentencia Sala de Casación Civil, Tribunal Supremo de Justicia de fecha 14 de octubre de 2004. Magistrado Ponente Carlos Oberto Velez, Exp. Nro. AA20-C-2004-0000336. www.tsj.gob.ve consultada realizada el 15 de noviembre de 2013.

En efecto, los inmuebles no pueden ser arrendados por más de 15 años, salvo dos excepciones:

- Pueden arrendarse las casas para habilitarlas estipulado el arrendamiento dure toda la vida del arrendatario. (Pero no del arrendador).
- Pueden quedarse hasta 50 años arrendamientos de terrenos completamente incultos cuando se establezca la obligación de desmontarlos y cultivarlos.

El arrendamiento celebrado por duración superior al máximo legal no es anulable sino que se reduce dicho máximo. (C.C. Art. 1.580, encab., 2ª disp.). La reducción a diferencia de la nulidad, solo surte efectos para el futuro. La acción de reducción no puede ser ejercida por el arrendatario, ya que la norma no tiende a protegerlo. Así pues, son el arrendador y sus causahabientes, incluso a título particular en la cosa arrendada, quienes pueden pedir la reducción.

B) En cuanto al arrendamiento a término incierto se han presentado dificultades para admitir la validez de las cláusulas como las de que el contrato habrá de durar “tanto como le plazca al arrendador” o “como le plazca al arrendatario”. Aunque se alega que la obligación contraída bajo condición puramente potestativa es nula (C.C. Art. 1.202), la validez de las cláusulas se salva si se considera que ella no hace depender de la voluntad de una de las partes la obligación misma sino sólo la extensión temporal de la misma.

El arrendamiento, como queda dicho, no puede ser perpetuo. El arrendamiento de una cosa celebrado por el tiempo que dure la cosa es en realidad un arrendamiento perpetuo.

### III.16 Normas particulares sobre arrendamientos de casa

Como sabemos y la misma ley especial lo indica, el Código Civil venezolano se aplica como norma supletoria en materia de arrendamiento, por lo cual se dará una breve explicación del campo de aplicación del Código Civil, cuyas normas se aplicarán supletoriamente en cuanto no colidan con la Ley especial dictada al efecto.

A) Campo de aplicación: En la sección referente al arrendamiento de casas se contempla expresamente el caso de inmuebles destinados a fines distintos de la vivienda: tiendas, almacenes, establecimientos industriales (C.C. Arts. 1.613 y 1.615).

B) Normas relativas al arrendamiento de casas amuebladas: Cuando el arrendador de una casa o de parte de ella, destinada a la habitación de una familia, o a tienda, almacén o establecimiento industrial, arrienda también los muebles, el arrendamiento de éstos se entenderá por el tiempo que dure el de la casa. (C.C. Art. 1.613).

C) Normas relativas a las Obligaciones del Arrendatario: se establece que se estará a la costumbre del lugar respecto a las reparaciones menores o locativas que hayan de ser a cargo del inquilino, y que en caso de duda, será por cuenta del propietario. (C.C. Art. 1.612).

D) Normas relacionadas con la extinción del contrato: Se repite la norma de tácita reconducción (C.C. Art. 1.614).

Los Arrendamientos de casas y demás edificios, en que no se hubiere determinado el tiempo de su duración, pueden deshacerse libremente por cualquiera de las partes, concediéndose al inquilino noventa días para la desocupación, si la casa estuviese ocupada con algún establecimiento comercial o fabril, y sesenta si no estuviese en este caso, y esto se verificará aunque el arrendador haya transferido a un tercero el dominio de dichas casas o edificios. Los mismos plazos se concederán por el arrendador al inquilino para el aumento

de precio en el alquiler. No se concederán al inquilino los plazos de que trata este artículo, en caso de que no esté solvente por alquileres, o cuando la casa se esté arruinando, o el inquilino no la conserve en buen estado, o la aplique a usos deshonestos. (C.C. Art. 1.615). Artículo derogado por la legislación especial en la materia desde 1947, aun cuando los Códigos Civiles la han mantenido.

Si se resolviese el contrato celebrado por tiempo determinado, por falta del arrendatario, tiene éste obligación de pagar el precio del arrendamiento por todo el tiempo que medie hasta que se pueda celebrar otro, o por el que falte para la expiración natural del contrato, si este tiempo no excede de aquél, además de los daños y perjuicios que se hayan irrogado al propietario (C.C. Art. 1.616).

**III.17 Garantías**

Las garantías están previstas en la LAI en el Capítulo II, artículos 21 y siguientes.

En estos artículos se indica que los arrendadores pueden pedir a los arrendatarios garantías reales, como depósito o personales como la fianza.

El Proyecto de la ley de Regularización y Control contemplaba un Capítulo de garantías, se establecían garantías reales y personales que según el artículo 39 no podían coexistir

El artículo 40 estipulaba todo lo relativo al depósito así: “Cuando se constituya deposito en dinero para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, este no podrá exceder del equivalente a la suma de dos (2) mensualidades, cantidad esta que no podrá ser imputable al pago de los cánones de arrendamiento”.

En el caso de que se constituya depósito en dinero para garantizar las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, el arrendador y/o arrendadora, sea persona natural o jurídica, deberá colocar dicha suma en una cuenta que mensualmente genere intereses en un ente regido por la Ley General de Bancos y otras Instituciones Financieras. Los intereses y otros beneficios que se produzcan corresponderán al arrendatario y/o arrendataria, y serán acumulados a la cantidad dada en garantía, desde el mismo momento en que se recibe el depósito. (Artículo 41).

Cuando los depósitos no fueran colocados en una Institución Financiera, como estipula el artículo anterior, el arrendador quedará obligado a satisfacer al arrendatario y/o arrendataria intereses calculados a la tasa mensual pasiva promedio de los seis principales entes financieros durante la vigencia de la relación arrendaticia conforme a la información que suministre el Banco Central de Venezuela.

Los artículos 43 y 44 del Proyecto de fecha 02 de marzo de 2011 regulaban todo lo relativo a la restitución del depósito.

Sorpresivamente este Capítulo fue suprimido en su totalidad en la nueva Ley, eliminando la obligación del arrendatario de dar garantías para el cumplimiento de sus obligaciones. No era de extrañar que esto sucediera en una Ley sumamente desequilibrada, donde la balanza de los derechos se inclina totalmente hacia una de las partes, en este caso los arrendatarios, y en cambio carga de obligaciones a la otra, entiéndase arrendador y/o propietario del inmueble arrendado, que es a quienes perjudica directamente la eliminación de las garantías arrendaticias, sean estas reales o personales, las cuales estaban contempladas para garantizar que el arrendatario devolviera en buenas condiciones el inmueble arrendado, y en caso contrario el arrendador pudiera obtener una rápida indemnización.

### III.18 Extinción del arrendamiento.

Son causas de extinción del arrendamiento:

- **El mutuo disenso**. No presenta ninguna particularidad en materia de arrendamiento.

- **La expiración del término fijado.** La tácita reconducción. Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado sin necesidad de desahucio (C.C. Art. 1.599) a pesar de ello existe la tácita reconducción regulada en el art. 1.600 Código Civil, disponiendo que 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 regula como si se tratara de un contrato en el cual las partes no hubieran determinado su duración. La tácita reconducción supone un nuevo contrato con idéntico contenido que el anterior, excepto en lo que se refiere a su duración. Este artículo quedó derogado conjuntamente con el artículo 38 y el ss de la LAI, relativos a la prórroga legal[22].

- **La pérdida o destrucción de la cosa**. A la pérdida o destrucción total o parcial sea material o jurídica puede equipararse la imposibilidad del goce de la cosa. (C.C. Art. 1.588)

- **La resolución por incumplimiento**. El incumplimiento de las obligaciones fundamentales a cargo del arrendador y del arrendatario, podrían pedir respectivamente la resolución del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, también procederá la resolución con indemnización de daños y perjuicios, o sólo esta indemnización cuando uno de los contratantes hubiese faltado a lo estipulado. (No debemos confundir el término recisión con resolución

[22] Ver Sentencia de 18 de julio de 2011, Tribunal Supremo de Justicia Sala Constitucional, Sala Constitucional, Ponente Carmen Zuleta De Merchán, caso Multi Renta Romi.

de contrato, ya que son conceptos totalmente diferentes). Es importante resaltar aquí que la nueva legislación elimina el cumplimiento del contrato de arrendamiento (C.C. Art. 1.167) y sólo permite la desocupación del inmueble arrendado por las causales taxativamente establecidas en la Ley. La resolución por incumplimiento puede darse por **voluntad unilateral** de una de las partes en el caso de ser un arrendamiento por tiempo indeterminado, y esté enmarcada dentro de una de las cláusulas contractuales[23].

### III.19 Valoración general de la Ley

Resumiendo tenemos que la Ley de Regularización y Control, crea la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, quien tiene un control amplísimo, ya que entre otras funciones será la encargada de establecer el canon de arrendamiento de los inmuebles regulados y establecer las sanciones pertinentes en caso de incumplimiento de la ley.

- Así mismo le corresponde la verificación previa del contrato de arrendamiento, es la encargada de determinar si el contrato se puede celebrar o no, si cumple o no con los requisitos contemplados en la Ley.
- Obligatoriedad de inscripción para los arrendadores en el Registro Nacional de Arrendamiento y Vivienda
- Se exonera del pago de gravámenes ante notarias y registros el contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a viviendas.
- Se establece como duración mínima un (1) año para los contratos de arrendamientos de este tipo.
- Por otro lado se contempla la obligatoriedad de anexar al contrato la resolución mediante el cual se fija el canon de arrendamiento, so pena de nulidad del mismo.

[23] Artículo 1167 CCV: En el contrato bilateral si una de las 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 hubiera lugar a ello.

- Se crea la Defensoría Pública en materia de arrendamiento, se establece la obligatoriedad de agotar una vía administrativa previa, antes de acudir a la vía judicial.
- Se prohíben los secuestros de inmuebles destinados a vivienda, aunque se cumplan los requisitos para su procedencia.
- El procedimiento por el cual se tramitaran los desalojos, cumplimiento, resolución de contratos y cualquier otro cuyo objeto se la desocupación de un inmueble arrendado para vivienda, será el juicio oral contemplado en esta nueva ley y de manera supletoria se aplicarán las disposiciones que al efecto consagra el CPC.
- Se estable una nueva fórmula para la fijación del canon de arrendamiento.
- Prescripción de diez (10) años para el reclamo de reintegro de cánones cobrados indebidamente.
- Se eliminan las garantías reales y personales para este tipo de contrato, que si bien estaban contempladas en el Proyecto de Ley, como ya se dijo, posteriormente fueron suprimidas.
- Nos encontramos entonces, ante un cambio normativo importante, que marca una tendencia legislativa definitivamente proteccionista del arrendatario, poniendo en desventaja evidente al propietario y/o arrendador de inmueble, lo cual lejos de aumentar la oferta de arrendamientos de este tipo de inmueble, en nuestro criterio la reduce significativamente.

El profesor Rafael Bernard, en su libro denominado *Contratación Civil en el Derecho Venezolano* indica: “Nuestra valoración personal en torno a la nueva normativa que se ha estudiado es que estamos en presencia de una regulación principista, con claros tintes ideológicos, en donde se evidencia el intervencionismo del Estado en las relaciones de los particulares, constituyendo con ello un freno considerable a la autonomía de la voluntad y la libertad contractual. Es lo que en otro lugar ya hemos denominado como proceso de “administrativización del Derecho”.

A su vez, incide muy desmesuradamente en la concesión de derechos al arrendatario en detrimento del arrendador, lo cual produce un desequilibrio contractual; y además, afecta de manera muy ostensible al derecho de propiedad, tanto por lo que se refiere a la dificultad de practicar el desalojo del arrendatario, cuanto en la obligación impuesta a las empresas constructoras de viviendas de destinar un porcentaje de lo construido al arrendamiento para, transcurrido un lapso de tiempo, tener que vender el inmueble al arrendatario por el precio tasado administrativamente.

Ante semejante panorama, no es arriesgado ni temerario afirmar que es previsible una contracción del mercado arrendaticio en nuestro país ante los temores y recelos que la nueva legislación genera", pp. 263 y 264.

### III.19.a Ley para el Control y Regulación de Arrendamiento de locales comerciales

Durante la elaboración de esta investigación el Ejecutivo Nacional, en el marco de una nueva Ley habilitante recientemente otorgada al Presidente de la República por la Asamblea Nacional, dictó el Decreto Presidencial número 602, de fecha 02 de diciembre de 2013, publicado en Gaceta Oficial número 40.305, este Decreto con rango y fuerza de ley se denomina Ley para el Control y Regulación de Arrendamiento de locales comerciales, siguiendo con la tónica implementada por el Gobierno, se limita aún más la materia arrendaticia, ya no sólo se dirige a inmuebles destinados a vivienda, sino que ahora se extiende a locales comerciales, oficinas, etc. Con la promulgación y publicación de este Decreto-Ley, se deroga parcialmente la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios de 1999.

El Ejecutivo Nacional argumenta esta vez que es necesario acabar con el arrendamiento especulativo y explotador en procura de las relaciones arrendatarias justas y socialmente responsables que combatan la realidad que el marco económico, jurídico, ideológico del capitalismo ha impuesto favoreciendo la

constitución de relaciones arrendaticias injustas, especulativas y explotadoras que debemos superar para fortalecer la economía nacional.

El artículo 1 de este decreto con rango, valor y fuerza de ley en el marco de la Ley Habilitante otorgada por el Presidente de la República, contempla un régimen transitorio para la protección de los arrendatarios de inmuebles destinados a actividades comerciales e industriales o de producción regulado, hasta tanto se dicte un régimen definitivo, justo y equitativo,

Artículo 2: A partir de la fecha de publicación del presente decreto, hoy en Gaceta Oficial, los cánones de arrendamiento de inmuebles constituidos por locales o establecimientos en los que se desarrollen actividades comerciales en edificaciones de vivienda u oficinas, edificaciones con fines turísticos, galpones u oficinas, edificaciones de uso educacional, de médicos asistenciales, centros comerciales y en general, cualquiera clase de locales destinados al funcionamiento y desarrollo de actividades económicas comerciales, productivas o de servicios no podrán exceder de un monto mensual equivalente a 250 bolívares por metro cuadrado.

El Artículo 3: El monto correspondiente por concepto de condominios, resultante del correspondiente prorrateo de los gastos comunes de condominio, en función de las alícuotas que corresponden a cada propietario del arrendamiento o arrendatario, no podrá exceder del 25% del precio del canon de arrendamiento mensual indicado en el artículo segundo del presente decreto.

El Artículo 4, regula todo lo relativo a ciertas obligaciones del arrendatario establecidas en su mayoría para el mejor desenvolvimiento de la actividad comercial e indica que a partir de la fecha de publicación en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela quedan sin efecto las cláusulas contenidas en los contratos de arrendamientos y documentos de condominio de inmuebles destinados para el comercio de industria o la producción que establezca:

A.- Cánones de arrendamientos en monedas extranjeras.B.- Valoración de activos o valor agregados intangibles, tales como relaciones, reputación y otros similares.C.- Ajustes periódicos del canon de arrendamiento durante la vigencia del contrato.D.- Cánones o pagos de cualquier tipo sobre las bases de porcentajes por ventas brutas o netas por la actividad comercial realizada por el arrendatario.E.- Penalidades, regalías o comisión contemplada en el contrato de arrendamiento, documento o reglamento de condominio, así como cualquier otro instrumento que imponga la erogación de pagos distintos al canon de arrendamiento.F.- Multas al arrendatario por la no apertura del local comercial, por apertura fuera de horario o cierre anticipado.G.- Las imposiciones por arreglos de fachadas o vitrinas por incumplimiento.H.- Cualesquiera otras penalidades, regalías o comisión de apariencia fiscal.

El Artículo 5, regula lo relativo a los medios alternativos para la solución de conflictos, y establece: “Sin menoscabo de lo que disponga los contratos de arrendamientos mensual de los inmuebles constituidos por locales o establecimientos, en los que se desarrollen actividades comerciales queda prohibido:

A.- El arbitraje privado para resolver los conflictos surgidos entre arrendador y arrendatario con motivo de la relación arrendataria.Derogándose en este aspecto la Ley de Arbitraje Comercial, modificándose toda la jurisprudencia dictada en la materia, y además en violación directa al artículo 258 de la CRBV, que establece en su segundo párrafo: “La ley promoverá el arbitraje, la

conciliación, la mediación y cualesquiera otros medios alternativos para la solución de conflictos".

B.- La resolución unilateral del contrato de arrendamiento.

C.- La aplicación de medidas cautelares de secuestro de bienes o inmuebles vinculados con la relación arrendataria, con lo que se deroga entonces el artículo 599 del CPC, ordinal 7, el cual no podrá aplicarse ni siquiera en caso de locales comerciales u oficinas, cuando el arrendatario deje de pagar, o deteriore en extremo la cosa.

D.- La admisión de contratos de arrendamientos por parte de empresas extranjeras."

# Capítulo IV La Legislación venezolana y el derecho comparado

## IV.1 Derecho Comparado

### IV.1.a Arrendamiento en Iberoamérica

En materia internacional encontramos que no existe una Ley como la recientemente promulgada en Venezuela, la mayoría de los países que también consideran el déficit de viviendas como un problema grave, más bien han desarrollando legislaciones tendientes a equilibrar la relación contractual, y en consecuencia las obligaciones de los arrendadores y los arrendatarios.

En Chile el arrendamiento está estipulado en el Código Civil, Libro IV título XXV, artículo 1925 y ss. El artículo 1925 establece: *"el arrendamiento es un contrato en el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa o a ejecutar una obra o a prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado".*

Asimismo, el Código establece lo siguiente con relación a las cosas susceptibles de arrendamiento: *"son susceptible de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporales que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso. Puede arrendarse aun la cosa ajena, y el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento contra el arrendador, en caso de evicción".*

Por otra parte, en Chile se promulgó la Ley de Arrendamientos Urbanos, de fecha 11 de abril del 2003, publicada en Gaceta Oficial Nro. 19866, la cual contiene modificaciones a la ley 18101, sobre arrendamientos de predios urbanos. La relevancia de estas modificaciones está en la actualización de conceptos relacionados a las operaciones de arrendamientos de bienes raíces,

especialmente vivienda, dándole un mayor equilibrio en derechos y deberes tanto al arrendador como al arrendatario.

En Colombia, el 10 de julio del 2003 se sancionó la ley 820, nueva ley de arrendamiento, en donde se regula el arrendamiento de la propiedad. La ley genera seguridad para el arrendador y estabilidad para el arrendatario permitiendo equilibrio contractual entre las partes. Se agiliza el procedimiento de restitución del inmueble arrendado cuando el inquilino está en mora. Y adicionalmente, soluciona uno de los problemas más complejos con respecto a los servicios públicos inherentes al uso del inmueble arrendado, al establecer que debe pagarlo el que los consume, todo lo contrario a lo que establece la legislación venezolana.

En España, tenemos la ley 24/1994 de Arrendamientos Urbanos, modificada recientemente en fecha 24 de noviembre de 2011, en ésta se introduce el desahucio express, como figura novedosa e importante, y se establece como en el caso de Colombia, que con relación al pago de los servicio públicos, serán obligaciones de la persona que disfruta el inmueble arrendado.

El Código Civil Cubano (1987), LIBRO TERCERO: Derecho de Obligaciones y Contratos en su Título IX, contempla el arrendamiento, en el artículo 389 de las disposiciones generales y trae una especie de definición que dice textualmente: ***"****Por el contrato de arrendamiento el arrendador se obliga a ceder al arrendatario un bien determinado, para su uso y disfrute temporal, por el pago de una cantidad de dinero también determinada".*

El artículo 390 consagra que "*el derecho nacido del arrendamiento se trasmite a los herederos del arrendatario por el término del contrato. Que el contrato se mantiene aunque se trasmita a otra persona o entidad el derecho de propiedad del arrendador sobre los bienes arrendados, hasta su término respecto del nuevo dueño".* Incluso establece una prórroga en el artículo 392 que indica:

*"1. Si al expirar el término del arrendamiento permanece el arrendatario o sus herederos en el uso del bien arrendado sin oposición del arrendador o del nuevo dueño del bien, el contrato queda, a virtud de tácita reconducción, prorrogado por un término igual al original. 2. Cualquiera de las partes puede dar por terminada la prórroga si notifica a la otra con una anticipación equivalente a la mitad de su término".*

El Código Civil uruguayo (2010) contempla en su Título IV del Arrendamiento, el artículo 1776, que señala "*El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de una cosa, o a ejecutar una obra o a prestar un servicio y la otra a pagar por este uso, goce o servicio, un precio determinado. El que recibe el precio es arrendador y el que lo paga arrendatario. El arrendamiento se perfecciona por el mutuo consentimiento de las partes".*

El Código Civil argentino, en su Título VI, nos habla De La Locación[1], y la define en el artículo 1.493:*"Habrá locación, cuando dos partes se obliguen recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de una cosa, o a ejecutar una obra, o prestar un servicio; y la otra a pagar por este uso, goce, obra o servicio un precio determinado en dinero.*

[1] Art. 1.494. El contrato de locación queda concluido por el mutuo consentimiento de las partes. Todo lo dispuesto sobre el precio, consentimiento y demás requisitos esenciales de la compraventa, es aplicable al contrato de locación.
Art. 1.495. Se comprenden en el contrato, a no haberse hecho expresa reserva, todas las servidumbres activas del inmueble arrendado, y los frutos o productos ordinarios; pero no se comprenden los frutos o productos extraordinarios, ni los terrenos acrecidos por aluvión, si el locatario no hiciere un acrecentamiento proporcional del alquiler o renta.
Art. 1.496. Los derechos y obligaciones que nacen del contrato de locación, pasan a los herederos del locador y del locatario.
Art. 1.497. El locador no puede rescindir el contrato por necesitar la cosa para su propio uso, o el de su familia.
Art. 1.498. Enajenada la finca arrendada, por cualquier acto jurídico que sea, la locación subsiste durante el tiempo convenido. Información recuperada http://www.infoleg.gov.ar/infolegInternet/anexos/105000109999/109481/texactley30_libroII_S3_tituloVI.htm.

*El que paga el precio, se llama en este código "locatario", "arrendatario" o "inquilino", y el que lo recibe "locador" o "arrendador". El precio se llama también "arrendamiento" o alquiler"*

**IV.1.a.1 Arrendamiento en Colombia.**

En Colombia, han existido diversas leyes en materia de arrendamiento, la primera es del año 1985, posteriormente se han promulgado diversos Decretos que regulan aspectos puntuales en materia de arrendamiento, esto hasta la promulgación de la Ley 820 del 2003, la cual deroga la Ley de 1985 y, por último, dos Decretos uno que regula el pago de los servicios públicos en materia de arrendamiento y el último reglamenta el artículo 41 de la Ley 820 del 2003.

1. **DIARIO OFICIAL. AÑO CXXII. N. 37031. 27, JUNIO, 1985. PÁG. 152 LEY 56 DE 1985:** Por la cual se dictan normas sobre arrendamiento de vivienda urbana y otras disposiciones que garantizan el derecho a la vivienda para la familia colombiana como una obligación del Estado.

2. **LEY 242 DE 1995** (diciembre 28) **por la cual se modifican algunas normas que consagran el crecimiento del índice de precios al consumidor del año anterior como factor de reajuste de valores, y se dictan otras disposiciones.** Esta Ley modifica las normas legales que tienen en cuenta el comportamiento pasado del Indice de Precios al Consumidor como factor de reajuste de multas, valores catastrales, rangos, cuantías y cánones, y en su lugar establecer criterios que hacen referencia a la meta de inflación, con el objeto de ajustar la legislación de manera que sirva de instrumento para la desindización de la economía, de conformidad con el Pacto Social de Productividad, Precios y Salarios. Además determina la forma como deberá tenerse en cuenta la meta de inflación en la expedición de normas por parte del Gobierno Nacional y las Administraciones Distritales, Municipales y Departamentales.

3. **DECRETO 2223 DE DICIEMBRE 5 DE 1996:** Por el cual se señalan normas que garantizan la participación activa de la comunidad en el cumplimiento de los compromisos del Pacto Social de Productividad, Precios y Salarios.

4. **LEY 820 DE 2003 (julio 10**): Por la cual se expide el régimen de arrendamiento de vivienda urbana y se dictan otras disposiciones. Esta norma tiene como objeto fijar los criterios que regulan los contratos de arrendamiento de los inmuebles urbanos destinados a vivienda, en desarrollo de los derechos de los colombianos a una vivienda digna y a la propiedad con función social. LEY VIGENTE.

5. **DECRETO 3130. 04 /11/2003:** Aplicable a los contratos celebrados para el arrendamiento de vivienda urbana, teniendo en cuenta aspectos como el pago de los servicios públicos, contrato de arrendamiento, depósitos y otros aspectos referentes al arrendamiento de este tipo de inmuebles.

6. **Decreto 1789 de 2004:** Por el cual se reglamenta parcialmente el artículo 41 de la Ley 820 de 2003 y se establecen disposiciones en relación con las sociedades especializadas en arrendamiento.

**IV.1.a.2 Arrendamiento en Chile.**

La Ley número 18.101 del año 1982, fija normas especiales sobre arrendamiento de predios urbanos. Declara que se entiende por bienes raíces urbanos los ubicados dentro del radio urbano respectivo, aunque se advierte que la ley se aplicará también a los arrendamientos de viviendas situadas fuera del radio urbano, aunque incluyan terreno, siempre que su superficie no exceda de una hectárea.

La última modificación introducida a dicha ley fue con la publicación de la Ley N ° 19.866. Con esta modificación el juicio de arrendamiento de predios urbanos pasa a ser muy similar a los juicios posesorios o querellas posesorias.

El contrato de arrendamiento de bienes raíces urbanos es aquel que versa sobre los inmuebles ubicados dentro del radio urbano respectivo. Siendo aplicable asimismo la LAU a los arrendamientos de viviendas situadas fuera del radio urbano, aunque incluyan terreno, siempre que su superficie no exceda de una hectárea (Artículo 1).

La LAU, no será aplicable a los siguientes bienes raíces urbanas (Artículo 2 de la LAU):

a. Predios de cabida superior a una hectárea y que tengan aptitud agrícola, ganadera o forestal, o estén destinados a ese tipo de explotación.

b. Inmuebles fiscales.

c. Viviendas que se arrienden por temporadas no superiores a tres meses, por períodos continuos o discontinuos, siempre que lo sean amobladas y para fines de descanso o turismo.

d. Hoteles, residenciales y establecimientos similares, en las relaciones derivadas del hospedaje.

e. Establecimiento de automóviles y vehículos.

f. Las viviendas regidas por la ley N ° 19.281, que establece normas sobre arrendamiento de viviendas con promesas de compraventa.

La LAU también señala los inmuebles que sólo pueden arrendarse como viviendas; los cuales se dividen en dos clases:

**A. Inmuebles que fueron construidos para vivienda.**

Según la Ley General de Urbanismo y Construcciones, el inmueble que de acuerdo a la recepción final de las obras se construyó como vivienda, no puede

arrendarse para darle un destino distinto, sea comercial, industrial, etc., a no ser que se cumplan los siguientes requisitos copulativos:

• Que la respectiva Dirección de Obras autorice el cambio de destino;

• Que el dueño del inmueble obtenga la aprobación de los planos; y

• Que el dueño del inmueble pague los permisos correspondientes.

**B. Inmuebles correspondientes a "viviendas económicas".**

Las llamadas viviendas económicas también deben destinarse sólo a fines habitacionales, incluyendo por ende el arrendamiento de las mismas. Las "viviendas económicas", según Ley General de Urbanismo y Construcciones, no pueden tener una superficie superior a ciento cuarenta metros cuadrados.

Inmuebles considerados viviendas económicas:

• Las construidas al amparo de lo dispuesto en el Decreto con Fuerza de Ley número Dos de 1959;

• Las construidas por las antiguas Corporaciones de la Vivienda, Habitacionales o de Mejoramiento Urbano y por el Servicio de Vivienda y Urbanización.

• Tratándose de las viviendas adquiridas mediante el sistema de Subsidio Habitacional, que hoy entrega el Servicio de Vivienda y Urbanización: para estos inmuebles, rige además una prohibición legal, que impide enajenarlos, antes que haya transcurrido un plazo de cinco años, contados desde la fecha de la inscripción de la prohibición correspondiente, en el Conservador de Bienes Raíces.

Por el mismo plazo de cinco años, regirán las siguientes restricciones:

i) No podrá dársele a la vivienda, otro destino que no sea habitacional;

ii) No podrá destinarse a vivienda de recreación o veraneo.

No se considerará sin embargo como cambio de destino:

i) La instalación en la vivienda de un pequeño taller artesanal;

ii) La instalación en la vivienda de un pequeño comercio; o
iii) El ejercicio de una actividad profesional.

En los tres casos anteriores, será necesario que subsista su principal destinación habitacional. La prohibición de enajenar y las restricciones de uso o destino, caducan automáticamente de pleno derecho, transcurrido que sea el plazo citado. Por ende, colegimos que podrían arrendarse las viviendas adquiridas con subsidio habitacional, dentro de los cinco años contados desde la inscripción de la prohibición, siempre que nos enmarquemos en alguno de los tres casos antes mencionados. Después de cumplido el plazo, podrían arrendarse para otros fines (sólo comercial o profesional), pero siempre y cuando la respectiva Dirección de Obras Municipales autorice el cambio de uso del inmueble.

De igual manera, según la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en las “viviendas económicas” podrá también instalarse un pequeño comercio siempre que su principal destino subsista como habitacional. A su vez, se establece que en las viviendas económicas podrá consultarse el funcionamiento de pequeños talleres artesanales o el ejercicio de una actividad profesional, si su principal destino subsiste como habitacional. Como puede observarse, rigen las mismas excepciones señaladas a propósito de los inmuebles que han sido construidos para viviendas, de manera que no habría inconveniente en celebrar contratos de arrendamiento sobre viviendas económicas, siempre y cuando se cumplan los presupuestos enunciados.

En dichas viviendas económicas no podrán instalarse comercios que tengan por objeto el expendio y/o venta de bebidas alcohólicas, el establecimiento de juegos electrónicos, salones de pool, juegos de azar, la exhibición de videos u otros que provoquen ruidos u olores molestos y demás cuyo giro esté prohibido por ordenanzas locales o municipales. Se concluye entonces que las viviendas

económicas no pueden darse en arrendamiento para tales actividades comerciales, aunque ellas ocupen una parte del inmueble, por pequeña que sea[2].

### IV.1.a.3 Arrendamiento en Argentina.

El arrendamiento de vivienda en Argentina está regulado por la ley 23.091 de Locaciones Urbanas, la que regula sus formalidades, plazo de la locación, ajustes del valor de los alquileres, garantías del contrato, rescisión anticipada y otras cuestiones relativas a las locaciones de vivienda.

Según lo establecido por el artículo 1 de esta Ley, los contratos de locaciones urbanas, así como también sus modificaciones y prórrogas, deberán formalizarse por escrito. La ley no sanciona los contratos verbales si bien ordena se formalicen por escrito. Incluso prevé que si el contrato no se celebró por escrito, en caso de juicio se entenderá que tiene los plazos mínimos previstos por la ley y el valor o precio del mercado.[3]

El artículo 3 establece todo lo relativo al ajuste del precio del arrendamiento. Así, para el ajuste del valor de los alquileres, deberán utilizarse exclusivamente los índices oficiales que publiquen los institutos de estadísticas y censos del país y de sus provincias. No obstante, serán válidas las cláusulas de ajuste relacionadas al valor –mercadería del ramo de explotación desarrollado por el locatario en el inmueble arrendado.

---

[2] http://www.ues.flakepress.com/Otros%20libros/DERECHO_CIVIL_TODOS_LOS_TEMAS/DERECHO%20CIVIL%2020TODOS%20LOS%20TEMAS/TEMAS%20DERECHO%20CIVIL%20III/civil3_el_contrato_de_arrendamiento.pdf página consultada en fecha veintinueve de enero de 2014.

[3] Artículo 1º.- Instrumentación. Los contratos de locaciones urbanas, así como también sus modificaciones y prórrogas, deberán formalizarse por escrito. Cuando el contrato no celebrado por escrito haya tenido principio de ejecución, se considerará como plazo el mínimo fijado en esta ley y el precio y su actualización los determinará el juez de acuerdo al valor y práctica de plaza.
En todos los supuestos, los alquileres se establecerán en moneda de curso legal al momento de concertarse. Será nula, sin perjuicio de la validez del contrato, la cláusula por la cual se convenga el pago en moneda que no tenga curso legal. En este caso, el precio quedará sujeto a determinación judicial.

Cualquiera otro índice de ajuste de precio que se pretenda aplicar o insertar en las cláusulas del contrato de locación se encuentra expresamente prohibido, pues toda indexación de alquileres encuentra su prohibición y protección con base en el enriquecimiento ilícito, abuso de derecho, usura y otras figuras similares. Y en el caso de insertarse son nulas de nulidad absoluta[4].

El artículo 5 de la Ley establece todo lo relativo a la intimación de pago. Previamente a la demanda de desalojo por falta de pago de alquileres, el arrendatario deberá intimar fehacientemente el pago de la cantidad debida, otorgando para ello un plazo que nunca será inferior a 10 días corridos contados a partir de la recepción de la intimación, consignando en el lugar de pago. Por tanto la mora no es automática, es obligación del arrendatario intimar su pago otorgando el plazo de 10 días para colocar en mora el locatario.[5]

El articulo 8 habla de la resolución anticipada. El arrendador podrá, transcurridos los seis primeros meses de vigencia de la relación locativa, resolver la contratación, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al arrendatario con una antelación mínima de sesenta días de la fecha en que reintegrará lo arrendado.

El arrendatario, de hacer uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, deberá abonar al arrendador en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de

[4] Artículo 3º.- Ajustes. Para el ajuste del valor de los alquileres, deberán utilizarse exclusivamente los índices oficiales que publiquen los institutos de estadísticas y censos de la Nación y de las provincias. No obstante, serán válidas las cláusulas de ajuste relacionadas al valor mercadería del ramo de explotación desarrollado por el locatario en el inmueble arrendado.

[5] Artículo 5º. Intimación de pago. Previamente a la demanda de desalojo por falta de pago de alquileres, el locador deberá intimar fehacientemente el pago de la cantidad debida, otorgando para ello un plazo que nunca será inferior a 10 días corridos contados a partir de la recepción de la intimación, consignando en el lugar de pago.

desocupar la vivienda y la de un solo mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso[6].

Los contratos de alquiler deben gozar de seguridad jurídica para ambas partes y así como el locador le garantiza el uso y goce del inmueble por un período determinado, el locatario deberá indemnizar al locador en caso de rescindir anticipadamente el contrato por la pérdida de expectativas que tuvo el primero al celebrar el contrato y el tiempo que demorará en volverlo a alquilar[7]

Sin embargo, con la promulgación de Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas, la cual reforma la Ley de Arrendamientos Urbanos, se realizan unos cambios normativos que afectan tanto a propietarios como a inquilinos, con nuevos derechos y obligaciones que conviene conocer a la hora de hacer un nuevo contrato.

Según comentarios de la nueva Ley, se flexibiliza la relación entre las partes, pudiendo alcanzar pactos libremente, dentro de lo razonable, que prevalecerán por encima de cualquier papel suscrito. Las principales novedades son:

En cuanto a los plazos más cortos, se reducen los plazos legales de duración del contrato de arrendamiento. La llamada “prórroga obligatoria”, la que se firma en el primer contrato, pasa de cinco años a tres años. Agotado este periodo, y si ninguna de las partes se pronuncia, se aplica la “prórroga tácita

---

[6] Artículo 8º. Resolución anticipada. El locatario podrá, transcurridos los seis primeros meses de vigencia de la relación locativa, resolver la contratación, debiendo notificar en forma fehaciente su decisión al locador con una antelación mínima de sesenta días de la fecha en que reintegrará lo arrendado. El locatario, de hacer uso de la opción resolutoria en el primer año de vigencia de la relación locativa, deberá abonar al locador, en concepto de indemnización, la suma equivalente a un mes y medio de alquiler al momento de desocupar la vivienda y la de un solo mes si la opción se ejercita transcurrido dicho lapso.

[7] http://orientacionlegalparatodos.com/ley-de-alquileres-comentarios/ página consultada el 29 de enero de 2014.

automática” un año más (antes eran tres años), siempre y cuando no se hayan contemplado otros periodos en el contrato inicial.

En cuanto a la revisión de las rentas, existe la posibilidad de que casero e inquilino negocien, a partir del tercer año, la actualización del precio del alquiler, tanto al alza como a la baja, sin tener que ligarlo al IPC. Hasta ahora la actualización era obligatoria y únicamente en función de la variación del IPC.

También existe una modificación en cuanto al pago de reformas, si un inquilino plantea una reforma para mejorar el inmueble, es posible llegar a un acuerdo con el propietario para que el coste de las obras se descuente de las mensualidades del alquiler.

Se implementa una agilización del desahucio express, ya que en caso de morosidad, incluso con un solo mes de impago, (el inquilino tiene diez días de plazo para pagar desde que recibe el requerimiento de abono), se rescinde el contrato y se inicia el procedimiento de desahucio. El desalojo podrá efectuarse a los diez días, reduciendo los trámites y notificaciones. Por otro lado, el inquilino puede “enervar” la acción y evitar el juicio y el consiguiente desahucio si paga las rentas que debe. Así, se puede reactivar el contrato de alquiler.

Se dan facilidades para dejar o recuperar la vivienda, el arrendatario podrá irse de la vivienda una vez hayan pasado al menos seis meses, sin tener que esperar a que termine la anualidad, avisando con un mes de antelación y sin tener que pagar indemnización (salvo que en el contrato se especifique que sí). Por su parte, el propietario podrá solicitar recuperar la vivienda como residencia habitual en caso de necesitarla para él o un familiar de primer grado (o su cónyuge tras el divorcio o nulidad). Eso sí, tiene que haber transcurrido al menos un año desde la firma del contrato y debe comunicarlo a los inquilinos dos meses antes como mínimo.

En cuanto a la venta de la casa en alquiler, el comprador que adquiera una vivienda en régimen de alquiler no tendrá que respetar el contrato de arrendamiento. Sin embargo, cuando dicho contrato se haya inscrito en el registro de la propiedad, la cosa cambia. En tal caso, el comprador estará obligado a permitir que se continúe con lo estipulado en el contrato, incluyendo la prórroga forzosa y tácita.

Se establece la inscripción en el registro con el fin de hacer valer los derechos de propietarios e inquilinos frente a terceros, la reforma de la ley posibilita inscribir el contrato firmado en el Registro de la Propiedad, como medio para ratificar el acuerdo.

También se crea un Registro de inquilinos morosos, un Registro de sentencias firmes de impagos de rentas del alquiler, con el objetivo de que el propietario pueda consultar los datos de los ciudadanos que hayan incumplido sus obligaciones de pago.

Acreditación del certificado energético: es obligatorio disponer del certificado de eficiencia energética para poder vender o alquilar inmuebles por más de cuatro meses. Esta etiqueta energética puede emitirla cualquier técnico autorizado, tiene una validez de diez años y la debe aportar el propietario. En caso contrario, el dueño de la vivienda será sancionado. También es obligatorio si se renuevan los arrendamientos.[8]

### IV.1.a.4 Arrendamiento en España

En España, el arrendamiento es regulado por el Código Civil desde el artículo 1542 y ss.; los arrendamientos de inmuebles están regulados por normativas específicas: la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) y la Ley de

[8] http://cincodias.com/cincodias/2013/06/05/economia/1370415645_920169.html, página consultada el 29 de enero de 2014.

Arrendamientos Rústicos (49/2003) (LAR). La LAU ha sido modificada en relación con la nueva Ley de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado de Alquiler de Vivienda, publicada el 5 de junio de 2013.

**LEY 29/1994 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE ARRENDAMIENTOS URBANOS**

Dentro de los aspectos importantes de esta ley se encuentran:

a) El hecho de que el comprador de una vivienda arrendada debía acatar el contrato de arrendamiento existente.

b) El plazo de prórroga obligatoria de los contratos era de cinco (5) años y la tácita de tres (3) años y la actualización de la fianza después de cinco (5) años.

c) En los contratos de duración pactada superior a cinco (5) años, el inquilino puede desistir cuando hayan pasado cinco (5) años y lo comunique con dos meses de anticipación.

d) En los contratos de duración inferior a los cinco (5) años el inquilino puede desistir al finalizar cada anualidad, si no finaliza la anualidad debe indemnizar al propietario.

e) El dueño solo puede recuperar la vivienda para residencia habitual cuando se haya pactado en el contrato

f) El contrato se subrogaba al comprador en caso de la vivienda alquilada.

g) En cuanto a las obras realizadas en las viviendas no se encontraban contempladas en la Ley.

h) La renta se actualiza obligatoriamente, en función del índice de precios al consumidor ( IPC)

i) Era irrenunciable el derecho de adquisición preferente por el arrendatario en contratos de duración inferior a los cinco (5) años.

j) En caso de incumplimiento del contrato de arrendamiento se aplica la Ley de Enjuiciamiento Civil[9].

**La Ley 4/2013, 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado del Alquiler de Viviendas.**

Esta ley tiene los siguientes aspectos importantes:

a) Los contratos de arrendamiento tendrán una duración mínima de tres años con una prórroga tácita de uno más si el inquilino así lo desea y cumple con todas sus obligaciones (y siempre y cuando que el propietario no esgrima las situaciones que le dan derecho a recuperar su casa).

b) Los periodos se han reducido desde los cinco años más tres de ampliación por mutuo acuerdo. Además, la actualización de las rentas podrá desligarse del IPC. Inquilinos y caseros pasan a estar capacitados para pactar cualquier otro sistema.

c) El arrendatario podrá rescindir el contrato a partir del sexto mes

d) Tanto el arrendatario como el arrendador podrán poner fin al contrato por diversas circunstancias establecidas en la Ley.

e) El inquilino tendrá derecho a rescindir el contrato a partir del sexto mes de su firma avisando con 30 días de antelación a su casero -según la normativa anterior, tenía que cumplir cada una de las anualidades.

f) El casero también tendrá derecho a recuperar su vivienda, antes del plazo estipulado en la firma, para destinarla a uso permanente en determinados supuestos a partir del primer año "sin necesidad de previsión expresa" y avisando con dos meses de antelación hasta ahora, estaba obligado a arrendar su vivienda, como mínimo, cinco años.

g) La inscripción de los alquileres en el Registro de la Propiedad dará mayor seguridad al inquilino

[9]http://www.elmundo.es/elmundo/2013/05/23/suvivienda/1369305795.html, página consultada en fecha tres de agosto de 2013

h) El inquilino también podrá realizar obras en la vivienda, siempre acordadas con el casero, y restar estos gastos de las rentas a pagar.

i) En caso de impagos, se da 10 días para que el arrendatario pague la deuda antes de abrirse el proceso judicial.

j) Se agilizan los plazos y procedimientos judiciales para recuperar la vivienda en caso de impagos o incumplimiento de otros puntos del contrato por parte de los inquilinos[10].

### IV.1.a.5 Conclusiones del arrendamiento en Iberoamérica.

Haciendo un análisis comparativo de la legislación patria y la legislación foránea en materia arrendaticia podríamos concluir:

Nuestro Código Civil ha sufrido múltiples reformas, sin embargo en materia de arrendamiento no han sido muchas, y nunca se ha compaginado las reformas del Código Civil con las leyes especiales en la materia arrendaticia, siendo sus normas supletorias en materia de arrendamiento de inmuebles, como hemos dicho en reiteradas oportunidades.

Países como Colombia, Chile, España, Uruguay, garantizan los derechos de inquilinos y propietarios, siendo equilibrados sus derechos y obligaciones, no así la nueva legislación venezolana, al ser extremadamente proteccionista del inquilino, con lo cual crea un verdadero desequilibrio contractual en materia arrendaticia, y conculca y limita considerablemente los derechos de los propietarios y/o arrendadores.

La Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Inmuebles Destinados a Viviendas, promulgada en el 2011, aleja

[10]http://www.elmundo.es/elmundo/2013/06/05/suvivienda/1370419333.html, página consultada el tres de agosto de 2013.

considerablemente a Venezuela del camino trazado por las normas de alquiler vigentes en Iberoamérica, e incluso en países europeos.

Las legislaciones mencionadas garantizan los derechos de los propietarios de inmuebles arrendados, sin dejar de proteger los derechos a los inquilinos, lo cual es vital si están orientadas, como en efecto lo están, a promover la inversión privada en el sector y lograr que la oferta de viviendas cubra la demanda.

Para que este tipo de legislación funcione deben dictarse leyes que protejan a los inquilinos, pero también queden beneficios a los propietarios al crear condiciones para que el arrendamiento se desarrolle con éxito.

Lamentablemente, los términos de la intervención estatal dependen de la ideología política de quienes gobiernan, de allí que nuestra ley sea excesivamente intervencionista en esta materia, dándole todos los beneficios a los arrendatarios en perjuicio de los arrendadores, a quienes solo les corresponde cargas, obligaciones, multas y sanciones excesivas, con los cual provocan un desequilibrio jurídico, al violar la libertad contractual, el derecho a la defensa, entre otros derechos fundamentales consagrados a nivel internacional.

Por ejemplo, en Argentina se otorgan beneficios impositivos a quienes invierten en la construcción, rehabilitación o compra de unidades residenciales para destinarlas al arrendamiento como vivienda familiar permanente. Incluyen la deducción de las sumas invertidas y la exención de la utilidad originada por el alquiler, del impuesto a las ganancias.

En España sólo se toma en cuenta la mitad del rendimiento neto que produce el alquiler de vivienda para el cálculo del impuesto a las ganancias. La deducción puede ser total en el caso de que los inquilinos tengan de 18 a 35 años de edad y ganen menos de un monto estipulado por el Gobierno.

Con respecto a las garantías arrendaticias lejos de eliminarlas, como se hace en la nueva legislación venezolana, en la cual se suprimió el pago de depósitos, las leyes de otros países establecen la obligación del inquilino de otorgar garantías al propietario del inmueble arrendado.

La ley de Argentina indica que el monto del depósito no superará un mes de alquiler por cada año de contrato. Agrega que la cantidad entregada será devuelta, ajustada por inflación, al terminar el contrato.

Mientras que Chile se mantiene que “el arrendador podrá exigir al arrendatario que caucione sus obligaciones mediante una garantía que deberá ser en dinero y, en tal caso, no podrá exceder de un mes de renta”

En Colombia están prohibidos los depósitos y cauciones en los contratos de alquiler para vivienda urbana. Pero se acepta exigir fianzas al inquilino para garantizar a cada empresa prestadora de servicios públicos -agua, electricidad, teléfono- el pago de las facturas correspondientes.

El marco legal español considera obligatoria, al momento de celebrar el contrato, la exigencia y la constitución de una fianza en dinero equivalente a una mensualidad en el caso de vivienda y a dos en otros inmuebles.

La Ley que se promulgó en Venezuela fija una duración mínima de un año para los contratos. El inquilino puede resolverlo en cualquier momento sin pagar indemnización alguna, mientras que el arrendador no corre con la misma suerte, es decir no tiene el mismo derecho. En Chile, Colombia y Perú no hay limitaciones para la terminación unilateral por parte del arrendatario de la relación contractual antes del vencimiento del término, pero en otros países sí. Argentina establece un lapso mínimo de dos años para el arrendamiento de vivienda, pero prevé que si el arrendatario desea la resolución anticipada debe pagar una indemnización de mes y medio de alquiler en el primer año o un mes en el segundo.

España tiene un régimen más extenso. Precisa que la duración será libremente pactada por las partes (como era originalmente en Venezuela), pero agrega que si ésta fuese inferior a cinco años, el contrato se prorrogará de manera obligatoria por plazos anuales hasta que alcance el período fijado.

Agrega que la prórroga obligatoria no procederá cuando en el contrato se exprese la necesidad del propietario de ocupar el inmueble antes del transcurso de cinco años para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción

Con respecto al canon de arrendamiento, la fijación de la renta mensual también está presente en las legislaciones de otros países, pero con dos diferencias importantes con respecto a la fórmula planteada en la Ley venezolana: se toma en cuenta el valor de catastro y se ajusta por inflación.

La ley de Argentina avala que el canon inicial sea concertado por las partes, pero aclara que para el aumento anual “deberán utilizarse exclusivamente los índices oficiales que publiquen los institutos de estadísticas y censos de la nación y de las provincias”.

En Chile se establecen unos márgenes entre los cuales el propietario puede cobrar en función del valor del inmueble, que no es calculado por una fórmula especial sino que depende del avalúo vigente para el pago del impuesto territorial.

La legislación colombiana señala que la renta mensual se acordará libremente siempre que no supere 1% del valor comercial del inmueble, que a su vez no podrá exceder 2 veces al avalúo catastral. Los ajustes se realizan cada 12 meses según la variación del índice de precios al consumidor.

La norma de España indica que la renta convenida entre las partes será actualizada anualmente de acuerdo con la inflación en los primeros cinco años de

contrato y libremente a partir del sexto. También permite ajustes adicionales por mejoras, siempre que no sean superiores a 20%.

Con respecto a los procedimientos expeditos para resolver conflictos, una de las principales objeciones a la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Inmuebles destinados a Vivienda es que alarga el proceso para que los propietarios de inmuebles alquilados puedan recuperarlos.

Las legislaciones de Argentina, Chile, Colombia, Ecuador, España y Perú, en cambio, señalan procedimientos expeditos para solucionar los conflictos entre arrendadores e inquilinos.

Argentina establece un juicio breve y permite, cuando es por falta de pago, la ejecución previa del desalojo. Chile hace lo mismo y se puede apelar a un solo efecto. Hay un sistema de garantías en caso de que la sentencia resulte revocada.

En España hay un procedimiento oral breve sin segunda instancia. En los casos de falta de pago, se brinda la oportunidad al inquilino de que abone lo que debe, pero si reincide la situación cambia, adicionalmente en España actualmente se efectúan los desalojos express[11].

### IV.1.b. Arrendamiento en Europa

#### IV.1.b.1 Arrendamiento en Alemania

Recientemente el legislador, en un proceso de descodificación, ha intentado incorporar leyes dispersas sobre materias de Derecho privado en el BGB. Así

[11] El pasado 24 de noviembre de 2009 se publicaba en el BOE la Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y eficiencia energética de los edificios. Conocida como la ley del "desahucio express".

sucede, por ejemplo, en la legislación sobre arrendamientos urbanos que se encontraba separada en la "*Miethöhengesetz*".

El Parlamento germano[12] ha aprobado una reforma de la ley de arrendamientos en 2012 por la que se limita el aumento del precio de los alquileres de viviendas en zonas urbanas de gran densidad de población. La medida pretende frenar la explosión de precios en los arrendamientos registrada en los últimos años en los centros urbanos. De acuerdo a la norma, los precios de los alquileres podrán aumentar más de un 15% en el periodo de tres años, en lugar del límite anterior del 20%. El objetivo es frenar el repunte de los precios de los arrendamientos especialmente en los centros urbanos. El proyecto de ley fue aprobado con los votos de la gran coalición de la canciller Angela Merkel, integrada por la Unión cristianodemócrata y su hermanada Unión socialcristiana de Baviera (Cdu/Csu), más el Partido Liberal (Fdp), mientras que la oposición ha tachado la iniciativa de "insuficiente".

El 1 de mayo 2013 vino otro cambio de la ley de arrendamiento en vigor, que había pasado por el Bundesrat el 1 Febrero de 2013. La enmienda se refiere principalmente a la eficiencia energética de los edificios, la lucha contra Mietnomaden y la protección del empleo en la conversión de apartamentos de alquiler en condominios. Los principales cambios de 2013 son: en caso de negativa de los depósitos y deudas de alquiler de dos meses de alquiler, el propietario puede rescindir inmediatamente sin previo aviso; es posible un nuevo acuerdo de seguridad con los inquilinos morosos que, de no suscribirlo, permitirán que el propietario pueda obtener más rápido una sentencia de desalojo; el propietario puede obtener rápidamente la orden de desalojo por subarrendamientos no autorizados.

[12] http://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2012/12/14/554319-alemania-reforma-la-ley-de-arrendamientos-de-viviendas-para-frenar-la-especulacion.

Ya en 2014 el Gobierno alemán aprueba un nuevo proyecto de ley[13], impulsado por el Partido Socialdemócrata alemán (SPD), por el que se impondrá un freno a las subidas de los alquileres de las viviendas, como medida frente a la creciente especulación inmobiliaria en muchos núcleos urbanos.

Según el proyecto, el precio del arriendo que se fije no podrá superar el 10% de la media que se paga por otras viviendas equivalentes, por metros cuadrados y características, según la zona y la localidad en que se encuentre. Esta medida no regirá para la vivienda nueva, sino únicamente en pisos usados**,** por considerar que éstos son los más susceptibles de caer en la especulación cuando concluye un contrato de larga duración y se firma uno nuevo. El proyecto del Gobierno entrará en breve en el trámite parlamentario, que se prevé supere sin dificultades con los votos de la gran coalición de la canciller Angela Merkel**,** de manera que podría entrar en vigor en los primeros meses de 2015.

### IV.1.b.2 Arrendamiento en Italia

Debe tenerse en cuenta la legislación especial del ramo, cual es, por un lado, la Legge 27 luglio 1978, n° 392 conocida de *Disciplina delle locazioni di immobili urbani* (GU n.211 del 29-7-1978), así como también el decreto-legge 11 luglio 1992 n° 333, convertido, con modificaciones, en la legge 8 agosto 1992, y la Legge 9 dicembre 1998, n. 431 sobre *Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo*, que modifica y deroga parcialmente la normativa especial anteriormente señalada.

En efecto, la nueva ley deroga definitivamente las normas sobre el "*equo canone*", esto es, la fijación del canon de alquiler a partir de diferentes parámetros

[13] http://www.elmundo.es/economia/2014/10/02/542d049ee2704eee038b4576.html

fijados por la ley, e indica tres modalidades diferentes para estipular un contrato de alquiler corriente[14]:

1.- Se puede estipular un contrato de alquiler por un plazo de duración no inferior a ocho años (cuatro años, más cuatro de renovación automática), estableciendo a través de un acuerdo con el arrendatario el canon. Tras la caducidad de los ocho años, sea el inquilino, sea el arrendatario, pueden ambos pedir la renovación del contrato con nuevas condiciones, o bien la renuncia a la renovación del mismo;

2. Se puede estipular un contrato de alquiler sobre el modelo de los "contratos-tipo", que se preparan en cada Ayuntamiento. El canon y la duración se establecen conforme a lo dispuesto en el "contrato-tipo"; en todo caso, la duración no puede ser inferior a los cinco años (tres años, más dos de renovación automática);

3.- Se puede estipular un contrato de alquiler de naturaleza transitoria, con duración incluso inferior a la prevista en los números 1 y 2 anteriores, según ciertas condiciones y modalidad.

A partir del 30 de diciembre de 1998, para la estipulación de contratos de alquiler válidos, se requiere la forma escrita y el contrato debe ser registrado por el propietario. El impuesto de registro es del 2% del alquiler anual y debe ser pagado en partes iguales entre el propietario y el inquilino.

El contrato obliga al inquilino a usar correctamente la casa, ocupándose de la manutención ordinaria y no de la extraordinaria. Además, el inquilino responde de los daños causados por él y por todas las personas que se encuentran bajo cualquier categoría de su apartamento. El inquilino debe pagar al propietario el

[14] http: www.aemigrar.com/italia/vivienda.php (consultado el 15 de enero de 2015).

alquiler con el derecho correlativo a exigir recibo de pago. El aumento del alquiler puede ser pedido por el propietario exclusivamente por dos motivos: por los gastos extraordinarios pagados por él mismo (pero sólo el 10% de los mismos), o para adecuarse anualmente a las variaciones del índice ISTAT (un índice de aumento del nivel de vida).

En general, el contrato prohíbe expresamente el subarriendo; cuando la prohibición no está prevista, el inquilino puede subarrendar, en cuyo caso el subalquiler no puede rebasar el precio del arriendo, y el inquilino es responsable frente al propietario de las acciones de la persona a la que subalquila.

El contrato estipulado con el "*equo canone*" se renueva implícitamente por otros cuatro años (tácita reconducción). Cuando, en cambio, el contrato está estipulado para exigencias temporáneas, hay que renovarlo expresamente a la conclusión de su plazo.

El propietario puede pedir la expulsión por la morosidad del inquilino o por el fin del contrato, pasados cuatro años o el tiempo que hubiese sido estipulado sin que haya sido hecha la renovación.

Los costos de alquiler varían de acuerdo al tamaño del inmueble y a la calidad de la propiedad, su edad y los servicios provistos. Adicionalmente, los servicios de un agente para conseguir apartamento se retribuyen con el 10 % del monto anual del alquiler, o bien con el importe de un mes de renta.

### IV.1.b.3 Arrendamiento en Francia.

La nueva Ley Alur de Acceso a la vivienda y el urbanismo renovado[15] (Loi n° 2014-366, de 24 de marzo de 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové), defendida por el ministro del ramo Cécile Duflot, prevé un control de los alquileres en zonas de alta concentración, así como una garantía de carácter universal, para sustituir a la garantía y protección de los propietarios frente a los riesgos de impago. De su contenido, destacamos los siguientes aspectos:

Control de los alquileres. En las áreas señaladas por la ley, los prefectos fijarán cada año por decreto una renta mediana referencial aumentada en un 20%, de tal manera que los propietarios no podrán fijar rentas más altas. Además, un suplemento de alquiler sobresaliente se agregará a la renta básica de vivienda especialmente bien situada y cómoda, si bien el inquilino podrá impugnarla. Por último, se establece una renta baja, el 30% inferior a la renta media, que podrá aumentarse, de no alcanzar ese límite mínimo.

Garantía universal de alquiler (GUL). Esta medida de la Ley Alur pretende sustituir el tradicional sistema de garantía personal por una garantía universal para garantizar contra el alquiler sin pagar. Con ello se rechaza la idea del proyecto de la Ley que repartía el costo de la garantía entre el inquilino y el propietario para instaurar un sistema de garantía a costa de los gastos corrientes del Estado, de las agencias de vivienda pública y de las autoridades locales (420 millones de euros por año), sistema gratuito, público, que debe ser implementado antes del 1 de enero de 2016, para proteger a los propietarios de viviendas pendientes de pago.

Relaciones entre inquilinos y propietarios. Los honorarios de la agencia inmobiliaria serán sufragados por el propietario, excepto para la redacción del

[15] http://immobilier.lefigaro.fr/article/la-loi-duflot-adoptee-ce-qui-va-changer-dans-l-immobilier-en-france_51bee552-9ac9-11e3-87de-ebb1146819db/ (consultado el 29 de enero de 2015).

contrato de arrendamiento, el inventario, la visita de la vivienda y la constitución de archivo del inquilino, que serán compartidos con los segundos.

El plazo de preaviso para abandonar la vivienda se reducirá a un mes en zonas de tensión. El depósito debe hacerse dentro de un mes en lugar de dos, si no hay reservas en el inventario. Su retención ilegal por parte del arrendador será castigado con una pena (10% del depósito de mes de retraso). La Ley crea comités departamentales para evitar los desalojos, alertando sistemáticamente de las situaciones de desalojo, con protección especial para los inquilinos de edad avanzada.

Reformas condominio. Fuera de la cuota anual, los administradores no cobrarán cargos adicionales por determinados servicios definidos por decreto. Se abrirá una cuenta bancaria separada para cada condominio. El texto abre la posibilidad de lograr un diagnóstico general en cada condominio para desarrollar un plan de varios años de duración financiado por un fondo de contingencia.

# Capítulo V. Procedimientos administrativos y judiciales del arrendamiento

## V.1 Introducción

Para Eduardo Couture en su libro *Fundamentos de Derecho Procesal Civil* (pág. 17), en su acepción común, el vocablo proceso significa progreso, transcurso del tiempo, acción de ir hacia adelante, desenvolvimiento. En sí mismo, todo proceso es una secuencia.

Desde este punto de vista, el proceso jurídico es un cúmulo de actos, su orden temporal, su dinámica, la forma de desenvolverse. De la misma manera que un proceso físico, químico, biológico, intelectual, todo proceso jurídico se desenvuelve, avanza hacia su fin y concluye.

Continúa Couture indicando que podemos definir el proceso judicial en una primera acepción, como una secuencia o una serie de actos que se desenvuelven progresivamente, con el objeto de resolver mediante un juicio de la autoridad, el conflicto sometido a su decisión.

Pero estos actos constituyen en sí mismo una unidad. La simple secuencia, no es proceso, sino procedimiento. La idea de proceso es necesariamente teleológica. Lo que la caracteriza es su fin: la decisión del conflicto mediante un fallo que adquiere autoridad de cosa juzgada. En este sentido, proceso equivale a causa, pleito, litigio, juicio[1].

Eduardo García de Enterría define al Procedimiento Administrativo, como: “un cauce formal de la serie de actos en que se concreta la actuación

[1] COUTURE, Eduardo. (2007). Fundamentos del Derecho Procesal Civil. 1ª Edición. Editorial: Atenea. p. 191

administrativa para la realización de un fin"[2]. En nuestro suelo patrio el jurista Araujo Juárez establece sobre el Procedimiento Administrativo: "Y es que hoy el procedimiento administrativo no se contempla sólo desde una perspectiva jurídica, sino que también se considera uno de los principales mecanismos de realización del principio constitucional de buena administración, lo que se proyecta en múltiples estudios sobre la agilización, simplificación y optimización de los procedimientos administrativos, y sobre todo la calidad en las decisiones administrativas, uno de los objetivos más perseguidos por la Ley de Simplificación de Trámites Administrativos, y de los temas escasamente tratados por la doctrina reciente"[3].

Dado que la protección judicial de los derechos tiene una importancia relevante en el sistema constitucional de los Estados Unidos, acrecida por el significado de la Judicatura dentro de este sistema, procede estudiarlos de acuerdo con una división corriente en los manuales americanos, a saber: derechos sustantivos y derechos procesales (adjetivos), es decir, derechos propiamente dichos, y su principal garantía.

Derechos Sustantivos: a) derechos de libertad personal: vii) derecho de propiedad (enmiendas I y XIV): que se extiende también a las personas colectivas. La vigencia concreta de este derecho ha estado condicionada a los diversos criterios sobre la propiedad. A partir de los últimos veinte años, el concepto individualista ha ido cediendo ante los funcionales: El New Deal, los altos derechos reales por transmisiones hereditarias, la constante intervención estatal, etc., son manifestaciones de esta mutación. La defensa del derecho de propiedad mediante la cláusula del debido procedimiento sirvió para que la Judicatura declarase ilegales leyes sobre salarios mínimos, reducción de jornada, etc., a

[2] GARCIA DE ENTERRÍA, E. Y FERNÁNDEZ TOMÁS RAMÓN. (2006). Curso de Derecho Administrativo I. Editorial Civitas. Madrid, p.453.

[3] ARAUJO JUAREZ, J. *Derecho administrativo venezolano. Aproximación a su construcción científica*, en w2.ucab.edu.ve/tl_files/.../derecho.../1.../JOSE_ARAUJO_JUAREZ.pdf.

favor de los trabajadores; pero a partir de 1937 hay un cambio de actitud en este aspecto[4].

### V.1.a El debido procedimiento legal

Una mención especial merece la garantía del *due process of law*. La enmienda V establece para la Federación y la XIV para los Estados, que nadie podrá ser privado de su vida, libertad o propiedad sin el debido procedimiento legal. Hasta 1880, este precepto fue interpretado por los Tribunales en un sentido que, indudablemente, respondía a la intención del legislador, a saber, como garantía de ciertas formas procesales (conocimiento de cargos, publicidad procesal, defensa adecuada, etc.). Pero a partir de esta fecha, y coincidiendo con cambios importantes en la estructura económico-social de los Estados Unidos, se modifica la interpretación de esta cláusula, que adquiere ahora un carácter sustantivo, según el cual el individuo posee ciertos derechos, tal como el de propiedad, que le están garantizados por la Constitución, y que consecuentemente, no pueden ser lesionados o anulados por la legislación ordinaria, la cual será declarada nula y no aplicable por los tribunales en el caso de que lesione tales derechos. A partir de ahora, la cláusula del debido procedimiento se va a aplicar para anular aquellas leyes que tiendan a quebrantar los fundamentos jurídicos del individualismo económico, y de este modo, y fundándose en el principio de la razonabilidad y oportunidad, la cláusula será utilizada para anular leyes tendentes a regular los salarios y la jornada de trabajo, la fijación de precios, etc. [5].

---

[4] GARCIA PELAYO, Manuel (1991) OBRAS COMPLETAS, *El sistema de derechos y su garantía en el sistema constitucional de los Estados Unidos*. TOMO I. CEC. Madrid, p. 585.

[5] Idem. Tomo I, p. 588.

### V.1.b Derecho al debido proceso

El debido proceso es una garantía consagrada generalmente en las constituciones, que tiene por objeto el que la persona que haya sido sindicada de cometer un delito, sea sometida en el curso del proceso judicial, a una serie de formas y de etapas que deben ser respetadas, a fin, principalmente, de que pueda defenderse de los cargos que se le imputan y que el juez pueda proferir sentencia con base en suficientes elementos probatorios, ya sea para absolverla o para condenarla. El debido proceso implica, en primer término, que toda persona sea juzgada por un juez competente, esto es, que quien haya de decidir sobre la culpabilidad o inocencia del denunciado, tenga autoridad preestablecida para ello y, muy importante, que ofrezca la condición esencial de imparcialidad. El debido proceso significa, como dice Germán Bidart Campos, en su libro "Tratado Elemental de Derecho Constitucional Argentino", citado por Vladimiro Naranjo Mesa, que: "**a) ningún justiciable pueda ser privado de un derecho, sin que se cumpla un procedimiento regular fijado por la ley; b) ese procedimiento no puede ser cualquiera, sino que tiene que ser "debido proceso", c) para que sea el debido tiene que brindar suficiente oportunidad al procesado de participar con utilidad en el proceso; d) esa oportunidad requiere que tenga conocimiento del proceso y de cada uno de sus actos y etapas a fin de poder brindar pruebas, o de controvertirlas o, en todo caso, de ser oido.**"**(**Subrayado nuestro)[6].

**La Garantía Constitucional:** Ese desenvolvimiento lógico, las premisas de este tema son las siguientes: a) la Constitución presupone la existencia de un proceso como garantía de la persona humana; b) la ley, en el desenvolvimiento normativo jerárquico de preceptos, debe instituir ese proceso; c) pero la ley no puede instituir formas que hagan ilusoria la concepción del proceso consagrada en

[6] NARANJO MESA, V. (2006). Teoría Constitucional e Instituciones Políticas. 10ma. Edición. Bogotá: Editorial Temis S.A. pp.339 y 340.

la Constitución; d) si la ley instituyera una forma de proceso que privara al individuo de una razonable oportunidad para hacer valer su derecho, sería inconstitucional; e) en esas condiciones, deben entrar en juego los medios de impugnación que el orden jurídico local instituya para hacer efectivo el control de la constitucionalidad de las leyes.

En términos generales se ha dicho que esta garantía consiste en: a) que el demandado haya tenido noticia, la que puede ser actual o implícita; b) que se le haya dado una razonable oportunidad de comparecer y exponer sus derechos, incluso el de declarar por sí mismo, presentar testigos, presentar documentos relevantes y otras pruebas; c) que el tribunal ante el cual los derechos son cuestionados esté constituido de tal manera que dé una seguridad razonable de su honestidad e imparcialidad; d) que sea un tribunal competente.

Las garantías constitucionales del proceso alcanzan también al actor, que puede ser privado por ley de su derecho a reclamar judicialmente lo que es suyo en forma irrazonable; a los jueces que pueden ver afectadas en la ley las garantías de su investidura; a los testigos y peritos, a quienes pueden vulnerarse derechos humanos[7] (p. 117).

### V.1.b.1 El Proceso como garantía constitucional

Las Constituciones del siglo XX han considerado, con muy escasas excepciones, que una proclamación programática de principios de derecho procesal era necesaria, en el conjunto de los derechos de la persona humana y de las garantías a que ella se hace acreedora.

Esos preceptos constitucionales han llegado hasta la Declaración Universal de los Derechos Humanos del Hombre, formulada por la Asamblea de las

[7] NARANJO MESA, V. (2006). Teoría Constitucional e Instituciones Políticas. 10ma. Edición. Bogotá: Editorial Temis S.A. p 117.

Naciones Unidas, de fecha 10 de diciembre del año 1948, en los artículos 8 y 10 que se transcriben a continuación:

Artículo 8: *"Toda persona tiene un recurso ante los tribunales nacionales, que la ampare contra actos que violen sus derechos fundamentales, reconocidos por la Constitución o por la ley".*

Artículo 10: *"Toda persona tiene derecho, en condiciones de plena igualdad, a ser oída públicamente y con justicia por un tribunal independiente e imparcial, para la determinación de sus derechos y obligaciones o para el examen de cualquier acusación contra ella en materia penal*".

### V.2 Procedimiento administrativo general consagrado en la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos.

La Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos reguló según Allan Brewer Carías cuatro aspectos fundamentales en relación a la administración y sus relaciones con los particulares. Por un lado reguló todo un sistema de situaciones jurídicas, tanto de la administración como de los particulares. La ley establece una serie de potestades administrativas y una serie de deberes y obligaciones de los funcionarios, además de consagrar los deberes y derechos de los particulares frente a la administración.

El segundo aspecto regulado por la Ley fue el acto administrativo, es decir el resultado concreto de la actuación de la administración cuando ésta decide produciendo efectos jurídicos en determinadas situaciones. Establece entonces, los requisitos[8] que debe cumplir todo acto administrativo, para someter a

[8] De acuerdo a lo establecido en el artículo 50 de la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos, cuando en el escrito o solicitud dirigida a la Administración Pública faltare cualquiera de los requisitos exigidos en el artículo 49, la autoridad que hubiere de iniciar las actuaciones lo notificará al solicitante, indicándole las omisiones o faltas observadas a fin de que en el plazo de quince (15) días proceda a subsanarlos. Si el interesado presentare oportunamente el escrito o solicitud con las correcciones exigidas, y ésta fuere objetada por la administración debido a nuevos errores u omisiones, el solicitante podrá ejercer el recurso

condiciones de validez y legalidad la actuación de la Administración. Los efectos y recursos del acto también son regulados por esta Ley, al igual que la forma de las decisiones administrativas en las cuales hubo una innovación, ya que no sólo se consagra las decisiones expresas sino también la decisión administrativa tácita derivada del silencio administrativo. Dicho silencio administrativo, al convertirse en una forma tácita de decidir, abrió vías de protección y de recurso para los particulares a quienes no se les decidía los recursos intentados en los lapsos prescritos.

En tercer lugar esta ley regula el procedimiento administrativo[9] como tal, es decir todo el conjunto de trámites, requisitos y formalidades, que deben cumplirse ante la administración y en esas relaciones entre la administración y particulares, para producir decisiones administrativas, es decir, actos administrativos.

En cuarto lugar, se reguló las vías de revisión de los actos administrativos en vía administrativa, es decir el sistema de recursos de reconsideración, de revisión y jerárquico, que permiten al particular en sus relaciones con la

---

jerárquico contra la segunda decisión o bien corregir nuevamente sus documentos conforme a las indicaciones del funcionario.

[9] Artículo 47, que establece textualmente: Los procedimientos administrativos contenidos en leyes especiales se aplicarán con preferencia al procedimiento ordinario previsto en este capítulo en las materias que constituyan la especialidad.

El artículo 48 señala que el procedimiento puede comenzar a solicitud de parte interesada o de oficio, cuando se inicie de oficio, la autoridad administrativa competente o una autoridad administrativa superior ordenará la apertura del procedimiento y notificará a los particulares cuyos derechos subjetivos o intereses legítimos, personales y directos pudieren resultar afectados, concediéndoles un plazo de diez (10) días para que expongan sus pruebas y aleguen sus razones.

Artículo 49, se indican los requisitos que debe contener la solicitud cuando el procedimiento se inicie a petición de parte interesada:

1. El organismo al cual está dirigido.
2. La identificación del interesado, y en su caso, de la persona que actúe como su representante con expresión de los nombres y apellidos, domicilio, nacionalidad, estado civil, profesión y número de la cédula de identidad o pasaporte.
3. La dirección del lugar donde se harán las notificaciones pertinentes.
4. Los hechos, razones y pedimentos correspondientes, expresando con toda claridad la materia objeto de la solicitud.
5. Referencia a los anexos que lo acompañan, si tal es el caso.
6. Cualesquiera otras circunstancias que exijan las normas legales o reglamentarias.
7. La firma de los interesados.

administración reclamar formalmente ante la misma contra los actos administrativos, estando ésta obligada a decidir esos recursos en el tiempo útil determinado, de forma de que si no lo hace, el silencio provoca actos tácitos negativos.

### V.3 Procedimiento administrativo según la Ley de arrendamientos inmobiliarios (LAI)

Los principios generales que regulan el procedimiento administrativo según el artículo 30 de la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos rigen también para el procedimiento administrativo inquilinario y estos principios son:

a.- Economía: en el entendido de la doctrina, economía procesal es locución para la simplificación de los trámites en causas y juicios. Dicho principio está expreso en nuestro Código de Procedimiento Civil en su artículo 10.

b.- Celeridad: Velocidad, prontitud, rapidez. Principio encontrado también en el artículo 10 de nuestro Código de Procedimiento Civil.

c.- Eficacia: Se entiende este principio como el resultado adecuado que se persigue en un procedimiento. Éxito del procedimiento, sistema, medio o recurso.

d.- Imparcialidad: Entendida como la actitud recta, desapasionada, sin prejuicios, ni prevenciones al proceder por parte de los funcionarios competentes, establecido en el artículo 15 del Código de Procedimiento Civil.

e.- Gratuidad: Aunque la Legislación actual, 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 LAI), además de la gratuidad de las actuaciones judiciales que consagra el artículo 90 ejusdem que 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, considero que fue un descuido del legislador el no consagrar expresamente la gratuidad del procedimiento administrativo inquilinario.

Una de las grandes innovaciones del Decreto-Ley o Ley de Arrendamientos Inmobiliarios la 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.

La LAI restringió la actuación del organismo administrativo única y exclusivamente a la fijación del canon de arrendamiento en los inmuebles sujetos a regulación, a la revisión del canon de arrendamiento conforme a lo dispuesto en el artículo 32 de la LAI y el procedimiento en el cual se procede a la imposición de sanciones, según lo establecido en el artículo 82 y siguientes ejusdem.

Según esta ley, la competencia administrativa en materia arrendaticia es 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.

El procedimiento administrativo se encuentra consagrado en los artículos 65 y siguientes de la LAI, y para lo no previsto en esta ley se aplicarán supletoriamente las normas de la Ley de Procedimientos Administrativos.

La Ley de Arrendamientos Inmobiliarios establece que el procedimiento se iniciará a instancia de parte, sin embargo podrán iniciarse de oficio a tenor de lo establecido en el artículo 32 ejusdem, parágrafo segundo que contempla textualmente:

***”Los organismos administrativos 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”*** *(Subrayado nuestro)*.

Las sanciones a que se refiere el artículo transcrito son las establecidas en el artículo 82 ejusdem 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:

a.- El propietario.

b.- El arrendador y el arrendatario.

c.- El subarrendador y el subarrendatario

d.- El usufructuante y el usufructuario

e.- 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 LAI).

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, pues 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.

### V.3.a Procedimiento contencioso administrativo inquilinario según la LAI

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 del Tribunal Supremo de Justicia actualmente vigente.

La primera novedad que establece esta Ley en materia del contencioso administrativo inquilinario es la establecida en el artículo 79 ejusdem 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.

Como se dijo anteriormente, al ser 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, que “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."[10], El abogado Gilberto Guerrero Rocca, comentando el artículo 79 de la LAI 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 antigua Ley Orgánica de la Corte Suprema de Justicia y del artículo 206 de la Constitución Nacional derogada 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 situaciones jurídicas subjetivas lesionadas por la actividad administrativa.

Así pues, se le imputaba 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..."[11].

En sentencia de la Corte primera en lo Contencioso Administrativo de fecha 9 de noviembre de 2000, con ponencia de la magistrada Luisa Estela Morales Lamuño, de conformidad a lo establecido en el artículo 79 de la LAI, se establece que existe una prohibición expresa, la cual es aplicable desde su entrada en vigencia por ser una norma adjetiva, según lo dispuesto en el artículo 4 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. En consecuencia de lo anterior, el Juez en lo Contencioso Administrativo no tiene dentro de sus funciones establecidas en el artículo 259 ejusdem el fijar el canon de arrendamiento puesto

[10] GARAY, J y GARAY, M. (2010). Ley de Alquileres (Ley de Arrendamientos Inmobiliarios) Comentada y Casos Prácticos. Caracas. Ediciones Juan Garay. pp. 43.

[11] GUERRERO QUINTERO, Gilberto y GUERRERO ROCCA, Gilberto Alejandro. (2000). Tratado de Derecho Arrendaticio Inmobiliario Volumen I. Caracas: Livrosca, C.A. Pp. 254 y 255.

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 LAI, 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, e 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 Nacional, cuando 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 LAI, 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 de una de las últimas sentencias dictadas por la extinta Corte Primera en lo Contencioso Administrativo, se procede a la desaplicación del artículo 79 de la LAI, 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 (Cfr.: 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 –todas ellas válidas- 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 la 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, y 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), en consecuencia, se 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 parágrafo 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."

### V.4 Procedimiento de La Ley de Regularización y Control de Arrendamiento de Inmueble Destinados a Vivienda (2011)

Una de las grandes innovaciones del Decreto-Ley o Ley de Arrendamientos Inmobiliarios de 1999, como se ha dicho a lo largo de esta investigación, fue 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 LAI estableció en la materia quedan reducidas a su mínima expresión, puesto que la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Inmuebles Destinados a Viviendas contempla como requisito para acceder a la vía judicial que primero se agote el procedimiento administrativo establecido en el artículo 94 que establece 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 Superintendencia Nacional de Arrendamientos de Vivienda, 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 1947, vale destacar aquí, que aquel sólo se aplicaba a los contratos de arrendamiento verbales y contratos a tiempo indeterminado, para los demás se aplicaban las normas establecidas en el Código Civil, lo que evidencia algo peor que un retroceso, claro y evidente en la materia, además de atentar contra los principios de economía y celeridad procesal (contemplados en el artículo 10 del Código Procedimiento Civil).

Según el artículo 96 de la nueva Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, cuando se trate de la terminación de la relación arrendaticia por cualquier causa, **no importando que el contrato sea verbal, o por escrito, determinado o indeterminado,** siempre hay que agotar la vía administrativa según el procedimiento descrito en los artículos 7 y siguientes del Decreto Nro. 8.190 con Rango, Valor y Fuerza de Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas, promulgado el 06 de mayo de 2011, en concordancia con los artículos 35 y siguientes del Reglamento de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Viviendas, publicado en Gaceta Oficial Nro. 39.799, de fecha 14 de noviembre de 2011, que establecen cómo debe introducirse, admitirse, sustanciarse y decidirse el procedimiento administrativo previo a las demandas.

Dicho procedimiento se venía aplicando con carácter retroactivo, antes de la promulgación de la Ley por mandato del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas, es decir, que antes de la entrada en vigencia de la Ley, ya se había ordenado la paralización o suspensión de los procesos judiciales (las ejecuciones en los procesos judiciales estaban paralizados temporalmente, por Oficio del Tribunal Supremo de Justicia del 16 de enero 2011), al efecto se trascribe el contenido del artículo 4 del referido Decreto:

*"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"*** *(Subrayado nuestro)*

De lo anteriormente transcrito, podemos concluir que para los procedimientos en curso, solo varía el momento en que el juicio debe paralizarse, es decir, que todos los juicios seguirán su curso hasta la fase de ejecución de sentencia donde irremediablemente se paralizarán, hasta tanto las partes acrediten haber tramitado, cumplido y verificado el procedimiento contemplado en el Decreto Ley, procedimiento reforzado en la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda en los artículos 94 y siguientes, donde se establece, que no puede acudirse a la vía judicial sin antes haber agotado el procedimiento previsto en los artículos 7 y siguientes del Decreto Ley.

Es decir, que antes de la promulgación de la Ley, ya se obligaba 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 ordenó la paralización de los procesos judiciales y administrativos en curso, hasta tanto no se iniciara un procedimiento administrativo ante el Ministerio del Poder Popular con competencia en la materia (Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Viviendas), en el que se prevé una audiencia conciliatoria, donde la parte citada debe 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, ordenada su creación posteriormente con la promulgación de la nueva Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Viviendas, es decir, la Defensoría Pública con Competencia en Materia Civil y Administrativa Especial Inquilinaria y para la Defensa del Derecho a la Vivienda, es el órgano que dispone lo conducente para la designación de Defensores Públicos con competencia en materia de defensa y protección del derecho a la vivienda, cuando el arrendatario no disponga de abogado de confianza para su defensa. Cabe destacar que en fecha primero de noviembre de 2011, el Tribunal Supremo de Justicia, en Ponencia Conjunta, de la Sala de Casación Civil, realizó un análisis exhaustivo del Decreto Ley y estableció:

"*De esta forma, se observa que el norte y propósito del cuerpo legal es el de impedir la materialización de un desalojo o desocupación injusta o arbitraria, bien sea a través de una medida cautelar de secuestro o en fase de ejecución de sentencia definitiva. La interpretación del conjunto normativo no se opone al examen de la primera fase del proceso, es decir, a la etapa cognoscitiva por parte de los jueces de la República Bolivariana de Venezuela, sino a la ejecutiva que provoque el desalojo injusto de la vivienda o a una medida cautelar de secuestro que genere iguales resultados.*

***Por ello, entiende la Sala que no es la intención del Decreto ley una paralización arbitraria de todos los procesos judiciales iniciados con anterioridad al Decreto, lo cual generaría una situación de anarquía judicial***

***tan peligrosa como el mal que se pretende evitar a través de desalojos arbitrarios, sino más bien la correcta prosecución de los juicios hasta llegar a la fase de ejecución de sentencia, donde deberán suspenderse hasta tanto se apliquen y verifiquen los mecanismos procedimentales que establece el Decreto Ley. Se reitera que la intención clara del Decreto, de acuerdo a las normas citadas, es la suspensión de la ejecución material del desalojo o desocupación, y no impedir a los órganos de administración de justicia la aplicación de la Ley"*** *(Resaltado nuestro)*.

### V.4.a El Decreto contra el desalojo

En el mencionado decreto además de los derechos transgredidos, que señalaremos más adelante, también se da la inconstitucional exigencia de un abogado, la discriminación por parte de la ley en perjuicio del arrendador y/o propietario, y la suspensión de los procedimientos administrativos.[12]

[12] Artículo 1: El presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley tiene por objeto la protección de las arrendatarias y arrendatarios, comodatarios y ocupantes o usufructuarios de bienes inmuebles destinados a vivienda principal, así como las y los adquirientes de viviendas nuevas o en el mercado secundario, contra medidas administrativas o judiciales mediante las cuales se pretenda interrumpir o cesar la posesión legítima que ejercieren, o cuya práctica material comporte la pérdida de la posesión o tenencia de un inmueble destinado a vivienda.
Artículo 5: Previo al ejercicio de cualquier otra acción judicial o administrativa que pudiera derivar en una decisión cuya práctica material comporte la pérdida de la posesión o tenencia de un inmueble destinado a vivienda principal, en perjuicio de alguno de los sujetos protegidos por este Decreto-Ley, deberá tramitarse por ante el Ministerio con competencia en materia de hábitat y vivienda, el procedimiento descrito en los artículos subsiguientes.
Artículo 6: El interesado deberá consignar solicitud escrita, debidamente motivada y documentada, por ante el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, en la cual expondrá los motivos que le asisten para solicitar la restitución de la posesión del inmueble y, por tanto, el desalojo de alguno de los sujetos objeto de protección de conformidad con el presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley.
Artículo 7: El funcionario competente procederá a citar a la otra parte, para que comparezca acompañada de abogado de su confianza a exponer sus alegatos y defensas en audiencia conciliatoria que se llevará a cabo en un plazo que no podrá ser menor a diez (10) días hábiles ni mayor de quince (15) días hábiles, contado a partir del día siguiente al de su citación. Si dicha parte manifestare no tener abogado, o no compareciere dentro del plazo antes indicado, el funcionario actuante deberá extender la correspondiente citación a la Defensoría especializada en materia de protección del derecho a la vivienda y suspenderá el curso del procedimiento hasta la comparecencia del Defensor designado, oportunidad en la cual fijará la fecha de la audiencia conciliatoria, notificando debidamente a todos los interesados. Si la parte interesada, o el sujeto objeto de protección y demás notificados, de ser el caso, no comparecieren a la audiencia

conciliatoria, se declarará desierto el acto, debiéndose fijar una nueva oportunidad dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a éste. Si, una vez fijada la nueva oportunidad para la celebración de la audiencia, se verificare la incomparecencia de alguna de las partes, el operador de justicia procederá a dictar su decisión. Todas las actuaciones serán recogidas en un acta, que al efecto formarán parte integrante del expediente. La inasistencia de la solicitante o el solicitante a la última audiencia fijada, o a cualquiera de sus sesiones, se considerará como desistimiento de su pedimento, dando fin al procedimiento. La audiencia conciliatoria se celebrará en presencia de todos los interesados y será presidida por las funcionarias o los funcionarios designados a tal efecto. De ser necesario, podrá prolongarse, suspenderse o fraccionarse la audiencia cuantas veces sea requerida para lograr la solución del conflicto, sin que el plazo total, contado a partir de la primera audiencia, exceda de veinte (20) días hábiles. En todo caso, el funcionario actuante dejará constancia de todas las situaciones, actuaciones y circunstancias en el curso del procedimiento, mediante actas levantadas a tal efecto.

Artículo 8: Culminada la audiencia conciliatoria, los presentes suscribirán un acta en la cual se hagan constar los acuerdos o soluciones que las partes hubieren adoptado, o de la infructuosidad de las gestiones conciliatorias realizadas.

Artículo 9: Celebrada la audiencia y llegado a un consenso de solución, ambas partes manifestaran la forma y tiempo de ejecución de lo acordado. Cuando no hubiere acuerdo entre las partes, el funcionario actuante deberá motivar la decisión que correspondiere, con base en los argumentos y alegatos presentados por éstas. Si la decisión fuere favorable a la parte contra la cual obra la solicitud, el funcionario actuante dictará una resolución mediante la cual dicha parte quedará protegida contra el desalojo, habilitando la vía judicial para el solicitante. Si, por el contrario, la decisión fuere favorable al solicitante, el funcionario actuante Indicará en su resolución el plazo tras el cual podrá efectuarse el desalojo, el cual sólo podrá ejecutarse por orden judicial, conforme a lo dispuesto en el presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley y el resto del ordenamiento jurídico vigente.

Artículo 10: Cumplido el procedimiento antes descrito, independientemente de la decisión, las partes podrán acceder a los órganos jurisdiccionales competentes para hacer valer sus pretensiones. No podrá acudirse a la vía judicial sin el cumplimiento previo del procedimiento previsto en los artículos precedentes.

Artículo 11: Cuando alguna de las partes, conforme a lo establecido en el artículo anterior, optare por acudir a los órganos jurisdiccionales, el juez competente se asegurará de que el sujeto objeto de protección cuente con asistencia o representación jurídica durante todo el proceso, y aún en la fase de ejecución. Si dicho sujeto manifestare la imposibilidad de proveérsela por medios propios, el juez suspenderá el proceso a los fines de la notificación a la Defensa Pública, la designación y comparecencia de un defensor designado. De igual forma procederá cuando el Defensor designado deba ser sustituido.

Artículo 12: Los funcionarios judiciales estarán obligados a suspender, por un plazo no menor de noventa días (90) días hábiles ni mayor a ciento ochenta (180) días hábiles, cualquier actuación o provisión judicial en fase de ejecución que implique la terminación o cese sobre la posesión legítima del bien destinado a uso de vivienda, bien sea que se encuentre tanto en ejecución voluntaria como forzosa, debiendo notificar al sujeto afectado por el desalojo y, cualquier otra persona que considere necesaria en resguardo y estabilidad de sus derechos.

Artículo 13: Dentro del plazo indicado en el artículo anterior, el funcionario judicial:1. Verificará que el sujeto afectado por la medida de desalojo hubiere contado durante el proceso con la debida asistencia o acompañamiento de un abogado de su confianza o, en su defecto, de un defensor público en materia de protección del derecho a la vivienda. SI esto no hubiere ocurrido, se deberá efectuar el procedimiento previo establecido en los artículos 5, 6, 7 y 8 del presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley, sin cuyo cumplimiento no podrá precederse a la ejecución del desalojo. 2. Remitirá al Ministerio competente en materia de hábitat y vivienda una solicitud mediante la cual dicho órgano del Ejecutivo Nacional disponga la provisión de refugio temporal o solución habitacional definitiva para el sujeto afectado por el desalojo y su grupo familiar, si éste manifestare no tener lugar donde habitar. En todo caso, no se procederá a la ejecución forzosa sin que se garantice el destino habitacional de la parte afectada, por ser este un derecho de interés social e inherente a toda persona.

En este procedimiento administrativo se le exige al arrendador y/o propietario estar asistido por un profesional del Derecho, transgrediendo el derecho de petición administrativa previsto en el artículo 51 de la Constitución y en la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos, la cual establece en su artículo 2 que “toda persona interesada podrá, por sí o por medio de su representante, dirigir instancias o peticiones a cualquier organismo, entidad o autoridad administrativa. Estos deberán resolver las instancias o peticiones que se les dirijan o bien declarar, en su caso, los motivos que tuvieren para no hacerlo”, punto al cual nos referiremos infra. Si bien las normas impugnadas nada mencionan de que el solicitante debe acudir asistido o representado por un abogado, la práctica de la Superintendencia es exigir que sólo el arrendador y/o propietario (solicitante) deben requerir un abogado que les represente ante dicho procedimiento, situación jurídica distinta a la del arrendatario.

En el caso del arrendatario, si éste manifiesta no contar con un abogado, se suspende el procedimiento y se solicita a la Defensoría Especializada en Materia de Protección del Derecho a la Vivienda que asigne a un defensor. Es pertinente señalar que dichas Defensorías no habían sido creadas para la fecha en que fue promulgado el Decreto contra Desalojos, sino que fueron constituidas por la Ley de Arrendamiento de Viviendas. Hasta esa fecha, todo procedimiento de desalojo iniciado en sede administrativos se encontró definitivamente paralizado.

Es decir, que antes de la promulgación de la Ley, ya se obligaba al arrendador y/o propietario del inmueble a iniciar un procedimiento administrativo contemplado en el referido Decreto contra Desalojos, además con aplicación retroactiva. Así, se ordenó la paralización de los procesos judiciales y administrativos en curso, hasta tanto no se iniciara un procedimiento administrativo ante el Ministerio del Poder Popular con competencia en la materia (Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Viviendas), en el que se prevé una audiencia conciliatoria, en la cual la parte citada debe comparecer acompañada de abogado de su confianza y exponer los alegatos y defensas

correspondientes, pero si esta parte manifestara no tener abogado, se extenderá citación a la defensoría especializada como se explicó anteriormente, manteniéndose suspendido el procedimiento, ya que es con la entrada en vigencia de la Ley que se crea la defensa pública en materia arrendaticia.

De igual forma, el mencionado Decreto del seis (06) de mayo de 2011, que establece un procedimiento administrativo totalmente nugatorio de derechos constitucionales de los ciudadanos, contempla en su artículo 1 que el objeto es para todos aquellos, comodatarios, ocupantes, usufructuarios, entre otros, dejándolos a éstos en un absoluto estado de indefensión, debido a que, el procedimiento administrativo regulado por el Decreto, y seguido por la Ley de Arrendamientos, otorga la facultad para realizar el procedimiento administrativo a la Superintendencia Nacional de Arrendamientos, excluyendo completamente a los usufructuarios, comodatarios, ocupantes, entre otros, no teniendo éstos ningún organismo al cual acudir para realizar el procedimiento administrativo previo, que como hemos dicho tantas veces es por demás inconstitucional, ya que se crea un procedimiento que no tiene organismo competente donde materializarlo.

### V.4.b El Procedimiento administrativo previo como impedimento absoluto para acceder a la justicia

El marco normativo arrendaticio que tenemos vigente incide negativamente en lo que se refiere al derecho a la tutela judicial efectiva. El mismo consagra en el Decreto contra Desalojos Arbitrarios del 2011 un procedimiento administrativo previo antes de poder acceder a la vía judicial, igualmente este procedimiento quedó ratificado por la Ley de Regularización y Control de Arrendamientos de Vivienda también objeto de la presente acción, en sus artículos 94,95 y 96.

La nueva Ley de Arrendamientos de Vivienda, como hemos dicho anteriormente, conjuntamente con el Decreto, estableció un procedimiento administrativo previo antes de poder acudir a la vía judicial, que de acuerdo a la

doctrina nacional e internacional, se trata de un procedimiento administrativo declarativo ordinario, ya que lo que se busca de la Administración, en nuestro caso especifico la Superintendencia Nacional de Arrendamiento, es levantar la alcabala que se ha instaurado para luego poder acudir a la vía judicial.

El problema de la alcabala se plantea desde dos perspectivas: 1) la reiterada violación a la tutela judicial efectiva y 2) el inexorable cumplimiento de agotar la vía administrativa violando los principios que regulan el procedimiento administrativo y la Sentencia de Sala Constitucional de fecha veinte (20) de febrero de 2008.

Desde la primera perspectiva porque, en primer lugar, debido a que las normas prevén un procedimiento administrativo para cualquier naturaleza de solicitud de desalojo (usufructuarios, ocupantes, comodatarios, cuyo organismo administrativo no ha sido creado por ellos), el inicio se da con la presentación de una exposición de motivos ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento, órgano administrativo que se encuentra localizado en Caracas, centralizando todos los casos del interior del país, para que esta determine si existen méritos para proceder con el desalojo, **impidiendo el acceso a la tutela jurisdiccional de forma directa, imponiendo como criterio de admisibilidad de cualquier demanda que se haya agotado este procedimiento.** Hemos de recordar que el inicio del procedimiento administrativo ante la Superintendencia, es sólo para la relación arrendaticia, ya que para el resto de los ocupantes por cualquier otro título aún no se han creado los organismos correspondientes (Resaltado nuestro).

Más aún, dicha Superintendencia actualmente se encuentra colapsada, debido a la cantidad de atribuciones que tiene. De conformidad con la normativa impugnada, ésta centraliza todos los procedimientos establecidos en la Ley y el Decreto, como por ejemplo, fijación de cánones de arrendamiento, procedimientos para desalojos, multas y sanciones, entre otros, ocasionando *ab initio* un retraso para la solución de la situación jurídica planteada. Más aún, es un hecho público y

notorio, debidamente reseñado, que **dicha Superintendencia no ha resuelto con la diligencia debida ni los procedimientos administrativos previos, impidiendo el ejercicio de las acciones judiciales ante la inoperancia de la Superintendencia, ni fijación de cánones, etc., violando con ello el acceso a la justicia.** Es pertinente señalar que dicha inoperancia es directamente imputable a la legislación impugnada de agotar ese procedimiento previo (Resaltado nuestro).

**Todos los procesos que requieren atención a nivel nacional con relación a los arrendamientos deben ser tramitados en la Superintendencia ubicada en Caracas.** Así, esta centralización de dicha competencia es directamente la responsable de la **congelación** de todos los **procedimientos administrativos previos** requeridos para el acceso a la justicia. Como consecuencia, se ve **impedido de forma absoluta el arrendador y/o propietario del inmueble de acceder a la jurisdicción, violando de forma clara el artículo 26 constitucional** (Resaltado nuestro).

Respecto a la tutela judicial efectiva la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, en sentencia del 10 de enero de 2001, estableció:

*El derecho a la tutela judicial efectiva, de amplísimo contenido, comprende el derecho a ser oído por los órganos de administración de justicia establecidos por el Estado, es decir, no sólo el derecho de acceso sino también el derecho a que, cumplidos los requisitos establecidos en las leyes adjetivas, los órganos judiciales conozcan el fondo de las pretensiones de los particulares y, mediante una decisión dictada en derecho, determinen el contenido y la extensión del derecho deducido, de allí que la vigente Constitución señale que no se sacrificará la justicia por la omisión de formalidades no esenciales y que el proceso constituye un instrumento fundamental para la realización de la justicia (artículo 257). En un Estado social de derecho y de justicia (artículo 2 de la vigente Constitución), donde se garantiza una justicia expedita, sin dilaciones indebidas y sin formalismos o reposiciones inútiles (artículo 26 eiusdem), la interpretación de las*

*instituciones procesales debe ser amplia, tratando que si bien el proceso sea una garantía para que las partes puedan ejercer su derecho de defensa, no por ello se convierta en una traba que impida lograr las garantías que el artículo 26 constitucional instaura.*

En efecto, la tutela judicial efectiva engloba el derecho a la defensa y al debido proceso, los cuales imponen a los órganos administrativos el deber de actuar con respeto a las posibilidades de defensa del administrado y de permitirle argumentar y probar en su favor previamente la decisión que pueda afectarle, con las debidas garantías para ello, establecidas en la Ley. De tal modo que el debido proceso constituye un derecho complejo constituido por varios derechos y garantías como el de la defensa, a ser oído, a la presunción de inocencia, entre otros, que no se agota con la sustanciación de un procedimiento previo al acto, sino que impone el respeto de esa complejidad de derechos que pautan los artículos 26 y 49 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela ya citados.

De igual manera la Sala Constitucional en fecha veintiséis (26) de enero de 2001, en sentencia Nº 72, estableció:

*Al respecto, reitera esta Sala que, ciertamente todas las personas llamadas a un proceso, o que de alguna otra manera intervengan en el mismo en la condición de partes, gozan del derecho y garantía constitucional a la tutela jurisdiccional efectiva, en el sentido de tener igual acceso a la jurisdicción para su defensa, a que se respete el debido proceso, a que la controversia sea resuelta en un plazo razonable y a que, una vez dictada sentencia motivada, la misma se ejecute a los fines que se verifique la efectividad de sus pronunciamientos.*

La nueva Ley de Arrendamiento de Viviendas ha mermado el acceso a la justicia de los particulares, pues pretendiendo proteger a un supuesto débil jurídico ha creado uno nuevo: el arrendador o propietario, estableciendo como

requisito para solicitar ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento **el desalojo del arrendatario, el inicio de un procedimiento previo a las demandas, y que sin embargo obteniendo una decisión favorable, tiene que posteriormente acudir a la vía judicial para solicitar nuevamente el desalojo**. Entonces cabe preguntarse de nuevo, *¿dónde queda el principio de celeridad procesal*?, *¿dónde queda el principio de no sacrificar la justicia con dilaciones indebidas y sin formalismos o reposiciones inútiles?, ¿dónde queda la protección del derecho a la propiedad de este nuevo débil jurídico?* y lo más importante, *¿dónde queda la protección del derecho a la vivienda del propietario?*, derecho este que sirvió de justificación o presupuesto para la promulgación del Decreto contra el Desalojo, La Ley de Arrendamiento de Viviendas y el Reglamento (**no objeto de impugnación**), pues en la mayoría de los casos censados en el Centro de Clínica Jurídica de la UCAB se pudo apreciar que las viviendas arrendadas constituían el único inmueble de los propietarios y que, por circunstancias sobrevenidas, se encontraban ahora en la necesidad de ocupar el inmueble arrendado.

Además, la Ley conjuntamente con el Reglamento establecen que si el arrendador ha tenido éxito en su pretensión, esto es, si el órgano encargado de la Administración de Justicia declara con lugar su demanda, una vez agotada la vía administrativa con éxito, debe oficiar para su ejecución, a fin de que el Ministerio competente en materia de Vivienda y Hábitat le asigne un refugio o una solución habitacional definitiva al arrendatario, en ningún caso, podrá procederse al desalojo del arrendatario si no se han cumplido cualquiera de estos extremos. Lo cual pone en cabeza del arrendador o propietario del inmueble una obligación o carga que no depende de él, lo que podría hacer imposible la desocupación del inmueble violándose una vez más el derecho de propiedad, tantas veces comprometido en esta nueva legislación.

Tenemos tres procedimientos, dos administrativos (el procedimiento previo y el posterior a la sentencia del tribunal) y uno judicial, que se deben llevar ante

varias instancias diferentes, es decir, ante la Administración Pública y luego ante el Poder Judicial, para volver luego a la Administración. *¿Es esto una tutela judicial efectiva?*, *¿dónde queda el principio de efectividad, celeridad y economía procesal?* **Queda claro que de nada sirve un proceso judicial en donde la decisión no puede ejecutarse, y someter la ejecución a una condición suspensiva, a saber, que el Estado encuentre refugio para el desalojado**, lo que configura una clara transgresión a los artículos 26 y 49 de la Constitución. Recordemos lo que decía el insigne procesalista Eduardo Couture "*Justicia Tardía no es Justicia".*

Desde la segunda perspectiva, que está íntimamente ligada a la violación del artículo 26 de la Constitución, hay que recordar ciertos principios que regulan los procedimientos administrativos como el tramitado ante la Superintendencia Nacional de Arrendamientos, principios que no se encuentran establecidos ni en la Ley de Arrendamientos ni en el Decreto: a) principio de economía procesal: consagrado en el artículo 30 de Ley de Procedimientos Administrativos, y no es otra cosa, sino que la actuación de la Administración en este caso de la Superintendencia, debe ser realizada de acuerdo a los principios de economía, celeridad, y eficacia; es claro que este principio es violado todos los días por este organismo. De igual forma hay que mencionar el principio in dubio pro actione, definido por el Eduardo García de Enterría en su libro Curso de Derecho Administrativo como aquel "que postula en favor de la mayor garantía y de la interpretación más favorable al ejercicio del derecho de acción, asegurando en lo posible, más allá de las dificultades de índole formal, una decisión sobre el fondo de la cuestión objeto del procedimiento" Sigue el autor exponiendo "*El procedimiento administrativo no ha sido ciertamente concebido por el legislador como una carrera de obstáculos cuya superación sea requisito necesario para la adopción de la resolución final, sino como un cauce ordenado capaz de garantizar la legalidad y el acierto de aquella dentro del más absoluto respeto de los derechos de los particulares"*. Cabe preguntarse si la Superintendencia está actuando conforme al mencionado principio, o está vulnerando claramente y

reiteradamente no solo el derecho a la tutela judicial efectiva de los particulares sino también los principios que rigen los procedimientos administrativos.

Asimismo, relacionado con el procedimiento administrativo previo y el principio pro actione, la Sala Constitucional en fecha veinte (20) de febrero de 2008, Nº EXP. 07-1482, estableció lo siguiente:

"*Ahora bien, considera esta Sala que es necesario dejar claro a fin de garantizar el principio pro actione consagrado en el artículo 26 de nuestra Carta Magna, que las causales de inadmisibilidad deben estar contenidas expresamente en el texto legal, por lo que no podrá declararse la inadmisibilidad de una acción o un recurso, sin que la causal se encuentre expresamente contenida en ley (Vid. Sentencia Nº 759 del 20 de julio de 2000).*

*En este sentido, es oportuno indicar que en virtud de que la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia eliminó el requisito previo de agotamiento de la vía administrativa como un presupuesto necesario para la admisión de la pretensión contencioso administrativa de nulidad contra un acto administrativo de efectos particulares, esta Sala debe ser congruente con lo establecido en la referida Ley y no condicionar al que accede al órgano jurisdiccional a intentar el recurso jerárquico una vez obtenida la decisión del recurso de reconsideración o haber operado el silencio administrativo, garantizando de esta manera la tutela judicial efectiva, el principio pro actione y el principio "antiformalista" consagrados en los artículos 26 y 257 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. Así se decide.*

*Así las cosas, considera esta Sala que la Sala Político Administrativa fundamentó su decisión en el hecho de que una vez que el particular hubiese decidido ir a la vía administrativa, debe agotarla como requisito de admisibilidad para acceder a la jurisdicción contencioso administrativa, lo cual vulnera el orden público y limita de manera indebida el acceso a la justicia, en los términos expuestos por esta Sala, toda vez que las causales de admisibilidad deben estar legalmente establecidas y no debe condicionarse al particular que accede al órgano jurisdiccional a cumplir con formalismos que no se encuentran establecidos*

*en la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia, por lo que, en consecuencia, se debe declarar ha lugar la presente solicitud de revisión y ordenar a la Sala Político Administrativa que dicte un nuevo pronunciamiento, en acatamiento a lo expuesto en este fallo, y así se decide.*

*En virtud de lo expuesto, esta Sala a fin de garantizar la uniformidad en la interpretación de normas y principios constitucionales y, en ejercicio de las potestades que tiene atribuidas en materia de revisión, anula la sentencia que dictó el 30 de enero de 2007, la Sala Político Administrativa. Así se declara*".

Lo anterior, sin duda alguna, ratifica el hecho de que el mencionado procedimiento administrativo previo transgrede claramente el acceso a la justicia de los ciudadanos.

**V.4.c Derecho de petición**

Es un derecho que sirve para hacer valer los demás derechos cuando son desconocidos o vulnerados; de ahí su enorme trascendencia. Aunque no se incluyó en la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, lo consagró la Constitución francesa de 1791, al hablar de la "libertad de dirigir a las autoridades constituidas peticiones firmadas individualmente, como uno de los derechos fundamentales garantizados por la Constitución." Algunas constituciones contemporáneas lo consagran expresamente. Tal es el caso de la colombiana, que en su artículo 23 dice: "Toda persona tiene derecho de presentar peticiones respetuosas a las autoridades, ya sea por motivos de interés general, ya de interés particular, y de obtener pronta resolución". Así, el derecho de petición puede tener por objeto poner en conocimiento de la autoridad algún hecho que afecte el interés general, o exponer algún asunto o inquietud de carácter particular.

A decir de Vladimiro Naranjo Mesa pueden distinguirse tres clases de petición, teniendo en cuenta el fin perseguido: la petición-queja, la petición-manifestación y la petición demanda. La primera tiene por objeto poner en

conocimiento de la autoridad competente una irregularidad o una arbitrariedad que haya sido cometida por alguna autoridad inferior, con objeto de que se sancione o corrija al responsable. La segunda, tiene por objeto dar una información o expresar un deseo a la autoridad competente, a fin de que se tomen ciertas medidas de carácter individual o colectivo. La tercera, es aquella que se dirige fundamentalmente a las autoridades jurisdiccionales con objeto de solicitar del Estado el reconocimiento de un derecho que según el peticionario le ha sido conculcado o amenazado por alguien o para pedir el simple restablecimiento de la legalidad quebrantada por un acto administrativo. A decir del autor, es esta última, la petición de justicia o demanda propiamente dicha, a través de la cual el juez entrará a conocer la acción y conocer del litigio, por lo cual se considera una modalidad esencial del derecho de petición[13].

El artículo 51 de la Constitución Bolivariana de Venezuela, por su parte, reconoce el derecho de petición, como el derecho que tienen todos los particulares de comparecer ante los entes administrativos y dirigirles peticiones, imponiendo la recíproca obligación a dicho ente de responder de forma oportuna y de conformidad a la ley a dicha solicitud. Así, dicho artículo expresamente prevé que:

*"Artículo 51. Toda persona tiene el derecho de representar o dirigir peticiones ante cualquier autoridad, funcionario público o funcionaria pública sobre los asuntos que sean de la competencia de éstos o éstas, y de obtener oportuna y adecuada respuesta. Quienes violen este derecho serán sancionados o sancionadas conforme a la ley, pudiendo ser destituidos o destituidas del cargo respectivo"* (Cursivas nuestras)

En relación con este principio, la Sala Constitucional en decisión n° 2073/2001 (caso Cruz Elvira Marín), señaló el contenido y alcance del derecho de petición y oportuna respuesta que tienen los particulares ante los Entes Públicos, cuando estableció:

[13] NARANJO MESA, V. (2006). Teoría Constitucional e Instituciones Políticas. 10ma. Edición. Bogotá: Editorial Temis S.A. pp. 560 y 561

*"La disposición transcrita, por una parte, consagra el derecho de petición, cuyo objeto es permitir a los particulares acceder a los órganos de la Administración Pública a los fines de ventilar los asuntos de su interés en sede gubernativa. Asimismo, el artículo aludido, contempla el derecho que inviste a estos particulares de obtener la respuesta pertinente en un término prudencial. Sin embargo, el mismo texto constitucional aclara que el derecho de petición debe guardar relación entre la solicitud planteada y las competencias que le han sido conferidas al funcionario público ante el cual es presentada tal petición. De esta forma, no hay lugar a dudas, en cuanto a que la exigencia de oportuna y adecuada respuesta supone que la misma se encuentre ajustada a derecho, pero no implica necesariamente la obligación de la Administración de acordar el pedimento del administrado, sino sólo en aquellos casos en que el marco jurídico positivo permita al órgano de la Administración tal proceder, sobre la base de las competencias que le han sido conferidas.*

*Desde la óptica anotada, la petición es ciertamente un derecho fundamental, pero no supone que pueda dirigirse cualquier planteamiento ante cualquier autoridad pública; del cual pretenda derivarse un supuesto «derecho a acordar lo pedido», cuando la solicitud que ha sido planteada excede el ámbito objetivo de potestades y facultades del órgano que está llamado a responderla, en este caso, denegándola."*

*En ese sentido, el derecho de petición y oportuna respuesta respecto de los funcionarios y entes de la Administración Pública supone que, ante la petición de un particular, la Administración se encuentra en la obligación, si bien no de satisfacer la pretensión del administrado, sí de dar respuesta específica a la solicitud; o en todo caso, indicar las razones por las cuales no resuelve respecto de lo que se le hubiere solicitado (vid. sent. 2031/2003 caso: Miguel Antonio Albornoz Rodríguez y Rosalba Marcano de Albornoz), sin que sea obligatorio dar una respuesta favorable a la petición del administrado".* (Cursivas nuestras)

Así, parte esencial del derecho de petición es que la respuesta brindada por la Administración Pública sea **oportuna**, es decir, en un tiempo razonable para

que dicha petición no resulte en fútil o ilusoria, y que el ejercicio de este derecho no se convierta en un simple formalismo, sino que en efecto cause los efectos jurídicos necesarios. No se trata de que la Superintendencia Nacional de Arrendamiento dé una respuesta satisfactoria o no al administrado, sino que esta sea oportuna y permita en estos pequeños arrendadores la oportunidad de gozar del derecho de una tutela judicial efectiva que, por el significativo retraso que existe hoy en día, lo vemos mermado por la falta de pronunciamiento (Resaltado nuestro).

No obstante, el procedimiento impuesto por la Ley de Arrendamiento de Viviendas, aplicable al Decreto contra Desalojo (retroactivamente) atenta contra el derecho de petición y de recibir una respuesta oportuna. La centralización de todos los antejuicios ante una sola Superintendencia de Arrendamientos, ubicada en Caracas, que no está al cien por ciento (100%) operativa, atenta contra el acceso a una oportuna respuesta, pues ésta está incapacitada para poder resolver realmente todas las peticiones realizadas por el gran volumen de particulares a los cuales debe atender.

Más aún, no se limita esa falta de operatividad a los antejuicios. Las regulaciones de cánones de arrendamiento y el registro de los nuevos contratos, son sólo algunas de las funciones de la Superintendencia que se han visto “congeladas” ante la falta de respuesta, “congelando” igualmente el derecho de cada propietario de arrendar, y de cada inquilino de acceder a las viviendas que potenciales arrendadores brindarían, de darse las condiciones indispensables para ello.

Es así como no se atienden de forma oportuna, las solicitudes presentadas ante la Superintendencia, conllevando a la **inefectividad** de las mismas y por tanto, afirmamos su inconstitucionalidad por ser contrarios al artículo 51 constitucional.

A modo de conclusión, **de nada sirve el acceso a la Superintendencia si ésta es incapaz de poder atender a los derechos a los que debe servir**. Por lo tanto, se transgrede el artículo 51 constitucional, implicando la nulidad de todas las restricciones normativas impuestas por la Ley de Arrendamiento de Viviendas y el Decreto contra el Desalojo, que imponen una previa autorización administrativa a las partes de la relación arrendaticia para crear, modificar, regular o extinguir la misma.

### V.4.d Violaciones de la LRCAV

Las normas de la nueva LRCAV violan de diferentes formas el **derecho de propiedad,** contemplado en nuestra Constitución y en Tratados Internacionales firmados por Venezuela, como un derecho fundamental. Los procedimientos administrativos previos, tanto para solicitar desalojos como para la regulación de un canon de arrendamiento, en conjunto con el retraso grave en el que incurre la Superintendencia de Arrendamiento de Viviendas, hacen ilusorio el uso, goce y disfrute de la propiedad sobre los inmuebles arrendados y en general, que sean objeto de cualquier otro tipo de posesión; violan además el principio de **autonomía de la voluntad,** parte integrante de este derecho; además establece que el arrendatario puede dejar de pagar el canon de arrendamiento “por causa justificada” obligación principal y fundamental del arrendatario en la relación arrendaticia, en desmedro de los derechos que corresponden al arrendador/propietario del inmueble. Consagra la **expropiación como una sanción,** desnaturalizando dicha institución**;** restringe el derecho de los particulares a arrendar por un **tiempo menor de un año**.

Se reconoce el derecho a la vivienda como un fin legítimo que debe tutelarse mediante la legislación, pero las restricciones contenidas en las normas consagradas en la nueva Ley, no son idóneas, necesarias ni proporcionales para proteger ese fin. Por el contrario, generan consecuencias en extensiones amplísimas, que no sólo afectan al derecho de propiedad, sino a otros derechos

fundamentales reconocidos constitucionalmente. Las normas impugnadas pretenden colocar en cabeza de los particulares la obligación de proporcionarle viviendas a sus pares, cuando esa obligación corresponde única y exclusivamente al Estado.

La nueva normativa igualmente viola el derecho al **acceso a la justicia, la tutela judicial efectiva, y el debido proceso legal**, pues, en primer lugar, impiden en general el acceso a la tutela jurisdiccional hasta tanto se cumpla con un antejuicio administrativo ante una Superintendencia incapaz de dar respuesta a dichas solicitudes; en segundo lugar, exige que un abogado privado acompañe durante dicho antejuicio exclusivamente al propietario del inmueble; y en tercer lugar, **suspendió los procesos judiciales ya iniciados** para retrotraerlos a la fase administrativa, incluyendo aquellos ya sentenciados.

Se violan igualmente las garantías correspondientes al **derecho de petición**, pues ante la inoperatividad de la Superintendencia, cualquier solicitud que se introduzca ante la misma no será respondida en un tiempo oportuno, siendo su respuesta inefectiva para atender los derechos de los peticionarios. El impedimento de acceder a la justicia no es justificable de ninguna forma, teniendo especialmente en cuenta que **la Superintendencia de Arrendamientos de Vivienda no ha cumplido con brindar <u>ni una decisión</u> a dichos antejuicios, otorgándole una inmunidad injustificada, discriminatoria,** y que perjudica **<u>desproporcionadamente</u>** a los propietarios, especialmente aquellos que desde hace meses, años, no han percibido cánones de arrendamiento, son víctimas de acciones violentas en su contra, o incluso son familias que dependen de dicho inmueble, y se han visto privados de él por el abuso del arrendatario, **avalado por la nueva legislación** (Resaltado y subrayado nuestro).

Reitero que el derecho al acceso a la justicia y a la tutela judicial efectiva requieren que la administración de justicia pueda materializarse en la realidad, no causándole daños y gravámenes irreparables a los ciudadanos que tienen la

razón. En este sentido, el colapso de la Superintendencia Nacional de Arrendamientos, que conlleva la falta de una respuesta oportuna ante las solicitudes de autorización para proceder a la vía judicial de un desalojo, sumado al aprovechamiento abusivo por parte del poseedor del inmueble, inconstitucional, pero mal avalado por la legislación, perjudicando más y más aún con el paso del tiempo al propietario, configuran flagrantes violaciones a distintos derechos fundamentales, que, ante **la restricción del acceso a la justicia previsto en la ley se impide resolver de forma efectiva, en atención a los estándares constitucionalmente reconocidos en el artículo 26 de la Carta Magna**[14](Resaltado nuestro).

Por lo tanto, es claro que no existe interpretación posible que pueda convalidar la irrazonable restricción del derecho al acceso a la justicia y a la tutela judicial efectiva prevista en la Ley de Arrendamiento de Viviendas y el Decreto contra el Desalojo.

Se desconoce además el **principio de legalidad**, al regularse derechos fundamentales (como los antedichos) en el Decreto contra el Desalojo, no siendo ésta una ley formal dictada de conformidad con el proceso de formación de leyes contenido en el artículo 202 constitucional, en franca contravención del artículo 30 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.

[14] *Artículo 26. Toda persona tiene derecho de acceso a los órganos de administración de justicia para hacer valer sus derechos e intereses, incluso los colectivos o difusos, a la tutela efectiva de los mismos y a obtener con prontitud la decisión correspondiente.*
*El Estado garantizará una justicia gratuita, accesible, imparcial, idónea, transparente, autónoma, independiente, responsable, equitativa y expedita, sin dilaciones indebidas, sin formalismos o reposiciones inútiles.*

### V.4.e Principio de legalidad y la LRCAV

Es pertinente señalar que, de acuerdo a la doctrina más autorizada, toda regulación de un derecho fundamental, especialmente en lo que se refiere al derecho administrativo sancionatorio, debe estar **necesariamente regulada por ley formal y material.**

Los artículos de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela en sus artículos 156 Numeral 32 y 187 Numeral 1 reservan a la competencia del Poder Público Nacional una serie de materias sobre las cuales la Asamblea Nacional tiene potestad para legislar, es decir, son materia de reserva legal, entre ellas las regulaciones de los derechos fundamentales consagrados constitucionalmente. Para interpretar estos artículos, debemos tener en cuenta lo dispuesto por la Corte de Derechos Humanos, quien al respecto, ha aseverado lo siguiente sobre **las regulaciones a un derecho fundamental:**

"La ley en el Estado democrático no es simplemente un mandato de la autoridad revestido de ciertos necesarios elementos formales. Implica un contenido y está dirigida a una finalidad. El concepto de leyes a que se refiere el artículo 30, interpretado en el contexto de la Convención Americana sobre los Derechos Humanos y teniendo en cuenta su objeto y fin, no puede considerarse solamente de acuerdo con el principio de legalidad. Este principio, dentro del espíritu de la Convención, debe entenderse como aquel en el cual la creación de las normas jurídicas de carácter general ha de hacerse de acuerdo con los procedimientos y por los órganos establecidos en la Constitución de cada Estado Parte, y a él deben ajustar su conducta de manera estricta todas las autoridades públicas. En una sociedad democrática el principio de legalidad está vinculado inseparablemente al de legitimidad, en virtud del sistema internacional que se encuentra en la base de la propia Convención, relativo al "ejercicio efectivo de la democracia representativa ", que se traduce, *inter alia*, en la elección popular de los órganos de creación jurídica, el respeto a la participación de las minorías y la

ordenación al bien común. (Corte IDH. *La Expresión "Leyes" en el Artículo 30 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos*. Opinión Consultiva OC-6/86 del 9 de mayo de 1986. Serie A No. 6. Párr. 32). La Corte Interamericana de Derechos Humanos (CorteIDH), ha dispuesto que "…*de ninguna manera podrían invocarse el "orden público" o el "bien común" como medios para suprimir un derecho garantizado por la Convención o para desnaturalizarlo o privarlo de contenido real (ver el art. 29.a) de la Convención). Esos conceptos, en cuanto se invoquen como fundamento de limitaciones a los derechos humanos, deben ser objeto de una interpretación estrictamente ceñida a las "justas exigencias" de "una sociedad democrática" que tenga en cuenta el equilibrio entre los distintos intereses en juego y la necesidad de preservar el objeto y fin de la Convención*" (Corte IDH. *La Colegiación Obligatoria de Periodistas (Arts. 13 y 29 Convención Americana sobre Derechos Humanos)*. Opinión Consultiva OC-5/85 del 13 de noviembre de 1985. Serie A No. 5, párr. 66). De igual forma señaló que "…*la protección de los derechos humanos requiere que los actos estatales que los afecten de manera fundamental no queden al arbitrio del poder público, sino que estén rodeados de un conjunto de garantías enderezadas a asegurar que no se vulneren los atributos inviolables de la persona, dentro de las cuales, acaso la más relevante tenga que ser que las limitaciones se establezcan por una ley adoptada por el Poder Legislativo, de acuerdo con lo establecido por la Constitución.*" (Corte IDH. *La Expresión "Leyes" en el Artículo 30 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos*. Opinión Consultiva OC-6/86 del 9 de mayo de 1986. Serie A No. 6. Párr. 22).Añadió que:

> *La expresión* ***leyes,*** *en el marco de la protección a los derechos humanos, carecería de sentido si con ella no se aludiera a la idea de que la sola determinación del poder público no basta para restringir tales derechos. Lo contrario equivaldría a reconocer una virtualidad absoluta a los poderes de los gobernantes frente a los gobernados. En cambio, el vocablo leyes cobra todo su sentido lógico e histórico si se le considera como una exigencia de la necesaria limitación a la interferencia del poder público en la esfera de los derechos y libertades de la persona humana. La Corte concluye que la*

*expresión leyes, utilizada por el artículo 30, no puede tener otro sentido que el de ley formal, es decir, norma jurídica adoptada por el órgano legislativo y promulgada por el Poder Ejecutivo, según el procedimiento requerido por el derecho interno de cada Estado. (Corte IDH. La Expresión "Leyes" en el Artículo 30 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos. Opinión Consultiva OC-6/86 del 9 de mayo de 1986. Serie A No. 6. Párr. 27)*

Se puede observar entonces que toda disposición que regule derechos inherentes a las personas, necesariamente, debe estar regulada mediante ley formal en los ordenamientos jurídicos internos, de tal forma que sólo mediante un acto dictado por el poder legislativo según el procedimiento reconocido para ello podrá regularse derechos humanos. La Constitución venezolana reconoce en el artículo 202 la acepción de ley en sentido formal, disponiendo que "*La ley es el acto sancionado por la Asamblea Nacional como cuerpo legislador.*"

Ahora bien, el Decreto contra el Desalojo es un Decreto con Rango y Fuerza de Ley, es dictado en el marco de la Habilitación Legislativa otorgada al Presidente de la República en el año 2010. Esta norma, por lo tanto, **no constituye una ley formal,** pues no fue dictada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 202 de la Constitución.

Sin embargo, a pesar de la prohibición de dictar decretos leyes que regulen derechos fundamentales, el Decreto contra el Desalojo dispone restricciones gravísimas al derecho de propiedad de los arrendadores, al acceso a la justicia, al derecho de petición, a la igualdad y no discriminación. Por lo tanto, no cumplen con el requisito **fundamental** para la restricción de un derecho fundamental, a saber, que sea dictado a través de una ley formal.

Como consecuencia de ello, el Decreto contra el Desalojo se encuentra viciado de nulidad absoluta en virtud del artículo 30 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, en conjunto con los artículos 187 y 156 Numeral 32 Constitucionales. (Subrayado y resaltado nuestro)

Finalmente, podemos concluir que con la promulgación de la LRCADV, se violan la garantía de **igualdad y no discriminación**, por la desigualdad procesal a la que se someten a los propietarios y/o arrendadores con relación a los inquilinos en dicha relación jurídica, especialmente en el ámbito procesal, al imponerles mayores cargas, injustificadas y desproporcionadas, a los primeros.

### V.4.f Principio de igualdad y no discriminación y la LARC

Si bien como se ha venido explicado la Ley demuestra una inclinación a la protección del arrendatario considerado como un débil jurídico, esta inclinación constituye una violación al derecho a la igualdad, ya que con el marco normativo en materia de arrendamiento hemos visto como **el débil jurídico pasa a ser ahora el pequeño arrendador, al establecerle un conjunto de trabas para hacer efectivo su derecho a la vivienda**. Cabe preguntarse *¿cómo quedan los pequeños arrendadores que no tienen en dónde vivir y para poder solicitar la desocupación del bien inmueble destinado a la vivienda, se les establece un conjunto de procedimientos en que nada garantizan su derecho a la tutela judicial efectiva*?

Hay una **clara desigualdad procesal** y con base en esto, la Sala Político Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia en la sentencia No. 42 ya citada, previó que, "…*ambas partes en el procedimiento administrativo, como en el proceso judicial, deben tener igualdad de oportunidades, tanto en la defensa de sus respectivos derechos como en la producción de las pruebas destinadas a acreditarlos".* El artículo 21 constitucional, en este sentido, prevé que:

> Artículo 21. "Todas las personas son iguales ante la ley; en consecuencia:
>
> No se permitirán discriminaciones fundadas en la raza, el sexo, el credo, la condición social o aquellas que, en general, tengan por objeto o por resultado anular o menoscabar el reconocimiento, goce o ejercicio en condiciones de igualdad, de los derechos y libertades de toda persona.

La ley garantizará las condiciones jurídicas y administrativas para que la igualdad ante la ley sea real y efectiva; adoptará medidas positivas a favor de personas o grupos que puedan ser discriminados, marginados o vulnerables; protegerá especialmente a aquellas personas que por alguna de las condiciones antes especificadas, se encuentren en circunstancia de debilidad manifiesta y sancionará los abusos o maltratos que contra ellas se cometan.

Sólo se dará el trato oficial de ciudadano o ciudadana; salvo las fórmulas diplomáticas.

No se reconocen títulos nobiliarios ni distinciones hereditarias".

Este derecho ha sido interpretado como el derecho de los ciudadanos a que no se establezcan excepciones o privilegios que excluyan a unos lo que se le concede a otros, en paridad de circunstancias. Es decir, que en virtud de este principio, **no deben establecerse diferencias entre los que se encuentran en las mismas condiciones**. La verdadera igualdad consiste en tratar de manera igual a los iguales y desigualmente a los que no pueden alegar esas mismas condiciones y circunstancias predeterminadas por la Ley, ya que estas no obedecen a intereses de índole individual sino a la utilidad general. (Sala Político Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia, en Caracas, a los diecinueve (19) días del mes de septiembre del año dos mil dos (2002). Magistrada Ponente: Yolanda Jaimes Guerrero Exp. Nº 16238)

Al respecto afirma el procesalista Arístides Rengel Romberg en su libro Tratado de Derecho Procesa Tomo l (págs., 195 y ss.). que el equilibrio procesal o principio de igualdad de las partes en el proceso quedaría roto en los siguientes casos:

1. Cuando se establecen preferencias y desigualdades.

2. Cuando se acuerden facultades, medios o recursos no establecidos por la Ley, o se niegan los permitidos por ella.

3. Si el Juez no provee sobre las peticiones en tiempo hábil con perjuicio de una parte.

4. Cuando se niega o silencia una prueba o se resiste a verificar su evacuación.

5. Cuando el Juez menoscaba o excede sus poderes en perjuicio de uno de los litigantes.

Si bien es cierto que Rengel Romberg se refiere al procedimiento judicial, el principio de igualdad es mucho más amplio, pues es aplicable a todo procedimiento, sea este administrativo o judicial.

En conclusión, **con las actuales regulaciones en materia de arrendamiento se está violando este principio al establecer consecuencias jurídicas distintas para diversos comportamientos de las partes**: por ejemplo, el caso de la incomparecencia del arrendatario o el arrendador a la audiencia conciliatoria que se celebra tanto en el procedimiento administrativo previo a las demandas, como en el procedimiento judicial establecido en la Ley, pues si el arrendador no acude a dicha audiencia o a alguna de sus prolongaciones, el procedimiento se entenderá desistido, mientras que si quien no acude a la audiencia es el arrendatario, dicho comportamiento no tiene efecto alguno, ordenándose, según sea el caso, una nueva citación o no estableciendo ninguna consecuencia jurídica.

Ante esto, estamos frente a una clara desigualdad entre los sujetos sometidos a las regulaciones en materia de arrendamiento, otorgándole un trato preferente a uno solo de los involucrados.

De igual forma entendemos la necesidad de que exista la denominada discriminación positiva, es decir, que se le den ciertos privilegios a grupos o personas menos favorecidas para así garantizar su derecho constitucional a la igualdad, pero en el presente caso, estamos en presencia de un contrato entre

particulares, regido por el principio de autonomía de la voluntad de las partes (antes de la Ley de Arrendamiento y su Decreto), con lo cual no deberíamos estar en presencia de un marco normativo que usa como base esta discriminación positiva para crear una nueva, y convertir entonces al arrendador en un verdadero débil jurídico, ya que, como hemos explicado anteriormente, no se encuentra en la misma posición ni en el procedimiento administrativo, ni en el proceso judicial.

Con respecto al mencionado derecho de igualdad y su variante con relación, a la discriminación positiva, esta Sala Constitucional en fecha trece (13) de mayo de 2002, mediante sentencia Nº 898, expuso:

*Pueden reconocerse tres modalidades del derecho a la igualdad: a) igualdad como generalización, que rechaza los privilegios, al vincular a todos los ciudadanos a unas normas generales que no admiten distingos; se relaciona con el conocido principio de que la norma jurídica regula las categorías de sujetos y de situaciones, para las cuales existe una misma respuesta por parte del Derecho; b) igualdad de procedimiento o igualdad procesal, que supone la sanción de reglas de solución de conflictos, iguales para todos, previas e imparciales; y c) igualdad de trato, que implica atender igualmente a los iguales. Sucede, no obstante, que respecto a un mismo supuesto de hecho puedan darse diferencias en los elementos que lo conforman, lo que daría lugar a la aplicación de consecuencias jurídicas diferentes según que las distinciones sean relevantes para justificar un trato desigual (la igualdad como diferenciación) o irrelevantes, en cuyo caso se dará un trato igual (la igualdad como equiparación). (Subrayado y cursivas nuestras)*

*La igualdad como equiparación rechaza, como quedó dicho, la discriminación fundada en criterios de diferenciación considerados irrelevantes. El anotado rechazo se funda mayormente en criterios razonables, formados a través del tiempo y asumidos como tales por la ética pública en un momento determinado. (Subrayado y cursivas nuestras)*

*En cambio, la igualdad como diferenciación toma en cuenta las diferencias que existen entre hechos aparentemente similares, para -en función igualadora-,*

*dar un trato diferenciado. Aquí no se aplican criterios abstractos, como en el caso anterior, sino que se imponen criterios valorativos o de razonabilidad, con el fin de ponderar si las diferencias advertidas justifican el trato desigual. Póngase por caso las políticas que siguen ciertas Universidades de admitir estudiantes sin que tengan que cumplir ciertos requisitos que sí se exigen a los demás estudiantes, por el hecho de provenir de algunas zonas del país; o las normas que imponen que en determinados organismos estén representadas minorías en un número mínimo, no obstante que por los procedimientos ordinarios de elección tal cuota sería inalcanzable, léase: representación indígena en el parlamento. Estos ejemplos intentan ilustrar acerca de hechos o situaciones que justifican un trato diferenciado a supuestos de hecho en principio similares (cf. el tema de las políticas de la "acción afirmativa" y la "discriminación a la inversa" en Richard A. Watson, vid. Democracia Americana. Logros y Perspectivas, México, Noriega Editores, 1989, trad. de Ricardo Calvet Pérez, p. 552)" (*Subrayado y cursivas nuestras).

En la mencionada sentencia, se ratifica la igualdad que debe existir al momento en que los particulares se encuentren incursos en un procedimiento administrativo o en un proceso judicial y con relación a la mencionada discriminación positiva hay que rescatar el hecho de que ésta no se puede fundar en criterios irrelevantes, como lo hace la Ley de Arrendamientos y el Decreto y, menos aún, cuando mediante el uso de los mencionados instrumentos normativos, creas un nuevo débil jurídico como lo es el arrendador que, a su vez, ve vulnerado el derecho constitucional a la vivienda que este tiene. Cabe preguntarse: ¿Qué criterios de valoración o de razonabilidad usó el legislador al momento de la creación del nuevo marco normativo en materia de arrendamientos para viviendas? ¿Se respetó el derecho a la igualdad y no discriminación consagrado constitucionalmente? Creemos que no, por todas las razones anteriormente esgrimidas.

### V.4.g Acceso a la justicia y debido proceso y la LRCAV

Con la entrada en vigencia de la Ley de Regularización y Control de Arrendamiento de Inmuebles Destinados a Viviendas, su Reglamento y el Decreto Contra Desalojos Arbitrarios, se han visto realmente comprometidos derechos fundamentales consagrados en nuestra Constitución, como son el ejercicio a la tutela judicial efectiva, que engloba el derecho a la defensa y, finalmente, el efectivo cumplimiento de la decisión dictada, ya sea en sede administrativa o en sede judicial, violando lo contemplado en los artículos 26 y 49 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela[15].

[15] Artículo 26. Toda persona tiene derecho de acceso a los órganos de administración de justicia para hacer valer sus derechos e intereses, incluso los colectivos o difusos, a la tutela efectiva de los mismos y a obtener con prontitud la decisión correspondiente.
El Estado garantizará una justicia gratuita, accesible, imparcial, idónea, transparente, autónoma, independiente, responsable, equitativa y expedita, sin dilaciones indebidas, sin formalismos o reposiciones inútiles
Artículo 49. El debido proceso se aplicará a todas las actuaciones judiciales y administrativas; en consecuencia:
1. La defensa y la asistencia jurídica son derechos inviolables en todo estado y grado de la investigación y del proceso. Toda persona tiene derecho a ser notificada de los cargos por los cuales se le investiga, de acceder a las pruebas y de disponer del tiempo y de los medios adecuados para ejercer su defensa. Serán nulas las pruebas obtenidas mediante violación del debido proceso. Toda persona declarada culpable tiene derecho a recurrir del fallo, con las excepciones establecidas en esta Constitución y la ley.
2. Toda persona se presume inocente mientras no se pruebe lo contrario.
3. Toda persona tiene derecho a ser oída en cualquier clase de proceso, con las debidas garantías y dentro del plazo razonable determinado legalmente, por un tribunal competente, independiente e imparcial establecido con anterioridad. Quien no hable castellano o no pueda comunicarse de manera verbal, tiene derecho a un intérprete.
4. Toda persona tiene derecho a ser juzgada por sus jueces naturales en las jurisdicciones ordinarias, o especiales, con las garantías establecidas en esta Constitución y en la ley. Ninguna persona podrá ser sometida a juicio sin conocer la identidad de quien la juzga, ni podrá ser procesada por tribunales de excepción o por comisiones creadas para tal efecto.
5. Ninguna persona podrá ser obligada a confesarse culpable o declarar contra sí misma, su cónyuge, concubino o concubina, o pariente dentro del cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad.
La confesión solamente será válida si fuere hecha sin coacción de ninguna naturaleza.
6. Ninguna persona podrá ser sancionada por actos u omisiones que no fueren previstos como delitos, faltas o infracciones en leyes preexistentes.
7. Ninguna persona podrá ser sometida a juicio por los mismos hechos en virtud de los cuales hubiese sido juzgada anteriormente.
8. Toda persona podrá solicitar del Estado el restablecimiento o reparación de la situación jurídica lesionada por error judicial, retardo u omisión injustificados. Queda a salvo el derecho del o de la particular de exigir la responsabilidad personal del magistrado o de la magistrada, del juez o de la jueza; y el derecho del Estado de actuar contra éstos o éstas.

La Sentencia Nº 72 de Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia Expediente Nº 00-2806 de fecha 26 de enero de 2001, establece lo siguiente referente a la tutela judicial:

*"Al respecto, reitera esta Sala que, ciertamente todas las personas llamadas a un proceso, o que de alguna otra manera intervengan en el mismo en la condición de partes, gozan del derecho y garantía constitucional a la tutela jurisdiccional efectiva, en el sentido de tener igual acceso a la jurisdicción para su defensa, a que se respete el debido proceso, a que la controversia sea resuelta en un plazo razonable y a que, una vez dictada sentencia motivada, la misma se ejecute a los fines que se verifique la efectividad de sus pronunciamientos".*

En relación al debido proceso, la Sala Constitucional en fecha 14 de noviembre de 2002 se pronunció sobre ese tema de la manera siguiente:

*"Entre los distintos principios o instituciones que integran y dan sustancia a la noción de orden público constitucional, uno de los fundamentales es el debido proceso, por cuanto es éste el que permite articular válidamente, es decir, conforme a la Constitución, las etapas, formas, actos y fines que componen e informan a todos y cada uno de los diferentes procedimientos judiciales que habrán de ser empleados por los justiciables cuando requieran de los órganos jurisdiccionales la tutela de sus derechos e intereses.*

*… se desprende la íntima vinculación que existe entre la noción de orden público constitucional y el denominado debido proceso, el cual debe ser entendido no sólo en su sentido formal como "aquel en el que la contradicción en pie de igualdad entre las partes, es decir, la defensa, está permitida o dicho de otra forma, no está prohibida" (Francisco Chamorro Bernal, La Tutela Judicial Efectiva, Barcelona, Bosch, 1994, p. 109), sino también en su sentido sustantivo, como medio útil para la realización de la justicia…".*

La Sala Político Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia, reiterando su propia doctrina ha expresado lo siguiente con relación al debido proceso:

*"… esta Sala en otras oportunidades, ha dejado sentado que el debido proceso -dentro del cual se encuentra contenido el derecho a la defensa- es un derecho aplicable a todas las actuaciones judiciales y administrativas, teniendo su fundamento en el principio de igualdad ante la Ley, toda vez que el "debido proceso" significa que las partes, en el procedimiento administrativo como en el proceso judicial, deben tener igualdad de oportunidades, tanto en la defensa de sus respectivos derechos como en la producción de las pruebas destinadas a acreditarlos. A tal efecto, en sentencia dictada en fecha 17 de febrero de 2000, número 00157 (Caso: Juan Carlos Pareja Perdomo), reiterada recientemente en sentencia número 02425, dictada el 30 de octubre de 2001 (caso: Hyundai Consorcio), esta Sala dejó sentado lo siguiente:*

*La doctrina comparada, al estudiar el contenido y alcance del derecho al debido proceso ha precisado que se trata de un derecho complejo que encierra dentro de sí, un conjunto de garantías que se traducen en una diversidad de derechos para el procesado, entre los que figuran, el derecho a acceder a la justicia, el derecho a ser oído, el derecho a la articulación de un proceso debido, derecho de acceso a los recursos legalmente establecidos, derecho a un tribunal competente, independiente e imparcial, derecho a obtener una resolución de fondo fundada en derecho, derecho a un proceso sin dilaciones indebidas, derecho a la ejecución de las sentencias, entre otros, que se vienen configurando a través de la jurisprudencia. Todos estos derechos se desprenden de la interpretación de los ocho ordinales que consagra el artículo 49 de la Carta Fundamental.*

*Tanto la doctrina como la jurisprudencia comparada han precisado, que este derecho no debe configurarse aisladamente, sino vincularse a otros derechos fundamentales como lo son, el derecho a la tutela efectiva y el derecho al respeto de la dignidad de la persona humana.*

*Forma parte de este fundamental derecho y garantía, constatar que la actividad del funcionario, en el ejercicio de su potestad sancionatoria y disciplinaria, se ajustó a los principios fundamentales y superiores que rigen esta materia, es decir, al principio de legalidad formal, mediante el cual, la facultad de sancionar se atribuye a la Administración Pública con suficiente cobertura legal; al principio de legalidad material, que implica la tipicidad referida a la necesidad de que los presupuestos de la sanción o pena estén perfectamente delimitados de manera precisa en la ley; el principio de proporcionalidad de la sanción administrativa; el principio de la tutela efectiva; el derecho a la presunción de inocencia, entre otros.*

*El artículo 49 del Texto Fundamental vigente consagra que el debido proceso es un derecho aplicable a todas las actuaciones judiciales y administrativas, disposición que tiene su fundamento en el principio de igualdad ante la ley, dado que el debido proceso significa que ambas partes en el procedimiento administrativo, como en el proceso judicial, deben tener igualdad de oportunidades, tanto en la defensa de sus respectivos derechos como en la producción de las pruebas destinadas a acreditarlos.*

*Es de destacar, que el derecho al debido proceso constituye una expresión del derecho a la defensa, donde este último comprende tanto la posibilidad de acceder al expediente, impugnar la decisión, el derecho a ser oído (audiencia del interesado) y a obtener una decisión motivada.*

*En conclusión, el derecho al debido proceso no se limita por el hecho que la manifestación de voluntad concretizada en el acto administrativo que afecta al administrado, haya sido dictada luego de instruido un procedimiento, pues ello depende de las garantías y derechos que en el transcurso de éste se le permitan al administrado, tales como el derecho a alegar y a promover pruebas, entre otros. Son estos derechos los que comprenden el derecho al debido proceso y los que conllevan a sostener que éste no es una simple forma procedimental. A tal efecto, cuando la Administración aplica un procedimiento distinto al legalmente establecido y ello trae como consecuencia que se atenúe sustancialmente garantías*

*relativas a la defensa de los administrados, el acto que culmine el procedimiento debe ser declarado nulo" (Sentencia No. 42, de fecha 22 de enero de 2002, caso: CVG Ferrominera Orinoco, C.A.).*

La nueva Ley establece en los artículos 16 y siguientes que las funciones administrativas en materia de arrendamiento son competencia del Poder Ejecutivo Nacional, crea la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda como órgano rector en la materia, al efecto establece el artículo 17 eiusdem:

*"El Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, a través de la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, creará un sistema de coordinación nacional en la materia; con instancia de representación en todas las entidades federales de la República, con el objeto de garantizar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Ley, coordinar la aplicación en los municipios de la policía referente a la materia arrendaticia, con criterios de equidad, justicia…".*

Es importante destacar aquí que teníamos un Decreto vigente que paralizaba todos los procedimientos y consagraba como cierta la asistencia de un órgano que para el momento de la promulgación del Decreto todavía no se había creado: cabe preguntarse entonces, cómo quedaba el derecho a la defensa contemplado en nuestra Constitución, los principios de economía y celeridad procesal, al tener paralizados todos los procedimientos de desalojo, aun **contando con una decisión judicial.**

### V.4.h La suspensión de los procedimientos administrativos y de los procesos jurisdiccionales en materia de desalojo, incluyendo aquellos ya sentenciados y no ejecutados.

Frente a un Decreto vigente que paralizaba todos los procedimientos judiciales, y contemplaba como cierta la existencia de un órgano que para el momento de la promulgación del mismo todavía no se había creado, cabe preguntarse entonces, ¿cómo quedaba el derecho a la defensa establecido en

nuestra Constitución, y los principios de economía y celeridad procesal, al tener paralizados todos los procedimientos de desalojo, aun contando con una decisión judicial definitiva que causaba cosa juzgada y contra la cual no cabía recurso alguno?

Debe reiterarse que la Sala Constitucional ha afirmado que:

"Tal derecho, cuyo equivalente anglosajón es el "due process of law", es conocido como el derecho a la tutela judicial efectiva (artículo 26 del Texto Fundamental) y consiste según Domínguez A., (Constitución y Derecho Sancionador Administrativo. Madrid: Ediciones Jurídicas y Sociales 1997, Pág. 303) en "residenciar en el poder judicial cualquier reclamación sobre un derecho o interés legítimo lesionado por otro ciudadano o poder público".

Con ello, el derecho a la tutela judicial efectiva se presenta como aquella situación jurídica de poder en la cual toda persona tiene la facultad de "recurrir al juez, mediante un juicio en el que se respeten todas las garantías procesales, con el fin de obtener una resolución motivada que sea conforme a derecho" (De Esteban, Curso de derecho Constitucional Español II. Madrid. 1993. Pág. 80).

Significa en términos de Pérez Royo (Curso de Derecho Constitucional. Madrid: Ediciones Jurídicas y Sociales Marcial Pons. 2000. Pág. 492), "utilizar los recursos que la ley prevea, con el objeto de poner en práctica los derechos subjetivos ventilados en cada caso en concreto y por ello, se trata de un derecho prestacional que tiende a la defensa de todos los demás derechos."

Sobre tales premisas Figueruelo ha afirmado (Crisis de la Justicia y Tutela Judicial Efectiva. Revista de Derecho Constitucional N° 8. Caracas: Editorial Sherwood. 2003. p. 27), que la tutela judicial es el precepto que engloba las garantías básicas de toda Administración de Justicia, toda vez que comprende el derecho de acceso a la jurisdicción, a obtener una resolución judicial sobre el fondo del asunto siempre que se cumplan los requisitos formales para ello, el

derecho a una decisión motivada, a los recursos dispuestos en el ordenamiento jurídico, a la ejecución de las sentencias; el derecho a la invariabilidad e intangibilidad de las resoluciones judiciales y a la tutela cautelar. (Resaltado y cursivas nuestras)

En el mismo sentido se pronuncia Molas (Derecho Constitucional. España: Editorial Tecnos. 1998, p. 344), al afirmar que el derecho en referencia comprende acceder a los órganos del poder judicial sin limitaciones de tipo formalista, así como a obtener de los mismos una decisión motivada fundada en derecho sobre pretensiones deducidas, aunque no sea favorable y finalmente a la ejecución de dicha decisión.

Todo lo anterior supone que el derecho a la tutela judicial efectiva presenta varias fases como son la facultad de acceder a la justicia, la obtención de una justicia impartida conforme al artículo 26 del Texto Fundamental (imparcial, gratuita, accesible, idónea, transparente, autónoma, independiente, responsable, equitativa, expedita, sin dilaciones indebidas, sin formalismos o reposiciones inútiles), el derecho al debido proceso (que a su vez comprende el derecho a la defensa, el derecho a la presunción de inocencia, el derecho a ser oído, el derecho al juez natural, la prescripción a no declarar contra sí mismo y allegados, la confesión sin coacción, la libertad de pruebas, el *nulla crimen nulla pena sine lege*, el *non bis in idem* y la responsabilidad del Estado por error judicial) y, finalmente, el derecho a la ejecución del fallo proferido.

Con el reconocimiento expreso del referido derecho, se pretende asegurar la convivencia tolerante y pacífica de la sociedad, es decir, el principio de paz social y por tanto, debe ser entendido como la seguridad de que el proceso tiene como ratio la efectividad en el ejercicio de la función jurisdiccional (Sala Constitucional, Caso Félix Oswaldo Sánchez, Sentencia Nº 585 del 30 de marzo de 2007).

En el mismo orden de ideas, ha reiterado la mencionada Sala que:

"El derecho a la tutela judicial efectiva, de amplísimo contenido, comprende el derecho a ser oído por los órganos de administración de justicia establecidos por el Estado, es decir, no sólo el derecho de acceso sino también el derecho a que, cumplidos los requisitos establecidos en las leyes adjetivas, los órganos judiciales conozcan el fondo de las pretensiones de los particulares y, mediante una decisión dictada en derecho, determinen el contenido y la extensión del derecho deducido, de allí que la vigente Constitución señale que no se sacrificará la justicia por la omisión de formalidades no esenciales y que el proceso constituye un instrumento fundamental para la realización de la justicia (artículo 257).

La conjugación de artículos como el 2, 26 o 257 de la Constitución de 1999, obliga al juez a interpretar las instituciones procesales al servicio de un proceso cuya meta es la resolución del conflicto de fondo, de manera imparcial, idónea, transparente, independiente, expedita y sin formalismos o reposiciones inútiles (Sala Constitucional, Caso Ángel Alberto Bellorín, Sentencia Nº 1313 del 22 de junio de 2005; Sala Constitucional, Caso Juan Adolfo Guevara y otros, Sentencia Nº 708 del 10 de mayo de 2001)".

Se observa así, pues, que el impedimento a la ejecución de la sentencia ya dictada por un tribunal **es una clara violación al derecho de acceso a la justicia y a la tutela judicial efectiva**, razón por la cual no se concibe que se permita una suspensión a una decisión ya tomada, amparándose la medida en un conjunto de normas que premian a aquellos que, a pesar de estar incumpliendo regulaciones contractuales según lo determinó un tribunal tras un debido proceso legal, no pretenden cumplir con sus obligaciones en la relación arrendaticia. (Destacados nuestros).

**V.5 Procedimiento judicial.**

Según Arístides Rengel Romberg, las palabras Proceso y Procedimiento se usan muchas veces como sinónimos, tanto en la práctica como en la doctrina, sin embargo "Procedimiento" deriva del verbo proceder y éste del latín jurídico procedo, es decir proceder, avanzar, mientras que proceso deriva del latín processus, que significa avance, esto es lo que ha permitido considerarlas como sinónimos y ha impedido su delimitación conceptual[16].

Hoy en día se admite la distinción entre proceso y procedimiento, ya que se afirma que si bien todo proceso requiere un procedimiento para su desarrollo, no todo procedimiento es un proceso.

Arístides Rengel Romberg, cita a Eduardo Couture, quien define procedimiento como: *"el método o estilos propios para la actuación ante los tribunales, ya sean del orden civil, penal, de menores etc.; y el proceso es el conjunto de relaciones jurídicas entre las partes, los agentes de la jurisdicción y los auxiliares de ésta, regulado por la ley y dirigido a la solución de un conflicto susceptible de ser dirimido por una decisión pasada en autoridad de cosa juzgada"*[17].

Las causales de desalojo de un inmueble destinado a vivienda son las contempladas en el artículo 91 de la nueva Ley, que establece

*"Sólo procederá el desalojo de un inmueble bajo contrato de arrendamiento, cuando la acción se fundamente en cualquiera de las siguientes causales:*

*1.- En inmuebles desinados a vivienda, que el arrendatario o arrendataria haya dejado de pagar cuatro cánones de arrendamiento sin causa justificada, de*

[16] Rengel Romberg, Aristides( 1994). Tratado de Derecho Procesal Civil Venezolano Tomo I. Editorial Arte. Caracas. Pp. 173.
[17] Ibidem pp. 174.

*acuerdo a los criterios definidos por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, para tal fin.*

*2.- En la necesidad justificada que tenga el propietario de ocupar el inmueble, o alguno de sus parientes consanguíneos hasta el segundo grado.*

*3.- En el hecho que el arrendatario o arrendataria haya destinado el inmueble a usos deshonestos, indebidos o en contravención a la conformidad de uso concedida por las autoridades municipales, la comuna o el consejo comunal respectivos, o por el hecho de que el arrendatario o arrendataria haya cambiado el uso o destino que para el previó.*

*4.- Que el arrendatario o arrendataria haya ocasionado al inmueble deterioros mayores que los provenientes del uso normal del inmueble, o efectuado reformas no autorizadas por el arrendador.*

*5.- Que el arrendatario o arrendataria haya incurrido en la violación o incumplimiento de las disposiciones de la normativa que regule la conveniencia ciudadana, dictada por las autoridades competentes y por el Comité Multifamiliar de Gestión.*

***Parágrafo único.** En el caso de desalojo establecido en el numeral 2, el arrendador deberá demostrarlo por medio de prueba contundente ante la autoridad administrativa y judicial. Comprobada la filiación, declarará que el inmueble no será destinado al arrendamiento por un período de tres años. El arrendador notificará al arrendador o arrendataria con por lo menos noventa días continuos a la finalización del contrato. En caso de contravención será sancionado según lo establecido en la presente Ley, teniendo que restituir al arrendatario o arrendataria en el inmueble.*

*Queda a salvo el ejercicio de las acciones judiciales que correspondan por otras causales distintas a las previstas en el presente artículo, o en el derecho común"*

Pareciera que el artículo deja abierta la posibilidad a que se ejerzan otras acciones derivadas del contrato de arrendamiento; tales como el cumplimiento del contrato por vencimiento de término, en estos casos, a pesar de que no se señala

expresamente, el arrendador, presumimos, también debe agotar la vía administrativa y luego acudir al procedimiento judicial, a fin de que los Tribunales se pronuncien al respecto.

Una vez agotado el procedimiento previsto en los artículos 7 y siguientes del Decreto Nro. 8.190 con Rango, Valor y Fuerza de Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas, cualquiera de las partes puede acudir a los órganos jurisdiccionales, en estos casos y por mandato del artículo 97 de la nueva Ley los jueces se asegurarán de que la parte demandada cuente con asistencia o representación jurídica durante todo el proceso, a tales efectos se crea la Defensa Pública con competencia en materia civil y administrativa especial inquilinaria y para la defensa del derecho a la vivienda, regulada en los artículos 28 y siguientes de la nueva Ley.

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

Cabe recordar aquí que el procedimiento establecido en la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, la cual no hacía distinción entre los inmuebles arrendados destinados a viviendas y los inmuebles arrendados para otros usos, era el procedimiento breve estipulado en el CPC, con algunas variantes establecidas en la referida Ley.

Con la nueva legislación, como ya se indicó, el procedimiento es oral y se iniciará por demanda escrita, que debe llenar los requisitos del artículo 340 del CPC, al libelo se deben acompañar todas las pruebas documentales de que se disponga, e indicar si se presentarán oportunamente testimoniales, en todo caso las pruebas podrán presentarse con el libelo de la demanda y hasta el lapso probatorio.

La nueva Ley introduce una variante en el juicio oral que no contempla el CPC como lo es un despacho saneador, parecido al que se establece en el artículo 124 de la Ley Orgánica Procesal de Trabajo que indica textualmente: "Si el Juez de Sustanciación, Mediación y Ejecución del Trabajo, comprueba que el escrito cumple con los requisitos exigidos en el artículo anterior, procederá a la admisión de la demanda, dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a su recibo. En caso contrario, ordenará al solicitante, con apercibimiento de perención, que corrija el libelo de la demanda, dentro del lapso de dos (2) días hábiles siguientes a la fecha de la notificación que a tal fin se le practique…". A tal efecto el artículo 101 de la nueva Ley expresa: "El Tribunal se pronunciará sobre la admisión de la demanda dentro de los tres días de despacho siguientes a la recepción del libelo y sus recaudos. En el auto de admisión, el Tribunal señalará a la parte actora los vicios de forma que pudiere detectar y ordenará sus correcciones…"; se supone que esto se establece para evitar la interposición de cuestiones previas por la parte demandada, sin embargo el artículo 109 de la nueva Ley, consagra la interposición de cuestiones previas al establecer que en la contestación de la demanda, el demandado podrá oponer conjuntamente todas las cuestiones previas que considere pertinentes, establecidas en el artículo 346 de CPC, que establece:

"*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 accesoriedad, 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.*

Las cuestiones previas serán decididas y sustanciadas conforme al procedimiento establecido en el Capítulo III, Título I del Libro II del CPC. **Siendo esto así, ¿Qué sentido tiene establecer un despacho saneador, si justamente la finalidad de éste es que la demanda no contenga vicios que puedan dar origen después a la interposición de cuestiones previas?** En el procedimiento oral del CPC, las cuestiones previas pueden ser opuestas por la parte demandada precisamente porque no se contempla despacho saneador; mientras que en materia laboral se estableció el despacho saneador para evitar la interposición de cuestiones previas; ¿Cuál sería entonces el sentido de incluir el despacho

saneador en el procedimiento oral arrendaticio, si posteriormente se pueden oponer todas las cuestiones previas, del artículo 346 CPC?

Una vez que la parte subsane los defectos u omisiones de la demanda, se procederá a fijar el día y hora en que tendrá lugar la audiencia de mediación. Ésta será de forma oral, pública y presidida personalmente por el juez, con la asistencia obligatoria de las partes o sus apoderados. En esta audiencia los jueces tratarán de mediar y conciliar a las partes utilizando los medios de autocomposición procesal. La audiencia podrá ser prolongada hasta agotar el debate, pudiendo fijarse hasta dos nuevas audiencias. La no comparecencia de las partes a las audiencias complementarias producirá los mismos efectos que la no comparecencia a la audiencia de mediación, contemplados en el artículo 106 de la Ley, que establece: “Si el demandante no comparece a la audiencia de mediación se considerará desistido el procedimiento, terminando el proceso mediante sentencia oral…..”. Esta decisión podrá ser apelada por el demandante ante el Tribunal de la causa y la misma será oída en ambos efectos.

Concluida la audiencia de mediación sin lograrse un acuerdo, abrirá un plazo de diez días de despacho dentro del cual el demandado deberá contestar la demanda. Debe acompañar con la contestación toda la prueba documental de que disponga, a menos de que se trate de hechos que consten en documentos públicos y se indique la oficina o lugar donde se encuentre, también indicará si presentará prueba testimonial que rendirá declaración en la audiencia de juicio, esta prueba puede promoverse en la contestación de la demanda y hasta el lapso de promoción de pruebas, siendo evacuado en cualquiera de los casos en la audiencia de juicio.

De conformidad con el artículo 108 de la nueva Ley, si el demandado no diere contestación a la demanda se le tendrá por confeso de conformidad a lo establecido en el artículo 362 del CPC que establece: “Si el demandado no diere contestación a la demanda dentro de los plazos indicados en este Código, se le

tendrá por confeso en cuanto no sea contraria a derecho la petición del demandante, si nada probare que le favorezca. En este caso, vencido el lapso de promoción de pruebas sin que el demandado hubiese promovido alguna, el Tribunal procederá a sentenciar la causa, sin más dilación, dentro de los ocho días siguientes al vencimiento de aquel lapso, ateniéndose a la confesión del demandado. En todo caso, a los fines de la apelación se dejará transcurrir íntegramente el mencionado lapso de ocho días si la sentencia fuere pronunciada antes de su vencimiento".

Tal y como se expresó anteriormente, aun y cuando se estipula un despacho saneador, se le permite al demandado conjuntamente con la contestación de la demanda oponer cuestiones previas de conformidad a lo establecido en el artículo 346 y siguientes del CPC. Así mismo el demandado podrá oponer la reconvención de acuerdo a lo previsto en el artículo 110 de la nueva Ley y solicitar la intervención de terceros de conformidad al artículo 111 eiusdem.

Concluido el lapso para la contestación de la demanda o de la reconvención si fuere el caso, dentro de los tres días siguientes el juez dictará un auto indicando cuáles son los puntos controvertidos y abrirá un lapso de ocho días para la promoción de pruebas, el artículo 113 de la nueva Ley regula lo concerniente a las pruebas documentales o testimoniales sobrevenidas, al respecto establece: "Cuando alguna de las partes pretenda promover pruebas documentales o testimoniales sobrevenidas a la interposición de la demanda o su contestación, según el caso, deberá justificar ante el juez la pertinencia, legalidad y los motivos por los cuales no se promovió la prueba en la oportunidad debida, de ser admitidas el juez se pronunciará de inmediato e indicará el momento de su evacuación y las valorará en su debida oportunidad legal.

Al segundo día de despacho siguiente a la finalización del lapso de promoción de pruebas, el juez fijará el día y la hora en que tendrá lugar la

audiencia de juicio, la cual deberá efectuarse en un plazo no mayor a cinco días de despacho. Para la realización de la audiencia de juicio las partes o sus apoderados deberán concurrir a exponer oralmente sus alegatos contenidos en la demanda y en la contestación. Si ninguna de las partes comparece, el proceso se extinguirá.

Si la parte demandante no compareciera a la audiencia de juicio se entenderá que desiste de la acción y así lo decidirá el juez, contra esta decisión se oirá apelación en ambos efectos.

Si fuere el demandado quien no compareciera a la audiencia de juicio se le tendrá por confeso con relación a los hechos planteados por la parte actora, en cuanto sea procedente conforme a derecho la petición del demandante, contra la decisión que dicte el Tribunal el demandado podrá apelar en ambos efectos.

La audiencia oral se desarrollará de conformidad a lo establecido en los artículos 118 y 119 de la nueva Ley. Concluida la audiencia el juez dictará la decisión oralmente, la cual reducirá de inmediato en un acta, indicando su dispositiva. De la sentencia definitiva se oirá apelación en ambos efectos, el procedimiento en segunda instancia se tramitará de conformidad a lo previsto en el artículo 123 de la nueva Ley, podrá interponerse recurso de casación si la cuantía lo permite y se declarará procedente cuando se cumpla con los requisitos establecidos en el Código de Procedimiento Civil".

Es muy importante destacar aquí que la Ley contempla un Capítulo completo de Prohibiciones Expresas, dentro de las cuales y a los efectos de este trabajo tiene gran importancia la contemplada en su artículo 11 que establece textualmente: "*Queda prohibido expresamente dictar medidas cautelares de secuestro sobre inmuebles destinados a vivienda, incluyendo la de los trabajadores y trabajadoras residenciales, pensiones o habitaciones que se constituyan en el hogar de personas y familias"*

Rafael Ortiz Ortiz nos explica que: "*El elemento cautelar está dado por su vinculación a un proceso en curso o por tramitarse en un lapso determinado. De esta manera las medidas cautelares se presentan como un mecanismo de protección de la ejecución y efectividad del fallo y consecuentemente del derecho de las partes. "A nuestro entender una frase señala esta categoría autónoma de derecho procesal:* ***las medidas cautelares son para el Estado una función, y para las partes, un derecho****" "… la noción que más se aproxima a la naturaleza de las medidas cautelares no es el de obligación, ni el de carga procesal, sino una verdadera facultad que la parte está, obviamente, en disposición de poner en movimiento… En nuestro criterio, las medidas persiguen no solamente el aseguramiento de las resultas del juicio para el litigante victorioso pues, en definitiva lo que se trata es de garantizar el efectivo cumplimiento de la decisión judicial (ello explica la posibilidad que el deudor pueda solicitar medidas preventivas), sino también garantizar la justicia del caso concreto de los justiciables[18]"*.

Ricardo Henríquez La Roche, señala que *"Las medidas preventivas están consagradas por la ley para asegurar la eficacia de los procesos, garantizando la eficacia de la sentencia, evitando el menoscabo del derecho que el fallo reconoce, a cuyo fin se aseguran bienes que quedan interdictados judicialmente, fuera de toda transacción comercial; se pone la cosa litigiosa en manos de tercero imparcial, se asegura la cualidad a la causa del reo; se adelantan los efectos satisfactivos de la sentencia definitiva…"*[19]

La medida cautelar de secuestro está prevista en el artículo 599 de CPC que establece:

"*Se decretará el secuestro:*

---

[18] ORTIZ ORTIZ, Rafael (1997) El poder Cautelar General y las Medidas Innominadas. Caracas. Editores Paredes. Pp. 15.

[19] HENRÍQUEZ LA ROCHE, R. (2009). Comentarios al Código de Procedimiento Civil Tomo IV. Caracas. Editorial Centro de Estudios Jurídicos de Venezuela. p 255.

*De la cosa arrendada, cuando el demandado lo fuere por falta de pago de pensiones de arrendamiento, por estar deteriorada la cosa, o por haber dejado de hacer las mejoras a que esté obligado según el contrato. También se decretará el secuestro de la cosa arrendada, por vencimiento del término del arrendamiento, siempre que el vencimiento de dicho término conste del documento público o privado que contenga el contrato"*

Al prohibir expresamente la Ley la práctica del secuestro, que además tiene unos requisitos previos para su procedencia, es decir, falta de pago, deterioro del inmueble, se viola el derecho del propietario del inmueble a solicitar la medida cautelar, a fin de que no quede ilusoria la ejecución de fallo[20].

[20] Ibidem, pp. 256 y ss.

# Capítulo VI Derecho de Propiedad

## VI.1.a Noción del derecho de propiedad

La propiedad, para todas las direcciones de la teoría clásica, es un derecho real pleno de goce y disposición (Barassi y Chironi); para la doctrina alemana un derecho real definitivo o un derecho real principal. Como se observa, por tanto, un común denominador subyace en todos los predicamentos anteriores: la naturaleza de derecho real del instituto.

La definición justinianea (*plena in re potestas*) del derecho de propiedad comienza a delimitarse en la construcción de los postglosadores (Bartolo, Baldo): *Dominiun est ius utendi fruendi, atque abutendi re sua quatenus iuris ratio patitur*, acuñación que históricamente resultó -también- incompleta. Los autores han agregado otras facultades a las señaladas por los postglosadores. Aun así, presidió siempre un criterio cuantitativo.

Durante el período de la codificación, los juristas insistieron en la necesidad y conveniencia de incluir la definición del derecho de propiedad en los textos positivos, adoptando los conceptos de típico corte cuantitativo elaborados por los romanistas. Así, conforme al artículo 544 de Código Civil francés, la propiedad es el “derecho de usar, gozar y disponer de la cosa de la manera más absoluta, siempre que no se haga de ella un uso prohibido por las leyes o los reglamentos”, definición que persiste con mayores o menores variantes, en los Códigos ajustados al modelo francés (CC. Italiano de 1865, art. 436; y en el CC. Italiano de 1942, art. 832).

## VI.1.b Concepto

El derecho de propiedad es el derecho real por excelencia, aunque no fue definido por los romanos sino unos siglos después por los postglosadores como el derecho a usar y a abusar de una cosa propia hasta que la razón del

Derecho lo permitiera (*ius utendi et abutendi re sua, quatenus ratio iuris patitur*)[1].

En las etapas iniciales de su historia jurídica, los romanos carecieron de la palabra adecuada para expresar la idea abstracta del derecho de propiedad. En la época de Cicerón se utilizó el vocablo *mancipium*, a fin de designar la propiedad romana y, posteriormente, los términos *dominium*, *dominium legitimum* y *proprietas* fueron utilizados en igual sentido. La propiedad, que no era legitimada por el derecho civil, se expresaba con los vocablos in boni esse o *in bonis habere*. De allí surgió la denominación *dominium bonitarium*, contraria al *dominium quiritarium* que hacía referencia a la propiedad amparada por el derecho civil[2].

Accaría define la propiedad en su Tratado de Derecho Romano, como aquello: "en virtud de lo cual las ventajas que puede procurar una cosa corporal son atribuidas totalmente a una persona determinada (Tomo I, Editorial Cotillón (1882), p. 478).

Puede considerarse entonces que desde el Imperio Romano el derecho de propiedad es el derecho real por excelencia.

### VI.1.c Antecedentes históricos.

#### VI.1.c.1 Derecho Romano

El término propiedad proviene de vocablo latino *proprietas*, propiedad privada derivado, a su vez, de *proprium,* o sea, "lo que pertenece a una persona o es propia de ella, locución que viene de la raíz *propre,* que significa

[1] Bernard Mainar, Rafael. (2009) Curso de Derecho Privado Romano. Publicaciones UCAB. Caracas. p. 245.

[2] Abouhamad Hobaica Chibly (2009), Anotaciones y comentarios sobre derecho romano. Tomo I Editorial: Universidad Central de Venezuela, Caracas. p 66 y 500. citando a Peña Guzmán, Argüello.

cerca, con lo que quiere anotar cierta unidad o adherencias, no físicas, sino moral de las cosas o la persona[3].

Por lo tanto:

a) La propiedad es el señorío más general que existe sobre la cosa.

b) La propiedad procura ventajas a su titular, quien, no sólo usa y goza la cosa, sino que abusa y dispone de ella a voluntad, por estar sometida, exclusivamente, a su poder.

c) El señorío no requiere que el titular del derecho esté en contacto inmediato y permanente con la cosa, sino que es suficiente la posibilidad de ejercerlo libremente, con lo cual dicho derecho conserva toda su plenitud.

d) El derecho de propiedad se ejerce sobre una cosa corpórea o tangible.

e) La propiedad es un derecho. Esto significa, que al titular del derecho de propiedad le asiste un título jurídico.

f) La propiedad es el derecho real por excelencia. Es un vínculo directo entre el sujeto y el objeto. Se ejercita sin consideración a personas determinadas.

g) La propiedad es, de los derechos reales, el más antiguo y conocido.

h) El derecho de propiedad se defiende, con la *actio reivindicatio* (acción reivindicatoria) o acción real, que permite al propietario perseguir y exigir la cosa, de manos de quien se encuentre.

Finalmente, podríamos definir la propiedad como el derecho real de usar, gozar y disponer de las cosas, de las cuales se es propietario, sujeto a las restricciones impuestas por la ley y defendible por la acción reivindicatoria.

Formas históricas de la propiedad en el Derecho Romano.

a) Propiedad quiritaria: (*dominium ex iure quiritium*). Es la más antigua forma de propiedad romana, y la única realmente amparada por el *Ius*

[3] Diccionario del Latín Jurídico, Edit. Montevideo de Buenos Aires, p.240.

*civile*, -Derecho Civil- (Diccionario del Latín Jurídico, Edit. Montevideo de Buenos Aires, p 156), a través de la acción de naturaleza real *reivindicatio*. Sus requisitos eran que su propietario debía ser ciudadano romano, libre y sui iuris, tratarse de un bien mueble o inmueble sito, en este último caso, en suelo itálico (*Ius italicum* y *dominium ex iure Quiritium* se corresponden en la época clásica), y que hubiera sido adquirido o transmitido con las formalidades requeridas (*mancipatio* e *in iure cessio*, para las *res mancipi*, y *traditio* e in *iure cessio* para las *res nec mancipi*).

b) Propiedad pretoria o bonitaria: paralelo al desarrollo del *ius Gentium* -Derecho de Gentes- (Diccionario del Latín Jurídico, Edit. Montevideo de Buenos Aires, p 157) surgió una nueva modalidad de propiedad al lado de la quiritaria, con un contenido más amplio. Fue la propiedad pretoria o *in bonis habere*, en la que su adquisición o transmisión no se habían observado algunas de las formalidades exigidas por el *Ius civile*. En este caso, el pretor concedió una protección jurídica análoga a la otorgada por el Derecho Quiritario.

c) Propiedad provincial: los fundos situados en suelo provincial, el que no era itálico, eran propiedad del emperador o del pueblo romano, según se tratara de provincias senatoriales o imperiales, respectivamente (citado por Bernad (2009) *Ob cit*. p. 250 “Instituciones Gai 2,7: *in eo solo dominium populi Romani est vel Caesaris*” (en este suelo provincial el dominio es del pueblo de Roma o del emperador). Las tierras provinciales eran dejadas a los particulares a cambio de un tributo al Estado (*stipendium*), o al emperador, como recompensa de la victoria y laboriosidad de la guerra.

d) Propiedad peregrina: con arreglo al *Ius Civile*, los peregrinos no podían ser propietarios quiritarios, aunque tuvieran el *ius commercii*[4].

[4] Diccionario del Latín Jurídico, Edit Montevideo de Buenos Aires, p 156; Bernad Mainar (2009), ob cit. pp 248 y ss.

### VI.1.c.1.a Características del derecho de propiedad en Roma

Según Chibly Abouhamad Hobaica en su libro de Derecho Romano las características del derecho de propiedad son las siguientes:

a) La propiedad es el derecho real por excelencia

b) La propiedad es ilimitada, es decir, es un señorío absoluto y exclusivo y, por ende, perpetuo e irrevocable.

c) La propiedad es absorbente, por cuanto todo lo unido a la cosa pertenece a su propietario.

d) La propiedad es inmune, pues está exenta de cargas públicas o privadas. El tributo, que por ella pudiere pagarse al Estado, tiene un carácter estrictamente personal. Bonfante dice, que “los caracteres de la propiedad romana nos la muestran como un derecho ilimitado en el tiempo y en el espacio que guarda un estrecho paralelismo con la soberanía territorial”.

e) La propiedad es un derecho absoluto. Su carácter de absoluto y su exclusividad dimanan de su ilimitación, por cuanto, el titular puede disponer de su cosa, dándole el destino que considere conveniente sin que persona alguna pueda impedir su libre ejercicio.

f) La propiedad es un derecho exclusivo, en razón de que sólo una persona puede ser propietaria de una cosa.

g) La propiedad es perpetua e irrevocable. Ella subsiste independientemente del ejercicio que de ella puede hacerse perpetuar, por su posible transmisibilidad, a través de la herencia.

Según el profesor Rafael Bernad, la propiedad en el derecho romano era concebida como el poder de dominio jurídico sobre una cosa, contó con una serie de notas que la configuraron y modelaron a lo largo de su evolución histórica, y entre ellas se pueden destacar los siguientes caracteres:

. Los fundos romanos tenían límites sagrados, igual que los muros de las ciudades; mediante la ceremonia de la *limitatio*, se procedía al señalamiento de tales linderos. Alrededor del terreno limitado existía un

espacio libre de cinco pies. Los terrenos no limitados, aunque tuvieran linderos naturales o artificiales pertenecían al *ager publicus* -terreno público-. La falta de la ceremonia de la *limitatio* indicaba que el fundo no era objeto de propiedad privada.

. La propiedad romana estaba sometida al propietario en todos los aspectos, de manera que era ilimitada para su titular en el sentido de ser absoluta y exclusiva. El titular podía disponer de la cosa como mejor le pareciera. En la época primitiva no existieron servidumbres legales, y las de paso y acueducto precisaban el consentimiento del propietario gravado. No obstante, el hecho de que el propietario pudiera usar libremente lo que le pertenecía contaba con el límite de la invasión en la esfera de libertad del vecino, pues una inmisión relevante en la esfera jurídica ajena, podía llegar a ser ilícita, aunque no mediara lesión, ya que ciertos valores jurídicos romanos ya analizados (*pietas*, *humanitas*, *fides*) exigían que incluso en el ejercicio de los derechos privados interesara, en última instancia, el bien común.

. La propiedad tenía un efecto absorbente, de suerte que todo lo que se uniera a ella se entendía perteneciente al propietario de la misma. Así, los tesoros, plantas o edificios pertenecían al propietario del fundo en que se hallaban.

. La propiedad era inmune, exenta de cargas públicas y privadas. Si alguien pagaba impuestos lo hacía a título personal, pero no en calidad de propietario.

. La propiedad romana era perpetua, sin ser admisible su constitución temporal, con lo que participa de una de las notas típicas del derecho real, que lo distingue del derecho de crédito, su vocación de permanencia y duración.

### VI.1.c.1.b Limitaciones del Derecho de Propiedad en Roma

Alvaro D'Ors, en su obra "*Elementos de Derecho Privado Romano*", se refiere a ella, en forma explícita, cuando dice: Limitaciones por interés público o moralidad"

a) Paso obligado por una finca privada cuando la vía pública contigua se ha hecho intransitable, o para dar acceso a un río público, o para hacer posible el uso público de sus orillas. Así también deben reparar la vía pública contigua;

b) Prohibición de enterrar, incinerar, o inhumar en fundos que se hallan dentro de la ciudad;

c) Prohibición de demoler sin permiso oficial los edificios urbanos, y, sobre todo en Constantinopla, en época tardía, el deber de mantener y construir en determinada forma urbanística;

d) En la legislación tardía deben tolerar que otra persona explote una mina por ella descubierta mediante la indemnización para el propietario del fundo consistente en 10% del rendimiento (otro 10% es para el fisco);

e) Expropiaciones forzosas para facilitar las obras públicas, mediando o no indemnización. Un sistema general de expropiación forzosa no existe en el derecho romano en virtud del *imperium*, más que de unos principios jurídicos; en provincias, el principio de que todo el suelo es propiedad del pueblo o del César permitía la expropiación sin ninguna violencia jurídica. No había lugar a la indemnización;

f) Por exigencias morales. La propiedad se verá limitada en favor de los esclavos, los propietarios que entregaban sus esclavos a las fieras sin previo permiso del magistrado, los que abandonaban a los esclavos viejos y enfermos, los que maltrataban sin motivos justificados, como podía ser el castigo de un crimen por ellos cometido, tales propietarios podían ser expropiados por el imperio del magistrado que procedía a la venta forzosa de los mismos consistiendo la indemnización en el precio.

### VI.1.c.1.c Elementos integrantes del dominio en Roma (*Reivindicatio*)

**Protección y defensa de la propiedad**

Los elementos personales de la *reivindicatio* fueron el actor y el demandado. El actor es el propietario de la cosa y a él incumbe la carga de la prueba de su derecho de propiedad sobre la cosa litigiosa. Si el actor adquirió la cosa por un modo originario, debería probar dicho acto originario; sin embargo, si adquirió la cosa a titulo derivativo, debería probar tanto su propiedad, como la de su causante, la del causante de su causante, y así sucesivamente hasta derivar el titulo originario, lo cual, evidentemente, resultaba mucho más complicado (*probatio diabolica*). En todo caso, no se puede olvidar que la posesión de buena fe por el tiempo exigido legalmente hacía operativa la figura de la usucapión como medio de adquisición de la propiedad, con lo cual, en este caso, bastaría la prueba de la circunstancias.

Por lo que respecta al demandado, en la época clásica lo era quien tenía la posesión de la cosa, y no la mera detentación, es decir, el que la tenía materialmente con ánimo de disponer de ella como dueño (*animus disponendi*).

En cuanto al objeto de la *reivindicatio*, debía ser una cosa corporal, individualmente determinada y una res *intra commercium*. Si se trataba de una cosa compuesta, se podía reivindicar como una unidad. Si las cosas reclamadas eran accesorias de una principal, la reivindicación de la accesoria no podía hacerse separadamente de la principal.

La acción reivindicatoria: es la acción real por excelencia con la que cuenta el *dominus ex iure Quiritium* o propietario civil no poseedor de la cosa para reclamarla, que se le reconozca su propiedad y obtener así su restitución contra el que la poseyera ilegítimamente, sin ser propietario, la tuviera consigo sin el consentimiento del dueño y la retuviera en su poder sin justa causa

contra la voluntad de aquel. Al tratarse de una acción real (*actio in rem*), es una acción reipersecutoria, es decir, persigue la cosa allá donde se encuentre y produce efectos con quien sea que la retenga (*erga omnes*).

### VI.1.c.1.d Otros medios de defensa de la propiedad

Al margen de la *reivindicatio*, un derecho tan importante como el de propiedad contó con múltiples medios de protección, según los casos en que resultara atacada. Entre ellos destacamos los siguientes:

a) *Actio finium regundorum* (para establecer los límites) o acción de deslinde. Se utilizó para deslindar los predios rústicos, de modo que cada parte asumía el papel de actor y demandado y en el caso de que fuera imposible determinar los linderos del fundo, el juez podía resolver el litigio por medio de la *adiudicatio*, que actúa aquí en función declarativa de derechos ya existentes.

b) *Actio negatoria y prohibitoria*. Estas acciones, análogas en lo básico, eran utilizadas por el propietario para hacer cesar toda perturbación ocasionada en el ejercicio de su dominio por parte de quien alegara y dijera tener en él un supuesto derecho real sobre cosa ajena (servidumbre, o usufructo, por ejemplo).

c) *Actio aquae pluviae arcendae*. Servía para obligar a un vecino a destruir o remozar la alteración producida en el curso natural de las aguas que ocasionaba o podía ocasionar un daño en la propiedad.

d) *Cautio damni infecti* o caución del daño temido. El propietario de un bien inmueble podía ver amenazada la integridad del mismo por el estado defectuoso de un fundo vecino, ya por una obra que se realizara en él (*vitium operis*), o que ya estuviera realizada (*vitium aedium* o *loci)*.

e) *Operis novi nuntiatio* o denuncia de obra nueva. Fue un acto de naturaleza extrajudicial que tenía la finalidad de impedir la continuación de una

construcción, reparación o demolición iniciada, que pudiera resultar lesiva para el titular, en un principio, de un derecho de propiedad y, luego, de enfiteusis, superficie, posesión, *pignus* o usufructo.

**VI.1.c.1.e La copropiedad en Roma**

Según la doctrina romanística contemporánea, los romanos elaboraron los conceptos, las teorías, las reglas y los efectos de esta figura jurídica. Se entiende por copropiedad múltiple o mancomunada, la relación jurídica en la cual, a una pluralidad de sujetos, le corresponde el dominio de la propiedad de una cosa.

De este concepto se desprende:

a) Que las facultades jurídicas de los copropietarios sobre la cosa común están limitadas, por cuanto ninguno puede, totalmente, ejercer su derecho;

b) Que sólo dos o más personas pueden ser dueñas de una cosa, cuando la tienen en comunidad de bienes; y

c) Que la copropiedad es una limitación de la propiedad .

**Elementos de la copropiedad**

La copropiedad comporta los elementos siguientes:

a) Varios sujetos o copropietarios

b) Un solo objeto no dividido materialmente. Es el elemento que vincula a los titulares del derecho; y

c) El reconocimiento de cuotas ideales.

Estos determinan los derechos y las obligaciones del status de los condóminos.

**Tipos de copropiedad**

a) La copropiedad, que procede del consentimiento o de la voluntad de las partes (condominio convencional). Sería el caso de dos o más personas, quienes adquieren la propiedad de un inmueble (edificio o fundo).

b) La copropiedad legal. Es aquella, que se produce por un hecho ajeno a la voluntad. Un ejemplo de ello sería la herencia, en que los coherederos son condueños del patrimonio hereditario (comunidad incidental-*communio incidens*).

**Efectos de la copropiedad**

Los efectos de esta institución, señalados por el derecho justinianeo, son los siguientes:

a) Ningún copropietario, individualmente, puede disponer de la cosa poseída en común, sin el consentimiento de la totalidad de los copropietarios. Por esta razón, está impedido de enajenar, gravar o limitar la cosa en cualquier sentido

b) El copropietario puede disponer de su cuota parte, por cuanto no se altera en la esencia del condominio ni la situación de los demás copropietarios. Ello significa que puede enajenar, gravar o renunciar a su derecho ideal sobre la cosa

c) A fin de realizar innovaciones o alteraciones de la cosa, que modificarían su estado, se exigía el consentimiento unánime expreso de los copropietarios. Se exceptuaba el caso de entierro de un condueño, en el predio de la comunidad. Sin embargo, ese lugar no asumía, por ello, un carácter religioso, ni la voluntad de los condóminos.

d) Los copropietarios podían ejercer cualquier acción real o personal contra terceros o contra los copropietarios. Un ejemplo de ello seria la acción reivindicatoria o la acción negatoria.

e) En la copropiedad, los condueños estaban asistidos del derecho a pedir la división de la cosa, si lo consideraban necesario para impedir problemas de carácter práctico. La *actio communi dividundo* (Comunidad. En común. Condominio) dividendo y la *actio familiae erciscundae*, en caso de herencia, eran acciones con carácter real y personal, simultáneamente, por cuando podían ejercerse, no sólo para dividir la cosa, sino también para obtener la indemnización por los daños causados a algunos copropietarios.

**VI.1.c.2 Época medieval.**

El concepto moderno de los derechos de propiedad no existía en la Edad Media (siglo X al XV). En lugar de la propiedad existía una tenencia feudal, según el historiador legal J.H. Baker, en su libro "*Introducción a la historia del derecho inglés*". Bajo la tenencia feudal todos tenían tierras, con excepción del rey, que era arrendatario de una persona, y se mantenía la tierra de cada señor feudal. El tratamiento de un inquilino dependía del señor cuyas tierras él habitaba.

Dicha tenencia feudal era el subproducto del sistema medieval del feudalismo. En el sistema feudal, el rey les concedía títulos y tierras a los señores que juraban lealtad a la corona y prometían pagar tributos al rey en forma de impuestos y los hombres se ofrecían para servir en el ejército del rey en tiempos de guerra. Los señores a su vez dejaban a los campesinos usar las tierras dadas a ellos por el rey, siempre y cuando los campesinos pagaran los impuestos del señor y tuvieran la voluntad de ser reclutados en el ejército del rey.

Explica Baker, que antes de la ley común los inquilinos tenían poco de los derechos que los propietarios tienen en la actualidad. Un inquilino no podía hacer lo que quisiera con la tierra que ocupaba, ya que no podía venderla sin el permiso del señor, no podía traspasarla en su testamento y no había derechos de sucesión que existieran para su familia después de su muerte. La

única protección de un inquilino contra la expropiación era el sentido de moral y social del señor feudal para sus inquilinos[5].

### VI.1.c.3 Codificación

El espíritu de la codificación responde al credo del Iluminismo y de la Razón, por cuyas virtudes es posible ordenar racionalmente la vida siempre y cuando los principios legales se organicen según un plan de grandes miras. Sin embargo, mientras que los Códigos de Baviera y Prusia respondían claramente a la doctrina del despotismo ilustrado, en Francia fue la burguesía la que por medios revolucionarios, había derrocado las desfasadas instituciones sociales del antiguo régimen para instalar un nuevo Estado basado en la igualdad de los ciudadanos. En este sentido, aun cuando la idea del Código Civil francés constituyera un fruto del Derecho natural e Iluminismo del siglo XVIII, sin embargo, la notable influencia de la Revolución fue perdiendo impulso a medida que avanzaban sus trabajos de perfeccionamiento y rectificación[6].

Fiel al espíritu iusnaturalista, estamos ante un Código eminentemente liberal, capitalista e individualista, donde destaca el predominio del principio de la libertad en todos sus ámbitos (bienes, obligaciones, sucesiones), la jerarquía prioritaria de la ley, la protección de la buena fe, el respeto a la propiedad privada, así como el del matrimonio monógamo[7].

### VI.1.d Caracteres del derecho de propiedad

**Según Aguilar Gorrondona.**

1. La propiedad es un derecho exclusivo o excluyente

La propiedad es un derecho exclusivo o excluyente en el sentido de que el propietario se beneficia él solo de todos los provechos de la cosa sin tener

---

[5] http://www.ehowenespanol.com/derechos-propiedad-tiempos-medievales-info_304744/, página consultada el 28 de abril de 2014.

[6] Bernad Rafael(2012). Manual de Historia del Derecho. Caracas. Editorial: UCAB. p. 203.

[7] Ibidem Pp 231 .

para ello necesidad jurídica de exigir la colaboración de otra persona; pero también en el sentido de que el titular puede impedir a los terceros que concurran al uso, goce y disposición de la cosa. Desde este punto de vista es de señalar que la Ley faculta al propietario para reivindicar la cosa (CCV. Art. 548); obligar al vecino al deslinde y, de acuerdo con las leyes y ordenanzas locales, o en su defecto, los usos del lugar y la clase de la propiedad contiguas (CCV. art.550), así como también permite a cualquiera cercar su fundo, salvo los derechos de servidumbre que puedan pertenecer a terceros (CCV.art 551).

La exclusividad de la propiedad no implica, en cambio, que la cosa deba pertenecer a una sola persona sin que nadie más tenga derechos sobre ella. Por lo contrario, es posible que la propiedad esté en manos de dos o más personas (copropiedad) y también que, además del propietario, una o más personas tengan derechos sobre la cosa (por ejemplo: usufructo, servidumbres, etc.). Así pueden concurrir varias personas a la propiedad y ésta puede coexistir con otros derechos.

2. La Propiedad es un derecho pleno y absoluto

En principio, la propiedad implica un poder pleno sobre la cosa de “amplitud genérica” y que faculta al titular para todo cuanto no esté prohibido sin que, por tanto, sea fácil determinar todas las facultades concretas que implica.

Sea oportuno el momento para repetir en fuerza de lo expuesto, que la propiedad en su contenido normal, no se agota en el derecho de usar, gozar y disponer de la cosa de manera exclusiva.

En doctrina es frecuente que el carácter de plenitud reciba también otros nombres como el de generalidad y que se exprese de otra manera, como por ejemplo, diciendo que el derecho de propiedad es absoluto o ilimitado.

3. La Propiedad es un derecho elástico

Aun cuando la propiedad en su situación normal sea un derecho pleno, es posible que por diferentes causas, en especial por la existencia de derecho reales en cosa ajena, las facultades del propietario se vean reducidas en mayor o menor grado, con la particularidad de que la propiedad recobra su plenitud tan pronto cesa el motivo que originó la merma indicada. Así, por ejemplo, si el propietario concede su fundo en enfiteusis su derecho de usar, gozar y disponer viene a quedar reducido a bien poco sin dejar por ello de ser propietario y con la peculiaridad de que extinguido el derecho de enfiteusis recobra el concedente la plenitud de sus facultades. Por esta razón que se dice que la propiedad es elástica: admite reducción en el volumen de sus poderes; pero tiende siempre a recobrar la plenitud de los mismos.

4. El Derecho de propiedad es perpetuo.

El derecho de propiedad es un derecho perpetuo en el sentido de que no lleva en sí una causa de extinción por razón del tiempo. Incluso si la cosa perece por el transcurso del tiempo es el perecimiento de la cosa y no el tiempo transcurrido lo que extingue la propiedad.

En otro orden de ideas, la propiedad perdura aun cuando su titular no ejerza las facultades que le corresponden como tal o, en otras palabras, la propiedad no se extingue por el simple no uso. Ello no obsta, sin embargo, para que la posesión de un tercero por el tiempo y en las condiciones señaladas por la ley conduzca a ese tercero a adquirir por usucapión, pero en dicha hipótesis no es la inercia del titular la que extingue el derecho, sino la actuación posesoria del tercero lo que hace nacer el suyo. Asimismo, como se sabe, la propiedad no se extingue por la muerte de su titular sino que se transmite por sucesión.

5. El Derecho de propiedad es autónomo.

La propiedad, a diferencia de los demás derechos reales, es un derecho autónomo en el sentido de que no presupone la existencia de un derecho de mayor alcance sobre la cosa[8].

**Según Gert Kummerow.**

A. El derecho de propiedad es un derecho exclusivo (o excluyente).

El derecho de propiedad es exclusivo, equivale a sostener que el propietario se beneficia solo de la totalidad de prerrogativas que irradian del mismo, sin requerir, por tanto, la colaboración de otros sujetos.

B. El derecho de propiedad es un derecho absoluto.

La propiedad es un derecho completo. El titular puede, en principio, desplegar los poderes más amplios sobre el bien: el dominio otorga un poder ilimitado, soberano, sobre la cosa.

C. La propiedad es un derecho perpetuo.

Con esta nota se requiere significar que la propiedad no porta en sí misma una causa de extinción o de aniquilación (razón de caducidad)[9]. Subsiste en tanto perdure la cosa sobre la recae.

El dominio, en esta dirección, subsiste independientemente del ejercicio de las facultades reconocidas al titular. El propietario no deja de serlo aunque no ejecute ningún acto como tal, y aunque un tercero despliegue sobre el objeto una conducta que rivalice con los poderes del propietario, a no ser que este último permanezca inerte durante el tiempo requerido, para que la posesión legítima cumplida por el tercero, conduzca a la usucapión. Por otro lado, el derecho de propiedad no se extingue con la desaparición del titular: se transfiere por sucesión.

---

[8] Gorrondona Aguilar, J.L. (2007) Cosas, Bienes y Derechos Reales. Publicaciones UCAB. Caracas. Pp. 224 y ss.

[9] Kummerow Gert (2002) Bienes y Derechos Reales. 5ª Edición. Editoria: McGraw Hill. Caracas, p. 790. Citando a Ripert, Boulangert: Droit Civil, II.

D. La propiedad es un derecho elástico.

Las facultades contenidas en el derecho de propiedad pueden reducirse (comprimirse) para el titular, sin que ello deforme su esencia, hasta el mínimo compatible con su existencia.

Las facultades de disfrute pueden atribuirse en todo (usufructo) o en parte (servidumbres) a un tercero. El derecho de propiedad no desaparece por ello. Al cesar la causa de compresión, el derecho recobra su contenido normal (al extinguirse el usufructo o al desaparecer la servidumbre).

### VI.1.e Elementos integrantes del dominio

#### A. Elemento subjetivo.

El sujeto activo (titular del dominio) puede ser cualquier persona que haya adquirido el derecho**.**

En principio, toda persona, natural o jurídica, puede ser propietaria. Podemos agregar que a un mismo derecho de propiedad puede pertenecer a dos o más personas, de tal manera que existe tanto la propiedad singular o solitaria, concentrada en manos de uno solo como la copropiedad donde el derecho se encuentra compartido por dos o más personas. No obstante, existen incapacidades legalmente consagradas que impiden a ciertas categorías de personas adquirir determinadas clases de bienes.

La capacidad in abstracto para ser titular del dominio, se reconoce a toda persona individual, y a las personas colectivas.

#### B. Elemento objetivo

En la actualidad se ha ampliado considerablemente el radio económico del derecho, hasta abarcar los bienes inmateriales (cosas incorporales).

En general, todas las cosas que puedan constituir objeto de derecho quedarían subsumidas dentro del elemento objetivo. Por consiguiente, se insertan en él las cosas del mundo exterior, apropiables y específicamente determinadas, (Castán Tobeñas, José: Derecho Civil…, II, p. 111). En Venezuela, la fragmentaria doctrina de los tribunales considera al parecer "evidente que a los particulares les está permitido adquirir un verdadero derecho de propiedad sobre las parcelas municipales en los cementerios, aun cuando sometido a las limitaciones que se originan del espacial destino que les es propio, que no puede ser otro que el de enterramiento de cadáveres humanos y la consiguiente construcción de túmulos, panteones, etc". (Sentencia del Juzgado Sexto de Primera Instancia en lo Civil de la Circunscripción Judicial del Distrito Federal y Estado Miranda, de 29 de julio de 1969). El fallo citado establece una diferencia neta entre el terreno destinado al sepulcro y la sepultura (el lugar donde se halla depositado del cadáver humano). En el primer caso nada obsta a su enajenación como cualquier otro bien objeto del dominio. En el segundo caso innegable su extra comercialidad. No así las cosas genéricas, ni los bienes declarados inapropiables en el plano legislativo: bienes demaniales[10], por ejemplo, no-en este último caso- por la naturaleza material de la cosa, sino por la incompatibilidad del derecho de propiedad con la relación demanial, impedimento concreto que perdura mientras subsista la demanialidad.

Los bienes incorporales corresponden a la propiedad intelectual, y a la propiedad industrial, y también a la propiedad "científica". Sin embargo, las "propiedades incorporales" se hallan sometidas a regímenes especiales, de los cuales a menudo destacan reglas consecuenciales, que descartan el trasplante integral a ellas, de los principios rectores del régimen común de la propiedad.

[10] Bienes demaniales: son bienes y derechos de dominio público los que siendo de titularidad pública se encuentran afectados al uso general o al servicio público, así como aquellos a los que una Ley les otorgue expresamente el carácter de demaniales. Son bienes inalienables, inembargables e imprescriptibles. http://www.ic-abogados.com/diccionario-juridico/bienes-demaniales-y-patrimoniales/6 página consultada el 28 de marzo de 2014.

### C. Extensión del derecho de propiedad

De acuerdo con una fórmula usual, aunque discutida y discutible, el derecho de propiedad se extiende a la cosa, a lo que ésta produce y a lo que se le una en calidad de accesorio y de modo inseparable. Como se observa al estudiar la accesión se discute si la propiedad sobre los proventos de la cosa y sobre sus accesorios es una extensión de la propiedad de la cosa fructífera y principal, o si implica la adquisición de una nueva propiedad.

En materia inmobiliaria deben hacerse algunas consideraciones acerca de la extensión espacial de la propiedad: 1) en el plano horizontal, el límite de la propiedad son los llamados linderos o confines, 2) la delimitación vertical es más difícil a pesar del principio básico de que “la propiedad del suelo lleva consigo la de la superficie y de todo cuanto se encuentre encima o debajo de ella” (C.C. art 549).

Con respecto al límite inferior los romanos solían decir que la propiedad del suelo llegaba de manera superficial al mismo y los romanistas sostuvieron que alcanzaba hasta el centro de la tierra. En la actualidad se ha adoptado en materia de límite inferior el mismo criterio de utilidad que en materia de límite superior.

## VI.1.f Contenido del derecho de propiedad

### A .Fórmula tradicional

Conscientes de que la plenitud y la elasticidad del derecho dificultan el estudio del contenido del derecho de propiedad o de los atributos de ésta, ante la necesidad de abordar el tema se tomará como punto inicial la afirmación tradicional recogida por los legisladores de que la propiedad (en su contenido normal) comprende el derecho de usar, gozar y disponer.

### a.1 Facultad de disponer

Aun cuando se ha dicho que no es fácil describir exhaustivamente el poder de disposición, se puede afirmar que se manifiesta tanto en la disposición material como en la disposición jurídica de la cosa.

En razón del poder de disposición material, el propietario tiene derecho a destruir o consumir la cosa y en razón de su poder de disposición jurídica, puede decidir que no subsista su propiedad sobre la cosa (abandonándola), que su propiedad se transfiera a otra persona o que su propiedad quede gravada en virtud de que consiente en constituir derechos reales sobre la cosa en favor de otras personas.

Como es natural, el poder de disposición tiene límites. Por un lado, la ley declara inalienables y no gravables ciertos bienes como el hogar y, por otra, impide su transferencia a determinadas personas por múltiples razones. Pero, también se discute acerca de la validez de las cláusulas de inalienabilidad que pueden figurar en determinados negocios jurídicos, especialmente en testamentos y donaciones siendo el criterio más aceptable aquél de que, en ausencia de disposición legal especial, tales clausulas sólo serán válidas cuando la inalienabilidad sea temporal y responde a motivos justificados.

Aun cuando existen casos en que el poder de disposición aparece mutilado o disminuido, siempre subsiste virtualmente mientras subsista la propiedad de modo que recobra su plenitud cuando cesa la causa de su “comprensión” (constitución de hogar, prohibición de enajenar y gravar, etc.)

### a.2 Facultad de uso y goce

Resulta muy difícil en la práctica diferenciar entre los poderes de uso y goce de la cosa que el Código Civil italiano de 1865 optó por englobarlos bajo la denominación única de “goce”. Sin embargo, por lo general, se entiende que

el derecho de goce consiste en la facultad del propietario de hacer suyo todo cuanto proviene de la cosa (sus frutos y productos dirían los romanos), y que el derecho de uso consiste en la facultad de aplicar la cosa a todos los servicios que puede prestar sin destruirla ni consumirla.

**B. Fórmula bipartita de Planiol**

Bajo la influencia italiana, Planiol prefiere describir el contenido del derecho de propiedad señalando que los atributos del derecho se desdoblan en actos materiales de goce y consumo y en actos jurídicos.

Los actos materiales de goce y consumo recaen directamente en la cosa y comprenden el derecho de usar y destruir la cosa materialmente o de transformar su sustancia.

En cambio, los actos jurídicos recaen sobre el derecho de propiedad y consisten en la transferencia a otro sujeto de todo o parte del derecho de goce o consumo que corresponde al titular. Si la transferencia es total se está frente a una enajenación de la cosa, caso contrario, se produce una "desmembración" de la propiedad.

**C. Crítica moderna**

A riesgo de repetirnos recordaremos que la doctrina moderna critica el sistema de indicar el contenido del derecho de propiedad mediante la enumeración de las facultades del propietario por varias razones.

1°) Normalmente la propiedad no se agota en las facultades de usar, gozar y disponer.

2°) Excepcionalmente, el propietario puede haber perdido una o casi todas las facultades enumeradas sin haber dejado de ser propietario; y

3°) En consecuencia, lo característico de las facultades del propietario es que, en principio, son plenas sin que puedan distinguirse facultades concretas separadas y con la peculiaridad de que esa plenitud puede verse

comprimida hasta el máximo con la característica de que al cesar la causa de limitación, reaparece la plenitud de los poderes de propietario.

### VI.1.g Adquisición y pérdida del derecho de propiedad

Modos de adquirir el dominio.

a. Noción genérica.

Los hechos, actos y negocios jurídicos normativamente reconocidos como eficientes para originar el derecho de propiedad –así como otros derechos patrimoniales, en el ámbito de este Curso- en un determinado patrimonio, se denominan modos de adquirir. “Los derechos se adquieren en virtud de ciertos hechos que el ordenamiento legal y, en definitiva, la persona autoriza para decidir una controversia, valoran como causa eficiente de dicho resultado”.

Conforme al artículo 796 del Código Civil venezolano, la propiedad se adquiere por ocupación. La propiedad y demás derechos reales se adquieren y transmiten por ley, por sucesión, por efecto de los contratos y también por medio de la prescripción.

1. La ley, en sí misma, no tiene eficacia distinta- como modo de adquirir la propiedad y los demás derechos reales- de la que le asignan los mismos institutos por ella regulados. En otras palabras, la ley contribuye a un receptáculo muy amplio, susceptible de comprender tanto fuentes de adquisición expresamente mencionadas en el artículo 796, como otros modos susceptibles de provocar resultados patrimonialmente idóneos (por lo que respecta al nacimiento de la propiedad y de toda la categoría de los derechos reales) que no figuran en la enumeración y la adjudicación en remate.

2. La sucesión es un término comprensivo tanto de la sucesión testamentaria como de la intestada (ab intestato). Pero, a la vez, la sucesión

es un conducto apto para la transferencia tanto del dominio como de otros derechos reales, de los derechos de crédito y de las deudas que integran el patrimonio del causante. Ciertos derechos reales y de crédito se extinguen, sin embargo, al desaparecer el titular, por lo cual, con relación a ellos, la sucesión no resultaría eficaz para producir el traslado patrimonial como en el caso del usufructo que se extingue por la muerte del usufructuario cuando no ha sido establecido por tiempo determinado (CC., art 619). Igual ocurre con el uso y la habitación (CC., art. 631); y con las obligaciones *intuitu personae* o personalísimas.

3. El contrato "traslativo de cosa determinada, presente (no futura), constituye, al mismo tiempo, el título (justificación) de la propiedad; constituye, además, la medida de la adquisición".

4. Los Conceptos de prescripción extintiva y de prescripción adquisitiva.

4.1 La prescripción extintiva: "Modo de extinción de una obligación" proveniente de una relación jurídica preexistente, por la inercia del acreedor y el transcurso del tiempo, y que suministra al obligado una excepción (de fondo) para rechazar la acción que el pretensor promueve contra él.

4.2 La prescripción adquisitiva (usucapión):"Modo de adquirir el dominio y otros derechos reales por la posesión a título de dueño durante el tiempo regido por la ley".

La mutación de una situación meramente fáctica en un derecho, puede llevarse a cabo en dos formas distintas:

a. Sucesivamente. Luego de la posesión durante un período más o menos prolongado, según se trate de una actuación posesoria de buena o de mala fe, aunada a la relativa inercia del titular del derecho que se adquiere.

b. Instantáneamente. Esto es, con la simple toma de posesión de los bienes muebles.

Dentro de la esfera de la prescripción adquisitiva, y sobre la base del sistema normativo, la doctrina pone de relieve dos especies fundamentales:

a. La prescripción veintenal, que supone la posesión legítima del derecho correspondiente durante un lapso de veinte años.

b. La prescripción decenal (o abreviada), que presupone la posesión legítima del derecho correspondiente y la buena fe del poseedor, unida al transcurso del tiempo (diez años) y a las demás condiciones preceptuadas en el artículo 1.979. CCV[11].

### VI.1.h La propiedad en diferentes países de Europa.

### El Régimen de propiedad del suelo en Alemania.

En Alemania, el derecho de propiedad del suelo se rige por la Constitución (Ley Fundamental de Bonn), la regulación del derecho de propiedad en el Código Civil y por la Ley de Ordenación Urbanística (Bundesbaugesetz) de 23 de junio de 1960 (en adelante BBG) modificada por otra de 1 de enero de 1977, disposiciones que no han sido, en lo sustancial, modificaciones por la Ley de 1 de julio de 1987.

La Constitución alemana en el artículo 14 establece:

"1. La propiedad y el derecho de herencia, están garantizados. Su naturaleza y sus límites serán determinados por las leyes.

2. La propiedad tiene sus cargas. Su uso debe servir asimismo al bienestar general

3. La expropiación sólo es lícita por causas de interés general. Podrá ser efectuada únicamente por ley o en virtud de una ley, que establezca el modo y la cuantía de la indemnización. La indemnización se fijará considerando en forma equitativa los intereses de la comunidad y de los afectados. En caso de discrepancia sobre la cuantía de la indemnización quedará abierta la vía judicial ante los tribunales ordinarios."

[11] KUMMEROW, Gert. (2002). Bienes y Derechos Reales. 5ª Edición..Editoria: Mc Graw Hill. Caracas. pp 314-316.

El artículo 14 ha de ser puesto en relación con el artículo 19 de la propia Ley Fundamental que regula la limitación del contenido esencial del derecho cuando determina que en ningún caso un derecho fundamental podrá ser afectado en su esencia (art.19.2 de la Constitución).

El problema fundamental del derecho de propiedad del suelo en Alemania se centra en la facultad dominical de construir o, lo que es lo mismo, la titularidad del *ius aedificandi* que ha sido en éste, como en otros país de Europa, objeto de una viva polémica que gira en torno a la cuestión de si el derecho de propiedad sigue siendo aún, en lo básico, el mismo que reconocía la codificación civil decimonónica o, por el contrario, existe una nueva concepción jurídico-publica de este derecho.

**El Régimen de propiedad del suelo en Italia.**

Dice Rodatá (cita Rodatá, S. Novissimo Digesto Italiano, voz Propietá, pg. 130.) que la propiedad, al contrario que la libertad, está considerada en la Constitución italiana como una de las relaciones económicas, y en consecuencia, el acento está puesto sobre la modalidad de su ejercicio y sobre la importancia que la situación jurídica de propiedad tiene no sólo para el titular sino para la colectividad. Según el autor citado, tampoco deriva de la Constitución otra garantía que la propia de la reserva de ley sin que exista una referencia superior e independiente a la Ley (art. 42 de la Constitución Italiana dice):

La propiedad es pública o privada. Los bienes económicos pertenecen al Estado a entidades o particulares.

La propiedad privada es reconocida y garantizada por la Ley que determina los modos de adquirirla y de disfrutarla y sus límites con la finalidad de asegurar su función social y de hacerla accesible a todos.

La propiedad privada puede ser expropiada en los casos que prevé la Ley, y con indemnización, por motivos de interés general.

La ley establecerá las normas y los límites de la sucesión legítima y testamentaria y los derechos sucesorios que corresponden al Estado).

A pesar de esta definición de la propiedad y de la tesis de Rodotá, el Tribunal Constitucional Italiano ha ido ampliando las facultades del propietario e incluso como señala el propio Rodotá ha cambiado el sentido del texto constitucional a través de sus sentencias de tal forma que ha ido configurando un contenido esencial del derecho de propiedad. Estas transformaciones del derecho de propiedad están relacionadas en Italia con la cuestión fundamental de la propiedad inmueble que es la propiedad del suelo.

**El régimen de la propiedad del suelo en Francia.**

Dice JACQUOT (cita de JACQUOT, H.: Droit de l´urbanisme, Dalloz, Paris, 1992, pg 7.) que desde el punto de vista jurídico la realización de un proyecto de urbanismo por los entes públicos ha chocado siempre con los derechos de los propietarios de suelo que están en Francia, especialmente asentados y confirmados al menos en el nivel de los principios. Además el artículo 17 de la Declaración de Derechos de 1789 califica la propiedad de inviolable y sagrada y el artículo 544 del Código Civil determina que la propiedad es el derecho a gozar y disponer de una cosa de la manera más absoluta y, por su parte, el artículo 522 establece que la propiedad del suelo lleva consigo la propiedad de la superficie de lo que está debajo de ella y el propietario puede llevar a cabo sobre su propiedad todas las plantaciones y construcciones que considere necesario.

Estos preceptos han sufrido en Francia las transformaciones y adaptaciones que demanda el interés público que, en definitiva, es una forma de expresar también la idea de la función social de la propiedad.

En Francia la propiedad del suelo se regula por los preceptos citados, si bien las leyes urbanísticas han establecido delimitaciones de la propiedad y límites a la misma.

Ya quedó indicado cómo es el tratamiento que la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela da al derecho de propiedad, y así queda plasmado en el artículo 115 que establece:" Se garantiza el derecho de propiedad. Toda persona tiene derecho al uso, goce, disfrute y disposición de sus bienes. La propiedad estará sometida a las contribuciones, restricciones y obligaciones que establezca la ley con fines de utilidad pública o de interés general. Solo por causa de utilidad pública o interés social, mediante sentencia firme y pago oportuno de justa indemnización, podrá ser declarada la expropiación de cualquier clase de bien".

Ahora es importante destacar cómo el derecho internacional maneja los conceptos de propiedad, para ello se analizarán más adelante diferentes tratados y convenios de los cuales Venezuela es parte.

### VI.1.i Marco legislativo venezolano de la propiedad

#### VI.1.i.a Antecedentes constitucionales

Durante el último cuarto del siglo XVIII ocurrieron en el mundo dos acontecimientos que transformarían radicalmente el orden político constitucional reinante para la época, los cuales se desarrollaron con pocos años de diferencias entre uno y otro, ya que solo fueron 13 años los que separaron la Revolución Americana en 1776, de la Revolución Francesa de 1789.

Esas dos Revoluciones, que trastocaron el constitucionalismo de la época, junto con la Revolución hispanoamericana (1810), iniciada en Venezuela 21 años después de esta última, sin duda, desde el punto de vista político, pueden considerarse como los sucesos más relevantes del mundo

moderno, los cuales sin lugar a duda tuvieron gran importancia para nuestro país, ya que fue Venezuela a comienzos del siglo XIX, el primero del mundo en recibir la influencia de los mismos y sus consecuencias constitucionales; influencia que recibimos, precisamente cuando los próceres de la independencia se encontraban en la tarea de elaborar las bases de un nuevo sistema jurídico-estatal para un nuevo Estado independiente, en su segundo género después de los Estados Unidos de Norte América, en la historia política del mundo moderno.

Venezuela, por tanto, básicamente construyó sus instituciones bajo la influencia directa y los aportes al constitucionalismo de aquellas dos revoluciones, aún antes de que se operaran cambios constitucionales en España, lo que se configuraba como un hecho único en América Latina. Al contrario, la mayoría de las antiguas colonias españolas que logran su independencia después de 1811 y, sobre todo, entre 1820 y 1830, recibieron la influencia del naciente constitucionalismo español plasmado en la Constitución de Cádiz de 1812. [12]

### VI.1.i.b Evolución constitucional de la propiedad

Francisco Yanes, historiador-revolucionario de origen cubano nos hace referencia en su obra en el Capítulo V al derecho de propiedad y nos establece ´´De los derechos del hombre social parece debe ser el primero en el orden y en importancia´´, es decir, que la propiedad ocupa un orden preferente a la libertad, pues en definitiva ´´La libertad es la propiedad de sí mismo´´. Yanes continúa ''La propiedad es tan esencial y necesaria para la prosperidad del Estado, que conviene absolutamente protegerla y fomentarla por todos los medios posibles, asegurando a todos los individuos el pleno y completo dominio de todo lo que les pertenece legítimamente''.

[12] Brewer-Carías, Allan: (2008) Las Constituciones de Venezuela. 3ra Edición. Tomo I. Academia de Ciencias Políticas y Sociales. p 61.

Para Francisco Yanes, la violación a la propiedad conduce a la violación de la libertad, pues, ‘’La arbitrariedad respecto de la propiedad casi siempre es seguida de la arbitrariedad sobre las personas’’. Con lo cual, no niega la posibilidad de limitación sobre la propiedad, admitida incluso al reconocerse la expropiación. La garantía relevante es que esa limitación debe ser resultado de una Ley justa y equitativa y, además, de una indemnización satisfactoria.

Francisco Yanes al tratar la igualdad la conecta con la propiedad, señalando que ‘’La igualdad cede a la propiedad cuando ambas están en oposición y se excluyen mutuamente, porque la propiedad es el más sagrado de todos los derechos del hombre, el fundamento necesario de toda asociación política’’. Con esto, Yanes rechaza toda idea de una igualdad real, en tanto ‘’La igualdad extrema llama al despotismo’’. La igualdad relevante es la igualdad legal, es decir, la igualdad ante la Ley o igualdad de derechos, pues la desigualdad real es condición inseparable a la condición humana. El único medio admisible para Yanes, a fin de enfrentar tal desigualdad es la promoción de la libertad y, con ello, de la propiedad.

Quizás, Francisco Yanes pretendía salvar el escollo de aplicar el principio de igualdad a una sociedad como la venezolana de entonces, desigual al haberse fundado en las bases coloniales de las clases, castas y estamentos (El punto es abordado por Garrido Rovira, Juan, en ‘’La tensión entre la libertad y la igualdad en la revolución de la Independencia y la República’’. Seminario de Profesores de Derecho Público, Centro de Estudios de Derecho Público de la Universidad Monteávila, Caracas, 2010).

La existencia de tal desigualdad no es relevante para el historiador de origen cubano Francisco Yanes, en tanto y en cuanto todo ciudadano pueda participar en la formación de la ley y en el ejercicio de cargos públicos. Y aquí surge otra contradicción, ahora, con el sistema sentado con la Constitución de 1811, que reconoció dos categorías de ciudadanos, unos pasivos y sin derecho al voto, y otros activos y con derecho al voto asignado, entre otras razones, por el patrimonio, de acuerdo con el régimen censitario establecido.

No hay allí igualdad de derechos, siendo que la base de la desigualdad era, precisamente, la propiedad, lo que se explica como uno de los signos de ruptura y continuidad entre la Monarquía y la República. No hay, en la obra de Francisco Yanes, explicación a esta aparente antinomia.

La seguridad, para finalizar, es el fin esencial del gobierno representativo, es decir, promover el derecho del hombre a la conservación de su propiedad y libertad, y por ello, la conservación misma de la sociedad "pues ésta se formó para asegurar y proteger las propiedades". Y nos recuerda Francisco Yanes los peligros del Gobierno en manos del "prepotente ambicioso" que invoca los derechos del pueblo para socavar la propiedad y la libertad. Y sentencia: "El patriotismo ha causado la ruina de muchas naciones"[13] .

A efectos ilustrativos realizaremos un análisis histórico del Derecho de propiedad en Venezuela, para lo cual se revisaron los textos constitucionales promulgados desde 1811 hasta la presente fecha, así mismo para tal estudio se tomó como referencia, además de las constituciones promulgadas en nuestro país, el Libro La Constitución Federal de Venezuela de 1811 y Documentos Afines.

**Constitución Federal para Los Estados de Venezuela de 1811.** La Constitución de 1811[14], consagraba el derecho de propiedad en su artículo 155, el cual se transcribe a continuación: "La propiedad[15] es el derecho que

[13] BREWER CARIAS, Allan (2012) Tomado del Libro denominado Documentos Constitucionales de la Independencia 1811. Caracas. Editorial Jurídica Venezolana. Pp30-36

[14] La Constitución fue sancionada por el Congreso, en Caracas, el 21 de diciembre de 1811 según nota que aparece en la Gaceta de Caracas, Núm. 384, viernes 27 de diciembre de 1811, pág.4.( El texto ha sido tomado del libro La Constitución Federal de Venezuela de 1811 y Documentos Afines, Biblioteca de la Academia Nacional de la Historia, Caracas 1959, Págs.149 a 213). Allan Brewer Carías (2008) ob cit. pp. 571 -572

[15] Cabanellas, Guillermo (2001): Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Ed Heliasta. Tomo VI, pp 262. Define el Derecho de Propiedad en la principal de sus acepciones jurídicas, económicas y sociales, como el derecho real máximo de una persona sobre una cosa…..", "….Para el codificador civil español la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en las leyes"

cada uno tiene de gozar y disponer de los bienes que haya adquirido con su trabajo e industria."

Así mismo establecía en su artículo 165: "Todo individuo de la sociedad, teniendo derecho a ser protegido por ella en el goce de su vida, de su libertad y de sus propiedades con arreglo a las leyes está obligado, por consiguiente, a contribuir por su parte para las expensas de esta protección y a prestar sus servicios personales o un equivalente de ellos cuando sea necesario, pero ninguno podrá ser privado de la menor porción de su propiedad ni esta podrá aplicarse a usos públicos sin su propio consentimiento o el de los Cuerpos Legislativos representantes del pueblo, y **cuando alguna pública necesidad legalmente comprobada exigiere que la propiedad de algún ciudadano se aplique a sus semejantes, deberá recibir por ella una justa indemnización".** (Resaltado nuestro).

**Constitución Política de Venezuela de 1819.** En esta Constitución[16] se consideraba la propiedad como un derecho inherente al hombre, así establecía en su Artículo 1: "Son derechos del hombre la libertad, la seguridad, la propiedad, y la igualdad. La felicidad general, que es el objeto de la sociedad, consiste en el perfecto goce de estos derechos".

Fijémonos como en la redacción del artículo se equiparan al derecho de propiedad, la libertad civil y la seguridad individual, ya para el momento se comenzaba a considerar el derecho de propiedad como un derecho fundamental a la persona, inherente al ser humano.

Definía el derecho de propiedad en su artículo 12 así: "La propiedad es el derecho de gozar y disponer libremente de sus bienes y del fruto de sus talentos, industria o trabajo."

[16] La Constitución fue sancionada por el Congreso, en Angostura, el 11 de agosto de 1819, según lo indicado en el Acta núm.139 del Congreso de Angostura. (El texto ha sido tomado de Actas del Congreso de Angostura (febrero 15, 1819-julio 31, 1821), edición al cuidado de Pedro Grases. Publicaciones del Instituto de Derecho Público, Caracas 1969, págs. 225 a 264. Véase también el texto en El pensamiento constitucional hispanoamericano hasta 1830. Tomo V, Biblioteca de la Academia Nacional de la Historia, Caracas 1961, págs. 183 a 231) Allan Brewer Carías (2008) ob. cit., pp 621,622.

Además establecía en su artículo 15: “Nadie puede ser privado de su propiedad, cualquiera que sea, sino con su consentimiento, a menos que la necesidad pública o la utilidad general probada legalmente lo exijan. En estos casos la condición de una justa indemnización debe presuponerse”.

**Constitución de 1821[17].** Artículo 177: “Ninguno podrá ser privado de la menor porción de su propiedad ni ésta será aplicada a usos públicos sin su propio consentimiento o el del Cuerpo Legislativo. Cuando alguna pública necesidad legalmente comprobada exigiere que la propiedad de algún ciudadano se aplique a usos semejantes, la condición de una justa compensación debe presuponerse”.

**Constitución del Estado de Venezuela de 1830[18].** Artículo 188: “**La libertad civil, la seguridad individual, la propiedad y la igualdad ante la ley se garantizan a los venezolanos**”.

Artículo 208: “**Ninguno podrá ser privado de la menor porción de su propiedad ni será aplicada a ningún uso público sin su consentimiento o el del Congreso. Cuando el interés común legalmente comprobado así lo exija debe presuponerse siempre una justa compensación”**

Igual que en las Constituciones anteriores se consagra como condición indispensable para la privación del derecho de propiedad el pago de una justa indemnización.

---

[17] La Constitución fue sancionada por el Congreso General de Colombia, en Cúcuta, en su sesión del 30 de agosto de 1821, y mandada a ejecutar por el Presidente, Simón Bolívar, el 6 de octubre de 1821. (El texto ha sido tomado del libro El pensamiento constitucional hispanoamericano hasta 1830, Tomo I, Biblioteca de la Academia Nacional de la Historia, Caracas 1961, págs.333 a 371). Allan Brewer Carías (2008) ob cit. p 663.

[18] La Constitución fue sancionada por el Congreso constituyente, en Valencia, el 22 de septiembre de 1830, y mandada a ejecutar por el Presidente del Estado, José Antonio Páez, el 24 de septiembre de 1830. El texto ha sido tomado de la obra Leyes y Decretos de Venezuela, Tomo I, 1830-1840, Biblioteca de la Academia de Ciencias Políticas y Sociales, Caracas, 1982, págs. 1 a 20. Véase también en El pensamiento constitucional hispanoamericano hasta 1830, Tomo V, Biblioteca de la Academia Nacional de la Historia, Caracas 1961, págs. 233 a 284). Allan Brewer Carías (2008) Ob cit. pp 727-728.

**Constitución de 1857**[19]**.** Artículo 97: Esta Constitución garantiza a los venezolanos la libertad civil, la seguridad individual, la propiedad, **la libertad de industria** y la igualdad ante la ley. (Subrayado nuestro)

En este articulo además de los derechos que se consagraban en la Constitución de 1830, se agrega la libertad de industria, a la libertad civil, la seguridad individual, la propiedad.

Artículo 108**: La propiedad es inviolable** y sólo por causa de interés público legalmente comprobado puede el Congreso obligar a un venezolano a enajenarla previa la justa indemnización. (Resaltado nuestro)

**Constitución de 1858**[20]

Artículo 26: "Ninguno podrá ser privado de la menor porción de su propiedad ni será aplicada a ningún uso sin su consentimiento o el del Congreso. Cuando el interés común legalmente comprobado así lo exija, debe presuponerse siempre una justa indemnización".

Por primera vez se incluye en un artículo constitucional el pago de una justa indemnización en caso de privación de una persona de su propiedad

**Constitución de Los Estados Unidos de Venezuela de 1864**[21]**.** Artículo 14 Numeral 2: "La nación garantiza a los venezolanos:

---

[19] La Constitución fue sancionada por el Congreso el 16 de abril de 1857, y mandada a ejecutar por el Presidente, José T. Monagas, el 18 de abril de 1857.( El texto se ha tomado de Leyes y Decretos de Venezuela, Tomo III,1851-1860, Biblioteca de la Academia de de Ciencias Políticas y Sociales, Caracas, 1982, pp. 548-560). Allan Brewer Carías (2008) Ob cit. pp 746-747.

[20] La Constitución fue sancionada por la Convención Nacional en Valencia el 24 de diciembre de 1858 y mandada a ejecutar por el Jefe Provisional del Estado, Julián Castro, el 31 de diciembre de 1958. (El texto ha sido tomado de Leyes y Decretos de Venezuela, Tomo III, 1851-1860, Biblioteca de la Academia de Ciencias Políticas y Sociales, Caracas, 1982, pp. 751-766.) Allan Brewer Carias, (2008) ob. Cit. p. 758.

[21] La Constitución fue sancionada por la Asamblea constituyente, en Caracas, el 28 de marzo de 1864, mandada a ejecutar en Santa Ana de Coro, por Juan C. Falcón, el 13 de abril de 1864 y refrendada por los Ministros en Caracas, el 22 de abril de 1864.( El texto se ha tomado de Leyes y Decretos de Venezuela, Tomo IV, 1861-1870, Biblioteca de la Academia de Ciencias Políticas y Sociales, Caracas 1982, págs. 343 a 355. Véase en el texto, además, en Documentos Políticos y Actos Ejecutivos y Legislativos de

1. La propiedad con todos sus derechos: ésta sólo estará sujeta a las contribuciones decretadas por la autoridad legislativa, a la decisión judicial y a ser tomada para obras públicas, previa indemnización y juicio contradictorio".

Aquí podemos ver que se agrega expresamente la existencia de un juicio contradictorio, y en consecuencia una decisión judicial.

**Constitución de Los Estados Unidos de Venezuela de 1874[22].** Artículo 14 numeral 2: "La nación garantiza a los venezolanos:

2. La propiedad con todos sus derechos, ésta sólo estará sujeta a las contribuciones decretadas por la autoridad legislativa, a la decisión judicial y a ser tomada para obras públicas, previa indemnización y juicio contradictorio".

**La Constitución de Los Estados Unidos de Venezuela de 1881[23].** Articulo 14 numeral 2: "**La nación garantiza a los venezolanos**:

2. **La propiedad con todos sus atribuciones, fueros y privilegios, ella sólo estará sujeta a las contribuciones decretadas por la autoridad legislativa, a la decisión judicial**, y a ser tomada para obras públicas, previa indemnización y juicio contradictorio". (Negrillas nuestras).

**Constitución de Los Estados Unidos de Venezuela 1891[24].** Artículo 14 numeral 2: "La nación garantiza a los venezolanos:

---

la Revolución Federal, ediciones conmemorativas del primer centenario de la Revolución Federal, Caracas 1959, págs. 172 a 207). Allan Brewer Carías, (2008) ob. Cit. p. 785.

[22] La Constitución fue sancionada por el Congreso de los Diputados de Venezuela en Caracas, el 23 de mayo de 1874, y mandada a ejecutar por el Presidente A. Guzmán Blanco, el 27 de mayo de 1874. (El texto se ha tomado de Gaceta Oficial, número suelto de 27 de mayo de 1874) Allan Brewer Carías, (2008) ob. Cit. p 861-862.

[23] La Constitución fue sancionada por el Congreso de los Estados Unidos de Venezuela en Caracas, el 4 de abril de 1881, mandada a ejecutar por el Presidente A. Guzmán Blanco el 27 de abril de 1881.( El texto se ha tomado de Gaceta Oficial de 27 de abril de 1881) Allan Brewer Carías, (2008) ob. Cit. p 899-900)

[24] La Constitución fue sancionada por el Congreso de los Estados Unidos de Venezuela, en Caracas el 9 de abril de 1891 y mandada a ejecutar por el Presidente R. Andueza Palacios, el 16 de abril de 1891. (El texto se ha tomado de Gaceta Oficial, número suelto de 17 de abril de 1891) Allan Brewer Carías, (2008) ob. cit. p 917-918:)

2. La propiedad con todos sus atribuciones, fueros y privilegio, ella sólo estará sujeta a las contribuciones decretadas por la autoridad legislativa, a la decisión judicial, y a ser tomada para obras públicas, previa indemnización y juicio contradictorio"[25].

**Constitución de Los Estados Unidos de Venezuela de 1893[26]**. Artículo 14 numeral 2: La nación garantiza a los venezolanos:

2. La propiedad con todos sus atribuciones, fueros y privilegios, ella sólo estará sujeta a las contribuciones decretadas por la autoridad legislativa, a la decisión judicial, y a ser tomada para obras públicas, previa indemnización y juicio contradictorio.

Observamos que esta Constitución sigue los lineamientos de las Constituciones anteriores.

**Constitución de 1901[27].** Artículo 17 numeral 2: "La nación garantiza a los venezolanos la efectividad de los siguientes derechos:

2. La propiedad, que sólo estará sujeta a las contribuciones decretadas por la Autoridad Legislativa, de conformidad con esta constitución y a ser tomada para **obra de utilidad pública[28], previa indemnización y juicio contradictorio**".

---

[25] Ob Cit (2001) Tomo V p. 27 Juicio Contradictorio: El de índole judicial o asimilado donde existe contradictorio o controversia entre las partes, que sostienen sus conclusiones contrapuestas: como condena y la absolución, la concesión de una recompensa y su denegación. A las argumentaciones de palabra, sean lógicas o legales, se agregan las pruebas de hechos que cada cual aduzca como demostraciones de su tesis.

[26]La Constitución fue sancionada por la Asamblea Nacional Constituyente, en Caracas, el 12 de junio de 1893 y fue mandada a ejecutar por el Presidente Joaquín Crespo, el 21 de junio de 1893. (El texto se ha tomado de Gaceta Oficial, número suelto de 5 de junio de 1893). Allan Brewer Carías (2008) Ob cit. p. 946)

[27] La Constitución fue sancionada por la Asamblea Nacional Constituyente, en Caracas, el 26 de marzo de 1901, y mandada a ejecutar por el Presidente Cipriano Castro, el 29 de marzo de 1901. (El texto se ha tomado de Gaceta Oficial, número suelto de 29 de marzo de 1901). Allan Brewer Carías ( 2008 ) Ob cit. p 984

[28] Ley de Expropiación por Causa de Utilidad Pública o Social.(200 Artículo 3. Se considerarán como obras de utilidad pública, las que tengan por objeto directo proporcionar a la República en general, a uno o más estados o territorios, a uno o más municipios, cualesquiera usos o mejoras que procuren el beneficio común, bien sean ejecutadas por cuenta de la República, de los estados, del Distrito Capital, de los municipios, institutos autónomos, particulares o empresas debidamente autorizadas.

**Constitución de 1904[29].** Artículo 17 numeral 2: "La nación garantiza a los venezolanos:

2. La propiedad con todos sus atributos, fueros y privilegios: ella sólo estará sujeta a las contribuciones decretadas por la Autoridad Legislativa, a la decisión judicial y a ser tomada para obras de utilidad pública, previa indemnización y juicio contradictorio".

**Constitución de 1909[30].** Artículo 23 numeral 2: "La nación garantiza a los venezolanos: 2. La propiedad con todos sus atributos, fueros y privilegios: ella sólo estará sujeta a las contribuciones decretadas por la Autoridad Legislativa, a la decisión judicial y a ser tomada para obras de utilidad pública, previa indemnización y juicio contradictorio".

**Constitución de 1914[31].** Artículo 22 numeral 2: "La nación garantiza a los venezolanos:

> 2.La propiedad con todas sus atribuciones, fueros y privilegios, que sólo estará sujeta a las contribuciones decretadas por la Autoridad Legislativa, a la decisión judicial, a medidas sanitarias conforme a la ley, y a ser tomada para obras de utilidad pública, previo juicio contradictorio e indemnización como lo determina la Ley."

En este artículo se agrega por primera vez al derecho propiedad la condición de las medidas sanitarias las cuales deberán ser cumplidas por todo aquellos que pretendan ejercer el derecho de propiedad

---

[29] La Constitución fue sancionada por el Congreso Constituyente de los Estados Unidos de Venezuela, en Caracas, el 27 de abril de 1904, y mandada a ejecutar por el Presidente Cipriano Castro, en la misma fecha. (El texto se ha tomado de Gaceta Oficial, número suelto, de 6 de mayo de 1904) Allan Brewer Carías, (2008) Ob. Cit. p 1005-1006.

[30] La Constitución, producto de una Enmienda y adición sancionada por Acuerdo del Congreso de los Estados Unidos de Venezuela, adoptado en Caracas el 4 de agosto de 1909, fue mandada a ejecutar por el Presidente J. V Gómez, el 5 de agosto de 1909. (El texto se ha tomado de Gaceta Oficial, número suelto de 5 de agosto de 1909) Allan Brewer Carías, (2008) ob. Cit. p 1025-1026.

[31]La Constitución fue sancionada por el mismo Congreso de Diputados Plenipotenciarios, en Caracas, el 13 de junio de 1914, y mandada a ejecutar por el Presidente, V Márquez Bustillos, el 19 de junio de 1914. (El texto se ha tomado de Gaceta Oficial, número suelto, de 19 de junio de 1914) Allan Brewer Carías, (2008) ob. Cit. p 1049-1050.

**Constitución de Los Estados Unidos de Venezuela de 1922[32].** Artículo 22 numeral 2: "La nación garantiza a los venezolanos:

2. La propiedad con todas sus atribuciones, fueros y privilegios, que sólo estará sujeta a las contribuciones decretadas por la Autoridad Legislativa, a la decisión judicial, a medidas sanitarias conforme a la ley, y a ser tomada para obras de utilidad pública, previo juicio contradictorio e indemnización como lo determina la Ley".

**Constitución de Los Estados Unidos de Venezuela de 1925[33]** Artículo 32 numeral 2: "

La Constitución de Los Estados La Nación garantiza a los venezolanos:

2.- La propiedad que sólo estará sujeta a las contribuciones legales y a ser tomada para obras de utilidad pública, previo juicio contradictorio e indemnización, como lo determine la Ley. También estarán obligados los propietarios a observar las disposiciones sobre higiene pública, conservación de bosques y aguas, y otras semejantes que establezcan las leyes en beneficio de la comunidad."

**Constitución de Los Estados Unidos de Venezuela de 1928[34].** Artículo 32 numeral 2: "La Nación garantiza a los venezolanos:

2.- La propiedad que sólo estará sujeta a las contribuciones legales y a ser tomada para obras de utilidad pública, previo juicio contradictorio e indemnización, como lo determine la Ley. También estarán obligados los propietarios a observar las disposiciones sobre higiene pública,

---

[32] La Constitución fue sancionada por el Congreso de los Estados Unidos de Venezuela, en Caracas, el 19 de junio de 1922, y mandada a ejecutar por el Presidente V. Márquez Bustillos, el 24 de junio de 1922. (El texto se ha tomado de Gaceta Oficial, número suelto, de 24 de junio de 1922) Allan Brewer Carías, (2008) ob. Cit. p 1091.

[33] La Constitución fue sancionada por el Congreso de los Estados Unidos de Venezuela el 24 de junio de 1925 y mandada a ejecutar por el Presidente J.V. Gómez el 1 de julio de 1925. (El texto se ha tomado de Gaceta Oficial, Núm. Suelto, de 1 de julio de 1925). Allan Brewer Carías (2008) p 1123

[34] La Constitución fue sancionada por el Congreso de los Estados Unidos de Venezuela en Caracas, el 22 de mayo de 1928, y mandada a ejecutar por el Presidente J.V Gómez el 23 de mayo de 1928. (El texto se ha tomado de Gaceta Oficial, número suelto extraordinario, de 23 de mayo de 1928) Allan Brewer Carías, (2008) ob. Cit. p 1141.

conservación de bosques y aguas, y otras semejantes que establezcan las leyes en beneficio de la comunidad".

**Constitución de Los Estados Unidos de Venezuela de 1929**[35]. Artículo 32 numeral 2: "La Nación garantiza a los venezolanos:

2.- La propiedad que sólo estará sujeta a las contribuciones legales y a ser tomada para obras de utilidad pública, previo juicio contradictorio e indemnización, como lo determine la Ley. También estarán obligados los propietarios a observar las disposiciones sobre higiene pública, conservación de bosques y aguas, y otras semejantes que establezcan las leyes en beneficio de la comunidad."

**Constitución de Los Estados Unidos de Venezuela de 1931**[36]**.** Artículo 32 numeral 2: "La Nación garantiza a los venezolanos:

2.- La propiedad que sólo estará sujeta a las contribuciones legales y a ser tomada para obras de utilidad pública, previo juicio contradictorio e indemnización, como lo determine la Ley. También estarán obligados los propietarios a observar las disposiciones sobre higiene pública, conservación de bosques y aguas, y otras semejantes que establezcan las leyes en beneficio de la comunidad".

En esta Constitución se agregan obligaciones a los propietarios que las otras no contemplaban como las observar disposiciones sobre higiene pública, conservación de bosques y aguas.

**Constitución de Los Estados Unidos de Venezuela de 1936**[37]**.** Artículo 32 numeral 2: "La Nación garantiza a los venezolanos:

---

[35] La Constitución fue sancionada por el Congreso de los Estados Unidos de Venezuela, en Caracas, el 29 de mayo de 1929, y mandada a ejecutar por el Presidente, J.B Pérez el mismo día. El texto se ha tomado de la Gaceta Oficial, Núm. Extraordinario, de 29 de mayo de 1929). Allan Brewer Carías (2008) p.1175

[36] La Constitución fue sancionada por el Congreso de los Estados Unidos de Venezuela, en Caracas, el 7 de julio de 1931, y mandada a ejecutar por el Presidente, P. Itriago Chacín, el 9 de julio de 1931. El texto se ha tomado de Gaceta Oficial, número suelto, de 9 de julio de 1931) Allan Brewer Carías, (2008) Ob. cit. p 1193

[37] (La Constitución fue sancionada por el Congreso de los Estados Unidos de Venezuela, en Caracas, el 16 de julio de 1936, y mandada ejecutar por el Presidente, E. López Contreras, el 20 de julio de 1936. El

2.- La propiedad que es inviolable, estando sujeta únicamente a las contribuciones legales. Solo por causa de utilidad pública o social mediante juicio contradictorio e indemnización previa, podrá ser declarada la expropiación de ella, de conformidad con la Ley. Los propietarios estarán obligados a observar las disposiciones sobre higiene pública, conservación de bosques y aguas y otras semejantes que establezcan las Leyes en beneficio de la comunidad.

La ley puede, por razón de interés nacional, establecer restricciones y prohibiciones especiales para la adquisición y transferencia de determinadas clases de propiedad, sea por su naturaleza o condición, o por su situación en e territorio. La nación favorecerá la conservación y difusión de la mediana y de la pequeña propiedad rural y podrá, mediante los trámites legales y previa indemnización, expropiar tierras no explotadas de dominio privado, para dividirlas o para enajenarlas en las condiciones que fije la Ley.

No se decretarán ni llevaran a cabo confiscaciones de bienes salvo en los casos siguientes:

1) Como medida de represalias en guerra internacional, contra los nacionales del país con la cual si estuviere en guerra, si esto hubiere decretado previamente la confiscación de los bienes de los venezolanos.

2) Como medida de interés general para reintegrar al tesoro nacional las cantidades extraídas por los funcionarios públicos que hayan ejercido los cargos de Presidente de la República, de Ministros del Despacho y de Gobernador del Distrito Federal y de los Territorios Federales, cuando hayan incurrido a juicio del Congreso Nacional en delitos contra la cosa pública y contra la propiedad.

La decisión a que se refiere este párrafo se tomarán en el Congreso en sesiones ordinarias o extraordinarias por mayoría absoluta y deben ser aprobadas por las dos terceras partes de la Asamblea Legislativas de los Estados, en la misma forma. La medida abarcará la totalidad de los bienes de los funcionarios y de su herencia y se efectuará de conformidad con las reglas que establezca la Ley Especial que al efecto se dicte, y se aplicará

---

texto se ha tomado de Gaceta Oficial, Núm. Extraordinario, de 21 de julio de 1936). Allan Brewer Carías (2008) pp. 1228 -1229

retroactivamente a los Funcionarios enumerados que hayan actuado durante los dos últimos periodos presidenciales.

En los casos que se dicte el reintegro extraordinario a los que se refiere el párrafo anterior, las reclamaciones propuestas por particulares contra el funcionario o particular afectado por el reintegro o su herencia, serán cubiertos con la cuota prudencial de bienes que en cada caso fije el Congreso Nacional al dictar la medida, y se sustanciarán y decidirán conforme al procedimiento especial que paute la Ley a que se ha hecho referencia.

Las Asambleas Legislativas de los Estados podrán insertar en sus respectivas constituciones esta medida respecto a sus Presidentes y Secretarios Generales".

Este artículo establece por primera vez el uso de la confiscación como una de las formas de afectación de la propiedad. Como se expondrá más adelante la confiscación supone la privación de la propiedad sin una indemnización correspondiente.

**Constitución de 1945[38].** Artículo 5. Ordinal 2. "La propiedad, que es inviolable, estando sujeta a las contribuciones y a las restricciones y obligaciones que establezca la Ley, por razones de interés público o social. Puede la Ley, inclusive establecer prohibiciones especiales para la adquisición, trasferencia, uso y disfrute de determinadas clases de propiedad, sea por su naturaleza, por su condición o por su situación en el territorio nacional.

De conformidad con la Ley solo por causa de utilidad pública o social, mediante indemnización previa y juicio contradictorio podrá ser declarada la expropiación de la propiedad o de algún derecho.

**No se decretarán ni se llevarán a cabo confiscaciones de bienes sino contra los extranjeros y únicamente e caso de conflicto internacional con su país".** (Resaltado nuestro)

[38] Texto tomado de Gaceta Oficial nro. 131, extraordinario, de 5 de mayo de 1945. Allan Brewer Carías (2008) Ob. Cit. pp. 1249.

**Constitución de 1947[39].** Artículo 65. “La Nación garantiza el derecho de propiedad. **En virtud de su función social[40],** la propiedad estará sometida a las contribuciones y a las restricciones y obligaciones que establezca la Ley, con fines de utilidad pública o interés general.

La Ley podrá establecer prohibiciones especiales para adquisición, trasferencia, uso y disfrute de determinada clases de propiedad, sea por su naturaleza, por su condición, o por su situación en el territorio nacional”

En esta Constitución se inserta por primera vez el concepto de función social con respecto al derecho de propiedad

**Constitución de 1953[41].** Artículo 35. “Se garantiza a los habitantes de Venezuela:

Ord. 9. El derecho de propiedad. En virtud de su función social la propiedad estará sometida a las contribuciones, restricciones y obligaciones que establezca la Ley, de conformidad con lo cual también podrá ser declarada la expropiación de cualquier clase de bienes mediante sentencia libre y pago de precio.

La Ley podrá establecer prohibiciones especiales para adquisición, transferencia, uso y disfrute de determinada clases de propiedad, sea por su naturaleza, por su condición, o por su situación en el territorio nacional”.

---

[39] La Constitución fue sancionada por la Asamblea Nacional Constituyente, en Caracas el 5 de julio de 1947, y mandada a ejecutar por la Junta Revolucionaria de Gobierno encargada del Poder Ejecutivo, presidida por Rómulo Betancourt el mismo día. El texto se ha tomado de Gaceta Oficial Nro. 194 extraordinario de 30 de julio de 1947. Allan Brewer Carías (2008). Ob. Cit. pp. 1212-1213. Allan Brewer Carías (2008) Ob. Cit. pp. 1360-1361.

[40] La "función social" de la propiedad, en la que todo individuo tiene la obligación de cumplir ciertas obligaciones comunales, en razón directa del lugar que ocupa y de los intereses del grupo social que lo representa. El contenido de esta "propiedad-función", consiste en que el propietario tiene el poder de emplear el bien objeto del dominio en la satisfacción de sus propias necesidades, pero correspondiéndole el deber de ponerla también al servicio de las necesidades sociales cuando tal comportamiento sea imprescindible. http://sitios.poder-judicial.go.cr/salaconstitucional/Constitucion%20Politica/Principios%20Constitucionales/FUNCI%C3%93N%20SOCIAL%20DE%20LA%20PROPIEDAD.htm página consultada el 5 de junio de 2014.

[41] La Constitución fue sancionada por la Asamblea Constituyente en Caracas, el 11 de abril de 1953 y mandada a ejecutar por el Presidente Marcos P. Jiménez, el 15 de abril de 1953. El texto se ha copiado de Gaceta Oficial Nro. 372, extraordinario, de fecha 15 de abril de 1953.

**Constitución de 1961[42].** Artículo 98. "Se garantiza el derecho de propiedad. En virtud de su función social la propiedad estará sometida a las contribuciones, restricciones y obligaciones que establezca la Ley, con fines de utilidad pública o interés general".

**Constitución de 1999[43]** Artículo 115: Se garantiza el derecho de propiedad. Toda persona tiene derecho al uso, goce, disfrute y disposición de sus bienes. La propiedad estará sometida a las contribuciones, restricciones y obligaciones que establezca la ley con fines de utilidad pública o de interés general. Sólo por causa de utilidad pública o interés social, mediante sentencia firme y pago oportuno de justa indemnización, podrá ser declarada la expropiación de cualquier clase de bienes[44].

El artículo transcrito garantiza el derecho de propiedad, precisando que toda persona tiene el derecho al goce, uso, disposición y disfrute de sus bienes, con las restricciones, limitaciones y obligaciones establecidas en la ley, por causa de utilidad pública o social. Es decir que el derecho de propiedad en Venezuela solo quedará limitado con base a disposiciones establecidas en las leyes, las cuales son de interpretación restrictiva.

Es importante señalar que sólo por causa de utilidad pública o social, y mediante sentencia firme y pago oportuno y justo, podrá ser declarada la expropiación.

La norma transcrita sigue la orientación constitucional de las demás constituciones venezolanas en la materia; sin embargo Allan Brewer Carías

---

[42] La Constitución fue sancionada por el Congreso de la República en Caracas el 23 de enero de 1961, y mandada a ejecutar por el Presidente Rómulo Betancourt el mismo día. Fue publicada en Gaceta extraordinaria Nro. 662, de 23 de enero de 1961. Allan Brewer Carías (2008) Ob. Cit. p. 1393.

[43] Texto tomado de la Gaceta Oficial Nro. 5.453 Extraordinaria del 24- 03- 2000

[44] Propiedad Intelectual, artículo 98 CRBV (1999) La creación cultural es libre. Esta libertad comprende el derecho a inversión, producción y divulgación de la obra creativa, científica, tecnológica y humanística, incluyendo la producción y divulgación de la obra creativa, científica, tecnológica sobre sus obras. El Estado reconocerá y protegerá la propiedad intelectual sobre las patentes, marcas y lemas de acuerdos con las condiciones y excepciones que establezcan la ley y los tratados internacionales suscritos y ratificados por la república en esta materia".

resalta algunas diferencias en su libro La Constitución de 1999, Tomo II, pp 825, con su equivalente en la Constitución de 1961 (art 99), e indica: primero: no se establece que la propiedad privada tenga una función social que cumplir, como lo indicaba la Constitución del 1961; segundo: en la nueva Constitución se enumeran los atributos del derecho de propiedad (uso, goce, y disposición) lo que era materia de rango legal (artículo 545 del CCV); y tercero, en cuanto a la expropiación se exige en el nuevo texto constitucional, que el pago de la justa indemnización sea oportuno. En esa forma, en general, la norma garantiza con mayor fuerza el derecho de propiedad. .

Hemos visto como tanto la noción de propiedad, como sus posibles restricciones o condicionamientos han evolucionado a lo largo de la historia en las diferentes Constituciones. Así, en la Constitución de 1811 se hablaba de la propiedad como un simple derecho, mientras que unos años después, en 1819, se pasa a considerar a la propiedad como un derecho humano equiparable con la libertad y la seguridad. En 1858 se establece, que en caso de privación de la propiedad por causa de interés público, no sólo debe existir una indemnización, sino que ésta debe ser justa, con lo cual se establece un parámetro concreto y adecuado a la hora de resarcir al propietario por la privación de su derecho.

En los años siguientes no hubo grandes cambios que pudiesen afectar la esencia jurídica de la propiedad, a excepción de la Constitución de 1936 y 1945, que como ya hemos vimos, permiten la confiscación de bienes en determinados supuestos.

Sin embargo, con la aparición del concepto de **función social** en la Constitución de 1947 vemos como la propiedad pasa de ser un derecho absoluto a ser una institución jurídica objetiva condicionada y limitada a las obligaciones y restricciones que establezca la Ley de acuerdo a las necesidades sociales del momento, todo esto en busca de un bien social mayor que contribuya a una armonía social.

En conclusión podríamos decir que la propiedad en las distintas constituciones venezolanas se ha mantenido como un derecho humano del cual ningún ciudadano puede ser privado. El mismo no podrá utilizarse para un uso diferente del que haya destinado, a no ser que haya sido destinado al uso público consentido por disposición de la Ley, mediante un procedimiento de expropiación y el pago de una justa indemnización.

### VI.1.i.c Evolución de la propiedad en los Códigos civiles venezolanos

Una vez realizado el análisis de la propiedad a nivel constitucional procederemos a realizar un análisis similar en los diferentes códigos civiles promulgados en Venezuela.

**Código Civil de los Estados de Venezuela de 1867.** Artículo 351. La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las previenen las leyes o reglamentos.

Artículo 352. Ninguno será privado de su propiedad, **sino por causa justificada de utilidad pública, previa la correspondiente indemnización.** (Resaltado nuestro)

**Código Civil de Venezuela de 1896.** Artículo 456. “La propiedad es derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta, con tal que no se haga de ellas un uso prohibido por la ley.” Se incluye por primera vez en 1896 la propiedad intelectual, Sin embargo la propiedad intelectual fue excluida y tratada en legislación especial por la Ley de Propiedad Intelectual en el año 1956, en 1927 se promulgó la Ley de Patentes y en 1930 la Ley de Marcas.

Artículo 458. “Ninguno puede ser obligado a ceder su propiedad, ni a permitir que otros hagan uso de ella, sino por causa de utilidad pública legalmente.

Artículo 463. “La propiedad de una cosa mueble o inmueble, da derecho sobre lo que produce, o se le une naturalmente o por medio del arte: este derecho se llama derecho de accesión”.

**Código Civil 1904.** Artículo 462: “La Propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta, con tal que no se haga de ellas un uso prohibido por la ley”.

Artículo 464: “Ninguno puede ser obligado a ceder su propiedad, ni a permitir que otros hagan uso de ella, **sino por causa de utilidad pública legalmente comprobada y declarada, y previo el pago de una justa indemnización.**

Las reglas relativas a la expropiación por causa de utilidad pública se determinan por leyes especiales”.

**Código Civil de 1916.** Artículo 523: La propiedad es el derecho de usar, gozar y disponer de una cosa de la manera más absoluta, con tal de que no se haga de ellas un uso prohibido por la ley.

Artículo 525: “Nadie puede ser obligado a ceder su propiedad, ni a permitir que otros hagan uso de ella, sino por causa de utilidad pública o social, mediante juicio contradictorio e indemnización previa.

Las reglas relativas a la expropiación por causa de utilidad pública o social se determinan por leyes especiales”.

**Código Civil de los Estados Unidos de Venezuela 1922.** Artículo 523. La propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta, con tal de que no se haga de ellas un uso prohibido por la Ley.

Artículos 525. A nadie puede obligarse a ceder su propiedad, ni a permitir que otros hagan uso de ella, **sino por causa de utilidad pública legalmente comprobada y declarada y previo el pago de una justa indemnización**. (Resaltado nuestro)

**Código Civil de 1942.** Artículo 545: “La propiedad es el derecho de usar, gozar y disponer de una cosa de manera exclusiva, con las restricciones y obligaciones establecidas en la Ley”.

Artículo 547: “Nadie puede ser obligado a ceder su propiedad, ni a permitir que otros hagan uso de ella, sino por causa de utilidad pública o social, mediante juicio contradictorio e indemnización previa.

**Las reglas relativas a la expropiación por causa de utilidad pública o social se determinan por leyes especiales**” (Resaltado nuestro).

**El Código Civil de 1982.** En materia de bienes el Código de 1982 fue una copia fiel y exacta del Código Civil de 1942, cuyas disposiciones en materia de propiedad damos aquí por reproducidas.

Artículo 526. El propietario de una cosa tiene el derecho de reivindicarla de cualquier poseedor o detenedor, salvo las excepciones establecidas por las leyes[45].

Artículo 463. La propiedad de una cosa mueble o inmueble, da derecho sobre lo que produce, o se le une naturalmente o por medio del arte: este derecho se llama derecho de accesión.

En el Código Civil venezolano originalmente la propiedad era considerada como un derecho absoluto. Con el transcurso del tiempo, Emilio Calvo Baca indicaba que la propiedad al dejar de ser un derecho absoluto, comenzó a ser en lugar de un derecho una institución jurídica que impone numerosas obligaciones con el fundamento de que las cosas deben rendir beneficios para la colectividad. Es un proceso de transformaciones que se viene operando en todo el mundo, se impone una nueva concepción denominada función social de la propiedad que ha permitido una serie de restricciones. Explica el autor refiriéndose a la Constitución venezolana de 1961, que la propiedad debe usarse en armonía con el interés social y que la

[45] Las reglas relativas a la expropiación por causa de utilidad pública se determinan por leyes especiales

ley fija los límites y modalidades del derecho de propiedad. El propio Código Civil impone restricciones y limitaciones[46].

Además, a partir del año 1947, se dictó formalmente la Ley por Causa de Utilidad Pública o Social, modificada en el año 2002, en la cual se establece claramente que solo cuando sea declarada la utilidad pública o social y previo el pago de una justa indemnización se procederá a la expropiación de un inmueble.

### VI.1.j La propiedad como derecho fundamental.

• Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre del Hombre, Bogotá 1948 (artículo XXXIII derecho a la propiedad).

• Convención Americana sobre Derechos Humanos, San José 1969:

Artículo 21: Derecho a la Propiedad Privada. "1.- Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social.

2.- Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de seguridad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley.

3.- Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley".

**El Derecho fundamental de la propiedad y las consecuencias de su función social**. En la primera enumeración con pretensiones de universalidad de los derechos humanos (ya la Declaración norteamericana de Virginia de 1779, pionera de la declaración de independencia de los futuros Estados Unidos de América, tenía una relación de derechos supremos, solo que delimitada a los colonos de esas nuevas tierras y sin pretensiones de universalidad. En ella, en todo caso, también se reconocía la propiedad como

[46] Calvo Baca, Emilio Código Civil Venezolano, Comentado y Concordado. Ediciones Libra C.A. Caracas. Pp 478 y 479

un derecho fundamental, la francesa y revolucionaria Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano, de 1789, se consagró a la propiedad, junto con la libertad, seguridad y resistencia a la opresión, como uno de los derechos naturales e imprescriptibles del hombre, asignándole al Estado como deber su protección. Más en concreto el artículo 27, luego de reconocer el carácter supremo del derecho de propiedad, establece la garantía frente a los poderes públicos que ese derecho comporta, de su respeto absoluto, bajo pena de indemnización previa y justa. Textualmente señala dicho aparte: "Siendo inviolable y sagrado el derecho de propiedad, nadie deberá ser privado de él, excepto en los casos de necesidad pública evidente, legalmente comprobada, y en condiciones de una indemnización previa y justa".

Esta concepción sagrada del derecho de propiedad se repite en la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1793 (incorporada en la Constitución de 1793) y en la Declaración de los Derechos y Deberes del Hombre y del Ciudadano de 1795 (incorporada a la Constitución de 1795), las cuales reflejan su compresión como absoluto y sagrado y la prohibición del Estado de afectarla.

En la declaración de derechos humanos incorporada en la Constitución estadounidense a través de las enmiendas de 1791, la propiedad vino a desempeñar también un papel claro como derecho fundamental de especial trascendencia, al disponerse, en la Enmienda V, que a nadie "se le privará de la vida, la libertad o la propiedad sin el debido proceso legal; ni se ocupará la propiedad privada para uso público sin una justa indemnización". La enumeración de la propiedad, nada más y nada menos que justo con los derechos a la vida y la libertad, deja clara la cimera posición que se le confiere a aquel derecho en el marco de las libertades públicas.

Ahora bien, que el derecho de propiedad, en la actualidad, deba cumplir una función social[47], y, por consiguiente, que su contenido esencial haya

[47] En términos más legales, el propietario, más que un titular de un derecho subjetivo, es un funcionario de los intereses sociales, es por ello que el legislador (reivindicando el concepto de la función social) le

variado de ese inicial carácter absoluto a ser considerado como un derecho encaminado y sometido a limitaciones en beneficio de la colectividad no entrevé, desde luego, que haya perdido su carácter de derecho individual (por más que se enumere en muchas ocasiones entre los derechos sociales y económicos), ni que haya variado su condición de derecho fundamental, pese a los ataques que desde todas las direcciones ha sufrido en esta época en Venezuela.

A pesar de la transformación que ha traído el Estado Social, y de las sombras aparecidas en ciertos lugares, en especial en Europa en el siglo pasado, la jerarquía de la propiedad como un derecho fundamental, en la actualidad, se desprende contundentemente de los más importantes tratados internacionales sobre derechos humanos vigentes.

La Declaración Universal de los Derechos del Hombre, aprobada por la Asamblea General de las Naciones Unidas, en 10 de diciembre de 1948, establece en su artículo 17 que: "1. Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente. 2. Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad".

En América, la Convención Americana sobre Derechos Humanos, o Pacto de San José, de 22 de noviembre 1948, dispuso como uno de los derechos civiles el derecho a la propiedad, del siguiente modo: "1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social. 2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago indemnización justa, por razón de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley. 3. Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley".

---

puede imponer al propietario una serie de restricciones a su derecho de dominio en aras de la preservación de los intereses sociales. http://www.urosario.edu.co/Universidad-Ciencia-Desarrollo/ur/Fasciculos-Anteriores/Tomo-IV_2009/Fasciculo-10/ur/Funcion-social-de-la-propiedad,-un-concepto-vago/ página consultada el 9 de mayo de 2014.

Demás está decir que estas regulaciones internacionales, que contemplan categóricamente al derecho de propiedad como derecho fundamental, más allá de que haya perdido el inicial carácter absoluto para acomodarse a la función social, van de la mano con la casi totalidad de las previsiones de las constituciones de los países democráticos de Occidente (Europa y América), que reconocen su carácter originario frente al Estado. (Prácticamente todos los países reconocen que el derecho de propiedad es anterior al Estado, aunque hay excepciones, como México, que prevé en su artículo 27 lo siguiente: "La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, correspondiente originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada". Esta particularidad constitucional no ha quedado, como es obvio, exenta de críticas[48].

Es importante resaltar que las disposiciones generales de la Constitución de la República de Venezuela en concordancia con su artículo 23[49] establecen lo siguiente con respecto a los derechos fundamentales:

*"Inspirada por las principales tendencias que se han desarrollado en derecho comparado y en los tratados internacionales sobre derechos humanos, la Constitución reconoce expresamente el principio de progresividad en la protección de tales derechos, conforme al cual el Estado garantizará a toda persona natural o jurídica, sin discriminación alguna, el respeto, el goce y el ejercicio irrenunciable, indivisible e interdependiente de los mismos.*

*Se reconocen como fuentes en la protección de los derechos humanos a la Constitución, a los tratados internacionales suscritos y ratificados por la República en esta materia, y a las leyes que los desarrollen. Al respecto, con el objeto de reforzar la protección de los referidos derechos se establece que los tratados, pactos y convenciones internacionales en esta materia, suscritos y ratificados por Venezuela, prevalecen en el orden interno en la medida en que*

[48] ARISMENDI Alfredo; CABALLERO Jesús y otros (2003) "El derecho público a comienzos del siglo XXI: estudios en homenaje al profesor Allan R. Brewer-Carías. Tomo II. Madrid. Editorial Civitas S.A. Opinión doctrinaria de Gerardo Puertas Gómez.

[49] CRBV .Artículo 23**.** Los tratados, pactos y convenciones relativos a derechos humanos, suscritos y ratificados por Venezuela, tienen jerarquía constitucional y prevalecen en el orden interno, en la medida en que contengan normas sobre su goce y ejercicio más favorables a las establecidas en esta Constitución y en las leyes de la República, y son de aplicación inmediata y directa por los tribunales y demás órganos del Poder Público.

*contengan normas sobre el goce y ejercicio de los derechos humanos más favorables a las contenidas en la Constitución y en las leyes, siendo sus disposiciones de aplicación directa e inmediata por los tribunales de la República demás órganos que ejercen el Poder Público. Por ello, en el caso de que un tratado internacional suscrito y ratificado por Venezuela reconozca y garantice un determinado derecho humano, en forma más amplia y favorable que la Constitución, prevalece en todo caso el instrumento internacional y debe ser aplicado en forma preferente, directa e inmediata por los tribunales y demás órganos del Estado"*.

**Funcionalidad, alcance y contenido del derecho de propiedad.**

Como todo derecho fundamental, a la vez que su vertiente de derecho subjetivo, tiene una vertiente institucional u objetiva, expresada en su condición de elemento esencial de los sistemas económicos constitucionales en los que está jurídicamente garantizada en atención a la trascendencia en la ordenación del sistema político y de la consecución a través de ella de valores que interesan a la colectividad.

La propiedad como derecho supremo abarca el ejercicio por los particulares del conjunto de facultades referidas sobre todos los derechos patrimoniales privados susceptibles de apropiación, en una concepción amplísima que desborda, como han reconocido tribunales constitucionales en el mundo, como el Tribunal Constitucional Federal alemán, el ámbito previsto normalmente en el Derecho Civil.

Ocurre, en cuanto a este aspecto del derecho de propiedad, algo similar a lo que puede predicarse del derecho a la libertad económica o libre empresa, aún de otros derechos de carácter social o económico (por más que en ciertos lugares se conceptúen como principios que guían al legislador), en el sentido de que lo garantizado es la facultad de las personas para ser propietarios y que fija la consecuencia de tal eventualidad: la permanencia de la relación de propiedad, salvo lo previsto constitucionalmente y en las leyes y,

en caso de privación forzosa en beneficio de la colectividad, una debida indemnización.

Pero ello no conduce a poner en duda, como se ha insistido, su carácter de derecho fundamental, ya que no se trata en modo alguno de un derecho de consagración legal, sino de un derecho superior que posee un contenido precioso que sirve de límite a la actuación del legislador (que no puede menoscabar su contenido esencial), por más que tenga éste la potestad de regularlo y, en cada caso, dibujarlo en atención a la función social de cada bien en concreto[50].

[50] CANOVA Antonio, HERRERA Luis Alfonzo, ANZOLA Karina. (2009). ¿Expropiaciones o Vías de Hecho? La Degradación Continuada del Derecho Fundamental de Propiedad en la Venezuela Actual. Caracas. Editorial Publicaciones UCAB.

# Capítulo VII. La expropiación y la confiscación

## VII.1 La expropiación

### VII.1.a Concepto

Parte de la doctrina ha señalado que clásicamente se ha entendido bajo el nombre de expropiación forzosa al instituto de derecho público que consiste en la transferencia coactiva de la propiedad de un particular a una Administración pública, o a otro particular, por razón de interés público y previo pago de su valor económico. Siendo pues dos las notas características en tal concepto: 1) Que la expropiación es una transferencia coactiva, lo que hace de ella típicamente una institución característica del Derecho público, no asimilable a la compraventa prevista en el Derecho civil; 2) Que el expropiado tiene derecho a recibir una indemnización equivalente al valor económico de la cosa expropiada, lo que diferenciaba el instituto de otras figuras afines como la confiscación.

García Gómez de Mercado (pág. 31) define por su parte a la expropiación forzosa como cualquier forma de intervención administrativa que implique la privación singular de la propiedad privada o de derechos o intereses patrimoniales legítimos, acordada imperativamente, en virtud de una causa de utilidad pública o interés social, y que conlleva la correspondiente indemnización[1].

La Expropiación está definida en el Artículo 2 de la Ley de Expropiación por causa de utilidad pública o función social (2002) de la siguiente forma: “La expropiación es una institución de Derecho Público, mediante la cual el Estado actúa en beneficio de una causa de utilidad pública o de interés social, con la finalidad de obtener la transferencia forzosa del derecho de propiedad o algún

[1] LOPEZ, F; CARRILLO, J y GUICHOT, E. (2006). La Expropiación Forzosa. España. Editorial Lex Nova. Pp 29 y 31.

otro derecho de los particulares, a su patrimonio, mediante sentencia firme y pago oportuno de justa indemnización". (Gaceta Oficial Nro. 37.475, fecha 1 de julio de 2002).

El Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española ha definido expropiar de la siguiente forma: "dicho de la administración", significa "privar a una persona de la titularidad de un bien o de un derecho, dándole a cambio una indemnización. Se efectúa por motivos de utilidad pública o interés social previstos en las leyes".

Podemos decir que dicha definición engloba todo lo que es la expropiación, una técnica que usa el Estado para despojar a un particular de su propiedad, y que se hace siempre y cuando exista o esté amparado bajo los supuestos y procedimientos establecidos en la Ley.

La concepción inicial de la expropiación como una garantía de los particulares, la original, como es evidente, se corresponde con el origen del derecho de propiedad, percibido como absoluto, sacro e inviolable, pero la noción de expropiación que ha ido cambiando se concibe ahora como una potestad pública que se ajusta al derecho de propiedad influenciado y determinado por la función social llamada a colmar, propia del Estado Social de Derecho.

Si la noción de Expropiación originaria era concebida como una garantía para el particular, y si bien entendemos que hoy en día, tal como lo expresa Antonio Canova en su libro ¿EXPROPIACION O VIAS DE HECHO? ha venido cambiando en aras de la función social o interés general, cabe preguntarse ¿Cómo se puede considerar como un mecanismo de sanción para el incumplimiento de un contrato entre particulares?

### VII.1.b Antecedentes históricos

El derecho de propiedad es el derecho real por excelencia, aunque no fue definido por los romanos sino unos siglos después por los postglosadores como el derecho a usar y abusar de una cosa propia hasta que la razón del derecho lo permitiera (*ius utendi et abutendi re sua, quatenus ratio iuris patitur*). Sin embargo, sí que son conocidas las notas características de la propiedad durante la historia de Roma, que le atribuían la condición de poder jurídico exclusivo sobre una cosa corporal.

Así, el origen de esta institución se encuentra en la Edad Media, ya que en esta época el Príncipe se encontraba obligado o vinculado a la observancia del Derecho natural y de gentes, por medio del cual cuando por vía de rescripto el Rey desapodera de su propiedad a un súbdito, como quiera que la propiedad es institución del derecho natural, esta medida sería ineficaz sino se fundamentase en una justa causa (iusta causa) y estuviese acompañada de una indemnización que restablezca por vía compensatoria el derecho del afectado. Esta teoría es la que domina toda la época preconstitucional[2].

En el absolutismo se enfatizan los poderes expropiatorios con la doctrina *dominium eminens*[3] y se reconocía con la necesidad de la indemnización correlativa uno de los escasos límites al poder real que fuese realmente operativo. Resulta importante resaltar que dicha doctrina arcaica del dominio eminente sigue siendo hoy en día vigente en los países anglosajones, como consecuencia de haber quedado exentos de la influencia de la Revolución Francesa, el soporte de la institución de la expropiación, siendo el *eminent domain* una potestad inherente al poder público.

---

[2]GARCIA DE ENTERRÍA, E. y FERNÁNDEZ TOMÁS-RAMÓN. (2006). Curso de Derecho Administrativo I. Editorial: Civitas. Pp. 210 y ss.

[3] Eminens Dominium es el término latino para el derecho de dominio eminente. El término está tomado del tratado legal, de jure Belli et Pacis, escrito por el jurista holandés Hugo Grotius en 1625. Significa señorío supremo. Bajo *dominium eminens* la propiedad de los sujetos se encuentra bajo el dominio eminente del Estado, por lo que el estado o quien actúe por ello pueden usar e incluso alienar y destruir dichos bienes, no sólo en el caso de extrema necesidad, en la que incluso las personas privadas tienen un derecho sobre la propiedad de los demás, pero para fines de utilidad pública. Cuando se hace esto el Estado está obligado a reparar el perjuicio a las personas que pierden sus propiedades.

Posteriormente en el Estado Constitucional la idea de la Edad Media se refleja en el artículo 17 de la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1798 (producto de la Revolución Francesa) que reconocía y garantizaba el derecho de propiedad en un sentido absolutista, porque lo configura como un derecho inviolable y cuyo único límite se encuentra en los casos de necesidad pública que aconsejen apropiar la propiedad de un particular, siempre que así lo constate una Ley y bajo la condición de una previa y justa indemnización. Ésta será la línea que influirá en la legislación posterior, como en el Código Napoleónico[4].

### VII.1.c Garantías expropiatorias esenciales e imprescindibles del derecho fundamental a la propiedad.

Para el profesor Canova, la legitimidad de la potestad expropiatoria que puede aplicar el poder público, en un Estado de Derecho, donde se consagra el derecho de propiedad, debe respetar ciertas garantías en su proceder, para evitar privaciones forzosas de la propiedad, y acatando las protecciones mínimas con las cuales deben contar los administrados, consagradas en la Constitución y en los Tratados Internacionales, al momento de practicarse una medida que afecte el derecho a la propiedad de algún ciudadano.

Explicamos a continuación las garantías fundamentales que deben ser observadas al momento de hacer uso de la potestad expropiatoria, por parte del poder público[5].

[4] GARCIA DE ENTERRÍA, E. y FERNÁNDEZ TOMÁS-RAMÓN. (2006). Curso de Derecho Administrativo I. Editorial: Civitas. Pp 210 y ss.

[5] CANOVA Antonio, HERRERA Luis Alfonzo, ANZOLA Karina. (2009). ¿Expropiaciones o Vías de Hecho? La Degradación Continuada del Derecho Fundamental de Propiedad en la Venezuela Actual. Caracas. Editorial Publicaciones UCAB. p 79 y ss.

**A. Garantía de la declaratoria mediante ley formal de un fin de utilidad pública o interés social.**

Es bien conocido, que toda limitación que pueda presentarse a los derechos inherentes a un ser humano, debe estar garantizada por la reserva legal. Es decir, que la administración pública, no puede ni debe, limitar o privar a los ciudadanos de derechos que son inherentes a su existencia, aplicando actos frente a los particulares, mediante el uso del argumento de la representatividad que presume tener.

Más aun, debemos tener como absoluta la garantía de la reserva legal frente a los derechos fundamentales de los ciudadanos, cuando un acto emanado de la Administración Pública representa una destrucción del vínculo jurídico que une al sujeto titular del derecho, y el bien que resulta afectado o privado de su patrimonio y, por ello, ante tal posibilidad, existe la exigencia de una previsión legal formal en dicho supuesto.

Como consecuencia, el poder legislativo mediante la formación de una ley formal, determina el sentido de utilidad pública o interés social, para que la administración pública, apegada al principio de la legalidad, pueda proceder a cumplir con ese determinado fin público como fundamento de la medida que concluirá en el despojo de la propiedad privada. Por eso, que ese *fin*, debe ser *preciso, identificable, definido, no ambiguo, sugerido e indeterminado.*

Además, señala el autor que el concepto de *utilidad pública* o *interés social*, debe referirse al fin que debe alcanzarse a través de la expropiación, y no al "objeto" de esa medida. Por ello, la obligación del legislador, se circunscribe a fijar los parámetros generales, abstractos, o de aplicación indefinida en los cuales debe proceder la administración[6].

[6] *Ibidem,* pp. 80 y ss.

**B. Garantía de la determinación formal por el ente expropiante de los bienes concretos expropiados.**

A causa de esta actuación, mediante la cual la Administración procede a determinar de manera unilateral que la expropiación es la forma ideal de poder cumplir con el fin, de realizar la obra de utilidad pública, o de interés social, según sea el caso, y en dicho acto administrativo, el ente expropiante deberá determinar sobre cuáles bienes recae la medida para alcanzar tal finalidad.

Dicho pronunciamiento debe contar con todos los requisitos propios de un acto administrativo, so pena de incurrir en algunos de los supuestos de nulidad que se encuentran establecidos en la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos.

La motivación de dicho acto resulta esencial para entender el fundamento que técnicamente valoró la Administración Pública para asumir dicho procedimiento de expropiación.

Sin embargo, dicho acto administrativo que decreta la expropiación, no cuenta con dos características que son propias de los actos administrativos, que son la ejecutividad y ejecutoriedad, es decir que estos actos expropiatorios no cuentan con la aplicabilidad inmediata que suponen los actos administrativos; por el contrario, nuestra Constitución obliga a que mediante una sentencia firme, se verifique previamente el cumplimiento de todas las garantías expropiatorias, para que se despoje a los particulares de sus pertenencias[7].

[7] *Ibidem* p. 85.

**C. Garantía de la razonabilidad, adecuación y proporcionalidad de la declaración legal de uso público y del acto del ente expropiante de los bienes afectados.**

Entre los parámetros que destaca el profesor Canova, que deben cuidarse al momento de proceder con la potestad expropiatoria, es que al estar en presencia de una afectación o limitación de un derecho fundamental, la misma ha de ser justificada o racional.

Se trata, en palabras del autor, que dé razonamientos que tengan una cobertura del mismo rango del derecho limitado, es decir, que deriven, de otras normas, derechos, de principios o valores también de rango constitucional.

Un segundo término, es que las limitaciones a los derechos fundamentales que se planteen, sirvan para alcanzar la protección de bienes constitucionalmente tutelados. En palabras textuales del profesor Canova, explica que:

> *"Con el pretexto de tutelar un bien constitucional existente, pues, no es posible establecer restricciones a un derecho constitucional que atiendan a fines o que estén dispuestos, directamente, al amparo del mismo. Esta idoneidad mira, como es fácil observar, a que en definitiva obedezcan, que guarden estrecha relación, con las normas, derechos, principios o valores que le sirven de fundamento."*

El tercer elemento que destaca el profesor Canova en este punto, es que las restricciones a los derechos constitucionales no pueden ser excesivas. Deben ser, más bien proporcionales a la protección que de ellas se espera. En palabras del autor, cuando se establece una condición excesiva se reduce el contenido esencial del derecho más allá de los márgenes tolerables, despojándole, justamente, del carácter constitucional. Por tal motivo que las prohibiciones de limitaciones excesivas y desproporcionadas traen consigo una

máxima indiscutida en el Derecho Constitucional contemporáneo: cuando existan diversas maneras de limitar un derecho constitucional, para atender un fin legítimo, debe el legislador, siempre, elegir la opción menos nociva, la que menos sacrifique la virtualidad del derecho constitucional afectado. En caso contrario, si la alternativa escogida corresponde con la más gravosa, resulta inconstitucional[8].

**D. Garantía del cumplimiento del procedimiento contradictorio previsto legalmente, con participación de los tribunales.**

Ahora bien, para vigilar que la manera de actuar por parte de la Administración Pública ha sido la correcta, es necesario garantizar que el procedimiento legalmente previsto, se haya llevado de manera regular, salvaguardando el derecho al debido proceso, y que exista un órgano jurisdiccional que conozca de las eventuales transgresiones que pudieran cometerse a cualquier norma jurídica y derecho subjetivo.

Es preciso entonces, entender al debido proceso como la garantía de la independencia e imparcialidad del órgano encargado de dirimir la controversia que pudiese derivarse entre el particular y el ente expropiante. Además de tener garantías al derecho a la defensa, de la igualdad entre las partes, la presunción de inocencia, entre otros.

Explica el profesor Canova, que la prohibición de "*expropiaciones administrativas"* apremia que el procedimiento que se sigue para que los entes públicos puedan apoderarse de la propiedad privada legítimamente cumpla una instancia judicial. Así, una vez cumplida la llamada fase administrativa de la expropiación, sin lograr un arreglo amigable, es carga del ente expropiante, y no del particular afectado, el acudir ante el tribunal competente según la materia y el territorio a demandar la verificación de que la decisión concreta de

[8] CANOVA Antonio, HERRERA Luis Alfonzo, ANZOLA Karina. (2009) ¿Expropiaciones o Vías de Hecho? La Degradación Continuada del Derecho Fundamental de Propiedad en la Venezuela Actual. Caracas. Editorial Publicaciones UCAB. Pp. 88 y ss.

expropiar es apegada al Derecho y, una vez constatada tal licitud por el tribunal, luego de un proceso contradictorio, proceder a la determinación objetiva e imparcial del monto a pagar por el bien, esto es, a que se establezca el precio justo y a que se condene al particular afectado a que entregue la cosa, previo pago de ese precio establecido mediante sentencia firme.

Así pues, en Venezuela, nos explica el mencionado autor, que el artículo 30 de la Ley de Expropiación por causa de utilidad pública o social prevé que, iniciado el juicio por la Administración, la parte contra quien obre la medida de afectación podrá presentar ante el tribunal, luego de su citación, una oposición fundada en la ilegalidad del decreto de expropiación, pudiendo atacar los vicios tanto formales como de fondo, que el particular considere que adolece dicho acto administrativo, pudiendo incluso solicitar un control difuso de constitucionalidad para que el juez que conozca de la causa, desaplique para ese caso concreto la normativa que sirvió para la actuación de la Administración.

Identifica entonces el profesor Canova, que en la garantía denominada fase judicial de expropiación, el particular no es quien tiene la carga de demandar a la Administración ante los tribunales para que éstos enjuicien sus actuaciones y determinen si procedió o no conforme a derecho. Es por esta razón que en esta situación especial, nos encontramos ante una excepción a la regla general que aplica para el resto de los actos administrativos.

Concluye este punto, refiriendo que la Administración no puede entrar en posesión del bien que pretende expropiar antes de que se produzca la intervención del órgano judicial, y concretamente, antes de que se dicte la sentencia de fondo y ésta adquiera el carácter de definitivamente firme, a menos que en el ínterin dicho tribunal acuerde una medida cautelar judicial de ocupación previa, la cual, en todo caso, será provisional[9].

[9] *Ibidem* pp. 99 y ss.

**E. Garantía de la fijación objetiva de una compensación monetaria justa e integral.**

Otras de las garantías que debe gozar el administrado que pudiese ver su derecho fundamental a la propiedad afectado, es el de recibir una compensación monetaria justa por el bien del cual está siendo privado.

Para llegar a esta compensación justa, es necesario tomar una serie de previsiones relacionadas con la capacidad e imparcialidad de las personas llamadas a determinar el valor, así como que dicha cantidad sea adoptada utilizando parámetros técnicos que aseguren del mejor modo posible que el valor fijado al bien despojado sea fiel a la realidad.

Es necesario destacar, como lo hace el profesor Canova, que bajo ningún contexto el monto cancelado por el valor del bien objeto de expropiación, podrá ser determinado de manera unilateral, sin ningún tipo de estudio ni valoración técnica, por parte del mismo ente expropiante.

La intención que se persigue con esta garantía, es que el patrimonio total de la persona que sufre la acción pública de despojo de la propiedad al final no sufra un desmedro en el mismo, sino por el contrario, que pueda tomarse como idéntico[10].

**F. Garantía del pago oportuno del precio justo: Procedencia del pago a la toma de posesión del bien afectado.**

En este punto es obligatorio dejar claro, que para poder afirmar que el pago se hace oportunamente, el mismo debe realizarse antes o al momento de que el particular experimente la pérdida efectiva y definitiva de parte de su patrimonio, que fue el identificado para el procedimiento de expropiación.

[10] *Ibidem,* pp. 102 y ss.

Así pues, explica Canova que sólo después que el juez verifica que el ente expropiante realizó el pago del precio justo del bien y los derechos afectados por la expropiación, ya mediante su entrega directa, ya mediante su depósito en la cuenta bancaria que corresponda, es que, como sucede en el Derecho venezolano, el juez de la causa ordena expedir copia certificada de la sentencia que declaró conforme a derecho la expropiación al órgano o ente que la ha llevado adelante, para que la registre, la inscriba, en la Oficina del Registro Civil que corresponda según la ubicación del inmueble.

Ello obedece a que de no ser así, los particulares afectados por el procedimiento de expropiación, sufrirían una pérdida objetiva en su patrimonio, al ser despojados de su propiedad sin recibir oportunamente el precio de compensación[11].

### VII.1.d Elementos de la expropiación

#### VII.1.d.1 Sujetos

Los sujetos de la potestad expropiatoria son tres respectivamente: expropiante, beneficiario y expropiado.

**A. Expropiante.**

Es el titular activo de la potestad expropiadora, posición que corresponde únicamente al Estado, Provincias y Municipios (Entes territoriales). Los particulares y entes públicos no territoriales no pueden ser titulares del poder de expropiación; a lo sumo podrán ser beneficiarios de la misma. La razón de que la titularidad de la potestad expropiatoria se limite a los entes territoriales se debe a que sólo este tipo de entes representan los fines generales y abstractos de la Administración y por ello sólo tales entes pueden ser titulares de los poderes públicos superiores, entre los cuales, sin duda, se encuentra el expropiatorio.

[11] *Ibídem,* pp. 105 y ss.

### B. Beneficiario de la expropiación

Es el sujeto que representa el interés público o social para cuya realización está autorizado a instar de la Administración expropiante el ejercicio de la potestad expropiatoria y que adquiere el bien o derecho expropiado. Como consecuencia de esta posición es que justamente al beneficiario se le impone el deber de indemnizar al expropiado.

Es importante señalar que, con frecuencia, la posición del beneficiario coincide con la del expropiante, lo que ocurre siempre que éste expropia para sí. La singularidad de la posición del beneficiario se hace visible cuando no es ése el caso, cuando la Administración expropiante actúa en beneficio de un tercero, lo cual es hoy igualmente normal.

Así, cuando la administración expropia para terceros, los mismos intervendrán en el expediente en su condición de beneficiarios, correspondiéndoles a los mismos las facultades y obligaciones relativas a impulsar el expediente, convencimiento de la adquisición amistosa, presentar la hoja de aprecio, pagar el justo precio, etc.[12].

### C. Expropiado

Es el titular de las cosas, derechos o intereses objeto del ataque expropiatorio. Tiene un básico derecho a participar como interesado directo en el procedimiento expropiatorio y, sobre todo, a percibir la indemnización expropiatoria en que la expropiación convierte el derecho del cual es privado.

En cuanto a la figura del expropiado, debe tenerse en cuenta la distinción legal entre el expropiado principal, o titular del dominio, y los propietarios secundarios, que son los titulares de derechos limitados sobre la cosa (hipoteca, censo, arrendamiento, entre otros). La distinción tiene

[12] LOPEZ, F; CARRILLO, J. y GUICHOT, E. (2006). La Expropiación Forzosa. España. Editorial Lex Nova. Pp. 56 y ss.

importantes consecuencias en el régimen jurídico. Así, la Administración solamente debe investigar de oficio la existencia de los propietarios principales sobre los cuales hay una presunción iuris tantum que se es propietario de los bienes.

Los expropiados secundarios no obtienen un justiprecio independiente sino la parte proporcional que a su derecho corresponda en el justiprecio del expropiado principal.[13]

### VII.1.d.2 Objeto

La Ley de Expropiación por Causa de Utilidad Pública o Social establece que el objeto de la misma son "…los derechos y bienes pertenecientes a los particulares, necesarios para lograr la satisfacción del bien común"[14].

La expropiación legal quiere abarcar todos los derechos de naturaleza patrimonial, sean de Derecho privado o de Derecho público. El régimen legal de la expropiación configura así una vastísima potestad de sacrificio en favor de la Administración: toda situación jurídica patrimonial de cualquier naturaleza, ya sea real, de crédito, pública o privada puede ser en principio, siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos para ello, sacrificada por la Administración

El objeto de la expropiación ha de ser una titularidad activa previamente existente, la cual será objeto de la privación. Caen así fuera de la expropiación la imposición de prestaciones personales de hacer, que constituyen otra figura institucional distinta.

La expresión derechos y bienes pertenecientes a los particulares que contiene la Ley parece tener una intención limitativa, excluir de la expropiación

[13] *Ibídem*, p. 57.

[14] Ley de Expropiación por Causa de Utilidad Pública o Social. Artículo 1. La presente Ley regula la expropiación forzosa por causa de utilidad pública o de interés social, de los derechos y bienes pertenecientes a los particulares, necesarios para lograr la satisfacción del bien común.

los bienes demaniales, el dominio público. Como es bien sabido, una de las notas del régimen del dominio público es la de la inalienabilidad, ya que existe una vinculación permanente entre la cosa y la función pública que sobre ella se cumple. Dicha vinculación no puede ser rota sino por un acto formal de desafectación, a través del cual la cosa se convierte en enajenable[15].

### VII.1.d.3 Causa

Este elemento de la potestad expropiatoria es fundamental. La expropiación ha de legitimarse en una causa precisa tasada y estimada por la Ley, lo que excluye cualquier uso libre de dicha potestad por la Administración[16].

La expropiación no es la mera privación en lo que esta consiste sino el destino posterior a que tras la privación expropiatoria ha de afectarse el bien que se expropia. La expropiación está siempre en función de una transformación posterior de los bienes objeto de la misma, transformación que no es preciso que sea material, ya que incluso puede bastar simplemente con que sea jurídica, pero que debe responder a un plan de ordenación para cuya efectividad resulte un obstáculo el estado de las cosas que la expropiación se encarga de remover.

En virtud de ello la expropiación forzosa se nos presenta como un instrumento y no como un fin, como un elemento dentro de una operación de poder público que la supera y la transciende. Toda expropiación singular ha de servir a esa finalidad instrumental, sin lo cual carecerá de causa.

---

[15] GARCIA DE ENTERRÍA, E. y FERNÁNDEZ TOMÁS-RAMÓN. (2006). Curso de Derecho Administrativo I. Editorial: Civitas. Pp. 231 y ss.

[16] Ley de Expropiación por Causa de Utilidad Pública o Social. Artículo 2. La expropiación es una institución de Derecho Público, mediante la cual el Estado actúa en beneficio de una causa de utilidad pública o de interés social, con la finalidad de obtener la transferencia forzosa del derecho de propiedad o algún otro derecho de los particulares, a su patrimonio, mediante sentencia firme y pago oportuno de justa indemnización.

Es importante resaltar que la causa expropiandi queda insertada en el fenómeno expropiatorio, de manera tal que la expropiación queda vinculada al destino invocado como causa expropiatoria[17].

### VII.1.e La expropiación en el Derecho Comparado

#### VII.1.e.1 Constituciones latinoamericanas

**Derecho argentino**

**Constitución argentina de 1994.** Artículo 14. "Todos los habitantes de la Nación gozan de los siguientes derechos conforme a las leyes que reglamenten su ejercicio; a saber: (…) de usar y disponer de su propiedad…".

Artículo 17. "La propiedad es inviolable, y ningún habitante de la Nación puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley. La expropiación por causa de utilidad pública, debe ser calificada por ley y previamente indemnizada. Sólo el Congreso impone las contribuciones que se expresan en el artículo 4º. Ningún servicio personal es exigible, sino en virtud de ley o de sentencia fundada en ley. Todo autor o inventor es propietario exclusivo de su obra, invento o descubrimiento, por el término que le acuerde la ley. La confiscación de bienes queda borrada para siempre del Código Penal argentino. Ningún cuerpo armado puede hacer requisiciones, ni exigir auxilios de ninguna especie"[18].

**Derecho chileno**

**Constitución chilena de 1980.** Artículo 19. "La Constitución asegura a todas las personas:

24. El derecho de propiedad en sus diversas especies sobre toda clase de bienes corporales o incorporales.

---

[17] *Ibidem*, Pp. 233 y ss.

[18] http://acienpol.org.ve/cmacienpol/Resources/ArchivosCIJ/0001.pdf, página consultada el 14 del abril del 2014

Sólo la ley puede establecer el modo de adquirir la propiedad, de usar, gozar y disponer de ella y las limitaciones y obligaciones que deriven de su función social.

Esta comprende cuanto exijan los intereses generales de la Nación, la seguridad nacional, la utilidad y la salubridad públicas y la conservación del patrimonio ambiental.

Nadie puede, en caso alguno, ser privado de su propiedad, del bien sobre que recae o de algunos de los atributos o facultades esenciales del dominio, sino en virtud de ley general o especial que autorice la expropiación por causa de utilidad pública o de interés nacional, calificada por el legislador. El expropiado podrá reclamar de la legalidad del acto expropiatorio ante los tribunales ordinarios y tendrá siempre derecho a indemnización por el daño patrimonial efectivamente causado, la que se fijará de común acuerdo o en sentencia dictada conforme a derecho por dichos tribunales.

A falta de acuerdo, la indemnización deberá ser pagada en dinero efectivo al contado. La toma de posesión material del bien expropiado tendrá lugar previo pago del total de la indemnización, la que, a falta de acuerdo, será determinada provisionalmente por peritos en la forma que señale la ley. En caso de reclamo acerca de la procedencia de la expropiación, el juez podrá, con el mérito de los antecedentes que se invoquen, decretar la suspensión de la toma de posesión..."[19].

**Derecho colombiano.**

**Constitución colombiana de 1991 (Última reforma de 2005).** Artículo 58. "Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social.

[19] http://acienpol.org.ve/cmacienpol/Resources/ArchivosCIJ/0001.pdf, página consultada el 14 del abril del 2014.

La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica.

El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad.

Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa administrativa, incluso respecto del precio."[20]

Todas las Constituciones latinoamericanas estudiadas sobre el tema de la propiedad privada coinciden en que la misma es un derecho inviolable, que nadie puede ser privado de ella, salvo por causa de interés público o social, establecido previamente de manera legislativa, mediante un procedimiento previo y el pago de una justa indemnización; en consecuencia, podemos concluir que nadie puede ser privado arbitrariamente de su propiedad, ni verse restringido en el uso, goce y disfrute de la misma, sino mediante un procedimiento previo y el pago previo de una justa indemnización.

### VII.1.e.2 Constituciones europeas

**Constitución alemana de 1949**

Artículo 14.

"1. Se garantizan la propiedad y el derecho de herencia (Erbrecht), con el contenido y las limitaciones que la ley determine.

2. La propiedad obliga (Eigentum verpffichtet). Su uso deberá servir, al mismo tiempo, el bien común.

3. Sólo procederá la expropiación (Enteignung) cuando sea en interés común, y se producirá únicamente por ley o en virtud de una ley, que determinará la modalidad y el alcance de la misma. La indemnización

[20] http://acienpol.org.ve/cmacienpol/Resources/ArchivosCIJ/0001.pdf Página consultada el 14 de abril del 2014

(Entschddigung) se ajustará mediante una justa ponderación de los intereses de la colectividad y del afectado. En caso de conflicto se dará recurso ante los tribunales ordinarios en cuanto al importe de la indemnización"[21].

**Derecho español**

**Constitución española de 1978.** Artículo 33.

"1. Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia.

2. La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las leyes.

3. Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes"[22].

**Derecho francés**

**Constitución francesa de 1958**

Artículo 34. "Las leyes serán votadas por el Parlamento. (…) La ley determinará los principios fundamentales: (…)

Del régimen de la propiedad, de los derechos reales y de las obligaciones civiles y comerciales…"[23].

**Derecho italiano**

**Constitución italiana de 1947**

Artículo 42. "La propiedad será pública o privada. Los bienes económicos pertenecerán al Estado, a entidades o a particulares.

La propiedad privada será reconocida y garantizada por la ley, la cual determinará sus modalidades de adquisición y de goce y los límites de la misma, con el fin de asegurar su función social y de hacerla accesible a todos.

---

[21] http://acienpol.org.ve/cmacienpol/Resources/ArchivosCIJ/0001.pdf Página consultada el 14 de abril del 2014

[22] Ibídem.

[23] Ibídem.

La propiedad privada podrá ser expropiada por motivos de interés general en los casos previstos por la ley y mediante indemnización.

La ley establecerá las normas y los límites de la sucesión legítima y testamentaria y los derechos del Estado en materia de herencia"[24].

Las Constituciones europeas, a diferencia de las latinoamericanas, cuando hablan del derecho de propiedad privada también lo hacen de la herencia. La alemana y la española hacen un poco más de énfasis que la italiana, que al final también termina mencionando derechos hereditarios. En todo caso, estas Constituciones también consideran inviolable el derecho de propiedad y contemplan que el Estado debe garantizarla, y que solo se establecerán las restricciones establecidas en las leyes. Todas coinciden que, en caso de privarse a un particular del uso, goce y disfrute de su propiedad, sea por causa de utilidad pública o social, y mediante el pago de una indemnización; no son tan tajantes como en Latinoamérica con el término "justa indemnización", esta indemnización puede darse fuera de un procedimiento si las partes se ponen de acuerdo, y solo van a la vía judicial si las partes no llegan a un acuerdo sobre la cantidad que se va a indemnizar.

### VII.1.f Regularización legislativa de la expropiación en Venezuela

En 1872, el presidente Antonio Guzmán Blanco decretó la expropiación de la parte sur del Convento de las monjas Concepciones y el templo de la Trinidad, en Caracas. La causa de ello fue un conflicto con la Iglesia, por negarse el Arzobispo a hacer un Tedeum en la Catedral para dar gracias a los liberales de Guzmán Blanco y celebrar el triunfo. Un conflicto que fue mucho más allá de las expropiaciones y que también generó la instauración del matrimonio civil, la secularización de los cementerios, la supresión de los conventos de mojas y el destierro de obispos y arzobispos.

[24] http://acienpol.org.ve/cmacienpol/Resources/ArchivosCIJ/0001.pdf página consultada el 14 del abril del 2014.

De esa historia lo realmente resaltante es que se acudió a la vía de la expropiación como una sanción. No sorprende que el Estado, al sancionar, prive de la propiedad. Hemos visto que el Estado puede apoderarse de bienes como sanción. En eso no cabe duda. Nuestro ordenamiento jurídico lo permite, sólo en ciertos casos. (Libro la Expropiación en Venezuela, Silva Aranguren y Linares Benzo (2011) pp. 146.).

Es conveniente mencionar aquí algunos casos calificados como expropiación con fines de dotación y construcción de viviendas para inquilinos y personas sin viviendas, esta compilación fue tomada del libro: Expropiaciones o Vías de Hecho? Antonio Canova González et al, (2099) pp. 146 y ss.

Comienzan por identificar dos Acuerdos del Cabildo Metropolitano de Caracas con fundamento en los cuales se decretaron medidas privativas de la propiedad sobre inmuebles con el fin de dotar de viviendas a personas necesitadas y en condición de inquilinos.

En el texto de 1857[25] se establecen las bases del derecho de propiedad, la contundencia de la declaración es lo que caracteriza a esa Constitución de 1857: ´´La propiedad es inviolable y sólo por causa de interés público legalmente comprobada puede el Congreso obligar a un venezolano a enajenarla previa justa indemnización", según reza su artículo 108.

Es la primera vez que se califica como inviolable el derecho de propiedad, lo que no implica que no pueda ser forzado el particular a cederlo al Estado.

En esta investigación se observa cómo la figura de la expropiación y confiscación, como mecanismo de apropiación de bienes sin compensación

[25] La Constitución fue sancionada por el Congreso el 16 de abril de 1857 y mandada ejecutar por el presidente, José Tadeo Monagas, el 18 de abril de 1857(El texto se ha tomado de Leyes y Decretos de Venezuela, Tomo 3, 1851-1860, Biblioteca de la Academia de Ciencias Políticas y Sociales, Caracas 1982, páginas 548 a 560).

económica, ha operado en ocasiones en contra precisamente de extranjeros, nunca en contra de venezolanos.

Antonio Silva Aranguren reconoce la existencia de unas razones legitimadoras de la expropiación, su comprobación parlamentaria, la respectiva declaración en forma de ley y, por último, la justa indemnización cambia continuamente, sin embargo, la manera de identificar esas razones: interés público, para el constituyente de 1857; interés común, para el de 1830; necesidad pública o utilidad pública para el de 1819; pública necesidad para el de 1811 y 1821. Los juristas han intentado dar sentido a esas expresiones procurando hallar sus diferencias.

La Constitución de 1857 fue cambiada en 1858 es un retorno al texto de 1830, por lo que leemos en su artículo 26: "Ninguno podrá ser privado de la menor porción de su propiedad ni será aplicada a ningún uso sin su consentimiento o el del Congreso. Cuando el interés común legalmente comprobado así lo exija, debe presuponerse siempre una justa compensación"[26].

Las Constituciones de 1864[27], 1874, 1881[28] y 1891[29] contienen normas idénticas en cuanto a la expropiación al garantizar la propiedad, la cual "sólo estará sujeta a las contribuciones decretadas por la autoridad legislativa, a la decisión judicial y a ser tomada para obras públicas previa indemnización y a juicio contradictorio" (Artículo 14.2, en todos esos Textos Constitucionales). La Constitución de 1864 fue sancionada por la Asamblea Constituyente, en

[26] La Constitución fue sancionada por la Convención Nacional, en Valencia, el 24 de diciembre de 1858, y mandada a ejecutar por el jefe provisional del Estado Julián Castro, el 31 de diciembre de 1858 (El texto se ha tomado de Leyes y Decretos de Venezuela, Tomo 3, 1851-1860, Biblioteca de la Academia de Ciencias Políticas y Sociales, Caracas 1982, páginas 751 a la 766).

[27] La Constitución de 1874 fue sancionada por el Congreso de los Diputados de Venezuela en Caracas, el 23 de mayo de 1874 y mandada a ejecutar por el presidente Antonio Guzmán Blanco el 27 de mayo de 1874. El texto se ha tomado de Gaceta Oficial, Número Suelto del 27 de mayo de 1874.

[28] La Constitución de 1881 fue sancionada por el Congreso de Estados Unidos de Venezuela, en Caracas, el 4 de abril de 1881, mandada a ejecutar por el presidente Antonio Guzmán Blanco el 27 de abril de 1881. (El texto se ha tomado de Gaceta Oficial del 27 de abril de 1881).

[29] La Constitución de 1891 fue sancionada por el Congreso de Estados Unidos de Venezuela, en Caracas, el 9 de abril de 1891, mandada a ejecutar por el presidente R. Andueza Palacios el 16 de abril de 1891. (El texto se ha tomado de Gaceta Oficial, Número Suelto del 17 de abril de 1891).

Caracas, el 28 de marzo de 1864, mandada a ejecutar en Santa Ana de Coro, por Juan Crisóstomo Falcón, el 13 de abril de 1864 y refrendada por los ministros en Caracas el 22 de abril de 1864. (El texto se ha tomado de Leyes y Decretos de Venezuela, Tomo 4, 1861-1870, Biblioteca de la Academia de Ciencias Políticas y Sociales, Caracas 1982, páginas 343 a 355).

El último cambio referido a la indemnización, también es esencial. Todas las Constituciones anteriores de 1864 exigieron que fuese justa, pero ninguna estableció nada acerca del momento en que debía producirse. Las Constituciones de 1864 y siguientes, por el contrario, introdujeron el requisito de la previa indemnización. Esto, sin duda, marca un hito fundamental: no basta con pagar, sino que debe hacerse antes.

En la Constitución de 1904[30] se retomó la "decisión judicial", su artículo 17.2 dispuso que: "La Propiedad, con todos sus atributos, fueros y privilegios (…) sólo estará sujeta a las contribuciones decretadas por la Autoridad Legislativa, a la decisión judicial y a ser tomada para obras de utilidad pública previa indemnización y juicio contradictorio". Esto se repite en el artículo 23.3 de la Constitución de 1909[31].

Lo anterior tiene un cambio menor en las Constituciones de 1914[32] y de 1922[33] (Artículo 22 numeral 2 en cada caso), al mencionar entre las limitaciones a la propiedad a '' Las medidas sanitarias conforme a la ley''. En 60 años se aprecian pocos cambios en el tema de la expropiación. Quien conozca algo de nuestra historia y de las razones que han conducido a un número

[30] La Constitución de 1904 fue sancionada por el Congreso Constituyente de los Estados Unidos de Venezuela, en Caracas, el 27 de abril de 1904, y mandada a ejecutar por el presidente Cipriano Castro, en la misma fecha.(El texto se ha tomado de Gaceta Oficial, Número Suelto del 6 de mayo de 1904.)

[31] La Constitución de 1909 producto de una enmienda y adición sfue ancionada por acuerdo del Congreso de los Estados Unidos de Venezuela, adoptado en Caracas el 4 de agosto de 1909, mandada a ejecutar por el presidente Juan Vicente Gómez, el 5 de agosto de 1909. (El texto se ha tomado de Gaceta Oficial, Numero Suelto del 6 de agosto de 1909).

[32] La Constitución de 1914 fue sancionada por el Congreso de Diputados Plenipotenciarios, en Caracas, el 13 de junio de 1914 y mandada a ejecutar por el presidente V. Márquez Bustillos el 19 de junio de 1914. (El Texto se ha tomado de Gaceta Oficial, Número Suelto del 19 de junio de 1914).

[33] La Constitución de 1922 fue sancionada por el Congreso de los Estados Unidos de Venezuela, en Caracas el 19 de junio de 1922 y mandada a ejecutar por el presidente V. Márquez Bustillo el 24 de junio de 1922. (El texto se ha tomado de Gaceta Oficial, Número Suelto del 24 de junio de 1922).

elevado de Constituciones, entenderá muy bien la razón: no era la expropiación el tema de importancia, explica Brewer Carías.

Estas Constituciones en su artículo 22.2 dispusieron que la propiedad "Sólo estará sujeta a las contribuciones legales y a ser tomada para obras de utilidad pública, previo juicio contradictorio e indemnización, como lo determine la ley. **También estarán obligados los propietarios a observar disposiciones sobre higiene pública, conservación de bosques y aguas, y otras semejantes** que establezcan las leyes en beneficio de la comunidad". (Resaltado nuestro) Este texto es casi igual en la Constitución de 1928[34] y en la de 1931[35] (Artículo 32. 2)

La Constitución de 1936 incorporó cambios en la regulación del derecho de propiedad, en especial por aparecer la figura de la expropiación con fines agrarios (…) se retomó la supuesta inviolabilidad de la propiedad y se sustituyó la causa de la expropiación, siendo ahora utilizada la expresión "Utilidad Pública o Social".

El artículo 32.2, de la Constitución de 1945[36] dispuso sobre la propiedad, ''Que es inviolable, está sujeta a las contribuciones y a las restricciones y a las obligaciones que establezca la ley por razones de interés público o social. En ese mismo artículo se estableció, en su parte final, que: ''De conformidad con la Ley, sólo por causa de utilidad pública social, mediante indemnización previa y juicio contradictorio, podrá ser declarada la expropiación de la propiedad o de algún derecho''.

[34] Constitución de 1928 fue sancionada por el Congreso de los Estados Unidos de Venezuela en Caracas, el 22 de mayo de 1928 y mandada a ejecutar por el presidente Juan Vicente Gómez el 23 de mayo de 1928. (El texto se ha tomado de Gaceta Oficial, Número Suelto, Extraordinario del 23 de Mayo de 1928).
[35] La Constitución de 1931 fue sancionada por el Congreso de los Estados Unidos de Venezuela, en Caracas, el 7 de julio de 1931 y mandada a ejecutar por el presidente P. Itriago Chacín el 9 de julio de 1931.( El texto se ha tomado de Gaceta Oficial Número Suelto, del 9 de julio de 1931).
[36] Texto tomado de Gaceta Oficial 131 Extraordinario del 5 de mayo de 1945.

Por su parte el artículo 67 de la Constitución de 1947 [37] dispuso: "En conformidad con la ley por causa de utilidad pública o de interés social, mediante sentencia firme y pago de precio, podrá ser declarada la expropiación de cualquier clase de bienes".

En la Constitución de 1953[38], se garantizó "A los habitantes de Venezuela (…) el derecho de propiedad". (Artículo 35.9). La consagración de la expropiación por su parte, fue escueta: "En virtud de su función social la propiedad estará sometida a las contribuciones, restricciones y obligaciones que establezca la ley de conformidad con la cual también podrá ser declarada la expropiación de cualquier clase de bienes mediante sentencia firme y pago de precio.

El artículo 101 de la Constitución de 1961[39] establecía "Sólo por causa de utilidad pública o de interés social, mediante sentencia firme y pago de justa indemnización, podrá ser declarada la expropiación de cualquier clase de bienes…".

La vigente Constitución de 1999[40], en la primera parte del artículo 115, consagra el derecho de propiedad, del modo siguiente: "Se garantiza el derecho de propiedad, toda persona tiene derecho al uso, goce, disfrute y disposición de sus bienes. La propiedad estará sometida a las contribuciones, restricciones y obligaciones que establezca la ley con fines de utilidad pública o de interés general". Dicho lo cual se contempla la mayor de las obligaciones: la de ceder la propiedad en ciertos casos, o someterse a expropiación."

---

[37] La Constitución fue sancionada por la Asamblea Nacional Constituyente en Caracas el 5 de julio de 1947 y mandada a ejecutar por la Junta Revolucionaria de Gobierno encargada del Poder Ejecutivo, presidida por Rómulo Betancourt el mismo día. (El texto se ha tomado de Gaceta Oficial Número 194 Extraordinario del 30 de julio de 1947).

[38] La Constitución de 1953 fue sancionada por la Asamblea Constituyente, en Caracas el 11 de abril de 1953 y mandada a ejecutar por el presidente Marcos Pérez Jiménez el 15 de abril de 1953. El texto se ha tomado de Gaceta Oficial Número 372 Extraordinario del 15 de abril de 1953).

[39] La Constitución de 1961 fue sancionada por el Congreso de la República en Caracas el 23 de enero de 1961 y mandada a ejecutar por el presidente Rómulo Betancourt el mismo día, fue publicada en Gaceta Oficial Extraordinaria Número 662 del 23 de enero de 1961).

[40] Texto publicado en Gaceta Oficial Número 36.860 del 30 de diciembre de 1999, edición corregida en Gaceta Oficial Número 5.453 Extraordinaria del 24 de marzo del 2000.

El artículo 115 es la única norma constitucional en la que se regula la expropiación. Del artículo 115 de la Constitución podemos desprender el concepto de expropiación: pérdida de la propiedad, previo proceso judicial y pago oportuno de indemnización justa. De este modo, los requisitos constitucionales de procedencia de la expropiación son tres: que exista una causa de utilidad pública o de interés social, que exista una declaración judicial y que se haga un pago oportuno de indemnización justa.

### VII.1.g Ley de Expropiación por causa de utilidad pública o social

En Venezuela se promulgó la primera Ley de Expropiación por causa de utilidad pública o social, el 16 de octubre de 1947, y la misma fue reformada por Decreto Nº 184 del 25 de abril de 1958. Ambas fueron derogadas por la vigente Ley del 1 de junio de 2002, y haciendo un análisis de estas leyes encontramos muy pocas diferencias.

El objeto de la Ley de Expropiación vigente lo encontramos en su artículo 1: “La presente Ley regula la expropiación forzosa por causa de utilidad pública o de interés social, de los derechos y bienes pertenecientes a los particulares, necesarios para lograr la satisfacción del bien común”.

El artículo 2 de la Ley de Expropiación (2002), la define como: “La expropiación es una institución de Derecho Público, mediante la cual el Estado actúa en beneficio de una causa de utilidad pública o de interés social, con la finalidad de obtener la transferencia forzosa del derecho de propiedad o algún otro derecho de los particulares, a su patrimonio, mediante sentencia firme y pago oportuno de justa indemnización.”

La legislación venezolana considera como obras de utilidad pública, las reguladas en el artículo 3 que establece: “Se considerarán como obras de utilidad pública, las que tengan por objeto directo proporcionar a la República en general, a uno o más estados o territorios, a uno o más municipios cualesquiera usos o mejoras que procuren el beneficio común, bien sean

ejecutadas por cuenta de la República, de los estados, del Distrito Capital, de los municipios, institutos autónomos, particulares o empresas debidamente autorizadas".

### VII.1.g.1 Procedimiento de la expropiación

Por su parte el artículo 4 contempla: "La expropiación forzosa sólo podrá llevarse a efecto con arreglo a la presente Ley, salvo lo dispuesto en las leyes especiales. Sin embargo, en lo concerniente a la reforma interior y al ensanche de las poblaciones prevalecerán las disposiciones de esta Ley"(Artículos 3 y 4 de la ley derogada).

El artículo 5, nos indica en qué consiste: "… en la declaración de que la ejecución de una obra requiere la adquisición forzosa de la totalidad de un bien o varios bienes, o de parte de los mismos. Dicha declaración le corresponderá en el orden nacional, al Presidente de la República, en el orden estadal al Gobernador, y en los municipios a los Alcaldes".

El decreto de expropiación requerirá la previa declaratoria de utilidad pública de conformidad con lo establecido en los artículos 13 y 14 de esta Ley[41].

[41] Artículo 13. La Asamblea Nacional y, en su receso, la Comisión Delegada declarará que una obra es de utilidad pública, siempre que en todo o en parte haya de ejecutarse con fondos nacionales, o se le considere de utilidad nacional.
De igual modo procederán los Consejos Legislativos de los estados, cuando se trate de obras que correspondan a la administración de éstos. En los municipios la declaratoria de utilidad pública o social es siempre atribución del respectivo Concejo Municipal. El Ejecutivo Nacional queda facultado para decretar de utilidad pública la posesión de aquellos terrenos y construcciones que considere esenciales para la seguridad o defensa de la Nación. En tales casos, el Ejecutivo Nacional dispondrá que se siga el procedimiento de expropiación establecido en la presente Ley.
Excepción de la declaratoria de utilidad pública
Artículo 14. Se exceptúan de la formalidad de declaratoria previa de utilidad pública las construcciones de ferrocarriles, carreteras, autopistas, sistemas de transporte subterráneo o superficial, caminos, edificaciones educativas o deportivas, urbanizaciones obreras, cuarteles, hospitales, cementerios, aeropuertos, helipuertos, los terrenos necesarios para institutos de enseñanza agrícola y pecuaria, las construcciones o ensanche de estaciones inalámbricas o conductores telegráficos; así como los sitios para el establecimiento de los postes, torres y demás accesorios de las líneas conductoras de energía eléctrica; acueductos, canales y puertos; los sistemas de irrigación y conservación de bosques, aguas y cualquiera otra relativa al saneamiento, ensanche o reforma interior de las poblaciones; la colonización de terrenos incultos y la repoblación de yermos y montes. Asimismo, las caídas de agua para instalación

En relación a la garantía de uso y goce de la propiedad, el propietario perjudicado en el goce de su propiedad, podrá ejercer todas las acciones posesorias que correspondan, en aras de mantener el goce de la cosa, pudiendo ser indemnizado por daños y perjuicios derivados del acto ilegal (Art. 4 Ley derogada y Art. 8 Ley vigente[42]).

Con respecto a los efectos en la transferencia de propiedad durante el juicio, no existen diferencias entre la legislación vigente y la derogada, en ambos casos se establece que el juicio de expropiación no se suspende por esta circunstancia (transmisión de propiedad por cualquier título), y el efecto es la subrogación en los derechos y obligaciones del nuevo propietario del bien objeto del juicio. Tampoco suspenderán el juicio las acciones reales que se intentaren sobre dicho bien, ni impedirán sus efectos. (Art. 6 y 7 Ley derogada – Art. 10 Ley de Expropiación vigente[43]).

En atención a la declaración de utilidad pública, no hay mayores diferencias entre la legislación derogada y la vigente, en cuyo artículo 13 establece: "La Asamblea Nacional y, en su receso, la Comisión Delegada declarará que una obra es de utilidad pública, siempre que en todo o en parte haya de ejecutarse con fondos nacionales, o se le considere de utilidad nacional. De igual modo procederán los Consejos Legislativos de los estados, cuando se trate de obras que correspondan a la administración de éstos. En los

---

de plantas hidroeléctricas y construcciones anexas, únicamente en beneficio de la Republica, de los estados, del Distrito Capital, de los territorios federales y los municipios, con el fin de proveer de fuerza y de alumbrado eléctrico a sus poblaciones.
Se exceptúan igualmente de la declaración previa de utilidad pública las obras comprendidas en los planes reguladores de los estados, del Distrito Capital y de los municipios, o en los planes de acondicionamiento o modernización de otras ciudades o agrupaciones urbanas, siempre que se elaboren y aprueben previamente por las autoridades competentes, limitándose las afectaciones a lo estrictamente necesario, salvo lo dispuesto en el artículo 15 de esta Ley. En todos estos casos bastará el decreto de la autoridad a cuya jurisdicción corresponda la obra respectiva.

[42] Artículo 8. Todo propietario a quien se prive del goce de su propiedad, sin llenar las formalidades de esta Ley, podrá ejercer todas las acciones posesorias o petitorias que correspondan, a fin de que se le mantenga en el uso, goce y disfrute de su propiedad, debiendo ser indemnizado de los daños y perjuicios que le ocasione el acto ilegal.

[43] Artículo 10. La transferencia del dominio por cualquier título durante el juicio de expropiación no lo suspende, pues el nuevo propietario queda de derecho subrogado en todas las obligaciones y derechos del anterior. Las acciones reales que se intenten sobre el bien que se trate de expropiar, no interrumpirán el juicio de expropiación ni podrán impedir sus efectos.

municipios la declaratoria de utilidad pública o social es siempre atribución del respectivo Concejo Municipal. El Ejecutivo Nacional queda facultado para decretar de utilidad pública la posesión de aquellos terrenos y construcciones que considere esenciales para la seguridad o defensa de la Nación. En tales casos, el Ejecutivo Nacional dispondrá que se siga el procedimiento de expropiación establecido en la presente Ley".

Según el artículo 14 de la ley se exceptúan de la declaratoria previa de utilidad pública los siguientes: las construcciones de ferrocarriles, carreteras, autopistas, sistemas de transporte subterráneo o superficial, caminos, edificaciones educativas o deportivas, urbanizaciones obreras, cuarteles, hospitales, cementerios, aeropuertos, helipuertos, los terrenos necesarios para institutos de enseñanza agrícola y pecuaria, las construcciones o ensanche de estaciones inalámbricas o conductores telegráficos; así como los sitios para el establecimiento de los postes, torres y demás accesorios de las líneas conductoras de energía eléctrica; acueductos, canales y puertos; los sistemas de irrigación y conservación de bosques, aguas y cualquiera otra relativa al saneamiento, ensanche o reforma interior de las poblaciones; la colonización de terrenos incultos y la repoblación de yermos y montes. Asimismo, las caídas de agua para instalación de plantas hidroeléctricas y construcciones anexas, únicamente en beneficio de la República, de los estados, del Distrito Capital, de los territorios federales y los municipios, con el fin de proveer de fuerza y de alumbrado eléctrico a sus poblaciones.

De igual manera se exceptúan de la declaración previa de utilidad pública las obras comprendidas en los planes reguladores de los estados, del Distrito Capital y de los municipios, o en los planes de acondicionamiento o modernización de otras ciudades o agrupaciones urbanas, siempre que se elaboren y aprueben previamente por las autoridades competentes, limitándose las afectaciones a lo estrictamente necesario, salvo lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley[44].

[44] Artículo 15. La Autoridad a cuya jurisdicción corresponda la obra respectiva, cuando se trate exclusivamente de la apertura o ensanche de calles, avenidas, plazas o jardines, podrá autorizar en el

La actualización del precio por plusvalía está contemplada en el artículo 17 de la ley de Expropiación, y entre ambas Leyes existen ciertas particularidades que las diferencian.

El catálogo de obras que es mencionado en la Ley vigente es mayor a aquellas obras mencionadas en la derogada. Además aquellos inmuebles que obtengan un valor mayor al 10% por la construcción de dichas obras deberán cancelar (en la ley derogada) las tres cuartas partes de ese valor añadido, mientras que la ley vigente establece que sobre dicha plusvalía deben cancelar tan sólo una cuarta parte de dicho valor.

La Ley derogada establecía que dicho pago se haría tanto a la entidad pública o a la privada que estuviese ejecutando la obra, mientras que en la ley vigente únicamente es mencionada como la ejecutora de la obra una entidad pública. (Art. 15 Ley derogada y Art. 17 Ley vigente[45]).

El artículo 17 establece: Los inmuebles que con motivo de la construcción de obras públicas, como la apertura o ensanche de calles, avenidas, plazas, parques o jardines, caminos carreteras, autopistas, sistema de transporte subterráneo o superficial, edificaciones educativas o deportivas, aeropuertos, helipuertos, obras de riego o de saneamiento, adquieran por ese

---

mismo decreto la expropiación de una faja circundante hasta de sesenta (60) metros de fondo limitada por una línea paralela a la del contorno de la calle, avenida, jardín o plaza, además de lo indispensable para la obra. Las áreas de la faja circundante a que se contrae este artículo se destinarán a formar la base económica u ornamental de la respectiva obra, mediante su enajenación de la manera que se indica en el artículo siguiente, únicamente para ser destinadas a construcción de edificios cuyo estilo, ubicación y altura, deberán estar en armonía con la avenida o sitio público de que se trate, de acuerdo con lo que se disponga en las ordenanzas sobre la materia.

[45] Artículo 17. Los inmuebles que con motivo de la construcción de obras públicas, como la apertura o ensanche de calles, avenidas, plazas, parques o jardines, caminos, carreteras, autopistas, sistemas de transporte subterráneo o superficial, edificaciones educativas o deportivas, aeropuertos, helipuertos, obras de riego o de saneamiento, adquirieran por ese concepto un mayor valor que exceda del diez por ciento (10%), debido a su situación inmediata o cercana a las mencionadas obras, quedarán sujetos al pago de una cuarta parte (1/4) de ese mayor valor, que la entidad pública en cuya jurisdicción se hubieren ejecutado
los trabajos, cobrará de conformidad con lo dispuesto por la presente Ley. La contribución de mejoras será pagada en una sola cuota al contado o en diez (10) cuotas anuales y consecutivas, en cuyo caso el valor de la contribución será aumentado en un veinticinco por ciento (25%). Las zonas afectadas por la contribución de mejoras serán determinadas expresamente por la autoridad competente.
El crédito de la contribución de mejoras gozará del privilegio que tienen los créditos fiscales.

concepto un mayor valor que exceda del diez por ciento (10%), debido a su situación inmediata o cercana a las mencionadas obras, quedarán sujetos al pago de una cuarta parte (1/4) de ese mayor valor , que la entidad pública en cuya jurisdicción se hubieren ejecutado los trabajos, cobrará de conformidad con los dispuesto por la presente Ley.

La contribución de mejoras será pagada en una sola cuota al contado o en diez (10) cuotas anuales y consecutivas, en cuyo caso el valor de la contribución será aumentado en un veinticinco por ciento (25%). Las zonas afectadas por la contribución de mejoras serán determinadas expresamente por la autoridad competente.

El crédito de la contribución de mejoras gozará del privilegio que tienen los créditos fiscales."

La ley vigente prevé que el ente expropiante debe intentar llegar a un acuerdo amigable con el propietario del bien que será objeto de expropiación. En la misma ley se establece la manera de llevarse la notificación de los propietarios o poseedores de dicho bien.

El artículo 22 de la Ley de Expropiación vigente establece que el ente expropiante debe presentar un justiprecio que será el producto de la valoración hecha por una comisión de peritos que cumplan con los requisitos que la ley establece. En caso de no comparecer o no aceptar la tasación ofrecida por el ente expropiante se entenderá por agotado el acuerdo amigable y se procederá a la solicitud de la expropiación mediante la vía judicial. Dicho arreglo amigable no estaba previsto en la Ley derogada.

Según Patrick Baudin, el justiprecio que establece la Ley de Expropiación es equiparable a la experticia complementaria del fallo contemplada en el artículo 174 del Código de Procedimiento Civil ( CPC), pues se trata de un peritaje que se lleva a cabo después de haber quedado firme la sentencia que declara con lugar la demanda de expropiación y como una consecuencia de

ella, ya que tal declaratoria implica, en cierta forma, una cadena para el expropiante a pagar una indemnización cuyo monto ella misma no puede determinar, dada la naturaleza especial del juicio de expropiación. El justiprecio vendría a ser, entonces, el complemento lógico y necesario del fallo y por ello reiteradamente se ha venido aplicando el artículo 174 del CPC, cuando alguna de las partes lo impugna[46].

Los órganos jurisdiccionales competentes. En la Ley derogada se establecía que serían los jueces con competencia en lo Civil en Primera Instancia del lugar de ubicación del inmueble los que conocerían de dichos juicios, y los recursos y apelaciones serían de conocimiento de la Corte Suprema de Justicia, y establecía que cuando fuese la Nación quien solicitará la expropiación, sería directamente la Corte Suprema de Justicia quien conocería del Juicio. (Art. 18 Ley derogada).

En la Ley vigente, también tiene competencia el Juez de Primera Instancia en lo Civil de la Jurisdicción de la ubicación del bien; sin embargo, cuando sea la República quien solicite la expropiación serán los Juzgados Nacionales de la Jurisdicción Contencioso Administrativa los que conozcan de dichos juicios en Primera Instancia (Art. 24,6 Ley Orgánica de la Jurisdicción Contencioso Administrativa 2010[47]), y quien será competente para conocer de los recursos y apelaciones contra dichas decisiones será la Sala Político Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia. (Art. 23,9 LOJCA[48], y Art. 23 de la Ley vigente de expropiación[49]).

---

[46] BAUDIN, P. (2011). Código de Procedimiento Civil. Caracas: Ediciones Paredes, p 305.

[47] Artículo 24.6. —Competencia de los Juzgados Nacionales de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Los Juzgados Nacionales de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa son competentes para conocer de:
6. Los juicios de expropiación intentados por la República, en primera instancia.

[48] Artículo 23.9 --Competencias de la Sala Político-Administrativa. La Sala Político- Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia es competente para conocer de:
9. La apelación de los juicios de expropiación.

[49] Artículo 23. El Juez de Primera Instancia en lo Civil de la jurisdicción de la ubicación del bien, conocerá de los juicios de expropiación; y de las apelaciones y recursos contra sus decisiones conocerá, en segunda instancia, el Tribunal Supremo de Justicia en Sala Político Administrativa.

**Requisitos de la solicitud de expropiación**

Con respecto a los requisitos para solicitar la expropiación están contenidos en el artículo 24 de la Ley vigente[50], que son muy parecidos a los contemplados el artículo 19 de la Ley derogada, y establece textualmente: "La solicitud de expropiación indicará el bien objeto de ella y los elementos que contribuyan a su identificación. También indicará el nombre y apellido del propietario o propietarios, poseedores o arrendatarios, si fueren conocidos".

Fundamentos a la oposición de la solicitud. No existen mayores diferencias; sin embargo, la Ley derogada al referirse al objeto del procedimiento de expropiación se refiere en el desarrollo del articulado a la "finca" objeto del procedimiento, mientras en la Ley vigente simplemente hace mención al "bien" objeto del juicio. Ambas comparten lo establecido: que no sólo el propietario puede hacer oposición, sino todo aquel que tenga un derecho real sobre el bien. (Art. 25 y 26 Ley derogada y Art. 30 Ley vigente[51]).

**De las ocupaciones**

Antes reguladas en el artículo 46, ahora artículo 52, artículo que consagra: "Todo obra declarada de utilidad pública lleva consigo el derecho a la ocupación temporal de las propiedades ajenas por parte del que las ejecute, en los casos siguientes:

1. Hacer estudios o practicar operaciones facultativas, de corta duración, que tengan por objeto recoger datos para la formación del proyecto o para el replanteo de la obra.

---

[50] Artículo 24. La solicitud de expropiación indicará el bien objeto de ella y los elementos que contribuyan a su identificación. También indicará el nombre y apellido del propietario o propietarios, poseedores o arrendatarios, si fueren conocidos.

[51] Artículo 30. La oposición a la solicitud de expropiación podrá fundarse en violación de las disposiciones contenidas en esta Ley, o en que la expropiación deba ser total, ya que la parcial inutilizaría el bien o lo haría impropio para el uso a que está destinado.
Para hacer oposición, es necesario que quien la intente aduzca la prueba de su derecho al bien sobre el cual versa la expropiación. En consecuencia, sin este requisito no podrá hacerse uso de ninguna defensa. Podrá hacer oposición el propietario del bien o cualquiera otra persona que tuviere un derecho real sobre el mismo.

2. Para el establecimiento provisional de estaciones de trabajo, caminos, talleres, almacenes o depósitos de materiales, y cualquiera otra que requiera la obra para su construcción o reparación.

La ocupación durará tan sólo el tiempo absolutamente indispensable, no debiendo, en ningún caso, concederse por un término mayor de seis (6) meses.

Sin embargo, podrá prorrogarse por igual término, y por una sola vez, por causa debidamente justificada".

Requisitos para la Ocupación Temporal. Artículo 53 "Para proceder a la ocupación temporal se requerirá una resolución suficientemente motivada, por escrito, del Gobernador del estado, del territorio federal, y de los alcaldes de los municipios respectivos de la jurisdicción donde se ejecute la obra. Esta resolución se protocolizará en la correspondiente Oficina de registro correspondiente".

Notificación de la Ocupación Temporal. Artículo 54." No se acordará la ocupación temporal sin haberse efectuada la correspondiente notificación, por escrito, al propietario u ocupantes si los hubiere, por los menos con diez (10) días de anticipación".

La ocupación temporal por causa de fuerza mayor, se regulaba el artículo 53 de la derogada ley de Expropiación, y se mantiene en el artículo 59 de la ley vigente que establece textualmente: "La primera autoridad del estado o municipio, en los casos de fuerza mayor o de necesidad absoluta como incendio, inundación, terremoto, hechos calificados como catastróficos o semejantes, podrá proceder a la ocupación temporal de la propiedad ajena. Sin perjuicio de la indemnización al propietario si a ello hubiere lugar, tomando en cuenta las circunstancias."

Indemnización por Ocupación Temporal. Antes contemplada en el artículo 49 Ley derogada y Art. 55 Ley vigente). Artículo 55." El que ocupa temporalmente una propiedad ajena, **indemnizará al propietario de los perjuicios que la causen**, a justa regulación de los peritos designados,

conforme a lo dispuesto en el artículo 19 de la presente Ley". (Resaltado nuestro).

Ocupación Previa. Regulada en el artículo 50 y 51 de la Ley de expropiación derogada, actualmente artículo 56 que reza así " Cuando la obra sea de utilidad pública, de conformidad con lo establecido en el artículo 14 esta Ley y la autoridad a quien competa su ejecución la califique de urgente realización, deberá hacer valorar el bien por una Comisión de Avalúos designada, conforme a lo dispuesto en el artículo 19 ejusdem a los fines de la ocupación previa, la cual será acordada por el tribunal a quien corresponda conocer del juicio de expropiación, después de introducida la demanda respectiva y siempre que el expropiante consigne la cantidad en que hubiere sido justipreciado el bien. El resultado de esa valoración no será impugnable por ninguna de las partes, y sólo servirá para que el tribunal de la causa decrete la ocupación previa del bien y se garantice el pago el expropiado.

Antes de procederse a la ocupación previa, el Juez de la causa, efectuará la correspondiente notificación al propietario y a los ocupantes, si los hubiere. Vencido el lapso de comparecencia prevista en el artículo 27 de esta Ley, sin que se haya formulado oposición justificada, el propietario podrá convenir con el avalúo realizada. El Juez dará por consumado el acto, y se procederá como sentenciada pasada en autoridad de cosa juzgada. El acto por el cual el propietario en el avalúo es irrevocable, aun antes de la homologación del tribunal".

**De la inspección judicial**

La nueva Ley de Expropiación contempla la inspección judicial, del inmueble sujeto a expropiación, no regulada en la Ley derogada. Artículo 57. "El Juez de la causa ordenará, antes de proceder a decretar la ocupación previa del bien, notificar al propietario y a los ocupantes, si los hubiere, a fin de practicar una inspección judicial, para dejar constancia de todas las circunstancias de hecho que deben tenerse en cuenta para fijar el monte de la

justo indemnización del bien que se trate, las cuales puedan desaparecer o cambiar de situación o estado por el hecho de la ocupación. A tales efectos, podrá acordar que un Juez de la jurisdicción de la ubicación del bien a expropiar, asistido de un práctico, efectúe la inspección".

En el curso de la inspección pueden el propietario o los ocupantes hacer las observaciones que tuvieren, y las que hagan por más extensas y minuciosas que sean, se harán constar en el acta respectiva. Una copia de las resultas de la inspección se enviará con la mayor brevedad posible y por la vía más rápida al tribunal que esté conociendo de la solicitud de expropiación, a fin de que se agregue a los autos del expediente y las mismas sean apreciadas para la fijación de la justa indemnización.

En lo que respecta a las sanciones a los funcionarios, no hay diferencia entre el Art. 54 Ley derogada y Art. 65 Ley vigente. Artículo 65. "El Juez o funcionario público de la República, del Distrito Capital, de los estados, los territorios federales o los municipios, que tomare u ordenare tomar la propiedad o derechos ajenos sin cumplir los requisitos establecidos por las leyes, responderá personalmente del valor del bien y de los daños que causare, sin perjuicio de ser juzgados".

### VII.1.h. Ley de Regularización y Control de Arrendamientos de Vivienda en Venezuela.

**Artículo 145.** "En los casos de una primera reincidencia, se aplicará a los infractores el doble de la multa impuesta, y si el infractor reincidiera por tercera vez en la falta, y éste fuere dueño de más de cinco inmuebles destinados al arrendamiento de vivienda, la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda dará inicio a los trámites pertinentes a fin de expropiar el inmueble o inmuebles, según sea el caso.

El inmueble los inmuebles expropiados serán adjudicados a los arrendatarios o arrendatarias que habiten el mismo al momento de la expropiación".

En este artículo se puede constatar que la Ley de Regularización y Control de Arrendamientos de Vivienda, que está sancionada para regular las relaciones privadas de un contrato de naturaleza netamente civil, desvirtúa la figura de la expropiación de forma inconstitucional, ya que la misma es utilizada como una herramienta sancionatoria en caso de reincidencia, en vez de ser utilizada para su verdadero fin que es la utilidad social y el bien común.

### VII.1.i Ley Orgánica de Precios Justos

Artículo 7. Declaratoria de Utilidad Pública. “Se declaran y por lo tanto son de utilidad pública e interés social, todos los bienes y servicios requeridos para desarrollar las actividades de producción, fabricación, importación, acopio, transporte, distribución y comercialización de bienes y prestación de servicios.

El Ejecutivo Nacional puede iniciar el procedimiento expropiatorio cuando se hayan cometido ilícitos económicos y administrativos de acuerdo a lo establecido en el artículo 114 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela y, cualquiera de los ilícitos administrativos previstos en la presente Ley.

En todo caso, el Estado podrá adoptar medida de ocupación temporal e incautación de bienes mientras dure el procedimiento expropiatorio, la cual se materializará mediante la posesión inmediata, puesta en operatividad, administración y el aprovechamiento del establecimiento, local, bienes, instalaciones, transporte, distribución y servicios por parte del órgano o ente competente del Ejecutivo Nacional, a objeto de garantizar la disposición de dichos bienes y servicios por parte de la colectividad. El órgano o ente ocupante deberá procurar la continuidad de la prestación del servicio o de las fases de la cadena de producción, distribución y consumo, de los bienes que corresponda.

En los casos de expropiación, de acuerdo a lo previsto en este artículo, se podrá compensar y disminuir del monto de la indemnización lo correspondiente a multas, sanciones y daños causados, sin perjuicio de lo que establezcan otras leyes”.

Aquí también podemos evidenciar un uso inadecuado de la figura de expropiación, la cual es usada nuevamente como una sanción en caso de los ilícitos administrativos y económicos del artículo 114 de la Constitución, con lo cual se desvirtúa la expropiación siendo utilizado como un elemento coercitivo en vez de como una herramienta excepcional para el interés público.

### VII.1.j Algunos casos llamativos y controvertidos de expropiaciones en los últimos tiempos en nuestro país

El primero es el Acuerdo Nro 01-2006, dictado por el órgano legislativo del Distrito Metropolitano de Caracas, por medio del cual en fecha 5 de enero de 2006 se declaró de utilidad pública e interés social la ejecución del "Proyecto Dotación de Viviendas para los habitantes del distrito Metropolitano de Caracas". El segundo, es el Acuerdo Nro. 13-2003 dictado por el mismo Cabildo Metropolitano, por medio del cual el 23 de febrero de 2006 se declaró de utilidad pública e interés social el proyecto "Dotación de Viviendas para Familias que habitan en condiciones de Arrendatarios en Inmuebles ubicados en el Área Metropolitana de Caracas".

Con fundamento en estos acuerdos legislativos, el Alcalde Metropolitano, con anuencia plena del ejecutivo Nacional, decretó las expropiaciones de los siguientes inmuebles:

- Edificio "Amalfi" y "Excelsior" (Decretos Nros, 000212 y 000213, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Metropolitano de Caracas. Nro. 00102 de 06 de marzo de 2006).

- Dos parcelas de terreno ubicadas en el Sector Las Mayas, Carretera Vía La Mariposa, Parroquia Coche, Municipio Libertador, Distrito Capital (Decreto Nro. 0228 de fecha 13 de marzo de 2006, publicado en Gaceta Oficial del Distrito Metropolitano, Nro. 0051 Extraordinario, de esa misma fecha).

- Edificio “María Laya” (Decreto Nro. 000385 publicado en Gaceta Oficial del Distrito Metropolitano, Ordinario nro. 00167 de fecha 19 de agosto de 2006).

- Campos de Golf de Valle Arriba Golf Club y Caracas Country Club (Decretos Números 000304 y 000305 publicados en la Gaceta Oficial del Distrito Metropolitano de Caracas, de fecha 24 de agosto de 2006).

- Residencias “Praiano” II, III, IV, V (Decreto Nro. 000309, de fecha 25 de agosto de 2006, publicado en Gaceta Oficial del Distrito Metropolitano de fecha 31 de agosto de 2006).

- Parcela de terreno ubicada en la terraza G de la Urbanización Terrazas del Club Hípico (Decreto Nro. 00317 de fecha 15 de septiembre de 2006, publicado en Gaceta Oficial del Distrito Metropolitano Nro. 00158 de la misma fecha).
- Edificio “Pindado” (Decreto Nro. 000318, de fecha 15 de septiembre de 2006, publicado en Gaceta Oficial del Distrito Metropolitano Nro. 00158 en la misma fecha).

- “Residencias California” (Decreto Nro. 000335 de fecha 20 de septiembre de 2006).

- Edificio “Royal Castle” (Decreto Nro. 000366 de fecha 05 de octubre de 2006, publicado en Gaceta Oficial del Distrito Metropolitano, Nro. 00163 de la misma fecha).

- Edificio “Boconó” (Decreto Nro. 000430, de fecha 13 de diciembre de 2006, publicado en Gaceta Oficial del Distrito Metropolitano Nro. 00177, de esa misma fecha).

- Edificio “Paramacay” (Decreto Nro. 000475 de fecha 07 de marzo de 2007, publicado en Gaceta Oficial del Distrito Metropolitano Nro. 00194 de fecha 08 de marzo de 2007).

- Edificio “Corocoro” y “Vera” (Decreto de fecha 07 de marzo de 2007 Nro. 000488, publicado en Gaceta Oficial del Distrito Metropolitano Nro. 00194[52].

[52] Tomado del Libro la Expropiación en Venezuela, de Antonio Silva Aranguren y Gustavo Linares Benzo (2011), pp. 30-37.

## VII.2 La Confiscación

### VII.2.a Concepto

Del latín *confiscatio*, confiscación es la acción y efecto de confiscar. Este verbo refiere a decomisar (incautar algo) o a penar con la privación de bienes, que pasan a formar parte del erario público.

Para el derecho, por lo tanto, la confiscación es la facultad del Estado para privar de las posesiones a una persona (física o jurídica) sin compensación alguna. Dichos bienes pasan a manos estatales[1]. Sin embargo, como ya vimos anteriormente, cuando se paga compensación puede utilizarse el término expropiación.

Confiscación se entiende como cualquier privación forzosa de la propiedad privada sin la activación de las garantías básicas de la expropiación (la correspondiente indemnización).

En algunos países, las acciones del Estado (por ejemplo la zonificación) que reducen el valor de las propiedades para el dueño de manera que las deja casi sin valor, han sido consideradas como una forma de confiscación.

### VII.2.b Antecedentes históricos

Si nos remontamos a los tiempos de la España romana, encontramos el instituto de la confiscación de bienes derivada de determinadas sanciones penales (*bona damnatorum*) o de los bienes sin dueño que se atribuían al fisco (*bona caduca*, *bona vacantia*). Para los romanos la propiedad es la pertenencia plena de una cosa, pero esta plenitud no excluye posibles limitaciones.

El derecho romano no conoce una teoría de la expropiación como se da en la actualidad, pero la práctica de este instituto existía realmente como acto

[1] http://definicion.de/confiscacion/ página consultada el cuatro de noviembre de 2013.

de *imperium* y sin sujeción a principios jurídicos, ya que los magistrados, con la autorización del Senado, podían disponer de los bienes privados, por ejemplo, a causa de confiscación penal.

Tiempo después, los recursos de la hacienda hispano-goda procedían de las rentas de los dominios territoriales de la Corona, de los impuestos, de las penas pecuniarias, de las "regalías" o derechos exclusivos del rey, como la acuñación de moneda; y de algunos ingresos extraordinarios, como las confiscaciones de bienes[2].

### VII.2.c Requisitos

Dentro de los requisitos de la confiscación encontramos los siguientes:

a. Que el desapoderamiento de los bienes obedezca a causas de carácter personal con relación al propietario.

b. Que se invoque como causa del apoderamiento de los bienes faltas cometidas por el propietario.

c. Que los bienes no aparezcan calificados por la ley como de utilidad pública ni interés general.

d. Que se ejecute como medida de castigo o represión al propietario.

### VII.2.d Breves características

La figura de la confiscación posee las siguientes características.

- Es de orden público, atribución del Estado.
- Carece de indemnización.
- Se impone por infracción a la ley.
- Es de orden penal.
- Se da en regímenes de facto.
- Es un arma política que afecta a la persona y a los bienes de ésta.

[2] http://www.revistapersona.com.ar/Persona44/44Olaza.htm Página consultada el 14 de mayo de 2014

- Los bienes son destinados a obras públicas.[3]

Confiscación: Adjudicación que hace el Estado, Tesoro Público, o Fisco de los bienes de propiedad privada, generalmente de algún reo. La Constitución Española de 1837 estableció, por primera vez, la abolición de la confiscación general de bienes, en su artículo 10.

### VII.2.e La confiscación en diferentes áreas del derecho

En Derecho Civil, la confiscación era una consecuencia de la pena llamada muerte civil. Desaparecida la misma, que reducía a una incapacidad absoluta de Derecho, no cabe considerarla más que en su aspecto histórico; aunque, hipócritamente, en regímenes dictatoriales, se estilen métodos de expropiación o de responsabilidad civil o política que más bien constituyen confiscaciones, por el inmotivado y ejecutivo procedimiento y lo insignificante de la indemnización real, bajo una velada amenaza de perder los bienes cuando no se claudique.

En materia penal es una pena principal consistente en la privación de bienes, mientras que el comiso o decomiso es la pena accesoria que supone la pérdida o privación de los efectos o productos del delito y de los instrumentos con que este se cometió. El término decomiso también se utiliza para designar las cosas que han sido objeto de comiso.

Habitualmente, los artículos ilegales, como los narcóticos o armas de fuego y las ganancias de la venta de este tipo de mercancías, pueden ser confiscadas por la autoridad competente.

En Derecho Internacional, las confiscaciones han sido regla que, al margen de las normas establecidas, han adoptado los países combatientes en la Segunda guerra mundial. La confiscación de bienes en los países ocupados,

[3] http://definicionlegal.blogspot.com/2013/01/la-confiscacion.html Página consultada el 3 de junio de 2014

desde 1939 a 1945, y algo después, supera la barbarie de los tiempos antiguos.

De igual forma en el artículo 116 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, se establece la prohibición de la confiscación a excepción de los casos expresamente establecidos por ley y si es acordada por sentencia firme, con lo cual los supuestos específicos en donde está permitido determinada medida ablatoria son: cuando la persona haya cometido delitos contra el patrimonio público, los bienes de quienes se hayan enriquecido ilícitamente al amparo del poder público, y los bienes provenientes de actividades comerciales financieras o cualesquiera otras vinculadas al tráfico ilícito de sustancias psicotrópicas o estupefacientes. Ejemplo de leyes que consagran la confiscación son: la Ley contra la corrupción, la nueva Ley Orgánica de Drogas, entre otras.

### VII.2.f Regulación legislativa de la confiscación en Venezuela

#### VII.2.f.1 La confiscación en las Constituciones venezolanas

Allan Brewer Carías, en su Libro *Las Constituciones de Venezuela*, hace un compendio de lo establecido constitucionalmente sobre la Propiedad y la Confiscación

**Constitución Federal para los Estados de Venezuela De 1811[4].**
Artículo 155: La propiedad es el derecho que cada uno tiene de gozar y disponer de los bienes que haya adquirido con su trabajo e industria.

Artículo 165: Todo individuo de la sociedad, teniendo derecho a ser protegido por ella en el goce de su vida, de su libertad y de sus propiedades con arreglo a las leyes está obligado, por consiguiente, a contribuir por su parte para las expensas de esta protección y a prestar sus servicios personales o un

[4] La Constitución fue sancionada por el Congreso, en Caracas, el 21 de diciembre de 1811 según nota que aparece en la Gaceta de Caracas, Núm. 384, viernes 27 de diciembre de 1811, pág.4.(El texto ha sido tomado del libro La Constitución Federal de Venezuela de 1811 y Documentos Afines, Biblioteca de la Academia Nacional de la Historia, Caracas 1959, Págs.149 a 213).

equivalente de ellos cuando sea necesario, pero ninguno podrá ser privado de la menor porción de su propiedad ni esta podrá aplicarse a usos públicos sin su propio consentimiento o el de los Cuerpos Legislativos representantes del pueblo, y cuando alguna pública necesidad legalmente comprobada exigiere que la propiedad de algún ciudadano se aplique a sus semejantes, deberá recibir por ella una justa indemnización.

**Constitución Política de Venezuela de 1819[5].** Artículo 15: Nadie puede ser privado de su propiedad, cualquiera que sea, sino con su consentimiento, a menos que la necesidad pública o la utilidad general probada legalmente lo exijan. En estos casos la condición de una justa indemnización debe presuponerse.

**Constitución de 1821[6].** Artículo 177: Ninguno podrá ser privado de la menor porción de su propiedad ni ésta será aplicada a usos públicos sin su propio consentimiento o el del Cuerpo Legislativo. Cuando alguna pública necesidad legalmente comprobada exigiere que la propiedad de algún ciudadano se aplique a usos semejantes, la condición de una justa compensación debe presuponerse.

**Constitución del Estado de Venezuela de 1830[7].** Artículo 188: La libertad civil, la seguridad individual, la propiedad y la igualdad ante la ley se garantizan a los venezolanos.

---

[5] La Constitución fue sancionada por el Congreso, en Angostura, el 11 de agosto de 1819, según lo indicado en el Acta núm.139 del Congreso de Angostura.( El texto ha sido tomado de Actas del Congreso de Angostura (febrero 15, 1819-julio 31, 1821), edición al cuidado de Pedro Grases. Publicaciones del Instituto de Derecho Público, Caracas 1969, págs. 225 a 264. Véase también el texto en El pensamiento constitucional hispanoamericano hasta 1830. Tomo V, Biblioteca de la Academia Nacional de la Historia, Caracas 1961, págs. 183 a 231)

[6] La Constitución fue sancionada por el Congreso General de Colombia, en Cúcuta, en su sesión del 30 de agosto de 1821, y mandada a ejecutar por el Presidente, Simón Bolívar, el 6 de octubre de 1821. (El texto ha sido tomado del libro El pensamiento constitucional hispanoamericano hasta 1830, Tomo I, Biblioteca de la Academia Nacional de la Historia, Caracas 1961, págs.333 a 371).

[7] La Constitución fue sancionada por el Congreso constituyente, en Valencia, el 22 de septiembre de 1830, y mandada a ejecutar por el Presidente del Estado, José Antonio Páez, el 24 de septiembre de 1830.( El texto ha sido tomado de la obra Leyes y Decretos de Venezuela, Tomo I, 1830-1840, Biblioteca de la Academia de Ciencias Políticas y Sociales, Caracas, 1982, págs. 1 a 20. Véase también en El

Artículo 208: Ninguno podrá ser privado de la menor porción de su propiedad ni será aplicada a ningún uso público sin su consentimiento o el del Congreso. Cuando el interés común legalmente comprobado así lo exija debe presuponerse siempre una justa compensación.

**Constitución de 1857**[8] Artículo 97: Esta Constitución garantiza a los venezolanos la libertad civil, la seguridad individual, la propiedad, la libertad de industria y la igualdad ante la ley.

Artículo 108: La propiedad es inviolable y sólo por causa de interés público legalmente comprobado puede el Congreso obligar a un venezolano a enajenarla previa la justa indemnización.

**Constitución de 1858**[9]**.** Artículo 26: Ninguno podrá ser privado de la menor porción de su propiedad ni será aplicada a ningún uso sin su consentimiento o el del Congreso. Cuando el interés común legalmente comprobado así lo exija, debe presuponerse siempre una justa indemnización.

**Constitución de Los Estados Unidos de Venezuela de 1864**[10]**.** Artículo 14 Numeral 2: La nación garantiza a los venezolanos:

2. La propiedad con todos sus derechos: ésta sólo estará sujeta a las contribuciones decretadas por la autoridad legislativa, a la decisión judicial y a ser tomada para obras públicas, previa indemnización y juicio contradictorio.

---

pensamiento constitucional hispanoamericano hasta 1830, Tomo V, Biblioteca de la Academia Nacional de la Historia, Caracas 1961, págs. 233 a 284).

[8] La Constitución fue sancionada por el Congreso el 16 de abril de 1857, y mandada a ejecutar por el Presidente, José T. Monagas, el 18 de abril de 1857. El texto se ha tomado de Leyes y Decretos de Venezuela, Tomo III,1851-1860, Biblioteca de la Academia de de Ciencias Políticas y Sociales, Caracas, 1982, pp. 548-560). Allan Brewer Carías (2008) Ob cit. pp 746-747

[9] La Constitución fue sancionada por la Convención Nacional en Valencia el 24 de diciembre de 1858 y mandada a ejecutar por el Jefe Provisional del Estado, Julián Castro, el 31 de diciembre de 1958. (El texto ha sido tomado de Leyes y Decretos de Venezuela, Tomo III, 1851-1860, Biblioteca de la Academia de Ciencias Políticas y Sociales, Caracas, 1982, pp. 751-766.) Allan Brewer Carias, (2008) ob. Cit. p. 758

[10] La Constitución fue sancionada por la Asamblea constituyente, en Caracas, el 28 de marzo de 1864, mandada a ejecutar en Santa Ana de Coro, por Juan C. Falcón, el 13 de abril de 1864 y refrendada por los Ministros en Caracas, el 22 de abril de 1864. El texto se ha tomado de Leyes y Decretos de Venezuela, Tomo IV, 1861-1870, Biblioteca de la Academia de Ciencias Políticas y Sociales, Caracas 1982, págs. 343 a 355. Véase en el texto, además, en Documentos Políticos y Actos Ejecutivos y Legislativos de la Revolución Federal, ediciones conmemorativas del primer centenario de la Revolución Federal, Caracas 1959, págs. 172 a 207). Allan Brewer Carías, (2008) ob. cit. p. 785. Página 789

**Constitución de Los Estados Unidos de Venezuela de 1874.**[11] Artículo 14 numeral 2: La nación garantiza a los venezolanos:

2. La propiedad con todos sus derechos, ésta sólo estará sujeta a las contribuciones decretadas por la autoridad legislativa, a la decisión judicial y a ser tomada para obras públicas, previa indemnización y juicio contradictorio.

**Constitución de Los Estados Unidos de Venezuela de 1881**[12]**.** Artículo 14 numeral 2: La nación garantiza a los venezolanos:

2. La propiedad con todos sus atribuciones, fueros y privilegios, ella sólo estará sujeta a las contribuciones decretadas por la autoridad legislativa, a la decisión judicial, y a ser tomada para obras públicas, previa indemnización y juicio contradictorio.

**Constitución de Los Estados Unidos en Venezuela 1891**[13]**.** Artículo 14 numeral 2: La nación garantiza a los venezolanos:

2. La propiedad con todos sus atribuciones, fueros y privilegios, ella sólo estará sujeta a las contribuciones decretadas por la autoridad legislativa, a la decisión judicial, y a ser tomada para obras públicas, previa indemnización y juicio contradictorio.

**Constitución de Los Estados Unidos de Venezuela de 1893**[14]**.** Artículo 14 numeral 2: La nación garantiza a los venezolanos:

2. La propiedad con todos sus atribuciones, fueros y privilegios, ella sólo estará sujeta a las contribuciones decretadas por la autoridad legislativa, a la

---

[11] La Constitución fue sancionada por el Congreso de los Diputados de Venezuela en Caracas, el 23 de mayo de 1874, y mandada a ejecutar por el Presidente A. Guzmán Blanco, el 27 de mayo de 1874. (El texto se ha tomado de Gaceta Oficial, número suelto de 27 de mayo de 1874) Allan Brewer Carías, (2008) ob. Cit. p 861-862.

[12] La Constitución fue sancionada por el Congreso de los Estados Unidos de Venezuela en Caracas, el 4 de abril de 1881, mandada a ejecutar por el Presidente A. Guzmán Blanco el 27 de abril de 1881. El texto se ha tomado de Gaceta Oficial de 27 de abril de 1881) Allan Brewer Carías, (2008) ob. cit. p 900

[13] La Constitución fue sancionada por el Congreso de los Estados Unidos de Venezuela, en Caracas el 9 de abril de 1891 y mandada a ejecutar por el Presidente R. Andueza Palacios, el 16 de abril de 1891. El texto se ha tomado de Gaceta Oficial, número suelto de 17 de abril de 1891) Allan Brewer Carías, (2008) ob. Cit. p 918.

[14] La Constitución fue sancionada por la Asamblea Nacional Constituyente, en Caracas, el 12 de junio de 1893 y fue mandada a ejecutar por el Presidente Joaquín Crespo, el 21 de junio de 1893. El texto se ha tomado de Gaceta Oficial, número suelto de 5 de junio de 1893). Allan Brewer Carías (2008) p. 946

decisión judicial, y a ser tomada para obras públicas, previa indemnización y juicio contradictorio.

**Constitución de 1901[15].** Artículo 17 numeral 2: La nación garantiza a los venezolanos la efectividad de los siguientes derechos:

2. La propiedad, que sólo estará sujeta a las contribuciones decretadas por la Autoridad Legislativa, de conformidad con esta constitución y a ser tomada para obra de utilidad pública, previa indemnización y juicio contradictorio.

**Constitución de 1904[16].** Artículo 17 numeral 2: La nación garantiza a los venezolanos:

2. La propiedad con todos sus atributos, fueros y privilegios: ella sólo estará sujeta a las contribuciones decretadas por la Autoridad Legislativa, a la decisión judicial y a ser tomada para obras de utilidad pública, previa indemnización y juicio contradictorio.

**Constitución de 1909[17].** Artículo 23 numeral 2: La nación garantiza a los venezolanos:

2. La propiedad con todos sus atributos, fueros y privilegios: ella sólo estará sujeta a las contribuciones decretadas por la Autoridad Legislativa, a la decisión judicial y a ser tomada **para obras de utilidad pública, previa indemnización y juicio contradictorio.** (Subrayado nuestro)

---

[15] La Constitución fue sancionada por la Asamblea Nacional Constituyente, en Caracas, el 26 de marzo de 1901, y mandada a ejecutar por el Presidente Cipriano Castro, el 29 de marzo de 1901. El texto se ha tomado de Gaceta Oficial, número suelto de 29 de marzo de 1901). Allan Brewer Carías (2008) ob cit p.984

[16] La Constitución fue sancionada por el Congreso Constituyente de los Estados Unidos de Venezuela, en Caracas, el 27 de abril de 1904, y mandada a ejecutar por el Presidente Cipriano Castro, en la misma fecha. El texto se ha tomado de Gaceta Oficial, número suelto, de 6 de mayo de 1904) Allan Brewer Carías, (2008) ob. Cit. p 1006.

[17] La Constitución, producto de una Enmienda y adición sancionada por Acuerdo del Congreso de los Estados Unidos de Venezuela, adoptado en Caracas el 4 de agosto de 1909, fue mandada a ejecutar por el Presidente J. V Gómez, el 5 de agosto de 1909. El texto se ha tomado de Gaceta Oficial, número suelto de 5 de agosto de 1909) Allan Brewer Carías, (2008) ob. Cit. p 1026.

**Constitución de 1914[18].** Artículo 22 numeral 2: La nación garantiza a los venezolanos:

2. La propiedad con todas sus atribuciones, fueros y privilegios, que sólo estará sujeta a las contribuciones decretadas por la Autoridad Legislativa, a la decisión judicial, a medidas sanitarias conforme a la ley, y a ser tomada para obras de utilidad pública, previo juicio contradictorio e indemnización como lo determina la Ley.

**Constitución de Los Estados Unidos de Venezuela de 1922[19].** Artículo 22 numeral 2: La nación garantiza a los venezolanos:

2. La propiedad con todas sus atribuciones, fueros y privilegios, que sólo estará sujeta a las contribuciones decretadas por la Autoridad Legislativa, a la decisión judicial, a medidas sanitarias conforme a la ley, y a ser tomada para obras de utilidad pública, previo juicio contradictorio e indemnización como lo determina la Ley.

**Constitución de Los Estados Unidos de Venezuela 1925[20].** Artículo 32 numeral 2: La Nación garantiza a los venezolanos:

2.- La propiedad que sólo estará sujeta a las contribuciones legales y a ser tomada para obras de utilidad pública, previo juicio contradictorio e indemnización, como lo determine la Ley. También estarán obligados los propietarios a observar las disposiciones sobre higiene pública, conservación de bosques y aguas, y otras semejantes que establezcan las leyes en beneficio de la comunidad.

---

[18] Constitución de los Estados Unidos de Venezuela de 1914 (La Constitución fue sancionada por el mismo Congreso de Diputados Plenipotenciarios, en Caracas, el 13 de junio de 1914, y mandada a ejecutar por el Presidente, V Márquez Bustillos, el 19 de junio de 1914. El texto se ha tomado de Gaceta Oficial, número suelto, de 19 de junio de 1914) Allan Brewer Carías, (2008) ob. cit. p 1050.

[19] Constitución de los Estados Unidos de Venezuela de 1922 ( La Constitución fue sancionada por el Congreso de los Estados Unidos de Venezuela, en Caracas, el 19 de junio de 1922, y mandada a ejecutar por el Presidente V. Márquez Bustillos, el 24 de junio de 1922. El texto se ha tomado de Gaceta Oficial, número suelto, de 24 de junio de 1922) Allan Brewer Carías, (2008) ob. cit. p 1091.

[20] La Constitución fue sancionada por el Congreso de los Estados Unidos de Venezuela el 24 de junio de 1925 y mandada a ejecutar por el Presidente J.V. Gómez el 1 de julio de 1925. El texto se ha tomado de Gaceta Oficial, Núm. Suelto, de 1 de julio de 1925). Allan Brewer Carías (2008) ob cit. p 1123

**Constitución de Los Estados Unidos de Venezuela 1928[21].** Artículo 32 numeral 2: La Nación garantiza a los venezolanos:

2.- La propiedad que sólo estará sujeta a las contribuciones legales y a ser tomada para obras de utilidad pública, previo juicio contradictorio e indemnización, como lo determine la Ley. También estarán obligados los propietarios a observar las disposiciones sobre higiene pública, conservación de bosques y aguas, y otras semejantes que establezcan las leyes en beneficio de la comunidad.

**Constitución de Los Estados Unidos de Venezuela 1929[22].** Artículo 32 numeral 2: La Nación garantiza a los venezolanos:

2.- La propiedad que sólo estará sujeta a las contribuciones legales y a ser tomada para obras de utilidad pública, previo juicio contradictorio e indemnización, como lo determine la Ley. También estarán obligados los propietarios a observar las disposiciones sobre higiene pública, conservación de bosques y aguas, y otras semejantes que establezcan las leyes en beneficio de la comunidad.

**Constitución de Los Estados Unidos de Venezuela 1931[23].** Artículo 32 numeral 2: La Nación garantiza a los venezolanos:

2.- La propiedad que sólo estará sujeta a las contribuciones legales y a ser tomada para obras de utilidad pública, previo juicio contradictorio e indemnización, como lo determine la Ley. También estarán obligados los propietarios a observar las disposiciones sobre higiene pública, conservación

[21] La Constitución fue sancionada por el Congreso de los Estados Unidos de Venezuela en Caracas, el 22 de mayo de 1928, y mandada a ejecutar por el Presidente J.V Gómez el 23 de mayo de 1928. El texto se ha tomado de Gaceta Oficial, número suelto extraordinario, de 23 de mayo de 1928) Allan Brewer Carías, (2008) ob. cit. p 1141.

[22] La Constitución fue sancionada por el Congreso de los Estados Unidos de Venezuela, en Caracas, el 29 de mayo de 1929, y mandada a ejecutar por el Presidente, J.B Pérez el mismo día. El texto se ha tomado de la Gaceta Oficial, Núm. Extraordinario, de 29 de mayo de 1929). Allan Brewer Carías (2008) ob cit. p 1175.

[23] La Constitución fue sancionada por el Congreso de los Estados Unidos de Venezuela, en Caracas, el 7 de julio de 1931, y mandada a ejecutar por el Presidente, P. Itriago Chacín, el 9 de julio de 1931. El texto se ha tomado de Gaceta Oficial, número suelto, de 9 de julio de 1931) Allan Brewer Carías, (2008) ob. cit. p 1193.

de bosques y aguas, y otras semejantes que establezcan las leyes en beneficio de la comunidad.

**Constitución de Los Estados Unidos de Venezuela 1936[24].** Artículo 32 numeral 2: La Nación garantiza a los venezolanos:

2.- La propiedad que es inviolable, estando sujeta únicamente a las contribuciones legales. Solo por causa de utilidad pública o social mediante juicio contradictorio e indemnización previa, podrá ser declarada la expropiación de ella, de conformidad con la Ley. Los propietarios estarán obligados a observar las disposiciones sobre higiene pública, conservación de bosques y aguas y otras semejantes que establezcan las Leyes en beneficio de la comunidad.

La ley puede, por razón de interés nacional, establecer restricciones y prohibiciones especiales para la adquisición y transferencia de determinadas clases de propiedad, sea por su naturaleza o condición, o por su situación en e territorio. La nación favorecerá la conservación y difusión de la mediana y de la pequeña propiedad rural y podrá, mediante los trámites legales y previa indemnización, expropiar tierras no explotadas de dominio privado, para dividirlas o para enajenarlas en las condiciones que fije la Ley.

No se decretarán ni llevaran a cabo confiscaciones de bienes salvo en los casos siguientes:

1) Como medida de represalias en guerra internacional, contra los nacionales del país con la cual si estuviere en guerra, si esto hubiere decretado previamente la confiscación de los bienes de los venezolanos.

2) Como medida de interés general para reintegrar al tesoro nacional las cantidades extraídas por los funcionarios públicos que hayan ejercido los cargos de Presidente de la República, de Ministros del Despacho y de Gobernador del Distrito Federal y de los Territorios Federales, cuando hayan incurrido a juicio del Congreso Nacional en delitos contra la cosa pública y contra la propiedad.

[24] La Constitución fue sancionada por el Congreso de los Estados Unidos de Venezuela, en Caracas, el 16 de julio de 1936, y mandada ejecutar por el Presidente, E. López Contreras, el 20 de julio de 1936. El texto se ha tomado de Gaceta Oficial, Núm. Extraordinario, de 21 de julio de 1936). Allan Brewer Carías (2008) ob cit. pp. 1228 -1229.

La decisión a que se refiere este párrafo se tomará en el Congreso en sesiones ordinarias o extraordinarias por mayoría absoluta y deben ser aprobadas por las dos terceras partes de la Asamblea Legislativas de los Estados, en la misma forma. La medida abarcará la totalidad de los bienes de los funcionarios y de su herencia y se efectuará de conformidad con las reglas que establezca la Ley Especial que al efecto se dicte, y se aplicará retroactivamente a los Funcionarios enumerados que hayan actuado durante los dos últimos periodos presidenciales.

En los casos que se dicte el reintegro extraordinario a los que se refiere el párrafo anterior, las reclamaciones propuestas por particulares contra el funcionario o particular afectado por el reintegro o su herencia, serán cubiertos con la cuota prudencial de bienes que en cada caso fije el Congreso Nacional al dictar la medida, y se sustanciaran y decidirán conforme al procedimiento especial que paute la Ley a que se ha hecho referencia.

Las Asambleas Legislativas de los Estados podrán insertar en sus respectivas constituciones esta medida respecto a sus Presidentes y Secretarios Generales.

**Constitución de 1945[25].** Reforma Parcial de la Constitución. Se modifica el texto en su artículo 5, ordinal 2 estableciéndose que: La propiedad, que es inviolable, estando sujeta a las contribuciones y a las restricciones y obligaciones que establezca la ley por razones de interés pública o social. Puede la Ley, inclusive, establecer prohibiciones especiales para la adquisición, transferencia, uso y disfrute de determinadas clases de propiedad, sea por su naturaleza, por su condición, o por su situación en el territorio nacional.

De conformidad con la ley, sólo por causa de utilidad púbica o social, mediante indemnización previa, y juicio contradictorio, podrá ser declarada la expropiación de la propiedad o de algún derecho.

[25] Texto tomado de Gaceta Oficial nro. 131, extraordinario, de 5 de mayo de 1945. Allan Brewer Carías (2008) Ob. Cit. pp. 1249.

No se decretarán ni se llevarán a cabo confiscaciones de bienes sino contra los extranjeros y únicamente en caso de conflicto internacional con su país.

**Constitución de 1947[26].** Artículo 65: La Nación garantiza el derecho de propiedad. En virtud de su función social, la propiedad estará sometida a las contribuciones, restricciones y obligaciones que establezca la ley con fines de utilidad pública o de interés general.

Todo autor o inventor tiene la propiedad exclusiva de una obra o invención y quien ideara una marca, el derecho de explotarla; todo ello conforme a las modalidades que establezcan las leyes y los tratados.

La Ley podrá establecer prohibiciones especiales para la adquisición, transferencia, uso y disfrute de determinadas clases de propiedad, sea por su naturaleza, por su condición, o por su situación en el territorio nacional.

Artículo 68: El derecho de propiedad privada territorial está condicionado por las disposiciones precedentes y por la obligación de mantener las tierras y bosques, que son su objeto, en producción socialmente útil. La Ley determinará los efectos de esta disposición y las condiciones de su aplicación.

Artículo 21.Sin perjuicio de lo dispuesto en los convenios internacionales, los extranjeros tienen en Venezuela los deberes y los derechos que les acuerdan esta Constitución y las leyes; pero ni uno no otros podrán ser mayores que los de los venezolanos.

Las Leyes podrán establecer restricciones en cuanto al ejercicio de los derechos correspondientes a todos los extranjeros o a una determinada clase de ellos, cuando así lo exijan graves motivos de seguridad interior o exterior, o razones de índole sanitaria.

**La confiscación únicamente podrá ser impuesta a los extranjeros, y sólo en caso de conflicto con su país**. (Resaltado nuestro)

[26] La Constitución fue sancionada por la Asamblea Nacional Constituyente, en Caracas el 5 de julio de 1947, y mandada a ejecutar por la Junta Revolucionaria de Gobierno encargada del Poder Ejecutivo, presidida por Rómulo Betancourt el mismo día. El texto se ha tomado de Gaceta Oficial Nro. 194 extraordinario de 30 de julio de 1947. Allan Brewer Carías (2008). Ob. Cit. pp. 1212-1213. Allan Brewer Carías (2008) Ob. Cit. pp. 1360-1361.

Último Aparte Artículo 67: No se decretarán ni efectuarán confiscaciones de bienes en ningún caso, salvo lo previsto en el segundo aparte del Artículo 21 de esta Constitución.

**Constitución de 1953[27].** Artículo 35. Numeral 9: El derecho de propiedad. En virtud de su función social la propiedad estará sometida a las contribuciones, restricciones y obligaciones que establezca la ley, de conformidad con la cual también podrá ser declarada la expropiación de cualquier clase de bienes mediante sentencia firme y pago del precio.

La Ley podrá establecer prohibiciones especiales para la adquisición, transferencia, uso y disfrute de determinadas clases de propiedad, por su naturaleza, condición o situación en el territorio nacional.

Las tierras adquiridas y destinadas a explotación de concesiones mineras, de hidrocarburos y demás minerales combustibles, pasarán en plena propiedad a la Nación, sin indemnización alguna, al extinguirse por cualquier causa la concesión respectiva.

**Constitución de 1961[28].** Artículo 99: Se garantiza el derecho de propiedad. En virtud de su función social la propiedad estará sometida a las contribuciones, restricciones y obligaciones que establezca la ley con fines de utilidad pública o de interés general.

Artículo 102: No se decretarán ni ejecutarán confiscaciones sino en los casos permitidos por el artículo 250. Quedan a salvo, respecto de extranjeros, las medidas aceptadas por el derecho internacional.

Artículo 103: Las tierras adquiridas con destino a la exploración o explotación de concesiones mineras, comprendidas las de hidrocarburos y demás minerales combustibles, pasarán en plena propiedad a la Nación, sin indemnización alguna, al extinguirse por cualquier causa la concesión respectiva.

---

[27] La Constitución fue sancionada por la Asamblea Constituyente en Caracas, el 11 de abril de 1953 y mandada a ejecutar por el Presidente Marcos P. Jiménez, el 15 de abril de 1953. El texto se ha copiado de Gaceta Oficial Nro. 372, extraordinario, de fecha 15 de abril de 1953

[28] La Constitución fue sancionada por el Congreso de la República en Caracas el 23 de enero de 1961, y mandada a ejecutar por el Presidente Rómulo Betancourt el mismo día. Fue publicada en Gaceta extraordinaria Nro. 662, de 23 de enero de 1961. Allan Brewer Carías (2008) Ob. Cit. p. 1393

Último Aparte Artículo 250: "… El Congreso podrá decretar, mediante acuerdo aprobado por la mayoría absoluta de sus miembros, la incautación de todo o parte de los bienes de esas mismas personas y de quienes se hayan enriquecido ilícitamente al amparo de la usurpación, para resarcir a la República de los perjuicios que se le haya causado…".

**Constitución de 1999[29].** Artículo 115: Se garantiza el derecho de propiedad. Toda persona tiene derecho al uso, goce, disfrute y disposición de sus bienes. La propiedad estará sometida a las contribuciones, restricciones y obligaciones que establezca la ley con fines de utilidad pública o de interés general. Sólo por causa de utilidad pública o interés social, mediante sentencia firme y pago oportuno de justa indemnización, podrá ser declarada la expropiación de cualquier clase de bienes.

Artículo 116: No se decretarán ni ejecutarán confiscaciones de bienes sino en los casos permitidos por esta Constitución. Por vía de excepción podrán ser objeto de confiscación, mediante sentencia firme, los bienes de personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, responsables de delitos cometidos contra el patrimonio público, los bienes de quienes se hayan enriquecido ilícitamente al amparo del Poder Público y lo bienes provenientes de las actividades comerciales, financieras o cualesquiera otras vinculadas al tráfico ilícito de sustancias psicotrópicas y estupefacientes.

Siendo la indemnización requisito de procedencia de las expropiaciones, resulta lógica la prohibición, al menos en principio, de la confiscación. Podemos destacar que hasta 1936 la figura de la confiscación no aparecía en nuestras constituciones. Es en la Constitución de 1945 cuando por primera vez se establece "No se decretará ni se llevarán a cabo confiscaciones de bienes sino contra los extranjeros y únicamente en caso de conflicto internacional con su país" (subrayado nuestro).artículo 32.2, parte final. La Constitución de 1947, en su artículo 21 parte final estableció "La confiscación únicamente podrá ser impuesta a los extranjeros, y sólo en caso de conflicto con su país"

[29] Texto tomado de la Gaceta Oficial Nro. 5.453 Extraordinaria del 24- 03- 2000.

La Constitución del 1961 también previó la confiscación de modo excepcional. Según la disposición transitoria vigésima “los bienes a que se refiere el decreto Nro. 28 del 6 de febrero de 1958 de la Junta de Gobierno pasan al patrimonio nacional”.

Por último la Constitución de 1999 reitera el principio general de prohibición de confiscaciones en su artículo 116 **“No se decretarán, ni ejecutarán confiscaciones de bienes, sino en los casos permitidos por esta Constitución”** (subrayado nuestro), para de inmediato reconocer que por vía excepcional, mediante sentencia firme, podrá tomar los bienes de personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, responsables de delitos cometidos contra el patrimonio público, los bienes de los que se hayan enriquecido ilícitamente al amparo del poder Público y los bienes provenientes de las actividades comerciales, financieras o cualquiera otras vinculadas al tráfico ilícito de sustancias psicotrópicas y estupefacientes. Allan Brewer Carias. *Ob cit*, (2011) pp. 112 y 113.

### VII.2.f.2 Ley de Regularización y Control de Arrendamientos de Viviendas

La Ley de Regularización y Control de Arrendamientos de Viviendas, si bien es cierto contempla como sanción expresa la expropiación, figura mal utilizada en nuestro criterio, como quedó suficientemente explicado en páginas anteriores dedicadas a la expropiación, no contempla expresamente como sí lo hace la Ley de Costos y Precios Justos la figuras de la ocupación y la confiscación como sanción penal, para situaciones jurídicas que no constituyen ilícitos, en lo cual abundaremos posteriormente. Sin embargo la LRCAV, en su Capítulo V, que se refiere a la obligatoriedad del arrendamiento para las empresas constructoras, establece una serie de restricciones al derecho de propiedad que no son otra cosa que una confiscación disfrazada. Así tenemos, por ejemplo, el artículo 84, que indica que con el objeto de estimular la iniciativa privada en la construcción de viviendas, las empresas constructoras de desarrollos habitacionales de más de diez inmuebles, éstas deberán

destinar un porcentaje de esas viviendas para el arrendamiento. **Ese porcentaje será fijado mediante resolución del Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat.** (Subrayado nuestro). Nótese como esa fijación es unilateral y arbitraria, el particular, en este caso la persona natural o jurídica que construya el edificio no tiene ninguna participación. Además, agrega el artículo que las viviendas indicadas en este artículo, deberán cumplir con las mismas características y especificaciones técnicas, obviamente que el resto de las viviendas no destinadas al arrendamiento, sino a la venta.

Continúan las restricciones a la propiedad en este capítulo de la Ley, cuando en el artículo 85, se establece que las empresas constructoras deben, previo inicio del proyecto de la construcción de viviendas, notificar e informar al Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, y a la alcaldía correspondiente, la cantidad de viviendas que se va a construir, así como determinar el tiempo estipulado para la construcción de las mismas, e indica que **sin la carta aval del Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, no podrá dar inicio a la obra.** (Subrayado nuestro).

El artículo 86 por su parte establece que es potestad del Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, designar los inmuebles que hay que arrendar en los desarrollos habitacionales indicados en el artículo 84 de la presente Ley, sin la participación de la persona natural o jurídica encargada de construir la edificación, lesionando una vez más el derecho de propiedad; continúa el artículo diciendo que la designación de los inmuebles indicados en el presente artículo debe realizarse en el marco de las prioridades sociales establecidas por el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, todo lo cual constituye una arbitrariedad, y una violación a nuestra Carta Magna, pues se dispone de la propiedad privada sin haber sido expropiada.

Como si lo anterior no fuera suficiente, el artículo 87 nos indica que los costos de construcción, a efectos de fijar el canon de arrendamiento de las unidades habitacionales arrendadas, **serán los que determine el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat.** (Subrayado nuestro). Imaginemos semejante arbitrariedad, el Gobierno fija el canon de arrendamiento unilateralmente sin tomar en cuenta lo que el particular invirtió en la construcción de la obra, es decir, que no solo se viola el derecho de propiedad, sino que se viola el derecho a la defensa y el debido proceso, ya que existe un procedimiento para la fijación de los cánones de arrendamiento que en este caso simplemente se está desaplicando sin argumentación legal alguna.

Este capítulo termina con el artículo 88, en el se establece textualmente: "En aquellos inmuebles construidos, según lo referido en el artículo 84 de la presente Ley, se garantiza que el arrendatario o arrendataria y su grupo familiar, no pasen más de diez años en condición de arrendatario o arrendataria. Por lo tanto, al cumplir diez años de construcción, **los propietarios tendrán el compromiso de ofertar la venta al arrendatario o arrendataria que esté ocupando el inmueble, y el precio de venta será el que se determine conforme lo establezca la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda".** (Subrayado nuestro). Una vez más se cercena el derecho de propiedad, obligando a los propietarios a vender sus inmuebles a precios regulados por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, y que han sido usados por estos arrendatarios desde que fueron construidos. En conclusión, el Estado venezolano pretendió resolver el problema de la vivienda a costa única y exclusivamente del sector privado, a casi tres años de vigencia de la ley, los problemas se han acentuado cada vez más, estas disposiciones lejos de solucionar los problemas de vivienda los han agravado.

### VII.2.f.3 Ley Orgánica de Precios Justos

Por lo anteriormente transcrito consagrado constitucionalmente nos pareció importante tratar aquí la tendencia legislativa en los últimos tiempos, disfrazado en la LRCAV, pero plenamente al descubierto y marcando la pauta en la Ley Orgánica de Precios Justos, en cuyo artículo 45 se establecen los tipos de sanciones aplicables a los infractores de la Ley dentro de las cuales destacan las consagradas en los ordinales 3 y 6 que se transcriben a continuación:

**3. Ocupación** temporal con intervención de almacenes, depósitos, industrias, comercios, transporte de bienes, por un lapso de hasta ciento ochenta (180) días.

**6. Confiscación** de bienes, de conformidad con la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. (Subrayado nuestro)

Por otra parte, el artículo 56, ejusdem, referido a la desestabilización de la economía, establece textualmente: “Cuando el boicot, acaparamiento, especulación, contrabando de extracción, usura, cartelización u otros delitos conexos, procuren la desestabilización de la economía, la alteración de la paz y atenten contra la seguridad de la Nación, las penas contempladas se aplicarán en su límite máximo, igualmente, **se procederá a la confiscación de los bienes**, conforme a lo previsto en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.” (Subrayado nuestro).

La pregunta es si la confiscación es una sanción o una medida sancionatoria que se establece en el ámbito del Derecho Penal; definitivamente la respuesta según lo anteriormente transcrito y todo lo que hemos estudiado es que es una medida sancionatoria en el ámbito penal, así pues el Derecho venezolano está transitando por mal camino al aplicar la confiscación como una sanción administrativa en contravención de toda la normativa constitucional vigente al respecto.

## Conclusiones

El déficit habitacional no es exclusivo de nuestro país, por el contrario es un mal que nos aqueja a nivel mundial. En Venezuela son muchas las leyes que se han dictado y organismos que se han creado a tales efectos; así podemos recordar el Instituto Nacional de la Vivienda (INAVI), el Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI), o el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat (BANAVIH), entre otros, con los que se ha pretendido resolver el problema habitacional de diferentes formas, como por ejemplo a través de créditos hipotecarios con bajos intereses. Sin embargo, encontramos en el arrendamiento una institución que, si bien es cierto, no proporciona una vivienda propia, le permite a las personas solucionar temporal o definitivamente el problema habitacional. En nuestro país no es fácil que las personas proporcionen sus viviendas desocupadas al mercado arrendaticio inmobiliario, ante el temor de no poder recuperarlas posteriormente, debido a la cantidad de restricciones, limitaciones y sanciones a que son sometidos los propietarios y/o arrendadores como consecuencia de leyes, decretos, resoluciones o criterios jurisprudenciales.

La Ley para la Regularización y Control de Arrendamientos Destinados a Vivienda (2011), lejos de cambiar la situación anterior, más bien la agudiza cada vez más, ya que modifica radicalmente lo contemplado en la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios aprobada en 1999, la cual había unificado en un solo texto legal la normativa que con anterioridad se encontraba dispersa en diversas leyes, resoluciones y decretos, que quedaron expresamente derogados en virtud de su artículo 93, y permitió avances importantes en la materia.

Esta nueva Ley será aplicable a los inmuebles arrendados única y exclusivamente para viviendas, con lo cual serán de aplicación otros textos vigentes en materia de arrendamiento Inmobiliario, a saber: Código Civil (1982); Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (1999) para inmuebles destinados a cualquier otro uso diferente a viviendas, no obstante la nueva regulación sobre el particular

de 2014; las normas de la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos; las disposiciones del Código de Procedimiento Civil (1987); las de la Ley Orgánica de la Jurisdicción Contencioso Administrativa (2011); el Decreto Sobre Desalojos Arbitrarios de fecha 06 de mayo de 2011, amén, claro está, de la Ley para la Regularización y Control de Arrendamientos de Viviendas del 2011 y su Reglamento.

Concretamente, por lo que respecta al Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas, en él se ordenó 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. Criterio que ha sido corroborado en la nueva LRCAV (2011).

La aprobación de la Ley para la Regularización y Control de Arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda (2011), junto a su Reglamento, y la entrada en vigencia del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas (2011) significaron, a nuestro juicio, el retroceso de más de 60 años en la evolución legislativa sobre la materia arrendaticia, ya que regresamos a la normativa estipulada en el Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas del año 1947, ampliando nuevamente la competencia de los órganos administrativos en materia de procedimiento, en este caso la Superintendencia Nacional de Arrendamientos (y los órganos que se vayan creando a nivel regional), que aglutina todos los procedimientos, decisiones y sanciones sobre la materia, colocando una especie de alcabala para los arrendadores/propietarios, quienes deben agotar un procedimiento administrativo previo, para luego acudir a la vía judicial, violando así el derecho de petición, al debido proceso, y a los principios de celeridad y economía procesal, amén de controlar y limitar la voluntad de las partes en la elaboración de los contratos, así como modificar el procedimiento judicial

actualmente vigente en la LAI (1999), de juicio breve a juicio oral, en una especie de híbrido entre el contemplado en el Código de Procedimiento Civil y la Ley Orgánica Procesal del Trabajo.

A juicio del legislador, según quedó plasmado en la Exposición de Motivos de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios de 1999, 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 ello contrario al efecto que ha producido la entrada en vigencia 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, (2011), con sus normas excesivamente proteccionistas para una de las partes en la relación contractual, entiéndase para los arrendatarios.

La nueva legislación utiliza la expropiación y la confiscación como sanciones para los arrendadores en algunos casos de incumplimiento contractual. La expropiación es una institución de Derecho Público, mediante la cual el Estado actúa por causa de utilidad pública o de interés social, con la finalidad de obtener la transferencia forzosa del derecho de propiedad o de algún otro derecho de los particulares, a su patrimonio, mediante sentencia firme y pago oportuno de justa indemnización.

La confiscación, por su parte, se encuentra plasmada en el artículo116 de la Constitución Nacional cuando señala que: “No se decretarán ni ejecutarán confiscaciones de bienes sino en los casos permitidos por esta Constitución. Por vía de excepción podrán ser objeto de confiscación, mediante sentencia firme, los bienes de personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, responsables de delitos cometidos contra el patrimonio público, los bienes de quienes se hayan enriquecido ilícitamente al amparo del Poder Público y lo bienes provenientes de

las actividades comerciales, financieras o cualesquiera otras vinculadas al tráfico ilícito de sustancias psicotrópicas y estupefacientes".

Por las razones expuestas a lo largo de esta investigación, resulta inconstitucional utilizar la expropiación y la confiscación como sanciones, ya que, según lo que se desprende del contenido de los artículos 115 y 116 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, la expropiación solo puede declararse "por causa de utilidad pública o social, mediante sentencia firme y pago oportuno de justa indemnización"; y la confiscación está totalmente prohibida como regla general, salvo la excepción allí contemplada ("mediante sentencia firme, los bienes de personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, responsables de delitos cometidos contra el patrimonio público, los bienes de quienes se hayan enriquecido ilícitamente al amparo del Poder Público y los bienes provenientes de las actividades comerciales, financieras o cualesquiera otras vinculadas al tráfico ilícito de sustancias psicotrópicas y estupefacientes"). Aún así, la tendencia en los últimos años en nuestro país ha sido dictar leyes que utilizan estas figuras como sanción, haciendo caso omiso a lo establecido constitucionalmente. Tal es el caso de la Ley en estudio y, entre otras, por ejemplo, de la Ley para la Defensa de las Personas en Acceso a los Bienes y Servicios, hoy derogada y sustituida parcialmente por la Ley de Precios Justos.

La LRCAV, como se explicó, es una ley dirigida a proteger a un débil jurídico, otorgándole garantías y beneficios exagerados, con lo cual inclina la balanza hacia una de las partes en material contractual, desvirtuando así la relación entre las mismas, sin tomar en consideración sus recursos económicos, ni la ubicación del inmueble, ni siquiera si lo que se arrienda es una habitación de una casa. En su virtud, todos los inmuebles son objetos de regulación, los contratos deben ser sometidos a la revisión y aprobación del organismo administrativo, las causales de desalojo son las mismas para todos los contratos, sean verbales o por escrito, a tiempo indeterminado o no.

Luego de años de estudio minucioso en la materia y análisis de campo en calidad de Directora del Centro de Clínica Jurídica de la UCAB y como docente de la materia desde hace 18 años, podemos decir sin temor a equivocarnos que estamos frente a una Ley que ignora la categoría del débil jurídico (entendiendo por tal a las personas de escasos recursos, incluso de la tercera edad, jubiladas, que arriendan solamente una habitación en su casa para aumentar sus escasos ingresos); que da todos los derechos al arrendatario, en desmedro de los pocos derechos que concede tímidamente al arrendador.

A través del Centro de Clínica Jurídica de la UCAB se ha introducido uno de los múltiples recursos de nulidad por inconstitucionalidad de la Ley analizada (LRCADV), recurso que surge de una acción popular de inconstitucionalidad, luego de realizar un censo de más de veinte personas afectadas, ancianos enfermos en su gran mayoría. La acción fue admitida por el Tribunal Supremo de Justicia, Sala Constitucional y, actualmente se encuentra en trámite de resolución.

En nuestra experiencia diaria hemos sido testigos de acciones poco ortodoxas, por decir lo menos, de propietarios-arrendadores impotentes ante un Estado todo poderoso que supuestamente protege a un “débil jurídico” que, en nuestra opinión, en la mayoría de los casos es inexistente, lo cual se traduce en un incremento de la escasez de viviendas prestas para arrendar, ya que, aunque han dejado de publicarse oficialmente cifras (desde hace mucho tiempo solo contamos con cifras extraoficiales de organismos privados, como la Cámara Inmobiliaria), los datos de los que disponemos (los cuales se anexan a esta investigación) nos permiten concluir con una realidad incontestable: por un lado, la retracción del mercado arrendaticio inmobiliario; y, por otro, promesas sin límite a cargo de organismos gubernamentales sobre el incremento progresivo de futuros proyectos de soluciones habitacionales, que, sin embargo, no cuentan con el suficiente respaldo financiero para convertirse en una realidad palpable y constatable.

A modo de colofón, fruto del estudio efectuado y, habiendo detectado las contradicciones, deficiencias y trabas señaladas sobre la materia analizada, realizamos las siguientes

## OBSERVACIONES Y PROPUESTAS

1.- Desde el punto de vista formal, la Ley resulta excesivamente reglamentista, aspecto que se agudiza con el desarrollo reglamentario posterior. Se observa una voluntad en el legislador de encuadrar el arrendamiento de vivienda más en el terreno del Derecho público que el del Derecho privado, lo que se traduce en una visión programática, ideológica y principista de la Ley. Ejemplo de lo afirmado lo observamos en la gran minuciosidad, no exenta de confusión, a la hora de fijar el canon arrendaticio, aun cuando también podemos constatar que en el Derecho comparado surge con fuerza la tendencia a regular el precio de los alquileres de vivienda.

Fruto de la tendencia apuntada, se observa la creación de la correspondiente estructura administrativa para la puesta en marcha de la nueva regulación (Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, Defensa Pública con competencia sobre la materia, Sistema Nacional para la Defensa en materia Civil y Administrativa Especial Inquilinaria y del Derecho a la Vivienda, Registro Nacional de Vivienda), así como concesión de protagonismo a la participación del Poder Popular), en un claro gesto de centralización del funcionamiento y control de su aplicación, lo que en la mayoría de los casos genera trabas sin cuento y parálisis de la actividad jurídica.

2.- En el plano sustantivo, estamos en presencia de una regulación principista, con claros tintes ideológicos, en donde se evidencia el intervencionismo del Estado en las relaciones de los particulares, constituyendo con ello un freno considerable a la autonomía de la voluntad y la libertad

contractual, clara expresión del proceso de “administrativización del Derecho” que se está produciendo en nuestro país en los últimos tiempos.

Una novedad interesante de la nueva Ley es la regulación individualizada del contrato de arrendamiento, lo cual podría ser entendido como un acierto, no obstante, en su intento de dirigir los dictados contractuales nos hallamos ante una clara limitación al principio de la autonomía de la voluntad.

A su vez, la nueva normativa incide muy desmesuradamente en la concesión de derechos al arrendatario en detrimento del arrendador, lo cual produce un desequilibrio contractual. Ejemplo evidente de lo subrayado lo representa la supresión de las garantías –personales o reales- en la relación arrendaticia a favor del arrendador que la legislación anterior establecía.

Además, el nuevo texto legislativo afecta de manera muy ostensible al derecho de propiedad, tanto por lo que se refiere a la dificultad de practicar el desalojo del arrendatario, cuanto en la obligación impuesta a las empresas constructoras de viviendas de destinar un porcentaje de lo construido al arrendamiento para, transcurrido un lapso de tiempo, tener que vender el inmueble al arrendatario por el precio tasado administrativamente.

3.- En el plano procesal, la posición jurídica del arrendador resulta claramente perjudicada, puesto que deberá agotar un procedimiento administrativo previo, para luego acudir a la vía judicial, violando así derechos y principios procesales. Se modifica el procedimiento judicial vigente de la LAI (1999), juicio breve a juicio oral, convirtiéndose en una especie de procedimiento híbrido entre el contemplado, por un lado, en el Código de Procedimiento Civil y, por otro, en la Ley Orgánica Procesal del Trabajo.

## Referencias bibliográficas

### 1.- Fuentes documentales


ABLAN CANDIA, O. *Curso de Derecho Inquilinario*. Ponencias UCAB. Caracas, 2000.

ABOUHAMAD, Ch. *Anotaciones y Comentarios sobre Derecho Romano. Tomo I*. Editorial Ediciones de la Biblioteca. Caracas, 2009.

*Anotaciones y Comentarios sobre Derecho Romano. Tomo II*. Editorial Ediciones de la Biblioteca. Caracas, 2008.

AGUIAR HENOCH. *Hechos y actos jurídicos* (…). Buenos Aires, 1936.

*Hechos y actos jurídicos en la doctrina y en la ley*. Buenos Aires, 1950.

AGUILAR CARVAJAL, L. *Contratos civiles*. Hagtam. México, 1964.

AGUILAR GORRONDONA, J. L. *Contratos y Garantías*. Vigesimosegunda edición. Publicaciones UCAB. Caracas, 2011.

*Cosas, Bienes y Derechos Reales.* Publicaciones UCAB. Caracas, 2007.

*Personas*. *Derecho Civil I.* 25ª Edición. Publicaciones UCAB. Caracas, 2012.

AGUILAR MAWDSLEY, A. *La responsabilidad contractual del contratista o empresario por vicios o defectos de la obra.* Caracas, 1965.

ALBALADEJO, M. *Instituciones de Derecho civil*, Tomo I, *Parte general y Derecho de obligaciones*, Barcelona, 1972.

*Derecho civil*, Tomo II, volumen I, Bosch. Barcelona, 1997.

*El negocio jurídico*. Barcelona, 1958.

*La forma y la interpretación del negocio jurídico*. Oviedo, 1958.

ALBARRAN, H. *Jurisprudencia sobre Derecho Inquilinario*. ULA. Mérida, 1994.

ALVAREZ, T. *Procedimientos especiales contenciosos*. Segunda edición. Publicaciones UCAB. Caracas, 2004.

APARICIO. *Locación de obra*. Buenos Aires, 1973.

ARISMENDI A.; CABALLERO J. y otros. *El derecho público a comienzos del siglo XXI: estudios en homenaje al profesor Allan R. Brewer-Carías*. Tomo II. Editorial Civitas S.A. Madrid, 2003.

ARRABAL, P. *Negociación de contratos internacionales*. Deusto. Madrid, 1992.

ARRUBLA PANCAS, J. A. *Contratos mercantiles*. Diké. Medellín, 1988.

AUBRY y RAU. *Cours de Droit civil français IV*. 6ª edición. Edition Techniques. Paris, 1936.

AA. VV. (HARTING, H.; LOVERA DE SOLA, I.). *III Jornadas de Derecho Arrendaticio*. Publicaciones UCAB. Caracas, 2010.

AA. VV. *Instituciones de Derecho privado*. *Obligaciones y Contratos*. Tomo III, volumen 1º. Civitas. Madrid, 2003.

AZEMA, J. *La durée des contrats successifs*. Librairie Général de Législation et de Jurisprudence. Paris, 1969.

BALZA ARISMENDI, L. M. *Compilación de Declaraciones, Tratados, Pactos y Convenios de Derechos Humanos*. Venezuela. Liber. Caracas, 2010.

*Constitución Nacional. Titulada y concordada con la legislación nacional e internacional (tratados de derechos humanos).* Ediciones Liber, Caracas, 2010.
BARREIRA, W. *Liberdade e dirigismo no contrato*. Instituto do Ceará, 1955.
BAUDIN, P. *Código de Procedimiento Civil*. Paredes. Caracas, 2011.
BENDAYAN, I. *Estudio de Derecho Inquilinario*. Libra. Caracas, 1987.
BENEDETTI, G. *Del contratto al negozio unilaterale*. Giuffrè. Milano, 1969.
BELTRAN DE HEREDIA. *La obligación de sanear en el arrendamiento*. Revista de Derecho Privado. Madrid, mayo de 1964.
BERLIOZ, G. *Le contrat d´adhésion*. Librairie Général de Législation et de Jurisprudence. Paris, 1976.
BERNAD MAINAR, R. *Curso de Derecho Privado Romano*. Publicaciones UCAB, Caracas 2009.
*Contratación Civil en el Derecho Venezolano*. Tomo I y II. Publicaciones UCAB. Caracas, 2012.
*Derecho Civil Patrimonial Obligaciones*. Tomos I-IV. Publicaciones UCAB. Caracas, 2012.
*Manual de Historia del Derecho*. Publicaciones UCAB Caracas, 2010.
BERRIO ZAPATA, D. *La operación de factoring en el Derecho colombiano*. Pontificia Universidad Javeriana. Facultad de Ciencias Jurídicas y Socioeconómicas. Bogotá, 1984.
BETTI, E. *Teoria generale delle obbligazioni*, trad. española de De los Mozos, 2 tomos. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid, 1969, tomo II.
*Teoria generale del negozio giuridico*. UTET. Torino, 1960.
*Cours de Droit civil comparé des obligations*. Milano. Giuffré, 1958.
*Il progetto di un codice italo-francese delle obbligazioni e dei contratti*. Vallardi. Milano, 1929.
BLOCH. *Arrendamiento de inmuebles.* Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Madrid. Agosto-septiembre, 1948.
BOFFI, L. M. *Las obligaciones en el Proyecto franco italiano y en el Derecho argentino*. Separata de la Revista de la Facultad de Derecho, nº 48.
BOGGIO AMAT. *Disposiciones generales sobre los actos jurídicos*. Lima, 1940.
BOHORQUEZ, O. *Procedimiento inquilinario*. Fitell. Maracay, 1984.
BONFANTE, P. *Instituciones*. Edición española. Reus. Madrid. 1965.
BORDA. *Manual de Derecho de obligaciones*. 6ª edición. Abeledo-Perrot. Buenos Aires, 1973.
BORGES, J. ¡*No Más Cuentos*! La Verdad en Hechos y Números. Primero Justicia. Caracas, 2012.
BORJA SORIANO. *Teoría general de las obligaciones*. Dos volúmenes, México, 1982.
BONET CORREA, J. *Exposición sistemática del Derecho de arrendamiento*. Santiago de Compostela, 1952.
BRANCACCIO. *Relazione al Convegno sul "Futuro Codice europeo dei contratti",* G. C. 1991, páginas 371 y ss.
BRASIELLO. *L ´unitarietà del concetto di locazione in diritto romano*. Rivista italiana per le scienze giuridiche*. Roma, 1927.*
BRENDER ACKERMAN, C. *Problemas inquilinarios*. Livrosca. Caracas, 1996.

*Análisis de la doctrina y jurisprudencia inquilinaria*. Livrosca. Caracas, 1993.

*Práctica forense inquilinaria*. Livrosca. Caracas, 1988.

*Comentarios a la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios*. Livrosca. Caracas, 2000.

BREWER-CARÍAS, A R. *Documentos constitucionales de la independencia constitucional. Documents of the Independence 1811*. Editorial: Jurídica Venezolana. Caracas, 2012.

*La Constitución de 1999. Derecho Constitucional Venezolano*. Tomo I y II. Editorial Jurídica Venezolana Caracas, 2004.

*Las Constituciones de Venezuela*. Tomo I y II. 3ª Edición. Editorial: Serie Estudios. Caracas, 2008.

*El Derecho Administrativo y la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos. Principios del Procedimiento Administrativo*. Editorial Jurídica Venezolana. Caracas, (2010.

BREWER, A, *et al. Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos y Legislación Complementaria*. 15ª Edición. Editorial Jurídica Venezolana. Caracas, 2012.

BREWER, A; y HERNÁNDEZ, V. *Ley Orgánica de la Jurisdicción Contencioso Administrativa*. Editorial Jurídica Venezolana. Caracas, 2011.

BREWER, A.; RONDÓN DE SANSÓ, H.; Urdaneta Troconis, G. y Hernández J. I. *Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos y Legislación Complementaria*. Editorial Jurídica Venezolana. Caracas, 2010.

BROSETA PONT. *Manual de Derecho Mercantil*. Tecnos. Madrid, 1981.

BUCCI. *Manuale delle locazioni*. Padova, 1989.

BULLRICH, S. J. *La tarjeta de crédito*. Abeledo-Perrot. Buenos Aires, 1971.

CABANELLAS, G. *Diccionario Enciclopédico de Derechos Usual*. Tomo I y VI 27 ª edición. Editorial Heliasta. Buenos Aires, 2001.

CABANILLAS SANCHEZ. *La recepción de la obra*. Anuario de Derecho Civil. Madrid. 1982, páginas 878 y ss.

CADARSO PALAU, J. *La responsabilidad decenal de arquitectos y constructores*. Montecorvo. Madrid, 1976.

CAMACHO QUINTERO, E. *Hacia una tipificación del leasing*. Pontificia Universidad Javeriana. Bogotá, 1983.

CANCHICA BUSTAMANTE, J. M. *Nueva Ley de Arrendamientos Inmobiliarios*. Paredes. Caracas, 2000.

CANNATA, C. *Historia de la Ciencia Jurídica Europea* (Trad. Laura Gutiérrez-Masson). Tecnos. Madrid, 1996.

CANO J. I. *Colisión de derechos de adquisición preferente*. Bosch. Barcelona, 1978.

CANO TELLO, J. *El Derecho civil, cauce y límite de la autonomía privada*. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario, 1979.

CANOVA A., HERRERA L. A., ANZOLA K. *¿Expropiaciones o Vías de Hecho? La degradación continuada del derecho fundamental depPropiedad en la Venezuela actual*. Publicaciones UCAB. Caracas, 2009.

CAPUTO. *Il diritto de prelazione nella nuova disciplina delle locazioni urbani*. Ceda. Padova, 1988.

CARBONE IYAEZUN, C. F. *Contratos de adhesión*. Abeledo. Buenos Aires, 1922.
CARBONNIER, J. *Droit civil*. Themis. Paris, 1964.
CARLOMAGNO. *La locación en el Derecho civil argentino*. Buenos Aires, 1947.
CARIOTA FERRARA, L. *Il negozio giuridico nel Diritto Privato italiano*. Morano Editore. Napoli, 1952.
CARRASCOSA GONZALEZ, J. *El contrato internacional*: *Fraccionamiento versus Unidad*. Civitas. Madrid, 1992.
CASTAN TOBEÑAS, J. *Derecho civil español, común y foral*. Tomo III, Derecho de Obligaciones. La Obligación y el contrato en general. Reus. Madrid, 1983.
CASTRO LUCINI. *Los negocios jurídicos atípicos*. Revista de Derecho Notarial. Madrid, 1974.
CATALA, J. A. *La ejecución de sentencias en el procedimiento inquilinario especial*. Caracas, 1983.
*Principios de Derecho Inquilinario*. Cantauro. Caracas, 1993.
CATAUDELLA, A. *Sul contenuto del contratto*. Giuffrè. Milano, 1974.
CHULIA, V. *Aspectos jurídicos de los contratos atípicos* (4 Tomos). Bosch. Barcelona, 1999.
CHUQUI, A. *La suerte del recurso de regulación de la jurisdicción en la LAI*. Livrosca. Caracas, 2000.
CIAN. *Forma solemne e interpretazione del negozio*. Padova, 1969.
CIFUENTES MUÑOZ, E. *El leasing y su incorporación al Derecho*. Temis. Bogotá, 1988.
CLARO SOLAR, L. *Derecho civil. Obligaciones*. Imprenta Universal de Chile. Santiago, 1986.
CONTRERAS B. G. *Aspectos relevantes del juicio de desalojo*. Paredes. Caracas, 1996.
*El contencioso administrativo inquilinario*. Paredes. Caracas, 1990.
*Regulación de alquileres. Doctrina. Jurisprudencia. Legislación y Formularios*. Vadell Hermanos. Caracas-Valencia, 1993.
CORRAL, E. *Expropiación municipal. Especial referencia a la expropiación en las leyes urbanísticas de las Comunidades Autónomas*. 2ª. Edición. Editorial Grupo Jomagar. Madrid, 2008.
CORSI, L. *La responsabilidad decenal (exégesis del artículo 1637 del Código civil)*. Fondo Editorial del Colegio de Ingenieros. Caracas, 1979.
COSTA. *La locazione di cosa in Diritto romano*. Torino, 1916.
COUTURE, E. *Fundamentos del Derecho Procesal Civil*. 1ª Edición. Editorial: Atenea. Buenos Aires, 2007.
COZIAN, M. *L´action directe*. París, 1969.
CODIGO CIVIL DE VENEZUELA. *Artículos 1133-1145*. Instituto de Derecho Privado. Universidad Central de Venezuela. Caracas, 1982.
COGORNO, E. *Teoría y técnica de los nuevos contratos comerciales*: *leasing, renting, factoring, crédito revolting*. Meru. Buenos Aires, 1979.
COLIN y CAPITANT. *Cours élémentaire de Droit civil français*. Tomo III. Dalloz. Paris, 1942-1946.
CONSEIL DE L´EUROPE. *Les conditions générales du contrat*. Strasbourg, 1979.

CORDINI. *Il Convegno di Pavia sulla codificazione europea in tema di obbligazioni e contratti,* Q, 1991, págs.. 661 y ss.

*La redazione di un codice europeo dei contratti nel progetto internazionale dei giuristi del "gruppo di Pavía"*, RTDP, 1994, págs. 327 y ss.

CORTS GRAU. *Principios de Derecho natural*. Madrid, 1944.

COVIELLO, N. *Doctrina General del Derecho Civil*. UTEHA. México, 1949.

CRISTOBAL MONTES, A. *Curso de Derecho Romano. (Derecho de Obligaciones).* Universidad Central de Venezuela. Caracas, 1964.

DEL ARCO, M.; PONS, M. *Derecho de la construcción*. Comares. Granada, 1987.

DE BUEN, N. *Ensayo sobre el concepto del contrato*. Boletín del Instituto de Legislación Comparada y Derecho Internacional nº 1. Panamá, 1945.

*La decadencia del contrato*. México, 1966.

DE CASTRO, F. *El negocio jurídico*. Madrid, 1967.

DE LOS MOZOS, J. L. *"Convegno di Pavía" sobre la futura Codificación Europea de Obligaciones y Contratos*, RDP, 1991, págs. 694 y ss.

*Il Codice italiano come "modello" per la codificazione europea,* FP, 1992, págs. 46 y ss.

*La noción de contrato*, en id. Id., págs.. 51 y ss.

*Causa y tipo en la teoría general del negocio jurídico*. Revista de Derecho Privado, septiembre de 1970.

*La forma del negocio jurídico*. Anuario de Derecho Civil. Madrid, 1968.

DE NOVA, G. *Il tipo contrattuale*. Verona-Padova, 1974.

DE PAGE, H. *Traité élémentaire de Droit civil belge*. 2ª edición. Bruxelles, 1950.

DE RUGGIERO. *Instituciones de Derecho civil* (trad. española). Tomo II. Reus. Madrid, 1944.

DE SALES PIERO, F. *Compendio de Derecho Inquilinario*. Instituto Jurídico de Estudios Superiores. Caracas, 1981.

DE SOLA, R. *De la comercialidad de las operaciones inmobiliarias en el derecho venezolano*. Caracas, 1995.

DEMOGUE. *Traité des obligations en général*. Tomo I, París, 1923.

DERRUPPE. *La nature juridique du droit du preneur à bail et la distinction des droits réels et des droits de créance*. Dalloz. París, 1952.

DEVILLARD. *La location*. Masson. París, 1991.

DIANA, A. G. *Il subcontratto*. Torino, 2003.

DI GENARO. *Contratti misti*. Padova, 1934.

DIAZ BRAVO, A. *Contratos mercantiles*. Harla. México, 1989.

DIAZ MOLINA, I. M. *Los contratos atípicos*. Imprenta Universitaria. Caracas, 1970.

DIAZ PAIRO. *Teoría general de las obligaciones*. Segunda edición. La Habana. 1945, volumen primero.

DIEZ-PICAZO. *Fundamentos de Derecho civil patrimonial*. Volumen I. Madrid, 1970.

*Instituciones de Derecho civil*. Volumen I. Tecnos. Madrid, 1974.

*Sistema de Derecho civil*. Volumen II. Madrid, 1976.

DISTASO, N. *I contratti in generale*. UTET. Torino, 1966.

DOSSETTO, M. *Le condizioni generali di contratto e i contratti conclusi mediante moduli o formulari*. Cedam. Padova, 1951.
DUQUE, R. *Proceso sobre la propiedad y la posesión*. 3ª edición. Academia de Ciencias Políticas y Sociales. Serie Estudios 98. Caracas, 2011.
ECHEBARRIA SAENZ, J. A. *El contrato de franquicia*: *definición y conflicto en las relaciones internas*. Mac Graw Hill. Madrid, 1995.
EGAÑA, M. *Bienes y Derechos Reales*. Ediciones Liber. Caracas, 2004.
EL NUEVO CÓDIGO CIVIL VENEZOLANO CON UN ESTUDIO CRÍTICO COMPARATIVO CON EL ESPAÑOL. Centro Editorial de Góngora. Madrid, 1897.
ENNECERUS. *Derecho de Obligaciones*. Volumen I. Barcelona, 1954.
ESPIN, M. *Manual de Derecho civil*. Tomo III, *Obligaciones y contratos*. 5ª edición. Madrid, 1978.
ESPINAR LAFUENTE. *Líneas de orientación para una concepción del negocio jurídico*. Revista General de Legislación y de Jurisprudencia. Madrid, junio de 1963.
ESPINER VICENTE, J. M. *La regulación jurídica de los contratos internacionales de contenido económico*. Edersa. Madrid, 1979.
FAÚNDEZ LEDESMA, H. *El Sistema Interamericano de Protección de los Derechos Humanos*. *Aspectos institucionales y procesales*. 3ª Edición. Editorial Instituto Interamericano de Derechos Humanos. Costa Rica, 2004.
FELIU REY, M. I. *El tanteo convencional*. Civitas. Madrid, 1997.
FERNANDEZ GOMEZ, L. *Temas de Derecho Inquilinario*. Publicaciones UCAB. Caracas, 1998.
FERNANDEZ HIERRO. *La responsabilidad civil por vicios de la construcción*. Universidad de Deusto. Bilbao, 1976.
FERNANDEZ MILTON. *Problemas e limites do dirigismo contratual*. Belo Horizonte, 1969.
FERRAJOLI, L. *Los fundamentos de los derechos fundamentales*. Editorial Trotta. Madrid, 2009.
FERRI, L. *La autonomía privada*. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid, 1968.
*Considerazioni intorno all'ipotesis di un progetto di codice europeo dei contratti*, Q, 1991.
FORCHIELLI, P. *I contratti reali*. Giuffrè. Milano, 1952.
FUBINI. *Locazione di cose*. Milano, 1910.
GAGGERO. *Il Convegno di Pavia sulla futura codificazione europea in tema di obbligazioni e contratti*, GI, 1992, c. 44 y ss.
*Il progetto di un codice europeo dei contratti: l'attività del gruppo di lavoro pavese*, RDC, 1997, II, páginas 113 y ss.
GALGANO, F. *Teorías e ideologías del negocio jurídico*. Universidad de Granada. Granada, 1982.
GALVAO TELLES. *Os contratos em geral*. 2ª edición. Lisboa, 1962.
GANDOLFI. *Per un Codice europeo dei contratti,* RTDP, 1991, páginas 781 y ss.
*Pour un Code européen des contrats,* RTDC, 1992, páginas 707 y ss.
*L'unificazione del diritto dei contratti in Europa: mediante o senza una legge?* RDC, 1993, página 149.

*Verso il tramonto del concetto di "obligazzione"nella prospettiva di un codice unico per l'Europa?*, RDC, 1995, II, páginas 203 y ss.

*La "condizione" nel progetto pavese di un codice europeo dei contratti*, RDC, 1998, II, páginas 287 y ss.

GARAY, J y GARAY, M. *Ley de Alquileres (Ley de Arrendamientos Inmobiliarios) comentada y Casos Prácticos*. Ediciones Juan Garay. Caracas, 2010.

*Ley de Alquileres de Vivienda*. Corporación AGR S.C. Caracas, 2012.

GARCIA CONESA, A. *El contrato de ejecución de obra y su jurisprudencia*. 1996.

GARCIA DE ENTERRÍA, E. y FERNÁNDEZ TOMÁS-RAMÓN. *Curso de Derecho Administrativo* I y II. Civitas. Madrid, 2006.

GARCIA GIL, F. J. *El contrato de ejecución de obra y su jurisprudencia*. Dykinson. Madrid, 1995.

2000.

GARCIA-PELAYO, M. *Obras Completas*. Tomos I-III. Centro de Estudios Políticos y Constitucionales. Madrid, 1991.

GARRIDO, R. F. *Contratos civiles y mercantiles*. Editorial Universidad. Buenos Aires, 1998.

*Contratos típicos y atípicos*. Editorial Universidad. Buenos Aires, 1984.

GASTALDI, J. M. *Contratos aleatorios y reales*. Editorial Belgrano. Buenos Aires, 1997.

*Introducción al estudio de los contratos comerciales: su relación con los civiles*. Editorial Belgrano. Buenos Aires, 1998.

GETE-ALONSO, M. C. *Estructura y función del tipo contractual*. Barcelona, 1979.

GHESTIN, J. *Traité de Droit Civil. Les obligations. Le contrat*. Volumen II. Librairie Général de Législation et de Jurisprudence. Paris, 1980.

GIANNATTASIO, C. *L´appalto*. Giuffrè. Milano, 1977.

GIBERT SÁNCHEZ DE LA VEGA, R. *Arrendamiento urbano en el Derecho español*. Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad Complutense. Madrid. 1979, n° 57, pp. 5-19.

GARCÍA VALDEAVELLANO, L. *Orígenes de la burguesía en la España medieval*. Madrid. 1991, pp. 95-109.

GIORDANO, A. *I contratti per adesione*. Giuffrè. Milano, 1951.

GOMEZ DE LA ESCALERA. *La responsabilidad civil de los promotores, constructores y técnicos por los defectos de construcción*. Bosch. Barcelona, 1993.

GOMEZ JIMENEZ, C. J. *Estudios sobre los contratos por adhesión a condiciones generales*. Pontificia Universidad Javeriana. Bogotá, 1990.

GONZALEZ, J. *Los nuevos procedimientos administrativos y el proceso judicial arrendaticio (inquilinarío) en Venezuela*. Vadell Hermanos. Caracas, 2012.

GONZALEZ FERNANDEZ, A. E. *Del arrendamiento y la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios*. El Guay. Caracas, 2000.

GORLA, G. *El contrato*. Bosch. Barcelona, 1959.

*El contrato: problemas fundamentales tratados según el método comparativo y casuístico*. Bosch. Barcelona, 1959.

GRANADILLO COLMENARES, N. C. Sentencias vinculantes de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia 2000-2007. Paredes. Caracas. 2009.
GRASSO, B.; PESIRI, F. B. *Il subcontratto*. Contratti in generale. UTET. Torino,
GUASTINI, R. *Interpretación, Estado y Constitución*. ARA editores. Lima, 2010.
*Tratado de Derecho Arrendaticio Inmobiliario* Volumen II. Livrosca, C.A. Caracas, 2000.
GUERRERO QUINTERO, G. *La duración del contrato de arrendamiento y la consignación inquilinaria*. Italgráfica. Caracas, 1990.
*Tratado de Derecho Arrendaticio Inmobiliario*. 2 volúmenes. Publicaciones UCAB. Caracas, 2003.
*Temporalidad arrendaticia*. Livrosca. Caracas. Caracas, 1999.
GUERRERO QUINTERO, G. y GUERRERO ROCCA, G. A. *Tratado de Derecho Arrendaticio Inmobiliario*. Volumen I. Livrosca, C.A. Caracas, 2000.
GUERRERO-ROCCA, G. A. *Tratado de Derecho Arrendaticio Inmobiliario*. Volumen II. Publicaciones UCAB. Caracas, 2006.
*El leasing inmobiliario*. Editorial Universidad. Buenos Aires, 1990.
GUERRIERO. *L´acte juridique solemnel*. Paris, 1975.
GUGLIEMI, E. *Instituciones de Derecho civil*. Universidad. Buenos Aires, 1980.
GUTIERREZ BORDA, A. *Del contrato adhesivo*. Pontificia Universidad Javeriana. Facultad de Ciencias Jurídicas y Socioeconómicas. Bogotá, 1973.
HALLER, T. *Le contrat de franchise en droit suisse*. Faculté de Droit. Laussane, 1978.
HARTING, H. *El arrendamiento*. Caracas, 1996.
*El Arrendamiento Doctrina y Jurisprudencia*. Editorial Livrosca. Caracas, 1999.
HARTING, H. y LOVERA DE SOLA, I. *Nueva Ley de Arrendamiento de Vivienda. IV Jornada de Derecho Arrendaticio en Homenaje al Dr. Domingo Sosa Brito*. Publicaciones UCAB. Caracas, 2012.
HENRIQUEZ LA ROCHE, R. *Arrendamientos inmobiliarios*. Gráficas Capriles. Caracas, 2008.
HENRÍQUEZ LA ROCHE, R. *Instituciones de Derecho Procesal*. Ediciones Liber. Caracas, 2005.
HENRÍQUEZ LA ROCHE, R. *Comentarios al Código de Procedimiento Civil*. Editorial Centro de Estudios Jurídicos de Venezuela. Caracas, 2009.
HENRIQUEZ LA ROCHE, R.; KIRIAKIDIS LONGHI, J. C. *Nuevo régimen jurídico sobre arrendamiento inmobiliario*. Centro de Estudios Jurídicos del Zulia. Maracaibo, 2004.
HERRERA CATENA, J. *Responsabilidades en la construcción. Responsabilidad decenal de técnicos y constructores*. 2 volúmenes. Gráficas del Sur. Granada, 1974 y 1977.
HERRERA ORELLANA, L. A. *Reflexiones a propósito de la progresiva eliminación de la autonomía de la voluntad en el Derecho venezolano*, Libro Homenaje al Profesor Alfredo Morles Hernández. Derecho Mercantil Internacional. Derecho de Seguros. Contratos y Garantías Mercantiles. Volumen IV. Editorial: UCAB. Caracas, 2012.

HUNG CAVALIERI, R. *El Nuevo régimen inquilinario en Venezuela*. Paredes. Caracas, 2002.
JAÑEZ T. *Metodología de la investigación en Derecho*. Publicaciones UCAB. Caracas, 2008.
JORDANO BAREA, J. B. *La categoría de los contratos reales.* Bosch. Barcelona, 1958
JOSSERAND, L. *Cours de droit civil positif français*. Tomo II, vol. I., París, 1930.
*Considerazioni sul contratto regolato*. Modena, 1934.
JOVER DE UMAÑA, B. *El leasing o arrendamiento financiero*. Pontificia Universidad Javeriana. Bogotá, 1983.
KUMMEROV, G. *Algunos problemas fundamentales del contrato por adhesión en el derecho privado.* Facultad de Derecho. Universidad Central de Venezuela. Caracas, 1966.
*El retracto legal arrendaticio*. Studia Iuridica n° 1. UCV. Caracas, 1957.
*Bienes y Derechos Reales*. 5ª Edición. Mac Graw Hill. Caracas, 2002.
LACRUZ BERDEJO, J. L. *Elementos de Derecho civil II, 2º. Derecho de Obligaciones. Volumen I.* Editorial Bosch. Barcelona, año 1979.
*Elementos* …. Dikynson. Madrid, 2001.
LALAGUNA DOMINGUEZ, E. *La libertad contractual*. Revista de Derecho Privado, octubre de 1972.
*Curso de Derecho civil*. Tomo II. Valencia, 1999.
LARES MARTÍNEZ, E. *Manual de Derecho Administrativo*. XIII Edición. Edit. Rodrigo Lares Bassa. Caracas, 2010.
LA ROSA, M. A. *Estudio Comparativo del Código Civil de 1942 vigente, con el de 1922*. Editorial Egry. Caracas, 1943.
LARROUMET, C. *Teoría general del contrato*. Temis. Bogotá, 1993.
*L´action de nature nécessairement contractuelle et la responsabilité civil d´ensemble contractuelle*. JCP. París, 1988.
LEON JIMENEZ, J. *La temporalidad del contrato de arrendamiento y de la relación arrendaticia*. Libro Homenaje a J. L. Aguilar Gorrondona. TSJ. N° 5. Tomo I. Caracas. 2002, páginas 643-669.
L´HOMME. *De la cession de bail*. París, 1921.
LOBATO GOMEZ, J. M. *Responsabilidad del promotor inmobiliario por vicios en la construcción*. Madrid, 1994.
LOPEZ, F; CARRILLO, J y GUICHOT, E. *La Expropiación Forzosa*. Lex Nova. Valladolid, 2006.
LORA-TAMAYO RODRIGUEZ. *La seguridad jurídica del contrato*. Revista de Derecho Notarial, abril-junio de 1982.
LORIZIO. *Il contratto di appalto*. Padova, 1939.
LOVERA DE SOLA, I. *La revisión de la regulación de alquileres*. Revista de Derecho Público n°7. EJV. Caracas, 1981.
MADURO LUYANDO, E. *Curso de Obligaciones. Derecho Civil III.* Publicaciones UCAB., Caracas, 2010.

MARCELO KIPER, C. y MALIZIA, R. *Derechos Reales. Casos para su aprendizaje*. Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma. Ciudad de Buenos Aires, 2005.
MARIN ECHEVARRIA, A. R. *Contratos*. 3 volúmenes. U. L. A. Mérida, 1998.
MARTINEZ DE AGUIRRE Y ALDAZ, C. *Curso de Derecho civil, II*. Derecho de Obligaciones. Colex. Madrid, 2000.
MARTINEZ RIVIELLO, F. *La terminación del contrato de arrendamiento y los derecho de preferencia de los arrendatarios*. Paredes. Caracas, 1999.
*El juicio de desocupación*. Caracas, 1979.
MARTY y RAYNAUD. *Droit civil*, tomo II, volumen I. *Les obligations*. Paris, 1962.
MASNATTA, H. *El contrato atípico*. Abeledo-Perrot. Buenos Aires, 1961.
MASSINI CORREAS, C. I. *Teoría del Derecho y Derechos Humanos*. ARA Editores. Lima, 2011.
MAZEAUD (HENRY-LEON y JEAN). *Leçons de Droit civil.* Tomo II. 5ª edición, París, 1973.
MELICH ORSINI, J. *Doctrina general del contrato*. Academia de Ciencias Políticas y Sociales. Caracas, 2009.
*La responsabilidad decenal por ruina de edificios según el artículo 1637 del Código civil*. Caracas, 1988.
MESSINEO, F. *Manuale*. Volumen III. 9ª edición. Milano, 1959.
MEZA BARROS, R. *Manual de Derecho civil de la obligación*. Editorial Jurídica de Chile. Santiago, 1957.
MILIANI BALZA, A. *Obligaciones civiles. II.* 7ª edición. El Guay. Caracas, 1998.
MINGUIJON, S. *Historia del Derecho español*. Cuaderno 9º, *Contratación*. Zaragoza. 1924.
MIRABELLI. *L´atto non negoziale nel Diritto privato italiano*. Napoli, 1955.
*La locazione* (Tratatto de Vasalli), 1972.
MOGOLLON CASTILLO, J. *Nociones de Derecho Inquilinario y Ley de Arrendamientos Inmobiliarios*. Jurídicas Rincón. Barquisimeto, 2001.
MONCADA, V. E. *División de los contratos según el Código civil venezolano*. Tesis de grado. U. C. V., Caracas, 1940.
MORENO MOCHOLI. *Sobre la naturaleza jurídica del derecho del arrendatario*. RGLJ. Madrid. 1948 primer semestre, páginas 22 y ss.
MORLES HERNANDEZ, A. *Curso de Derecho Mercantil. Tomo III*. Publicaciones U. C. A. B., 1989.
MUÑOZ, L. *La función del contrato*. Santa Fe, 1959.
*Contratos y negocios jurídicos*. Editorial Universidad. Buenos Aires, 1981.
NARANJO MESA, V. *Teoría Constitucional e Instituciones Políticas*. 10ma. Edición. Temis S.A. Bogotá, 2006.
NERET, J. *Le sous-contrat*. LGDJ Tomo 163. París, 1979.
NOGUERA AARON, E. C. *De los contratos*: *principios y nociones civiles y mercantiles*. Universidad Sergio Arboleda. Bogotá, 1998.
NORDMANN, P. *Le contrat d´adhésion, abus et rémedies*. Université de Lausanne. Lausanne, 1974.
NUÑEZ ALCANTARA, E. D. *El nuevo Derecho inquilinario venezolano*. Vadell. Caracas, 2000.

*La relación arrendaticia en la Venezuela de principios del siglo XXI*. Vadell Hermanos. Caracas-Valencia, 2009.
O´CALLAGHAN, X. *Compendio de Derecho civil*. Tomo II, volumen 1º. Madrid, 2001.
*Contrato de obra. Responsabilidad por ruina*. Actualidad Civil. Madrid. 1988, páginas 1677 y ss.
OCHOA, O. *Personas: Derecho Civil I. Publicaciones* Universidad Católica Andrés Bello. Caracas, 2006.
ORLANDO, F. *El Régimen de la responsabilidad administrativa en la Ley Orgánica de la Contraloría General de la República*. Trabajo de ascenso. Universidad Católica Andrés Bello, Facultad de Derecho, 1999.
ORTIZ ORTIZ, R. *El poder cautelar general y las medidas innominadas*. Paredes. Caracas, 1997.
OSPINA FERNANDEZ, G. *Teoría general del contrato y del negocio jurídico*. Temis. Bogotá, 1998.
OSSORIO MORALES, J. *Lecciones de Derecho civil. Obligaciones y contratos*. Comares. Granada, 1986.
OVERSTAKE, J. F. *Essai de classification des contrats speciaux.* Bibliothéque de Droit Privé. Tomo 91. Librairie Général de Législation et de Jurisprudence. Paris, 1969.
PACCHIONI. *Dei contratti in generale*. 3ª edición. Padova, 1939.
PALACIOS HERRERA, O. *Apuntes de Obligaciones*. Caracas, 1956.
PARIS ARBOLEDA, D. *El leasing*: *su desarrollo, naturaleza jurídica, noción y características*. Pontificia Universidad Javeriana. Bogotá, 1987.
PASSERIN D´ENTRÈVES. *Il negozio giuridico*. Torino, 1934.
PEÑARANDA Q, H. R. *Análisis descriptivo de la Ley Orgánica de Registro Civil en Venezuela*. Ediciones del Vicerrectorado Académico. Maracaibo, Zulia 2011.
PERA VERDAGUER, F. *Expropiación Forzosa*. 5ª. Edición. Editorial Bosch, S.A. Barcelona, 2002.
*Expropiaciones urbanísticas*. Editorial Bosch, S.A. Barcelona, 2003.
PERRETTI, M. El *derecho a la defensa. Derechos humanos y defensa. Visión constitucional y procesal*. Liber. Caracas, 2004.
PESCI-FELTRI MARTINEZ, M. *La obligación del comitente de colaborar con el contratista en la ejecución de las obras públicas*. Revista de Derecho Público n° 3. Caracas. 1980, páginas 53-55.
PIRAINO LETO, A. *Contratti atipici e innominativi*. UTET. Torino, 1974.
PLANIOL-RIPERT-BOULANGER. *Traité élémentaire*. Tomo II. *Les obligations.* 5ª edición, París, 1957.
POSCH. *Konferenz zu einer europaäischen Kodifikation der Vertragrechts* NJ, 1991, páginas 70 y ss.
POTHIER, R. J. *Tratado de las obligaciones*. Heliasta. Buenos Aires, 1978.
*Tratado de los contratos*. Atalaya. Buenos Aires, 1948.
PREDEN. *Locazione e constituzione*. Milano, 1989.
PUIG BRUTAU. *Fundamentos de Derecho* civil. Tomo I, volumen II, *Derecho general de las obligaciones*. Barcelona. 2ª edición, 1976.
PUIG PEÑA. *Tratado de Derecho Civil*. Tomo IV. Volumen II. Edersa. Madrid, 1946.

RADBRUCH. *Filosofía del Derecho*. Traducción española. 2ª edición. Reus. Madrid, 1944.
RENGEL ROMBERG, A. *Tratado de Derecho Procesal Civil Venezolano*. Tomo I, II y III. Editorial Arte. Caracas, 1994.
REZZONICO. *Locación de cosas, de obra y de servicios.* Buenos Aires, 1959.
RODNER, J. O. *El subcontrato de obras*. Homenaje a Aníbal Dominici. S/f. Liber. Caracas. 2008, páginas 619-642.
*Los contratos enlazados. El subcontrato*. Academia de Ciencias Políticas y Sociales. Serie Estudios 77. Caracas, 2008.
RODRIGUEZ CALLERO, J. M. *Creación judicial y derechos fundamentales*. ARA Editores. Lima, 2011.
RODRIGUEZ MORATA, F. *Derecho de tanteo y de retracto en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994*. Aranzadi. Navarra, 2001.
ROLIN, S. *El leasing*. Pirámide. Madrid, 1970.
ROMANO MARTINES, P. *O subcontrato*. Coimbra, 2006.
ROPPO. *Il contratto*. Bologna, 1979.
*Contratti standard*. Milano, 1975.
RUBINO, D. *L´appalto*. UTET. Torino, 1958.
RUBIO SAN ROMAN. *La responsabilidad civil en la construcción.* Colex. Madrid, 1987.
RUFFINI. *Una codificazione europea sui contratti: Prospettive e problemi*, RDCDO, 1991, páginas 659 y ss.
RUIZ VADILLO, E. *Derecho civil*. 8ª edición. Ochoa. Logroño, 1975-1976.
SALCEDO ANGULO, G. *De los contratos aleatorios en Derecho civil*. Pontificia Universidad Javeriana. Bogotá, 1964.
SALCEDO FLOREZ. *El leasing y los contratos normados*. Librería Jurídica Wilches. Bogotá, 1989.
SANCHEZ F. A. *La autonomía contractual en materia inquilinaria y otros temas*. Maracay, 1984.
SANCHEZ CALERO. *El contrato de obra. Su cumplimiento*. Montecorvo. Madrid, 1978.
SANCHEZ FONTANS. *El contrato de construcción*. Montevideo, 1953.
SANCHEZ MEDAL. *De los contratos civiles*. Segunda edición. México, 1973.
SANTANA MUJICA, M. *La desocupación o desalojo.* Paredes. Caracas, 1985.
SANTOS BRIZ. *El contrato de ejecución de obra y su problemática jurídica*. Revista de Derecho Privado. Madrid. 1972, páginas 379 y ss.
*Derecho civil. Teoría y práctica*. Tomo III. Madrid, 1975.
*Tendencias modernas en el Derecho de Obligaciones*. Revista de Derecho Privado, Madrid, 1960.
*La contratación privada: Sus problemas en el tráfico moderno*. Madrid, 1966.
SANTOS, O. M. *Los contratos internacionales en el ordenamiento jurídico venezolano*. Vadell Hermanos. Caracas, 2000.
SAVATIER. *Cours de droit civil*. Tomo II. 2ª edición. Librairie Général de Législation et de Jurisprudence. Paris, 1949.
SAVIGNY. *Le droit des obligations*. Trad. de Gérardin y Jozon. Tomo I. París, 1863.
SCIALOJA, A. *Negocios jurídicos* (trad. Pelsmaeker). Sevilla, 1942.

SCOGNAMIGLIO, R. *Contratti in generale*. 2ª edición. Casa Editrice Dr. Francesco Vallardi. Milano, 1966.

*Contributo alla teoria del negozio giuridico*. Napoli, 1950.

*Lezioni sul negozio giuridico*, 1962.

SCUTO, C. *Il concetto del contratto e le sue varie applicazioni*. Vallardi. Milano, 1930.

SERRANO, J. *El derecho de propiedad, la expropiación y la valoración del suelo*. 2ª edición. Aranzadi, SA. Pamplona, 2003.

SIERRA DE LOMBANA, A. C. *Dos nuevos contratos en Derecho comercial: el factoring y la forfetización*. Pontificia Universidad Javeriana. Bogotá, 1983.

SILVA, A y LINARES, G. *La Expropiación en Venezuela*. Publicaciones UCAB. Caracas, 2011.

SOSA BRITO, D. *La preferencia ofertiva y el retracto legal en la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios*. Curso de Derecho Inquilinario. Ponencias. UCAB. Caracas, 2000.

*La resolución judicial del contrato de arrendamiento. Sus efectos fundamentales.* Libro Homenaje a A. Aguilar Mawdsley. TSJ. N° 14. Tomo II. Caracas. 2004, páginas 527-557.

*La prórroga legal del contrato de arrendamiento a plazo determinado*. Libro Homenaje a J. L. Aguilar Gorrondona. TSJ. N° 5. Tomo II. Caracas. 2002, páginas 625-649.

SPOTA. *Tratado de la locación de obra*. 2 volúmenes. Buenos Aires, 1952.

STARCK, B. *Droit civil*. *Obligations*. Librairie Techniques. Paris, 1972.

STEIN (a cura di): *Incontro di studio su "il futuro Codice europeo dei contratti" (Pavia 20-21 ottobre 1990) (Milano 1993).*

STOLFI, G. *Diritto civile*. Volumen III. UTET. Torino, 1919-1934.

*L´obbligo legale a contrattare*. Libraria. Milano, 1932.

*Teoria del negozio giuridico* (trad. Santos Briz). Padova, 1947.

STURM. *Bemühungen um ein einhetliches europäisches Vertragsrechts,* JZ, 1991, páginas 555 y ss.

TESAURO. *Atti e negozi giuridici*. Padova, 1933.

TORRALBA SORIANO. *Los vicios del suelo: reflexiones sobre el artículo 1591 del Código civil*. Anuario de Derecho Civil. Madrid. 1970, páginas 123 y ss.

TRAVIESAS, M. *Contrato de arrendamiento (obra y servicios)*. Revista de Derecho Privado. Madrid. 1919, páginas 34 y ss.

TRIMARCHI. *Atto giuridico e negozio giuridico*. Milano, 1940.

TROPLONG, M. *Le Droit Civil expliqué suivant l´ordre des articles du Code*. París. 1859, tomo 12 *De l´échange et du louage*, préface, pág. IX.

TUNC. *L'unification du droit des contrats en Europe, avec ou sans loi?*, RIDC, 1993, páginas 877 y ss.

URDANETA FONTIVEROS, E. *El Retracto Convencional y El Retracto Legal. (Según el Código Civil venezolano)*. Liber. Caracas, 2006.

*Vicios redhibitorios y saneamiento*. Serie Estudios. N| 73. Academia de Ciencias Políticas y Sociales, Caracas, 2006.

URIBE-HOLGUIN, R. *De las obligaciones y el contrato en general*. Temis. Bogotá, 1982.

VALLESPINOS, C. G. *El contrato por adhesión a condiciones generales*. Editorial Universidad. Buenos Aires, 1984.

VALLET DE GOYTISOLO, J. B. *hipoteca del derecho arrendaticio.* Madrid, 1951.
VALLET DE GOYTISOLO, J. *Panorama del Derecho civil*. 2ª edición. Barcelona, 1973.
VARELA PEREZ, J. L. *Legislación inquilinaria y práctica*. Buchivacoa. Caracas, 1997.
VEGAS ROLANDO, N. *Jurisprudencia inmobiliaria seleccionada (1960-1995)*. Editorial Librería Destino. Caracas, 1997.
VITALI. *Appalti*. Padova, 1938.
VARRONE. *Ideologia e dogmatica nella teoria del negozio giuridico*. Napoli, 1972.
VATTIER FUENZALIDA. *Para la unificación internacional del Derecho de Obligaciones en la Comunidad Europea.* Jornadas sobre la unificación del Derecho de obligaciones y contratos en el ámbito de la Comunidad Europea. Cáceres 1993-1994 (1995), páginas 19 y ss.
VEGAS ROLANDO, N. *Estudios sobre contratos en el Derecho venezolano*. Fabretón. Caracas, 1973.
VIFOREANU, G. *Contribution á l´étude du contrat dans le Project franco-italien et en Droit comparé*. Paris, 1932.
VIGNERON. *L'unification du droit privé européen,* JT, 1991, páginas 15 y ss.
VIZCAINO RESTREPO. *Contratos civiles y comerciales*. Radar. Bogotá, 1993.
VON TUHR, A. *Tratado de las Obligaciones*. Reus. Madrid, 1934.
WEILL, A. *Droit civil: les obligations*. Dalloz. Paris, 1980.
WEILL, A. y TERRE, F. *Droit civil. Les Obligations*. 3ª edición. Dalloz. Paris, 1980.
Wesenberg, G.; Wesener, G. *Historia del Derecho privado moderno en Alemania y en Europa*. Lex Nova. Valladolid, 1998
WHINCUP. *Prospettive per i paesi di "common law"* id. id. páginas 51 y ss.
WIEACKER. *Struttura e contenuti del futuro codice europeo*, id. id. páginas 55 y ss.
ZAMBRANO-VELASCO, J. A. *Teoría de la Obligación*. Caracas, 1985.

**2.- Fuentes electrónicas**

LA CONFERENCIA ESPECIALIZADA INTERAMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS, San José, Costa Rica 7 al 22 de noviembre de 1969 CONVENCION AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS (Pacto de San José), http://www.oas.org/juridico/spanish/tratados/b-32.html, recuperado el 04/06/2012.

Decisión de la Sala de Casación Civil del 1/11/2011, N° RC. 000502, http://www.tsj.gov.ve/decisiones/scc/Noviembre/RC.000502-11111-2011-11 146.html recuperado el 05/06/2012

DECLARACIÓN AMERICANA DE LOS DERECHOS Y DEBERES DEL HOMBRE (Aprobada en la Novena Conferencia Internacional Americana Bogotá, Colombia, 1948), http://www.cidh.org/basicos/Basicos1.htm, recuperado el 04/06/2012.

DECLARACIÓN UNIVERSAL DE DERECHOS HUMANOS, Adoptada y proclamada por la Asamblea General en su Resolución 217 A (III), de 10 de diciembre de 1948, http://www.acnur.org/t3/fileadmin/scripts/doc.php?file=biblioteca/pdf/0013, recuperado el 04/06/2012

http://www.fundacionfueyo.cl/archivos/catedra_der_cont_informe_venezuela.pdf, consultada el 29 de noviembre de 2013.

http://www.magrama.gob.es/ministerio/pags/biblioteca/revistas/pdf_ays/a067_06.pd. Artículo de HERNANDO, MAXIMO DIAGO: El arrendamiento de pastos en las comunidades de villa y tierra a fines de la edad media: una aproximación. Pp. 185 y ss .

http://www.anmal.uma.es/numero16/Koloto.htm LA IRA REGIA EN EL POEMA DE MIO CID Komé Koloto de Dikanda Madeleine Universidad de Douala.

http://www.cndh.org.mx/Que_Son_Derechos_Humanos Consulta efectuada el 28 de enero de 2014

Huerta Ochoa, C .EL CONCEPTO DE INTERÉS PÚBLICO Y SU FUNCIÓN EN MATERIA DE SEGURIDAD NACIONAL. P 132 http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/5/2375/8.pdf. Consulta realizada el 28 de enero de 2014

Sentencia Sala de Casación Civil, Tribunal Supremo de Justicia de fecha 14 de octubre de 2004. Magistrado Ponente Carlos Oberto Vélez, Exp. Nro. AA20-C-2004-0000336. www.tsj.gob.ve consultada realizada el 15 de noviembre de 2013.

Art. 1.498. Enajenada la finca arrendada, por cualquier acto jurídico que sea, la locación subsiste durante el tiempo convenido. Información recuperada en http://www.infoleg.gov.ar/infolegInternet/anexos/105000109999/109481/texactley340_libroII_S3_tituloVI.htm

http://www.ues.flakepress.com/Otros%20libros/DERECHO_CIVIL__TODOS_LOS_TEMAS/DERECHO%20CIVIL%2020TODOS%20LOS%20TEMAS/TEMAS%20DERECHO%20CIVIL%20III/civil3_el_contrato_de_arrendamiento.pdf, página consultada en fecha veintinueve de enero de 2014.

http://orientacionlegalparatodos.com/ley-de-alquileres-comentarios/ página consultada el 29 de enero de 2014.

http://cincodias.com/cincodias/2013/06/05/economia/1370415645_920169.html página consultada wl 29 de enero de 2014.

http://www.elmundo.es/elmundo/2013/05/23/suvivienda/1369305795.htmlpágina consultada en fecha tres de agosto de 2013

http://www.elmundo.es/elmundo/2013/06/05/suvivienda/1370419333.html, página consultada el tres de agosto de 2013.

http://www.soitu.es/soitu/2008/11/11/actualidad/1226407222_348417.html, página consultada el tres de agosto de 2013

http://www.ehowenespanol.com/derechos-propiedad-tiempos-medievales-info_304744/ , página consultada el 28 de abril de 2014.

http://www.ic-abogados.com/diccionario-juridico/bienes-demaniales-y-patrimoniales/6 página consultada el 28 de marzo de 2014.

http://sitios.poderjudicial.go.cr/salaconstitucional/Constitucion%20Politica/Principios%20Constitucionales/FUNCI%C3%93N%20SOCIAL%20DE%20LA%20PROPIEDAD.htm página consultada el 5 de junio de 2014.

http://www.urosario.edu.co/Universidad-Ciencia-Desarrollo/ur/Fasciculos-Anteriores/Tomo-IV-2009/Fasciculo-10/ur/Funcion-social-de-la-propiedad,-un-concepto-vago/ página consultada el 9 de mayo de 2014.

http://acienpol.org.ve/cmacienpol/Resources/ArchivosCIJ/0001.pdf Página consultada el 14 del abril del 2014

http://definicion.de/confiscacion/ página consultada el cuatro de noviembre de 2013.

http: www.aemigrar.com/italia/vivienda.php (consultado el 15 de enero de 2015).

http://immobilier.lefigaro.fr/article/la-loi-duflot-adoptee-ce-qui-va-changer-dans-l-immobilier-en-france_51bee552-9ac9-11e3-87de-ebb1146819db/ (consultado el 29 de enero de 2015).

http://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2012/12/14/554319-alemania-reforma-la-ley-de-arrendamientos-de-viviendas-para-frenar-la-especulacion.

http://www.elmundo.es/economia/2014/10/02/542d049ee2704eee038b4576.html

**3.- Textos legales**

CÓDIGO CIVIL DE VENEZUELA. Caracas. Edición Imprenta El Independiente. Veinte (20) de octubre de 1862.
CÓDIGO CIVIL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE VENEZUELA. Caracas. Imprenta de José R. Henríquez. 1867.
CÓDIGO CIVIL DE VENEZUELA SANCIONADO POR EL GENERAL GUZMAN BLANDO. Caracas. Imprenta Nacional. 1873.

CÓDIGO CIVIL DE VENZUELA PROMULGADO EL 9 DE ABRIL DE 1904. Caracas. Lit y Tip del Comercio. 1915.
CÓDIGO CIVIL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE VENEZUELA. Caracas. Lit y Tip del Comercio. 1916.
CÓDIGO CIVIL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE VENEZUELA. Caracas. Litografía del Comercio. 1922.
CÓDIGO CIVIL DE VENEZUELA. Gaceta Oficial Extraordinaria N°2.990 de fecha Veintiséis (26) de Julio de 1982.
CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA. Gaceta Oficial N°5.453 Extraordinaria del veinticuatro (24) de marzo de 2000.
CONVENCION AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS SUSCRITA EN
DECRETOS DE PROTECCIÓN INQUILINARIA, el Nro. 513, dictado en fecha 6-01-71 y el Nro. 576 dictado en fecha catorce (14) de abril de 1971
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
DECRETO DE CONGELACIÓN DE LOS ALQUILERES DE VIVIENDA EN TODO EL TERRITORIO NACIONAL. Gaceta Oficial Nro. 37.941, de fecha 19 de mayo de 2004, prorrogado hasta la actualidad.
DECRETO LEGISLATIVO SOBRE DESALOJO DE VIVIENDAS. Copia de la Gaceta Oficial. Caracas. Editorial: La Torre.
DECRETO Nro. 513 “Por el cual la venta en propiedad horizontal de los diversos apartamentos de un edificio que haya sido destinado al arrendamiento, siempre que su correspondiente permiso de habitabilidad tenga más de cinco años de otorgado, se regirá por lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y en el presente Decreto”. Gaceta Oficial Nro. 29.410 de fecha siete (07) de Enero de 1971.
DECRETO Nro. 576 “Por el cual se dispone que la enajenación, venta o cualquier acto jurídico entre vivos, traslativo de propiedad sobre los apartamentos a que se refiere el Derecho Nro. 513 del 6 de enero de 1971, estará sujeto al cumplimiento de los requisitos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Decreto 513 y en el presente Decreto”. Gaceta Oficial Nro. 29.489 de fecha veintiuno (21) de Abril de 1971.
LEY DE ARRENDAMIENTOS INMOBILIARIOS. Gaceta Oficial Extraordinaria N°36.845 de fecha Siete (7) de Diciembre de 1999.
LEY DE EXPROPIACIÓN POR CAUSA DE UTILIDAD PÚBLICA O SOCIAL. Gaceta Oficial Nro. 37.475 de fecha 01 de junio de 2002.
LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL. (CONDOMINIOS). Gaceta Oficial N° 3.241 de fecha (18) de agosto de 1983.
LEY DE REFORMA PARCIAL DE LA LEY DE REGULACIÓN DE ALQUILERES. Gaceta Oficial Nro. 3.950 Extraordinario del Dos (2) de Enero de 1987.
LEY PARA LA DEFENSA DE LAS PERSONAS EN EL ACCESO A LOS BIENES Y SERVICIOS (LEDEPABIS). Gaceta Oficial N° 39.165 de fecha (24) de abril de 2009.
LEY PARA LA REGULARIZACIÓN Y CONTROL DE ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDAS. Gaceta Oficial N° 6.503 Extraordinaria de fecha doce (12) de noviembre de 2011.

LEY ORGÁNICA DE PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS. Gaceta Oficial Extraordinaria Nº 2.818 de fecha Primero (1º) de Julio de 1981.
LEY ORGÁNICA DEL CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO. Gaceta Oficial Extraordinaria N° 377.244 de fecha Dieciséis (16) de Julio de 2010.
REGLAMENTO DE LA LEY DE REGULACIÓN DE ALQUILERES Y DEL DECRETO LEGISLATIVO SOBRE DESALOJO DE VIVIENDAS, Gaceta Oficial Nro. 39.799, de fecha catorce (14) de noviembre de 2011.

# ANEXOS

# I. ANEXO LEGISLATIVO

B·X659

# DECRETO LEGISLATIVO

# SOBRE

# D E S A L O J O

# DE VIVIENDAS

(Copia de la Gaceta Oficial)

Universidad Católica Andrés Bello
BIBLIOTECA
Caracas

EDITORIAL "LA TORRE"
TELFS. 81 64 00 - 81 69 00
CARACAS

O, IMPOSICION TIPOGRAFICA Y NOTAS, RESER-
TODOS LOS DERECHOS CONFORME A LA LEY

# DECRETO DE DESALOJOS

LA ASAMBLEA NACIONAL CONSTITUYENTE
DE LOS ESTADOS UNIDOS DE VENEZUELA

En ejercicio de sus Poderes Soberanos:

**Decreta:**

Artículo 1º—Sólo podrá solicitar y acordarse válidamente la desocupación de casa:

a) Cuando haya dejado de pagar el canon de arrendamiento después de haber transcurrido quince días consecutivos a contar de la fecha del vencimiento.

Toda demanda de desocupación deberá ser acompañada de la constancia del monto del alquiler expedido a ese efecto por la Comisión Nacional de Abastecimiento (*) o la Delegación respectiva. Introducida la demanda el Juez notificará, por intermedio del Alguacil, a la persona demandada de que en el plazo de tres días deberá consignar en el Tribunal la cantidad correspondiente a los arrendamientos vencidos, con la

(*) Ahora, Dirección de Inquilinato.- Ministerio de Fomento.

mención expresa de que el pago hará cesar el procedimiento. Si no se encontrare al demandado el Alguacil fijará un Cartel de la notificación mencionada a las puertas del inmueble del cual se haya solicitado desocupación. Las diligencias practicadas a este efecto no causarán costas, impuestos, ni derecho alguno y se harán en papel común, sin estampillas.

Transcurrido el plazo señalado en el aparte anterior sin que el inquilino haya efectuado el pago correspondiente, continuará el procedimiento; pero el demandado podrá hacer cesar todos los efectos del juicio si antes del acto de la contestación de la demanda consignare en el Tribunal el monto de la deuda más las costas, que en este caso no podrán exceder de la cantidad correspondiente a la mitad de una mensualidad del alquiler fijado al inmueble de que se trate.

En caso de que el inquilino tenga excepciones que oponer al demandante, deberá consignar la suma adeudada a fin de evitar el secuestro y el juicio continuará su curso legal.

b) Cuando a juicio de la Comisión Nacional de Abastecimiento (*) o la Delegación respectiva, se compruebe suficientemente que el propietario o algunos de sus parientes consanguíneos hasta el segundo grado tienen necesidad de ocupar el inmueble. La ocupación deberá

(*) Ahora, Dirección de Inquilinato.- Ministerio de Fomento.



efectuarse dentro del mes siguiente a la fecha de la desocupación por el inquilino y por un plazo no menor de seis meses. Si el propietario o sus parientes, para trasladarse a la casa cuya desocupación solicitan, dejan desocupado otro inmueble que les perteneciere, estarán obligados a ofrecerlo en arrendamiento al inquilino que van a desalojar, salvo en el caso de que el inmueble vaya a ser objeto de reparaciones mayores, reconstrucción o demolición; pero se exigirá la autorización previa de la Comisión Nacional de Abastecimiento (*) o la Delegación respectiva.

Si el inmueble que va a ser desocupado por la persona que solicita la desocupación de otro que le pertenezca, no es también de su propiedad o de la propiedad de sus parientes ya indicados, el inquilino intimado de desalojo tendrá derecho a ser preferido en su arrendamiento en las mismas condiciones que regían para el anterior contrato de arrendamiento o las que establezca la Comisión Nacional de Abastecimiento (*), organismo que estará encargado de tramitar las peticiones correspondientes, en los casos que se indican en este aparte.

c) Cuando se trate de demolición, reconstrucción total, de reparación que exija el desalojo o de utilización necesaria del inmueble por causa de interés público. Tales circunstancias

(*) Ahora, Dirección de Inquilinato.- Ministerio de Fomento.

serán demostradas ante la Comisión Nacional de Abastecimiento (*) o la Delegación respectiva, la que, a su juicio concederá la autorización con vista de los permisos otorgados por la Ingeniería Municipal o por las autoridades sanitarias competentes. La demolición, reconstrucción o reparación, deberá comenzarse dentro del mes siguiente a partir de la fecha de la desocupación.

d) Cuando el inmueble sea destinado por el inquilino a usos deshonestos y así lo declare la Comisión Nacional de Abastecimiento (*) o la Delegación respectiva.

e) Cuando a juicio de la Comisión Nacional de Abasteciminto (*) o la Delegación respectiva, el inquilino ocasione al inmueble deterioros mayores que los provenientes del uso moral del inmueble.

Artículo 2º—Cuando fuere autorizada la petición de desocupación de un inmueble, el inquilino para efectuarla tendrá un plazo de tres meses a contar de la fecha de la notificación. Sin embargo, la Comisión Nacional de Abastecimiento (*) o la Delegación respectiva, podrá prorrogar prudencialmente este plazo, cuando lo considere suficientemente justificado. Dicha prórroga no podrá exceder del lapso establecido en este artículo. El plazo aquí previsto no será

(*) Ahora, Dirección de Inquilinato.- Ministerio de Fomento.



aplicable cuando la desocupación se fundamente en las causales establecidas en las letras d) y e) del artículo 1º.

Parágrafo único.—El plazo concedido para las desocupaciones formuladas en la causal establecida en el aparte c) del artículo 1º, podrá acordarse o eliminarse, a juicio de la Comisión Nacional de Abastecimiento (*) o su respectiva Delegación, siempre que la Ingeniería Municipal certifique que existe riesgo inminente para los ocupantes del inmueble.

Artículo 3º—El inquilino que hubiere tenido que desocupar un inmueble por causa de reparación, modificación o reconstrucción tiene derecho preferente, al quedar terminadas éstas a obtener arrendamiento por el alquiler que le señalare el Organismo regulador.

Artículo 4º—El inquilino que tenga suscrito contrato de arrendamiento a plazo fijo, tiene preferente derecho para seguir ocupando el inmueble al vencimiento del plazo, por un canon de arrendamiento no mayor al que fije el Organismo competente.

Cuando el inmueble en el caso anterior, fuere destinado a casa de habitación, el canon de arrendamiento no podrá ser mayor que el estipulado en el contrato vencido.

(*) Ahora, Dirección de Inquilinato.- Ministerio de Fomento.

Artículo 5º—Cuando el arrendador de un inmueble rehuse recibir el pago de la pensión de arrendamiento vencida, podrá el arrendatario consignarla, dentro de los quince días siguientes a su vencimiento, en el Juzgado de Parroquia o Municipio de la ubicación del inmueble; y, en escrito dirigido al Juez, expresará el nombre, apellido y domicilio del que hace la consignación y de la persona á cuyo favor se hace, las referencias del inmueble y del contrato de arrendamiento, así como el monto de la pensión y la causa por la cual se consigna. El Juez dará al interesado comprobante de la entrega.

Dentro del plazo de cinco días a contar de la consignación, el Juez notificará al arrendador, por medio de boleta, del acto de la consignación, indicando en ella las enunciaciones requeridas en el párrafo anterior y expresando que la suma consignada está a su orden y disposición.

En virtud de la consignación legítimamente efectuada, se considerará el arrendatario en estado de solvencia, a los efectos de la consignación todas las actuaciones del Juzgado serán libres de derechos y emolumentos y exentas del Impuesto de papel sellado y estampillas.

Artículo 6º—Cuando el propietario esté dispuesto a vender el inmueble, si el arrendamiento hubiere durado por más de dos años, el inquilino tiene un derecho preferente sobre otras personas que quieran comprar el inmueble. Para



ra ejercer este derecho serán aplicables las disposiciones del Código Civil relativas al retracto legal.

Aun cuando el arrendamiento hubiere durado menos de dos años, el arrendatario tendrá el derecho que acuerda esta disposición si ha ejecutado mejoras que excedan del cinco por ciento (5%) del valor del inmueble.

En uno y en otro caso, no gozarán de este derecho los arrendatarios que no estuvieren solventes en las pensiones de alquiler conforme a las disposiciones del presente Decreto.

Parágrafo único.—En los arrendamientos de habitaciones, apartamentos u oficinas, que formen parte de un edificio no será aplicable lo dispuesto en el presente artículo.

Artículo 7º—Las disposiciones del presente Decreto serán aplicables a los sub-arrendamientos. El sub-arrendador hará la notificación de los plazos a que se refiere el artículo 2º sin perjuicio de que el propietario pueda efectuarla. En el caso de desocupación previsto en el aparte a) del artículo 1º, o cuando el arrendamiento termine por voluntad del arrendatario, el sub-arrendatario tiene derecho preferente para seguir ocupando el inmueble.

Artículo 8º—Se prohibe exigir como condición para arrendar casas, cuartos o apartamentos de habitación las circunstancias de no tener niño el arrendatario o la de ser extranje-

ro. En consecuencia no se permiten los avisos en tal sentido por la prensa u otro medio de publicidad.

Tampoco se permitirán los avisos en los cuales, al hacer la solicitud de viviendas se indique que los solicitantes son matrimonios sin niños o extranjeros.

Los órganos de publicidad que den cabida a esta clase de avisos y sus autores serán penados con multa de veinte a cien bolívares, que impondrá la Comisión Nacional de Abastecimiento (*) o su Delegación respectiva.

Artículo 9º—Salvo lo dispuesto en el artículo anterior las infracciones al presente Decreto serán sancionadas por la Comisión Nacional de Abastecimiento (*) y sus Delegaciones respectivas de acuerdo con las facultades que les confieren las disposiciones pertinentes.

Artículo 10.—Los casos de desocupación de inmuebles que se encuentren actualmente en tramitación, deben someterse a las disposiciones de este Decreto.

Artículo 11.—En casos de reincidencia se impondrá al infractor la pena de cinco a quince días de arresto, no convertibles en multa.

Artículo 12.—Se declaran exentas de la aplicación del presente Decreto, al Banco Obrero, a la Junta Pro-Vivienda Popular y a todas aquellas Instituciones que a juicio del Ejecutivo Nacional colaboren en la solución del problema de la vivienda con fines sociales. En consecuencia, los arrendamientos celebrados por estos Organismos se regirán por las disposiciones de sus propios contratos y las establecidas en las leyes y reglamentos que las rigen.

(*) Ahora, Dirección de Inquilinato.- Ministerio de Fomento.



Artículo 13.—Se deroga el Decreto de fecha 25 de enero de 1947 de la Asamblea Nacional Constituyente y las disposiciones legales existentes en cuanto se opongan a las contenidas en el presente Decreto, salvo la legislación referente a exprcpiación por causa de utilidad pública o social. En tal virtud la reforma hecha al Decreto de Desalojo de Vivienda Urbana, consiste en la adición de un artículo que se distingue en el texto de este Decreto con el número 12.

Dado, firmado y sellado en el Palacio Legislativo Federal, en Caracas, a los quince días del mes de setiembre del año de mil novecientos cuarenta y siete. Año 138º de la Independencia y 89º de la Federación.— El Presidente, Andrés Eloy Blanco.— El Secretario, Miguel Toro Alayón.

Palacio de Miraflores, en Caracas, a los veintisiete días del mes de septiembre de mil

novecientos cuartenta y siete.— Años 138º de la Independencia y 89º de la Federación.

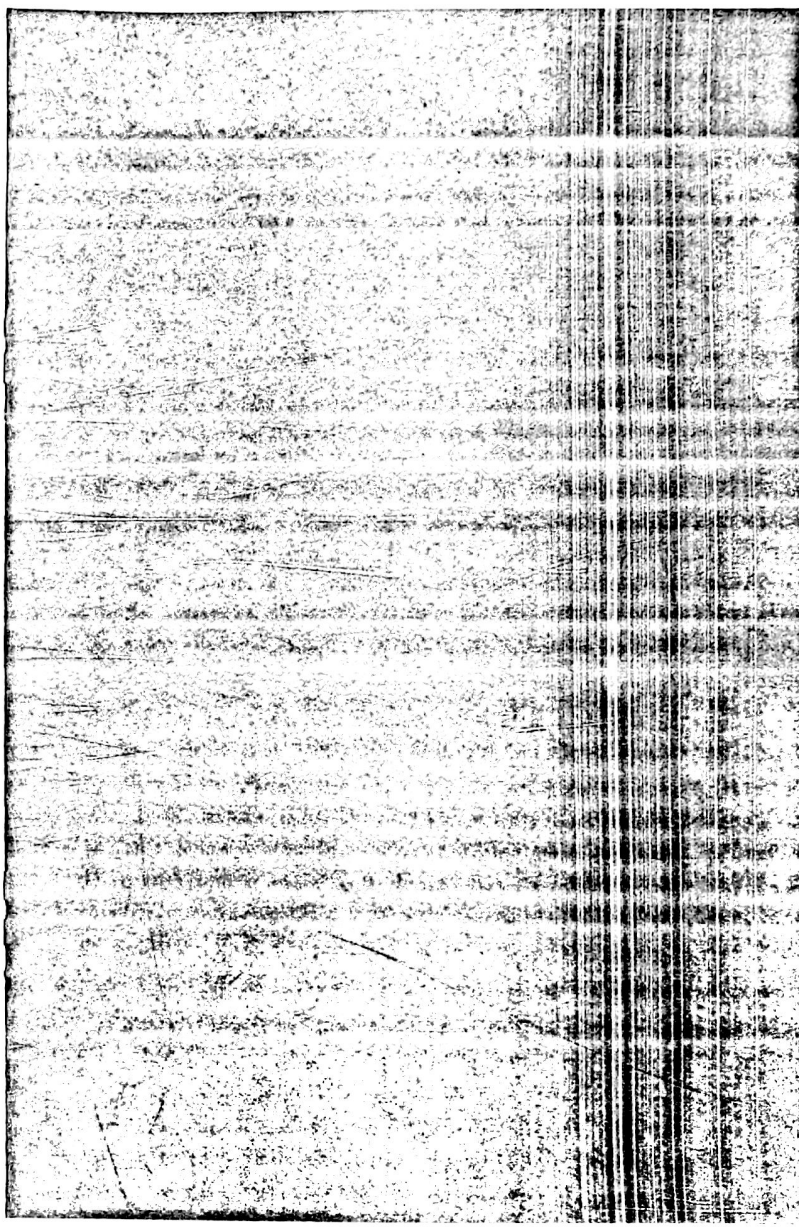
Ejecútese y cuídese de su ejecución.

(L. S.)

Rómulo Betancourt. — Tte. Cnel. Carlos Delgado Chalbaud. — Doctor Raúl Leoni.— Tte. Cnel. Mario R. Vargas C.— Doctor Gonzalo Barrios.— Doctor Luis B. Prieto F.— Doctor Edmundo Fernández.

Refrendado. El Ministro de Relaciones Interiores, (L. S.) Tte. Cnel. Mario R. Vargas C.





# GACETA OFICIAL
## DE LA REPUBLICA DE VENEZUELA

AÑO LXXXVIII -- MES X  Caracas: lunes 1º de agosto de 1960  Número 26.319


## SUMARIO


Congreso Nacional

Ley de Regulación de Alquileres.

Ministerio de Relaciones Interiores

Manifestaciones de voluntad de ser venezolanos.—(Véase Nº 636 Extraordinario de la GACETA OFICIAL DE LA REPÚBLICA DE VENEZUELA, de fecha 2 de agosto de 1960).

Ministerio de Relaciones Exteriores

Nota Diplomática.

Ministerio de Fomento

Resoluciones por las cuales se declara sin lugar apelaciones en lo relativo a otras anteriores por las cuales se niega el registro de marcas de fábrica.

Ministerio de Educación

Resoluciones por las cuales se concede inscripción a dos planteles privados.

Resoluciones por las cuales se establecen Escuelas Nacionales, Escuelas Normales, Grupos Escolares, Concentraciones Nacionales, Escuelas de Aplicación, un Jardín de Infancia, Oficinas Regionales de Mejoramiento Profesional, Centros de Profesionalización y Concentraciones Escolares Rurales en los lugares que en ellas se determinan.—(Véase Nº 636 Extraordinario de la GACETA OFICIAL DE LA REPÚBLICA DE VENEZUELA, de fecha 2 de agosto de 1960).

Ministerio de Sanidad y Asistencia Social

Resolución por la cual se impone una multa.

Resoluciones por las cuales se concede a las personas que en ellas se mencionan las Credenciales de Auxiliar y de Aprendiz de Farmacia.

Ministerio de Comunicaciones

Resoluciones por las cuales se concede permiso para continuar operando varias estaciones radioeléctricas. — Resoluciones por las cuales se concede permiso para continuar operando transmisores de radio. — Resoluciones por las cuales se concede permiso para instalar y operar varias estaciones radioeléctricas.—(Véase Nº 636 Extraordinario de la GACETA OFICIAL DE LA REPÚBLICA DE VENEZUELA, de fecha 2 de agosto de 1960).

Ministerio de Justicia

Resoluciones por las cuales se dispone el traslado de varios reos a los lugares que en ellas se mencionan, donde quedarán sujetos a confinamiento.

Corte Federal

Sentencia por la cual se declara sin lugar la demanda propuesta por la Iron Mines Company of Venezuela, contra la Nación, contenida en libelo de fecha 21 de septiembre de 1954.—Voto salvado de los Vocales doctores Joaquín Gabaldón Márquez y Julio César Leáñez Recao.—(Véase Nº 636 Extraordinario de la GACETA OFICIAL DE LA REPÚBLICA DE VENEZUELA, de fecha 2 de agosto de 1960.

Avisos


## CONGRESO NACIONAL

EL CONGRESO

DE LA REPUBLICA DE VENEZUELA,

*Decreta:*

la siguiente

### LEY DE REGULACION DE ALQUILERES

### CAPITULO I

*Disposiciones Preliminares*

Artículo 1º—Los cánones de arrendamiento de viviendas urbanas y sub-urbanas, de locales comerciales e industriales y otros destinados a fines que no sean los especificados, ya sean arrendados totalmente o por partes, y sus anexos y accesorios, quedan sujetos a regulación en los términos establecidos en esta Ley.

Artículo 2º—Estarán exentos de regulación:

a) Los cánones de arrendamiento de los inmuebles pertenecientes a la Nación, los Estados, las Municipalidades o Institutos Oficiales que determine expresamente el Ejecutivo Nacional;

b) Las viviendas unifamiliares cuyo valor, establecido por los organismos encargados de la regulación exceda al de doscientos veinticinco mil bolívares (Bs. 225.000).

Artículo 3º—Los Organismos a los cuales el Ejecutivo Nacional encomiende la regulación de alquileres, fijarán los cánones máximos de arrendamiento mensual y cuidarán de la aplicación y cumplimiento de las disposiciones de esta Ley, y de las establecidas en el Decreto sobre Desalojo de Viviendas de 27 de septiembre de 1947.

Parágrafo Unico.—El ejercicio de estas funciones podrá ser encomendado por el Ejecutivo Nacional a Organismos Municipales. En este caso, las multas que impongan estos Organismos de acuerdo con lo establecido por esta Ley, ingresarán al respectivo Tesoro Municipal.

### CAPITULO II

*De la fijación de alquileres*

Artículo 4º—Los arrendadores o sub-arrendadores de los inmuebles a que se refiere el artículo 1º de esta Ley, no podrán darlos en arrendamiento o sub-arrendamiento, en todo o en parte, hasta tanto el Organismo competente haya hecho la fijación de los cánones o pensiones de arrendamiento máximos, ni estipular o percibir mayor cantidad que la fijada.

Parágrafo Unico.—Aquellos inmuebles que aún no hubiesen sido regulados, podrán ser arrendados o subarrendados, previa autorización del Organismo encargado de la regulación, por un cánon de arrendamiento convencional, sin perjuicio de las normas establecidas en

materia de reintegros en el artículo 15 de esta Ley.

Artículo 5º—La regulación de alquileres estará basada en los siguientes porcentajes sobre el valor del inmueble:

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1) | Viviendas unifamiliares o bifamiliares: | | |
| a) | hasta . . . . . Bs. | 75.000 | 10% |
| b) | de Bs. 75.001 hasta . . . . . | 150.000 | 9% |
| c) | de Bs. 150.001 hasta . . . . . | 225.000 | 8% |

2) Viviendas multifamiliares, locales comerciales e industriales y otros destinados a fines que no sean los especificados: 12%.

3) Los locales comerciales que formen parte de centros comunales, vecinales y cooperativos planificados como un conjunto, siempre que dichos centros estén conformes a los planos reguladores y de zonificación vigentes en las ciudades: 13%.

Parágrafo Unico.—El Ejecutivo Nacional podrá aumentar los porcentajes de arrendamiento establecidos en este artículo hasta un treinta por ciento (30%) de su monto, cuando así lo aconsejen razones de interés público o social, o cualesquiera otras circunstancias que se ajusten a las condiciones que previamente establezca.

Artículo 6º—Para la determinación del valor del inmueble a los fines del artículo anterior, el Organismo encargado de efectuar la fijación de las pensiones de arrendamiento máximo, deberá tomar en cuenta los siguientes factores:

1) *Para determinar el valor del terreno:*

a) Su distancia de los centros de servicio metropolitano, comunales y vecinales;

b) Los precios medios en los últimos diez (10) años;

c) Los servicios públicos existentes: pavimentación de calles, cloacas, acueductos, luz, teléfonos y otros de similar carácter;

d) La zonificación urbana existente; especialmente si el uso que tiene es o no conforme con las Ordenanzas de zonificación urbana y cuál la intensidad del uso asignado.

2) *Para determinar el valor de la edificación:*

a) La magnitud o tamaño del área de construcción;

b) La edad de la construcción;

c) El suministro directo a la unidad de viviendas respectiva de los servicios de agua, aseo y otros similares;

d) En el caso de viviendas multifamiliares: la existencia de servicios cooperativos, zonas verdes, parques infantiles, jardines de infancia, escuelas, guarderías y piscinas;

e) La relación área de construcción por unidad de dormitorio.

Parágrafo Unico.—Los Organismos reguladores tomarán en cuenta, preferentemente, el precio por el cual hubiere sido adquirido el inmueble dado en garantía de la obligación hipotecaria que se cancela, si el remate, la transacción, o la dación en pago que sirvan de título de adquisición, se han efectuado dentro de los tres (3) años siguientes a la promulgación de esta Ley. En cualesquiera de estos casos el adquirente debe solicitar nueva regulación y ésta regirá por el término de tres (3) años.

Artículo 7º—El alquiler máximo de los muebles, y otros accesorios que se arrienden junto con la vivienda será fijado independientemente, sin que en ningún caso pueda ser mayor al uno por ciento (1%) mensual calculado sobre el valor por unidad de los mismos. El alquiler de los muebles en ningún caso podrá exceder del quince por ciento (15%) del monto del canon fijado al inmueble.

Artículo 8º—El arrendatario o sub-arrendatario no estará obligado a pagar alquileres que excedan a la cantidad máxima mensual, que haya fijado el Organismo regulador. Los pagos que el sub-arrendatario o arrendatario hagan en exceso de esa cantidad se considerarán indebidos y estarán sujetos a repetición, en los términos señalados en la presente Ley, sea quien fuere la persona que los hubiere percibido o haya de devolverlos, sin perjuicio de las penas que tal infracción acarreare a sus autores. El exceso de este pago será liquidado por los Organismos encargados de la regulación al efecto de la repetición. La Resolución que se dicte en este sentido tendrá el carácter de título ejecutivo.

Artículo 9º—Los arrendadores o sub-arrendadores de piezas en casas de vecindad, habitaciones en casas particulares, o de cualquiera otra porción de un inmueble arrendado o sub-arrendado por partes, para ser habitado, no podrán exigir fuera del alquiler máximo fijado en cada caso, pagos adicionales por atención y limpieza del inmueble, aseo domiciliario, suministro de agua, gas o alumbrado eléctrico, ni por cualquier otro servicio similar. El pago de los servicios mencionados quedará comprendido en el correspondiente alquiler que las partes hayan convenido dentro de los términos de esta Ley, salvo que los Organismos encargados de la regulación, consideren conveniente que el pago por dichos servicios sea hecho por separado y fijen su monto. A falta de expresa disposición de dichos Organismos se considera incluído en el canon máximo de arriendo fijado, la prestación de los servicios a que se refiere este artículo.

Artículo 10.—El arrendador o sub-arrendador está en la obligación de mostrar al inquilino, antes de celebrar el contrato de arrendamiento la Resolución en la cual conste el canon de arrendamiento legal fijado. En los contratos de arrendamiento celebrados por escrito se deberá hacer expresa mención de la Resolución antes citada, con indicación de la fecha y el canon máximo de arrendamiento acordado y del carácter definitivo o provisional de la misma.

Artículo 11.—Los cánones de arrendamiento serán revisados a instancia de parte, por el Organismo encargado de la regulación siguiendo en lo que le sea aplicable, el procedimiento establecido en el Capítulo III de esta Ley en los casos siguientes:

a) Cuando hubieren transcurrido tres (3) años después de cada fijación de alquiler máximo;

b) Cuando se cambie el uso o destino para el cual fué arrendado en totalidad o en parte el inmueble.

Parágrafo Unico.—En el caso contemplado en el aparte a) de este artículo, los interesados podrán pedir la revisión hasta con sesenta (60) días de anticipación al vencimiento del término fijado en dicho aparte.

## CAPITULO III

*Del Procedimiento*

Artículo 12.—El procedimiento administrativo conforme al cual deban tramitarse las regulaciones será establecido por el Ejecutivo Nacional, al reglamentar esta Ley. Dicho procedimiento deberá asegurar a las partes las garantías procesales indispensables para el ejercicio de sus derechos, particularmente cuando puedan suscitarse discrepancias. En este caso, se concederá a las partes términos suficientes para contestar las pretensiones contrarias; promover y evacuar pruebas, e interponer los recursos legales pertinentes.

Artículo 13.—Las decisiones de los Organismos encargados de la regulación, serán dictadas mediante Resolución motivada, y previa formación del expediente respectivo.

Artículo 14.—Las decisiones de los Organismos encargados de la regulación serán notificadas personalmente a las partes interesadas. Si la notificación no pudiere hacerse personalmente, se dará publicación a un resumen de la decisión mediante simple aviso en uno de los periódicos de la localidad, si existiere y también el aviso se fijará a la vista del público en el local donde despacha

el funcionario que dictó la decisión y a la puerta de la morada u oficina del interesado si una u otra fueren conocidos. Transcurridos diez (10) días después de la publicación o aviso a que se refiere este artículo, se entenderá que los interesados han sido notificados, circunstancia que se hará constar expresamente en el texto del aviso.

La parte que haya solicitado la publicación deberá correr con el costo de la misma.

Artículo 15.—De toda decisión emanada de los Organismos encargados de la regulación se oirá apelación. Los recursos deberán interponerse por ante el respectivo Organismo de cuya decisión se recurra dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación de la decisión respectiva. Hasta tanto dicha apelación sea decidida quedará vigente la regulación efectuada por el Organismo competente y estará sujeto a repetición todo cuanto se cobre en exceso de dicha cantidad.

Artículo 16.—El arrendador está obligado a reintegrar aquellas cantidades que haya recibido en exceso una vez que se haya dictado Resolución definitiva. Dicho reintegro se referirá únicamente a las pensiones de arrendamiento cobradas con anterioridad a la fecha de la decisión dictada en Primera Instancia, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 15.

Artículo 17.—En los Estados y Territorios Federales conocerán en apelación de la decisiones de los Organismos Reguladores, los respectivos Jueces de Distrito o los de igual competencia en la localidad.

El Ejecutivo Federal creará los Tribunales u Organismos especiales que han de conocer de dicho recurso en el Distrito Federal y Distrito Sucre del Estado Miranda, y en las demás localidades en que fuere necesario.

Parágrafo Unico.—En los casos de creación de Tribunales la designación de los miembros de éstos será hecha por la Corte Federal, y su funcionamiento se regirá por las disposiciones contenidas en la Ley que organiza el Poder Judicial.

Los Tribunales u Organismos a que se refiere este artículo, tramitarán y decidirán de las apelaciones de que conozcan en conformidad con las disposiciones del Código de Procedimiento Civil para los juicios breves.

## CAPITULO IV

*Disposiciones Diversas*

Artículo 18.—Las disposiciones de esta Ley son de Orden Público. Son nulas todas las convenciones contrarias a lo que la misma establece sin perjuicio de la aplicación de las sanciones a que dicha infracción diere lugar.

Artículo 19.—Es nulo el sub-arrendamiento hecho sin la autorización expresa y escrita del arrendador y la fijación del alquiler correspondiente por el Organismo Regulador. Los infractores de esta disposición incurrirán en las sanciones establecidas en esta Ley, sin perjuicio del derecho que asiste al arrendador de solicitar la resolución del contrato.

Artículo 20.—Se declara ilícito el arrendamiento de las viviendas urbanas y sub-urbanas que no posean las condiciones elementales mínimas de sanidad y habitabilidad. Están comprendidas en este caso especialmente, las viviendas comunmente llamadas ranchos que son aquéllas construidas con materiales inadecuados o perecederos, tales como tablas, latas y cartones, que carecen de agua corriente y de instalaciones para las excretas. En consecuencia, nadie estará obligado a pagar arrendamiento por viviendas de esta clase y, al efecto, le bastará con hacer la denuncia correspondiente ante el Organismo encargado de la regulación de alquileres. Podrán los arrendadores o sub-arrendadores acreditar ante el mismo Organismo las condiciones de habitabilidad del inmueble, mediante constancia emanada de la correspondiente autoridad sanitaria. Mientras no den cumplimiento a este requisito no podrán cobrar a los ocupantes de los inmuebles cantidad alguna por arrendamiento, sub-arrendamiento, ni por ningún otro concepto derivado del uso del inmueble, considerándose los pagos que se hubieren hecho en contravención a lo aquí dispuesto, como indebidos y sujetos a repetición. Quedan además los arrendadores y sub-arrendadores incursos en la multa establecida para los infractores de esta Ley en su artículo 30, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que otras disposiciones legales establecen.

Artículo 21.—La existencia de viviendas deshabitadas deberá ser participada por los propietarios o administradores de dichos inmuebles al Organismo encargado de la regulación, dentro de los treinta (30) días siguientes de ocurrida la desocupación, la terminación de la construcción o de las obras de reparación o refacción, según el caso, con la indicación de la ubicación y características del inmueble y de los términos y condiciones en que se aspira a arrendar.

El Ejecutivo Nacional reglamentará la forma de hacer conocer del público los datos de que esté en posesión conforme a los términos de este artículo.

Artículo 22.—El propietario o administrador de una vivienda de alquiler está obligado a darla en arrendamiento a la persona que con tal fin la solicitare y satisfaga los términos de contratación expresados por él en la notificación a que se refiere el artículo precedente, salvo que el arrendatario haga uso de su derecho preferente de continuar ocupándola. En caso de ser varios los solicitantes que estuvieren en la situación antes aludida se preferirá en igualdad de circunstancias al primero que hubiere pedido la intervención del Organismo Regulador.

Si el propietario o administrador se negare sin motivo justificado a celebrar el contrato de arrendamiento, conforme a los términos de este artículo, será sancionado con multa de quinientos (500) a cinco mil (5.000) bolívares. Esta sanción será impuesta cada vez que ocurriere la negativa señalada en este artículo.

Artículo 23.—Los propietarios y administradores de viviendas están en la obligación de dar a conocer por medio de letreros exteriores fácilmente legibles desde la calle, las viviendas vacantes en los inmuebles de su propiedad o que administren. El letrero deberá indicar el precio y el número de habitaciones de la vivienda desocupada.

Artículo 24.—Los arrendadores o sub-arrendadores no podrán exigir como condición para el arrendamiento o sub-arrendamiento la circunstancia de no tener niños o la de ser extranjero el arrendatario o sub-arrendatario.

Quedan por tanto, prohibidos los avisos o anuncios en tal sentido. Están igualmente prohibidos los avisos o anuncios en los cuales quienes soliciten viviendas expresen no tener niños o ser extranjeros.

Artículo 25.—Cuando se otorgue en garantía del cumplimiento de las obligaciones del contrato de arrendamiento depósito en dinero, éste no podrá exceder al equivalente de tres (3) meses de alquiler.

Artículo 26.—El arrendador de un inmueble no podrá negarse a aceptar como garantía del cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento el depósito en dinero que haga el solicitante conforme a las previsiones de ésta Ley.

Parágrafo Unico.—En ningún caso la garantía del cumplimiento del contrato de arrendamiento podrá consistir en fianza y depósito a la vez.

Artículo 27.—Los depósitos a que se refiere el artículo anterior deberán hacerse en el Banco Obrero o en cualquier otro Instituto que determine el Ejecutivo Nacional, cuando el arrendamiento se celebre a través de agencias administradoras de inmuebles o personas naturales o jurídicas que habitualmente se dediquen a esta clase de negocios.

Artículo 28.—Ni el arrendador ni el arrendatario podrán retirar la cantidad dada en garantía por este último, sin autorización de la otra parte, otorgada en forma auténtica o ante el funcionario que designe el Instituto que tenga en depósito dicha cantidad. Cuando alguna de las partes se negare a otorgar dicha autorización, la otra, podrá ocurrir ante el respectivo Organismo Regulador a hacer valer sus derechos. Dicho Organismo previa notificación a la otra parte abrirá una articulación por ocho (8) días a fin de que las partes comprueben sus respectivas pretensiones y decidirá dentro de los tres (3) días siguientes, al vencimiento de dicha articulación.

La notificación a que se refiere este artículo se hará personalmente, dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha en que el Organismo Regulador reciba la reclamación respectiva y de no ser posible, la notificación personal, se hará por carteles que se fijarán a la puerta del local del Organismo Regulador y de la casa u oficina de la persona que ha de ser notificada si fuere conocida.

La parte que no estuviere de acuerdo con la decisión del Organismo Regulador, podrá apelar de ella, para ante el Organismo que designe el Ejecutivo Nacional o en su defecto para ante el Juez de Distrito dentro de los (3) días inmediatamente siguientes.

Artículo 29.—Si por ocultación o por cualquier otra causa imputable al arrendador o sub-arrendador no se hubiere hecho la fijación del alquiler máximo, se procederá de inmediato, a hacer dicha fijación y si resultare inferior a la que venía pagando el arrendatario o sub-arrendatario, éste tendrá derecho al reintegro de la diferencia entre lo fijado y lo realmente percibido por el arrendador o sub-arrendador. La liquidación será hecha por el Organismo Regulador.

Parágrafo Unico.—Los reintegros previstos en este artículo son compensables con los alquileres que el arrendatario o sub-arrendatario deban satifacer y se considerará al inquilino en estado de solvencia cuando el importe de tal reintegro sea igual o superior por concepto de alquileres.

## CAPITULO V

*De las sanciones*

Artículo 30.—Los infractores a esta Ley serán penados por el Organismo encargado de la regulación con multa de veinte (20) a veinte mil (20.000) bolívares según la gravedad de la falta y el mérito de las respectivas circunstancias atenuantes o agravantes que concurran en el caso concreto.

Parágrafo Unico.—El Organismo encargado de la regulación, investigará por todos los medios a su alcance los hechos que puedan constituir infracciones a la presente Ley.

Artículo 31.—La Resolución en la cual se imponga la multa se notificará al multado remitiéndole copia de ella junto con la correspondiente planilla de liquidación, a fin de que consigne el monto de la multa respectiva en la Oficina de Recaudación, dentro de los cinco (5) días hábiles de la fecha en que se le haga la notificación.

Parágrafo Unico.—Los funcionarios encargados de la regulación, se podrán valer de las autoridades policiales para realizar la notificación a que se refiere este artículo.

Artículo 32.—Si la notificación no pudiera hacerse al multado de la manera indicada en el artículo anterior se seguirá el procedimiento indicado en el artículo 14.

Artículo 33.—En los casos de reincidencia se aplicará a los infractores el doble de la multa proporcional a la gravedad de la falta.

Artículo 34.—La acción administrativa para aplicar las sanciones establecidas en el presente Capítulo prescribe a los dos (2) años de cometida la infracción.

## CAPITULO VI

*Disposiciones Transitorias*

Artículo 35.—Los asuntos que para la fecha de la promulgación de esta Ley estuvieren pendientes en el Ministerio de Fomento, continuarán tramitándose por ante ese Despacho hasta que el Ejecutivo Nacional creare los Tribunales u Organismos previstos en la misma.

Los Juzgados de Distrito o los de su igual competencia, empezarán a conocer de las apelaciones que para ante ellos se interpongan, desde la fecha de la promulgación de esta Ley.

Artículo 36.—Los arrendatarios que hubieren celebrado contratos de sub-arrendamientos vigentes para la fecha de la publicación de esta Ley, tienen un plazo de seis (6) meses para ajustarse a lo dispuesto en el artículo 19. Si vencido este plazo el sub-arrendador no hubiere cumplido con esta disposición, perderá todos sus derechos y el sub-arrendatario se entenderá directamente con el propietario.

Artículo 37.—Los depósitos a que se refiere el artículo 27 deberán traspasarse al Banco Obrero o a los Institutos Oficiales que al efecto señale el Ejecutivo Nacional, dentro del lapso de trescientos sesenta (360) días contados a partir de la vigencia de la presente Ley. Hasta tanto el traspaso se efectúe, los depositarios deberán pagar al inquilino un interés de tres por ciento (3%) anual sobre el monto de los depósitos a menos que el traspaso se haga dentro de los treinta (30) días siguientes a la vigencia de la Ley. Los mencionados intereses deberán ser cancelados en oportunidad de traspasar dichos depósitos o antes, si el contrato de arrendamiento se terminare durante el lapso previsto para el traspaso.

Artículo 38.—Se rebajan los alquileres de las viviendas urbanas y sub-urbanas y de locales industriales, conforme a la siguiente escala:

a) Hasta Bs. 600,00 . . . . . 25%
b) De Bs. 601,00 a Bs. 900,00 . . . . . 20%
c) De Bs. 901,00 a Bs. 1,200,00 . . . . . 15%
d) De Bs. 1.201,00 a Bs. 1.500,00 . . . . . 10%

Parágrafo Primero.—La rebaja a que se refiere este artículo se hará sobre el alquiler fijado por la regulación vigente para el momento de la publicación de la presente Ley. Si hubiere inmuebles aún no regulados, la rebaja se hará sobre el canon que efectivamente se cobrase por los mismos para el día 31 de diciembre de 1959, sin perjuicio del derecho de los inquilinos al solicitar la regulación.

Parágrafo Segundo.—Los cánones de arrendamiento que resultaren de la aplicación de la presente Ley tendrán una duración de tres (3) años. Vencido dicho plazo podrán revisarse de conformidad a los términos establecidos en esta Ley.

Parágrafo Tercero.—Se exceptúan de la rebaja a que se refiere este artículo:

a) Las regulaciones hechas a partir del 7 de mayo de 1959, conforme a la Resolución N° 1.558 del Ministerio de Fomento;

b) Los inmuebles que han sido regulados a partir de mayo de 1959, aplicándoles las tasas de regulación establecidas en el Decreto N° 184 de 16 de febrero de 1946;

c) Los inmuebles construídos bajo la vigencia del Decreto N° 316 de la Junta de Gobierno, de fecha 10 de julio de 1958.

d) Los cánones de arrendamiento de los inmuebles pertenecientes al Banco Obrero o a otros Organismos cuya finalidad sea la solución del problema de la vivienda;

e) Los cánones de arrendamiento de los inmuebles regulados hasta 1949 inclusive, que no hubiesen sufrido posteriores modificaciones. Dichos alquileres se congelan por

un período de tres (3) años contados a partir de la vigencia de la Ley.

Parágrafo Cuarto.—Cuando el arrendador o sub-arrendador de viviendas unifamiliares o multifamiliares o de locales industriales, consideren que el canon de arrendamiento resultante de la aplicación de la rebaja de que habla este artículo, no se ajusta a los rendimientos establecidos en el Decreto Nº 184 de la Junta Revolucionaria de Gobierno de fecha 16 de febrero de 1946; podrá recurrir por ante el Organismo competente a fin de que se fije un nuevo canon, de acuerdo con las reglas establecidas en el citado Decreto. En ningún caso, se podrá cobrar al inquilino más del alquiler que pagaba para el momento de la vigencia de esta Ley.

Artículo 39.—Las pensiones de arrendamiento producidas por los inmuebles construídos bajo la vigencia del Decreto Nº 316 de la Junta de Gobierno de fecha 10 de julio de 1958, no estarán sujetos a repetición sino en la medida en que excedan de la regulación a que serán sometidos conforme a esta Ley y a contar de la fecha en que aquella se practique.

Artículo 40.—En los casos de contratos por tiempo determinado, vigentes para la fecha de la promulgación de esta Ley, los arrendatarios tienen derecho preferente para continuar como inquilinos del inmueble que ocupen sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1º, ordinal a) del Decreto sobre Desalojo.

Artículo 41.—Mientras el Ejecutivo Nacional, en uso de las atribuciones que le confiere esta Ley, no designe otros Organismos, la Oficina de Inquilinato con jurisdicción en el Distrito Federal y Distrito Sucre del Estado Miranda y los Concejos Municipales en el resto del país, continuarán ejerciendo las funciones que les fueron otorgadas en el Decreto Ejecutivo Nº 421 de 30 de junio de 1952.

Artículo 42.—Quedan exentos de los impuestos de papel sellado y estampillas, todos los actos jurídicos, solicitudes y actuaciones de cualquier especie que se realicen con ocasión de la aplicación de la presente Ley.

Artículo 43.—A los efectos del gravamen previsto en el artículo 2º de la Ley de Impuesto sobre Sucesiones y otros Ramos de la Renta Nacional, no se incluirá en el activo hereditario el valor de los inmuebles a que se refiere el artículo 5º de la presente Ley, cuando hayan sido construídos durante el plazo de cuatro (4) años, contados a partir de la fecha de vigencia de esta Ley. Tampoco se incluirán en el pasivo hereditario los créditos garantizados con hipotecas sobre dichos inmuebles.

La exención aquí prevista comenzará a regir en cada caso, desde la fecha del respectivo permiso de habitabilidad y se extenderá por el plazo de quince (15) años siempre que se haya obtenido el permiso municipal de construcción con posterioridad a la vigencia de esta Ley.

Los propietarios deberán participar al Ministerio de Hacienda a los fines de control y estadística, la terminación de las edificaciones amparadas por esta exención, con identificación de los correspondientes permisos de construcción y de habitabilidad. El citado Despacho determinará mediante Resolución las formalidades que deberán cumplirse a los fines de la referida exención.

Artículo 44.—Con el objeto de estimular la colaboración de la iniciativa privada a la construcción de viviendas baratas, el Ejecutivo Nacional podrá declarar de utilidad pública determinados proyectos de construcción, que tengan por objeto la fabricación de vivendas para ser arrendadas a un tipo de canon razonablemente bajo, o para ser vendidas en condiciones de precios y plazos suficientemente ventajosos para el adquirente de escasos recursos.

Los ingresos que produzcan las construcciones favorecidas con la correspondiente declaración de utilidad pública gozarán de la exención del pago del Impuesto sobre la Renta por un plazo de diez (10) años a contar desde la fecha de su terminación.

## CAPITULO VII

*Disposiciones Finales*

Artículo 45.—Por la presente Ley quedan derogadas las Disposiciones en materia de inquilinato establecida en:

a) Decreto Nº 176 de 15 de agosto de 1944;
b) Resolución Nº 72 dictada por la Comisión Nacional de Abastecimiento el 24 de diciembre de 1945;
c) Resolución Nº 85 dictada por la Comisión Nacional de Abastecimiento el 31 de enero de 1946;
d) Decreto Nº 184 de 16 de febrero de 1946 en las partes no acogidas por esta Ley;
e) Resolución Nº 100, dictada por la Comisión Nacional de Abastecimiento el 5 de abril de 1946;
f) Resolución Nº 119, dictada por la Comisión Nacional de Abastecimiento el 20 de agosto de 1946;
g) Resolución Nº 3 dictada por la Comisión Nacional de Abastecimiento el 23 de febrero de 1948;
h) Resolución Nº 28 dictada por la Comisión Nacional de Abastecimiento el 15 de marzo de 1945;
i) Artículos 1º y 2º del Decreto Ejecutivo Nº 421 de 30 de junio de 1952;
j) Ley de Inquilinato de 19 de abril de 1955;
k) Decreto Nº 316 de la Junta de Gobierno de 10 de julio de 1958.

Dada, firmada y sellada en el Palacio Legislativo, en Caracas, a veintiseis días del mes de julio de mil novecientos sesenta. — Años 151º de la Independencia y 102º de la Federación.

El Presidente,
(L. S.)

RAÚL LEONI.

El Vice-Presidente,
(L. S.)

RAFAEL CALDERA.

Los Secretarios,

*Orestes Di Giácomo.*

*Héctor Carpio Castillo.*

—

Palacio de Miraflores, en Caracas, a primero de agosto de mil novecientos sesenta. — Año 151º de la Independencia y 102º de la Federación.

Ejecútese y cuídase de su ejecución.

(L. S.)

ROMULO BETANCOURT.

# MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES

## NOTA DIPLOMATICA

—

Hoy, 1º de agosto de 1960, con motivo de celebrar Suiza su Día Nacional, el Pabellón de Venezuela permaneció izado en el edificio del Ministerio de Relaciones Exteriores como homenaje al país amigo.

# GACETA OFICIAL
## DE LA REPUBLICA DE VENEZUELA

AÑO XCVIII -- MES VI Caracas: miércoles 31 de marzo de 1971 Número 29.476

Procuradu Ge

## SUMARIO

Presidencia de la República

Decreto Nº 513, por el cual la venta en propiedad Horizontal de los diversos apartamentos de un edificio que haya sido destinado al arrendamiento, siempre que su correspondiente permiso de habitabilidad tenga más de cinco años de otorgado, se regirá por lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y en el presente Decreto. — (Se reimprime por haberse agotado la segunda edición que lo contiene). — Viernes 15 de enero de 1971. — GACETA OFICIAL Nº 29.417.

Decreto Nº 569, por el cual se nombra Encargado de la Secretaría General de la Presidencia de la República al ciudadano doctor Eduardo Fernández.

Ministerio de Relaciones Exteriores

Resoluciones por las cuales se otorga a las personas en ellas mencionadas el goce de las Prerrogativas y facilidades que en ellas se expresan.

Ministerio de Hacienda

Resolución por la cual se aprueba y legalizan siete millones setecientos mil timbres de correos alusivos a la División Político-Territorial de la República de Venezuela, conforme a los tipos, valores, cantidades y motivos en ella expresados.

Resolución por la cual se dispone tener como oficial la edición de formularios del Impuesto sobre la Renta que en ella se expresan.

Ministerio de Fomento

Resolución por la cual se confirma en todas sus partes la dictada por este Despacho bajo el número y fecha en ella indicada, emanada de la Dirección de Comercio.

Resolución por la cual se otorga autorización para su funcionamiento a la Asociación Cooperativa de Ahorro y Crédito "Pronubcem", de Responsabilidad Limitada.

Ministerio de Educación

Resolución por la cual se designa al ciudadano Freddy Mogna Cruz, Director del Núcleo de Anzoátegui de la Universidad de Oriente.

Ministerio de Comunicaciones

Resoluciones por las cuales se concede renovación de permiso para continuar operando varias estaciones radioeléctricas.

Ministerio de Justicia

Resoluciones por las cuales se designa la Penitenciaría General de Venezuela para que varios reos cumplan sus respectivas condenas.

Contraloría General de la República

Resoluciones por las cuales se imponen multas.
Resolución por la cual se revoca una multa

Consejo Supremo Electoral

Aviso Oficial contentivo de la solicitud de inscripción presentada a este cuerpo por la organización política "Movimiento de Acción Nacional", (MAN), en proceso de legalización en el Estado Miranda. — Aviso Oficial contentivo de la solicitud de inscripción presentada a este cuerpo por la Organización política "Partido Demócrata", (P. D.) en proceso de legalización en los Estados Monagas y Trujillo. — Véase Nº 1.460 Extraordinario de la GACETA OFICIAL DE LA REPÚBLICA DE VENEZUELA, de esta misma fecha).

Avisos

# PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA

DECRETO NUMERO 513 — 6 DE ENERO DE 1971

RAFAEL CALDERA,
PRESIDENTE DE LA REPUBLICA.

en uso de la atribución que le confiere el artículo 4º del Decreto Nº 647 del 8 de enero de 1962, en concordancia con el acuerdo del Congreso de la República de fecha 6 de abril de 1962, en Consejo de Ministros,

*Decreta:*

Artículo 1º—La venta en propiedad Horizontal de los diversos apartamentos de un edificio que haya sido destinado al arrendamiento, siempre que su correspondiente permiso de habitabilidad tenga más de cinco años de otorgado, se regirá por lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y en el presente Decreto. Las ventas ulteriores de apartamentos adquiridos en propiedad horizontal que realicen individualmente sus propietarios, no se regirán por el presente Decreto.

Artículo 2º—Antes de proceder a la enajenación de los apartamentos a que se refiere el artículo anterior, los interesados deberán obtener una constancia expedida por el Ministerio de Sanidad y Asistencia Social de que el edificio es apto para ser utilizado en condominio.

La constancia será expedida dentro de los treinta días continuos, siguientes a la fecha de solicitud, siempre que el edificio reúna las condiciones exigidas. Ella tendrá validez por un año y deberá ser presentada por el interesado al Registrador competente para ser agregada en el cuaderno de comprobantes.

Artículo 3º—En caso de que sean ofrecidos en venta apartamentos que hayan estado arrendados o subarrendados dentro de los seis meses anteriores a la enajenación, la persona que ocupe el inmueble a título de arrendatario o de subarrendatario tendrá derecho a adquirir el apartamento por un precio no mayor al determinado como valor del inmueble en la Regulación vigente para la fecha de la enajenación, copia certificada de la cual deberá ser presentada para ser agregada al cuaderno de comprobantes. Para el ejercicio de este derecho se aplicarán las normas del retracto legal establecidas en el Código Civil.

Artículo 4º—En la venta de los apartamentos indicados en el artículo 1º deberán observarse los siguientes requisitos:

a) La cuota inicial no podrá ser mayor del 25% del precio de venta, la cual podrá exigirse en su totalidad en el momento de protocolizar la operación o repartirse en cuotas anuales a voluntad de las partes.
b) No podrá establecerse plazos menores de doce años para el pago del saldo del precio, ni exigirse cuotas mensuales diferentes a las que correspondan por amortización del capital e intereses y a las primas de seguros que se contraten para cubrir la pérdida del inmueble o el pago de los saldos adeudados a la muerte o incapacidad del adquirente.
c) El monto de las cuotas mensuales deberán distribuirse en proporción al plazo concedido.
d) Salvo lo dipuesto en la letra a) de este artículo no se fijarán cuotas anuales o especiales de ninguna índole.

Los contratos de venta deberán ajustarse a los requisitos establecidos en los literales que anteceden; pero concederán al comprador el derecho de cancelar en cualquier momento la totalidad o parte del saldo del precio, con la consiguiente rebaja de intereses. La amortización se

aplicará a reducir el plazo convenido o a disminuir el monto de las cuotas mensuales o de los saldos de la cuota inicial a elección del comprador.

Artículo 5°—Las operaciones destinadas a financiar la adquisición de los apartamentos a que se refiere este Decreto estarán sujetos a las disposiciones establecidas en el artículo que antecede.

Artículo 6°—El interesado, en toda publicación que efectúe por cualesquiera de los medios usuales de publicidad, deberá hacer oferta pública de venta en las condiciones contempladas en los literales a), b), c) y d) del artículo 4°.

Artículo 7°—Los Registradores, Notarios y Jueces se abstendrán de protocolizar, autenticar o reconocer, según el caso, documentos de venta o de financiamiento cuando no estén cumplidos los requisitos que señala el presente Decreto, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones civiles o penales a que haya lugar.

Artículo 8°—Los Ministros de Fomento, de Sanidad y Asistencia Social y de Justicia quedan encargados de la ejecución del presente Decreto.

Dado en Caracas, a los seis días del mes de enero de mil novecientos setenta y uno. — Año 161° de la Independencia y 112° de la Federación.

(L. S.)

R. CALDERA.

Refrendado.
El Ministro de Fomento,
(L. S.)

HAYDÉE CASTILLO DE LÓPEZ.

Refrendado.
El Ministro de Sanidad y Asistencia Social,
(L. S.)

J. J. MAYZ LYON.

Refrendado.
El Ministro de Justicia,
(L. S.)

ORLANDO TOVAR.

Refrendado.
El Ministro de Estado,
(L. S.)

ALFREDO RODRÍGUEZ AMENGUAL.

---

DECRETO NUMERO 569 — 31 DE MARZO DE 1971

RAFAEL CALDERA,
PRESIDENTE DE LA REPUBLICA,

de conformidad con la atribución 2ª del artículo 190 de la Constitución,

*Decreta:*

Artículo Unico: Se nombra Encargado de la Secretaría General de la Presidencia de la República al ciudadano doctor Eduardo Fernández, mientras dure la licencia concedida al titular.

Dado en Caracas, a los treinta y un días del mes de marzo de mil novecientos setenta y uno. — Año 161° de la Independencia y 113° de la Federación.

(L. S.)

R. CALDERA.

# MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES

República de Venezuela. — Ministerio de Relaciones Exteriores. — Dirección de Política Económica. — Número 39. — Caracas, 31 de marzo de 1971. — 161° y 113°

*Resuelto:*

Por cuanto la Corporación Andina de Fomento, tiene su sede en esta ciudad, según lo previsto por el Convenio Constitutivo de la misma suscrito en Bogotá el 7 de febrero de 1968 y aprobado por el Congreso de la República de Venezuela mediante Ley del 27 de noviembre de 1969; de conformidad con el Artículo 10 de la Ley de Inmunidades y Prerrogativas de los Funcionarios Diplomáticos Extranjeros, del 13 de agosto de 1945, y por disposición del ciudadano Presidente de la República, se otorga al Dr. Manuel Cánepa, de nacionalidad peruana, Ingeniero Industrial en la unidad dependiente de la Vice-Presidencia de operaciones de la mencionada Corporación y quien en tal carácter ya goza del régimen contemplado en el Artículo 53 del referido Convenio, las prerrogativas y facilidades que se especifican de seguida, para la realización de las funciones inherentes a su misión y por el tiempo que permanezca en el desempeño de su cargo:

a) Tendrá derecho a importar, libre de derechos sus muebles y efectos en el momento en el que ocupe su cargo en Venezuela.

b) Exoneración de los derechos de aduana que cause la importación de un automóvil para su uso particular, en las condiciones establecidas en el Artículo 4° de la Resolución conjunta de los Ministerios de Hacienda y de Fomento, números 3 y 1.903, respectivamente, de fecha 8 de mayo de 1970.

c) Exención de impuestos nacionales sobre sueldos y demás remuneraciones que reciba del organismo del cual es Ingeniero Industrial.

Se deroga la Resolución de este Ministerio, número SE-PD-038 del 4 de febrero de 1971, publicada en la GACETA OFICIAL número 29.433 del 5 de febrero de 1971.

Comuníquese y publíquese,

ARÍSTIDES CALVANI.
Ministro de Relaciones Exteriores

---

República de Venezuela. — Ministerio de Relaciones Exteriores. — Dirección de Política Económica. — Número 40. — Caracas, 31 de marzo de 1971. — 161° y 113°

*Resuelto:*

Por cuanto la Corporación Andina de Fomento tiene su sede en esta ciudad, según lo previsto por el Convenio Constitutivo de la misma suscrito en Bogotá el 7 de febrero de 1968 y aprobado por el Congreso de la República de Venezuela mediante Ley del 27 de noviembre de 1969; de conformidad con el artículo 10 de la Ley de Inmunidades y Prerrogativas de los Funcionarios Diplomáticos Extranjeros, del 13 de agosto de 1945, y por disposición del ciudadano Presidente de la República se otorga al Dr. Germánico Espinoza Zambrano, de nacionalidad ecuatoriana, Economista en la unidad dependiente de la Vice-Presidencia de Operaciones de la señalada Corporación y quien en tal carácter ya goza del régimen contemplado en el artículo 53 del referido Convenio, las prerrogativas y facilidades que se especifican de seguida, para la realización de las funciones inherentes a su misión y por el tiempo que permanezca en el desempeño de su cargo:

a) Tendrá derecho a importar, libre de derechos sus muebles y efectos en el momento en el que ocupe su cargo en Venezuela.

b) Exoneración de los derechos de aduana que cause la importación de un automóvil para su uso particular, en las condiciones establecidas en el artículo 4° de la Resolución conjunta de los Ministerios de Hacienda y de Fomento, números 3 y 1903, respectivamente, de fecha 8 de mayo de 1970.

c) Exención de impuestos nacionales sobre sueldos y demás remuneraciones que reciba del organismo del cual es Economista.

Se deroga la Resolución de este Ministerio, número 6 del 12 de enero de 1971, publicada en la GACETA OFICIAL N° 29.416 del 14 de enero de 1971.

Comuníquese y publíquese,

ARÍSTIDES CALVANI.
Ministro de Relaciones Exteriores

República de Venezuela. — Ministerio de Relaciones Exteriores. — Dirección de Política Económica. — Número 41. Caracas, 31 de marzo de 1971. — 161° y 113°

*Resuelto:*

Por cuanto la Corporación Andina de Fomento tiene su

# GACETA OFICIAL
## DE LA REPUBLICA DE VENEZUELA

AÑO XCVIII — MES VII  Caracas: miércoles 21 de abril de 1971  Número 29.489


## SUMARIO


### Presidencia de la República

Decreto Nº 575, por el cual se declara el día 23 de abril de cada año Día Nacional del Libro.

Decreto Nº 576, por el cual se dispone que la enajenación, venta o cualquier acto jurídico entrevivos, traslativo de propiedad sobre los apartamentos a que se refiere el Decreto Nº 513 de 6 de enero de 1971, estará sujeto al cumplimiento de los requisitos exigidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Decreto 513 y en el presente Decreto.

### Ministerio de Relaciones Exteriores

Resoluciones por las cuales se concede a las personas en ellas expresadas el goce de las Prerrogativas e Inmunidades que en ellas se especifican.

### Ministerios de Relaciones Exteriores y de Hacienda

Resolución por la cual se designa al ciudadano doctor Alfredo Lafée, Presidente del Banco Central de Venezuela, Gobernador Principal ante el Fondo Monetario Internacional.

### Ministerio de Hacienda

Resolución por la cual se delega en el ciudadano Francisco Betancourt, Director General de Servicios de este Ministerio, la firma de los contratos relativos a permuta de bienes, a otorgamiento de becas para estudio o mejoramiento profesional y a prestación de servicios con profesionales y técnicos. — (Se reimprime por error de copia).

Resolución relativa a la iniciación de sus operaciones próximamente de la "Almacenadora Carabobo, C. A.".

Resolución por la cual se concede una última prórroga al Banco de Comercio, C. A.

### Ministerio de Fomento

Resoluciones por las cuales se confirman en todas sus partes las dictadas por este Despacho bajo los números y fechas en ellas indicadas, emanadas de la Dirección de Comercio.

Resoluciones por las cuales se delega la firma de los actos y documentos que en ellas se especifican, a los doctores Luis Enrique Scarcioffo, Eduardo Iribarren Capecchi y Carlos Molina Camacho.

### Ministerio de Educación

Resolución por la cual se designa a la Profesora Aurisela Alvarez Medina, Sub-Directora de la Dirección de Planeamiento, Encargada de esa Dirección, y se le delega la firma de los documentos en ella expresados.

### Contraloría General de la República

Resoluciones por las cuales se imponen multas.

### Juzgados

Requisitorias.

Requisitorias. — (Véase Nº 1.463 Extraordinario de la GACETA OFICIAL DE LA REPÚBLICA DE VENEZUELA, de esta misma fecha).

### Avisos


# PRESIDENCIA DE LA REPUBLICA

DECRETO NUMERO 575 — 14 DE ABRIL DE 1971

RAFAEL CALDERA,
PRESIDENTE DE LA REPUBLICA,

en uso de las atribuciones que le confieren los ordinales 1º y 22º del Artículo 190 de la Constitución, y de conformidad con lo establecido en el ordinal 18 del Artículo 18 del Estatuto Orgánico de Ministerios, en Consejo de Ministros,

*Considerando:*

que el libro es uno de los mejores instrumentos para la formación y consolidación del proceso de educación del venezolano, y factor esencial en el desarrollo cultural del país;

*Considerando:*

que es obligación del Estado estimular todo lo relativo a la difusión del libro, dentro del objetivo de crear conciencia sobre la importancia de la lectura;

*Considerando:*

que el 23 de abril es fecha aniversario de la muerte de Miguel de Cervantes Saavedra y que es justa la intención que guía al Estado Venezolano de unir la exaltación del libro con el nombre de quien creó tan significativos y sólidos monumentos de la literatura universal;

*Considerando:*

que, coincidencialmente, en esta misma fecha se celebra el natalicio de William Shakespeare;

*Decreta:*

Artículo 1º—Se declara el día 23 de abril de cada año Día Nacional del Libro.

Artículo 2º—El Ministerio de Educación promoverá en colaboración con los Institutos culturales del país, los actos en los planteles oficiales y privados, para la conmemoración del Día Nacional del Libro.

Artículo 3º—Los Ministros de Relaciones Interiores y de Educación quedan encargados de la ejecución del presente Decreto.

Dado en Caracas, a los catorce días del mes de abril de mil novecientos setenta y uno. Año 161º de la Independencia y 113º de la Federación.

(L. S.)

R. CALDERA.

Refrendado.
El Ministro de Relaciones Interiores,
(L. S.)

LORENZO FERNÁNDEZ.

Refrendado.
El Ministro de Educación,
(L. S.)

HÉCTOR HERNÁNDEZ CARABAÑO.

DECRETO NUMERO 576 — 14 DE ABRIL DE 1971

RAFAEL CALDERA,
PRESIDENTE DE LA REPUBLICA,

en uso de la atribución que le confiere el artículo 4º del Decreto Nº 647 del 8 de enero de 1962, en concordancia con el acuerdo del Congreso de la República de fecha 6 de abril de 1962, en Consejo de Ministros,

*Decreta:*

Artículo 1º. — La enajenación, venta o cualquier acto jurídico entrevivos, traslativo de propiedad sobre los apartamentos a que se refiere el Decreto Nº 513 de 6 de enero de 1971, estará sujeto al cumplimiento de los requisitos exigidos en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Decreto 513 y en el presente Decreto.

Artículo 2º. — Ni los enajenantes ni terceras personas podrán exigir la entrega de arras o cualesquiera otros valores, imputables o no al precio, como garantía del cumplimiento de la obligación que asume el futuro comprador relacionada con la enajenación de los apartamentos a que se refiere el Decreto 513 de 6 de enero de 1971.

Los infractores de esta disposición serán sancionados con las penas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 3º. — A los efectos del artículo 1º del De-

creto 513 de 6 de enero de 1971, se entiende por edificio que haya sido destinado al arrendamiento, aquel que en cualquier momento, con anterioridad o posterioridad a la fecha de publicación del referido Decreto, estuvo o esté destinado total o parcialmente, al arrendamiento, independientemente de la fecha de registro del documento de condominio.

Artículo 4°. — Para la tramitación de la constancia a que se refiere el artículo 2° del Decreto 513, los interesados deberán introducir su solicitud por ante la Unidad Sanitaria más cercana al lugar donde esté ubicado el apartamento de que se trate y acompañarán a su solicitud un plano aprobado por la autoridad sanitaria competente en el cual se identifiquen los apartamentos o unidades de vivienda y demás dependencias de que conste el inmueble.

Artículo 5°. — La constancia de aptitud de condominio será expedida por la autoridad sanitaria que determine el Ministerio de Sanidad y Asistencia Social y en ella se identificará suficientemente tanto los apartamentos aptos para ser vendidos en propiedad horizontal, como aquellos que no lo fueren.

Artículo 6°. — El plano a que se refiere el artículo 4° y la constancia de aptitud de condominio deberán ser agregados al cuaderno de comprobantes cuando se vaya a registrar la correspondiente operación.

Artículo 7°. — En caso de que la constancia de aptitud de condominio sea negada parcial o totalmente, la autoridad sanitaria deberá manifestar las causas que motivaron la negativa.

Hechas las mejoras o reparaciones señaladas por la autoridad sanitaria, el interesado, podrá solicitar nuevamente la constancia de aptitud de condominio.

Artículo 8°. — El derecho a que se refiere el artículo 3° del Decreto 513 será ejercido por la persona que ocupe legalmente el apartamento para el momento de la enajenación aun cuando la ocupación sea inferior a seis meses.

Cuando en la Regulación vigente no aparezca el valor que le fue asignado al apartamento de cuya enajenación se trate, la Dirección de Inquilinato del Ministerio de Fomento procederá a determinarlo en base al valor total del edificio.

Artículo 9°. — El ocupante, dentro del plazo de nueve días contados a partir de la notificación que mediante el traslado del Tribunal al apartamento deberá hacerle el enajenante, manifestará al Juez su voluntad de adquirirlo en las condiciones establecidas en el Decreto N° 513.

Cuando el apartamento estuviere desocupado el Juez dejará constancia de este hecho.

Artículo 10°. — Los registradores se abstendrán de protocolizar los documentos de enajenación cuando no se hubiere dado cumplimiento al procedimiento de notificación previsto en el artículo anterior. Asimismo se abstendrán de protocolizar los documentos de enajenación a personas distintas del ocupante cuando conste la manifestación de voluntad de éste de adquirir el apartamento o cuando no hubiere transcurrido el plazo de nueve días.

Artículo 11°. — Antes de la protocolización, autenticación o reconocimiento de cualquier documento de enajenación, los Registradores, Notarios y Jueces, verificarán si el apartamento de cuya enajenación se trate, ha sido declarado apto para ser usado en condominio y si se han cumplido las demás condiciones establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, en el Decreto 513 y en el presente Decreto.

Artículo 12°. — El incumplimiento de cualquiera de los requisitos o condiciones exigidos por el Decreto 513 y por este Decreto, acarreará la nulidad de la operación de que se trate, sin perjuicio de las sanciones civiles o penales a que haya lugar.

Artículo 13°. — El Ejecutivo Nacional prestará a través de los organismos que designe, asistencia y representación jurídica gratuita, a los beneficiarios de este Decreto, que carezcan de medios económicos para proveersela.

Dado en Caracas, a los catorce días del mes de abril de mil novecientos setenta y uno. — Año 161° de la Independencia y 113° de la Federación.

(L. S.)

R. CALDERA.

Refrendado.
El Ministro de Fomento,
(L. S.)

HAYDÉE CASTILLO DE LÓPEZ.

Refrendado.
El Ministro de Sanidad y Asistencia Social,
(L. S.)

J. J. MAYZ LYON.

Refrendado.
El Ministro de Justicia,
(L. S.)

ORLANDO TOVAR.

Refrendado.
El Ministro de Estado,
(L. S.)

ALFREDO RODRÍGUEZ AMENGUAL.

# MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES

República de Venezuela. — Ministerio de Relaciones Exteriores. — Dirección de Política Internacional. — Número 33. — Caracas, 12 de abril de 1971. — 161° y 113°

*Resuelto:*

Por disposición del Ciudadano Presidente de la República, de conformidad con el artículo 10 de la Ley de Prerrogativas e Inmunidades de los Funcionarios Diplomáticos Extranjeros del 13 de agosto de 1945, y el artículo V del Acuerdo sobre Asistencia Técnica, celebrado entre el Gobierno Nacional, las Naciones Unidas y sus Organismos Especializados, firmado el 23 de agosto de 1954, se concede al experto que abajo se menciona, para la realización de las funciones inherentes a su misión el goce de las Prerrogativas e Inmunidades que de seguida se especifican, por el tiempo de duración del contrato, firmado del 5 de marzo de 1971 hasta el 5 de septiembre de 1971.

a) Inmunidad contra arresto y detención y contra el embargo de su equipaje;

b) Inmunidad contra toda acción judicial respecto a palabras habladas o escritas y a sus actos en el cumplimiento de su misión;

c) Inviolabilidad de todo papel o documento y derecho de usar claves para fines de comunicarse con las Naciones Unidas y sus Organismos Especializados;

d) Exoneración de derechos de aduana de sus muebles y efectos en el momento en que ocupe su cargo en Venezuela;

e) Inmunidad contra todo servicio de carácter nacional.

*Nombre*: Marcel Authier. *Nacionalidad*: francesa. *Especialidad*: Experto en organización postal (UIT). *Lugar de Trabajo*: Ministerio de Comunicaciones.

Comuníquese y publíquese.

JOSÉ ALBERTO ZAMBRANO VELAZCO.
Encargado del Ministerio
de Relaciones Exteriores

---

República de Venezuela. — Ministerio de Relaciones Exteriores. — Dirección de Política Internacional. — Número 34. — Caracas, 12 de abril de 1971. — 161° y 113°

*Resuelto:*

Por disposición del Ciudadano Presidente de la República, de conformidad con el artículo 10 de la Ley de Prerrogativas e Inmunidades de los Funcionarios Diplomáticos Extranjeros del 13 de agosto de 1945, y el artículo V del Acuerdo sobre Asistencia Técnica, celebrado entre el Gobierno Nacional, las Naciones Unidas y sus Organismos Especializados, firmado el 23 de agosto de 1954, se con-

# *Ley de Regulación de Alquileres*

**(Gaceta Oficial Nº 3.950 Extraordinario del 2 de enero de 1987)**

**REPÚBLICA DE VENEZUELA**
**CONGRESO DE LA REPÚBLICA**

**EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE VENEZUELA**
**DECRETA**

la siguiente,

## LEY DE REFORMA PARCIAL DE LA LEY DE REGULACIÓN DE ALQUILERES

### Artículo 1

Se modifica el Artículo 5º, el cual queda redactado así:

**"Artículo 5**
La regulación de alquileres estará basada en los siguientes porcentajes sobre el valor del inmueble:

1. Viviendas Unifamiliares o Bifamiliares:

a) hasta Bs. 75 000,00 10%
b) de Bs. 75.001,00 hasta Bs. 150.000,00 9%
c) de Bs. 150.001,00 hasta Bs. 225.000,00 8%

2. Viviendas multifamiliares, locales comerciales e industriales, y otros destinados a fines que no sean los especificados: 12%.

3. Los locales comerciales que formen parte de centros comunales, vecinales y cooperativos planificados como un conjunto, siempre que dichos centros estén conformes a los planos reguladores y de zonificación vigente en las ciudades:

**Parágrafo Primero:** El Ejecutivo Nacional podrá aumentar los porcentajes de rendimiento establecidos en este Artículo hasta un treinta por ciento (30%) de su monto, cuando así lo aconsejen razones de interés público o social, o cualesquiera otras circunstancias que se ajusten. a las condiciones que previamente, establezca.

**Parágrafo Segundo:** El Presidente de la República, en Concejo de Ministros, de acuerdo a la situación económica y social el país y teniendo en cuenta las particularidades de las diversas regiones y el destino de los inmuebles, podrá autorizar al Ministerio de Fomento para exceptuar de la regulación de alquiler por el plazo y conforme a las condiciones y modalidades que estime convenientes, a los nuevos inmuebles que se construyan a partir de la fecha de entrada en vigencia de esta Ley y a los que se encuentren en construcción para dicha fecha.

No se considerarán incluidos en la excepción a que se refiere este Parágrafo, los inmuebles que hubiesen sido objeto de remodelación, refacción, ampliación o mejoras".

### Artículo 2

De conformidad con el Artículo 5º de la Ley de Publicaciones Oficiales, publíquese e imprimase íntegramente en un solo texto la Ley de Regulación de Alquileres, con la reforma aquí introducida,

y sustitúyanse por las de la presente Ley, las firmas, fecha y demás datos de sanción y de promulgación de la Ley reformada.

Dada, firmada y sellada en el Palacio Federal Legislativo, en Caracas a los veinte días del mes de diciembre de mil novecientos ochenta y seis. Años: 176º de la Independencia y 127º de la Federación.

El Presidente,

**REINALDO LEANDRO MORA**

El Vicepresidente,

**LEONARDO FERRER**

Los Secretarios,

**Héctor Carpio Castillo**
**José Rafael García**

Palacio de Miraflores, en Caracas, a los treinta días del mes de o diciembre de mil novecientos ochenta y seis. Ano 176º de la Independencia y 127º de la Federación.

Cúmplase
(L. S.)

**JAIME LUSINCHI**

Refrendado
El Ministro de Relaciones Interiores
(L. S.)

**JOSÉ ÁNGEL CILIBERTO**

**REPÚBLICA DE VENEZUELA**
**CONGRESO DE LA REPÚBLICA**

**EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE VENEZUELA**
**DECRETA**

la siguiente,

# LEY DE REGULACIÓN DE ALQUILERES

## Capítulo I
## Disposiciones Preliminares

### Artículo 1
Los cánones de arrendamiento de viviendas urbanas y sub - urbanas, de locales comerciales e industriales y otros destinados a fines que no sean los especificados, ya sean arrendados totalmente o por partes, y sus anexos y accesorios, quedan sujetos a regulación en los términos establecidos en esta Ley.

### Artículo 2

Estarán exentos de regulación:

a) Los cánones de arrendamiento de los inmuebles pertenecientes a la Nación, los Estados, las Municipalidades o Institutos Oficiales que determine expresamente el Ejecutivo Nacional.
b) Las viviendas unifamiliares cuyo valor, establecido por los organismos encargados de la regulación exceda al de doscientos veinticinco mil bolívares (Bs. 225.000).

### Artículo 3
Los Organismos a los cuales el Ejecutivo Nacional encomiende la regulación de alquileres, fijarán los cánones máximos de arrendamiento mensual y cuidarán de la aplicación y cumplimiento de las disposiciones de esta Ley, y de las establecidas en el Decreto sobre Desalojo de Viviendas de 27 de setiembre de 1947.

**Parágrafo Único:** El ejercicio de estas funciones podrá ser encomendado por el Ejecutivo Nacional a Organismos Municipales. En este caso, las multas que impongan estos Organismos de acuerdo con lo establecido por esta Ley, ingresarán al respectivo Tesoro Municipal.

## Capítulo II
## De la Fijación de Alquileres

### Artículo 4
Los arrendadores o sub - arrendadores de los inmuebles a que se refiere el artículo 1 de esta Ley. no podrán darlos en arrendamiento o sub - arrendamiento, en todo, o en parte, hasta tanto el Organismo competente haya hecho la fijación de los cánones o pensiones de arrendamiento máximos, ni estipular o percibir mayor cantidad que la fijada.

**Parágrafo Único:** Aquellos inmuebles que aún no hubiesen sido regulados, podrán ser arrendados o subarrendados, previa autorización del Organismo encargado de la regulación, por un canon de arrendamiento convencional, sin perjuicio de las normas establecidas en materia de reintegros en el artículo 15 de esta Ley.

### Artículo 5
La regulación de alquileres estará basada en los siguientes porcentajes sobre el valor del inmueble:

1. Viviendas unifamiliares o bifamiliares:

a) hasta ... Bs. 75.000 10%
b) de Bs. 75.001 hasta ... Bs. 150.000 9%
c) de Bs. 150.001 hasta ... Bs. 225.000 8%

3. Los locales comerciales que formen parte de centros comunales, vecinales y cooperativos planificados como un conjunto, siempre que dichos centros estén conformes a los planos reguladores y de zonificación vigentes en las ciudades: 13%.

**Parágrafo Primero:** EL Ejecutivo Nacional podrá aumentar los porcentajes de rendimiento establecidos en este artículo hasta un treinta por ciento (30%) de su monto, cuando así lo aconsejen razones de interés público o social, o cualesquiera otras circunstancias que se ajusten a las condiciones que previamente establezca.

**Parágrafo Segundo:** El Presidente de la República, en Consejo de Ministros, de acuerdo a la situación económica y social del país y teniendo en cuenta las particularidades de las diversas

regiones y el destino de los inmuebles, podrá autorizar al Ministerio de Fomento para exceptuar de la regulación de alquileres, por el plazo y conforme a las condiciones y modalidades que estime convenientes, a los nuevos inmuebles que se construyan a partir de la fecha de entrada en vigencia de esta Ley y a los que se encuentren en construcción para dicha fecha.

No se considerarán incluidos en la excepción a que se refiere este Parágrafo, los inmuebles que hubiesen sido objeto de remodelación, refacción, ampliación o mejoras.

**Artículo 6**

Para la determinación del valor del inmueble a los fines del artículo anterior, el Organismo encargado de efectuar la fijación de las pensiones de arrendamiento máximo, deberá tomar en cuenta los siguientes factores:

1) Para determinar el valor del terreno:

a) Su distancia de los centros de servicios metropolitano, comunales y vecinales;
b) Los precios medios en los últimos diez (10) años;
c) Los servicios públicos existentes pavimentación de calles, cloacas, acueductos, luz, teléfonos y otros de similar carácter;
d) La zonificación urbana existente, especialmente si el uso que tiene es o no conforme con las Ordenanzas de zonificación urbana y cuál la intensidad del uso asignado.

2) Para determinar el valor de la edificación:

a) La magnitud o tamaño del área de construcción;
b) La edad de la construcción;
c) El suministro directo a la unidad de viviendas respectiva de los servicios de agua, aseo y otros similares;
d) En el caso de viviendas multifamiliares: la existencia de servicios cooperativos, zonas verdes, parques infantiles, jardines de infancia, escuelas, guarderías y piscinas;
e) La relación área de construcción por unidad de dormitorio.

**Parágrafo Único:** Los Organismos reguladores tomarán en cuenta, preferentemente, el precio por el cual hubiere sido adquirido el inmueble dado en garantía de la obligación hipotecaria que se cancela, si el remate, la transacción, o la dación en pago que sirva de título de adquisición, se han efectuado dentro de los tres (3) años siguientes a la promulgación de esta Ley. En cualesquiera de estos casos el adquirente debe solicitar nueva regulación y ésta regirá por el término de tres (3) años.

**Artículo 7**

El alquiler máximo de los muebles, y otros accesorios que se arrienden junto con la vivienda será fijado independientemente, sin que en ningún caso pueda ser mayor al uno por ciento (1%) mensual calculado sobre el valor por unidad de los mismos. El alquiler de los muebles en ningún caso podrá exceder del quince por ciento (15%) del monto del canon fijado al inmueble.

**Artículo 8**

El arrendatario o sub - arrendatario no estará obligado a pagar alquileres que excedan a la cantidad máxima mensual, que haya fijado el Organismo regulador. Los pagos que el subarrendatario o arrendatario hagan en exceso de esa cantidad se considerarán indebidos y estarán sujetos a repetición, en los términos señalados en la presente Ley, sea quien fuere la persona que lo hubiere percibido. o haya de devolverlos, sin perjuicio de las penas que tal infracción acarreare a sus autores. El exceso de este pago será liquidado por los Organismos encargados de la regulación al efecto de la repetición. La Resolución que se dicte en este sentido tendrá el carácter de título ejecutivo.

### Artículo 9
Los arrendadores o sub - arrendadores de piezas en casas de vecindad, habitaciones en casas particulares, o de cualquiera otra porción de un inmueble arrendado o subarrendado por partes, para ser habitado, no podrán exigir fuera del alquiler máximo fijado en cada caso, pagos adicionales por atención y limpieza del inmueble, aseo domiciliario, suministro de agua, gas o alumbrado eléctrico, ni por cualquier, otro servicio similar. El pago de los servicios mencionados quedará comprendido en el correspondiente alquiler que las partes hayan convenido dentro de los términos de esta Ley, salvo que los Organismos encargados de la regulación, consideren conveniente que el pago por dichos servicios sea hecho por separado y fijen su monto. A falta de expresa disposición de dichos Organismos se considera incluido en el canon máximo de arriendo fijado, la prestación de los servicios a que se refiere este artículo.

### Artículo 10
EL arrendador o sub - arrendador está en la obligación de mostrar al inquilino, antes de celebrar el contrato de arrendamiento la Resolución en la cual conste el canon de arrendamiento legal fijado. En los contratos de arrendamiento celebrados por escrito se deberá hacer expresa mención de la Resolución antes citada, con indicación de la fecha y el canon máximo de arrendamiento acordado y del carácter definitivo o provisional de la misma.

### Artículo 11
Los cánones de arrendamiento serán revisados a instancia de parte, por el Organismo encargado de la regulación siguiendo en lo que le sea aplicable, el procedimiento establecido en el Capítulo III de esta Ley en los casos siguientes:

a) Cuando hubieren transcurrido tres (3) años después de cada fijación de alquiler máximo;
b) Cuando se cambie el uso o destino para el cual fue arrendado en totalidad o en parte el inmueble.

**Parágrafo Único:** En el caso contemplado en el aparte a) de este artículo, los interesados podrán pedir la revisión hasta con sesenta (60) días de anticipación al vencimiento del término fijado en dicho aparte.

## Capítulo III
## Del Procedimiento

### Artículo 12
El procedimiento administrativo conforme al cual deban tramitarse las regulaciones será establecido por el Ejecutivo Nacional, al reglamentar esta Ley. Dicho procedimiento deberá asegurar a las partes las garantías procesales indispensables para el ejercicio de sus derechos, particularmente cuando puedan suscitarse discrepancias. En este caso, se concederá a las partes términos suficientes para contestar las pretensiones contrarias; promover y evacuar pruebas, e interponer los recursos legales pertinentes.

### Artículo 13
Las decisiones de los Organismos encargados de la regulación, serán dictadas mediante Resolución motivada, y previa formación del expediente respectivo.

### Artículo 14
Las decisiones de los Organismos encargados de la regulación serán notificadas personalmente a las partes interesadas. Si la notificación no pudiera hacerse personalmente, se dará publicación a un resumen de la decisión mediante simple aviso en uno de los periódicos de la localidad, si existiere y también el aviso se fijará a la vista del público en el local donde despacha el funcionario

que dictó la decisión y a la puerta de la morada u oficina del interesado si una u otra fueren conocidos. Transcurridos diez (10) días después de la publicación o aviso a que se refiere este artículo, se entenderá que los interesados han sido notificados, circunstancia que se hará constar expresamente en el texto del aviso. La parte que haya solicitado la publicación deberá correr con el costo de la misma.

### Artículo 15
De toda decisión emanada de los Organismos encargados de la regulación se oirá apelación. Los recursos deberán interponerse por ante el respectivo Organismo de cuya decisión se recurra dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación de la decisión respectiva. Hasta tanto dicha apelación sea decidida quedará vigente la regulación efectuada por el Organismo competente y estará sujeto a repetición todo cuanto se cobre en exceso de dicha cantidad.

### Artículo 16
EL arrendador está obligado a reintegrar aquellas cantidades que haya recibido en exceso una vez que se haya dictado Resolución definitiva. Dicho reintegro se referirá únicamente a las pensiones de arrendamiento cobradas con anterioridad a la fecha de la decisión dictada en Primera Instancia, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 15.

### Artículo 17
En los Estados y Territorios Federales conocerán en apelación de las decisiones de los Organismos Reguladores, los respectivos Jueces de Distrito o los de igual competencia en la localidad.

EL Ejecutivo Federal creará los Tribunales u Organismos especiales que han de conocer de dicho recurso en el Distrito Federal y Distrito Sucre del Estado Miranda, y en las demás localidades en que fuere necesario.

**Parágrafo Único:** En los casos de creación de Tribunales la designación de los miembros de éstos será hecha por la Corte Federal, y su funcionamiento se regirá por las disposiciones contenidas en la Ley que organiza el Poder Judicial.

Los Tribunales u Organismos a que se refiere este artículo, tramitarán y decidirán de las apelaciones de que conozcan en conformidad con las disposiciones del Código de Procedimiento Civil para los juicios breves.

## Capítulo IV
## Disposiciones Diversas

### Artículo 18
Las disposiciones de esta Ley son de Orden Público. Son nulas todas las convenciones contrarias a lo que la misma establece sin perjuicio de la aplicación de las sanciones a que dicha infracción diere lugar.

### Artículo 19
Es nulo el sub - arrendamiento hecho sin la autorización expresa y escrita del arrendador y la fijación del alquiler correspondiente por el Organismo Regulador. Los infractores de esta disposición incurrirán en las sanciones establecidas en esta Ley, sin perjuicio del derecho que asiste al arrendador de solicitar; la resolución del contrato.

### Artículo 20
Se declara ilícito el arrendamiento de las viviendas urbanas y sub - urbanas que no posean las

condiciones elementales mínimas de sanidad y habitabilidad. Están comprendidas en este caso especialmente, las viviendas comúnmente llamadas ranchos que son aquéllas construidas con materiales inadecuados o perecederos, tales como tablas, latas y cartones, que carecen de agua corriente y de instalaciones para las excretas. En consecuencia, nadie estará obligado a pagar arrendamiento por viviendas de esta clase y, al efecto, le bastará con hacer la denuncia correspondiente ante el Organismo encargado de la regulación de alquileres. Podrán los arrendadores o sub - arrendadores acreditar ante el mismo Organismo las condiciones de habitabilidad y del inmueble, mediante constancia emanada de la correspondiente autoridad sanitaria. Mientras no den cumplimiento a este requisito no podrán cobrar a los ocupantes de los inmuebles cantidad alguna por arrendamiento, sub - arrendamiento, ni por ningún otro concepto derivado del uso del inmueble, considerándose los pagos que se hubieren hecho en contravención a lo aquí dispuesto, come indebidos y sujetos a repetición. Quedan además los arrendadores y sub - arrendadores incursos en la multa establecida para los infractores de esta Ley en su artículo 30, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones que otras disposiciones legales establecen.

**Artículo 21**

La existencia de viviendas deshabitadas deberá ser participada por los propietarios o administradores de dichos inmuebles al Organismo encargado de la regulación, dentro de los treinta (30) días siguientes de ocurrida la desocupación, la terminación de la construcción o de las obras de reparación o refacción, según el caso, con la indicación de la ubicación y características del inmueble y de los términos y condiciones en que se aspira a arrendar.

El Ejecutivo Nacional reglamentará la forma de hacer conocer del público los datos de que esté en posesión conforme a los términos de este artículo.

**Artículo 22**

El propietario o administrador de una vivienda de alquiler está obligado a darla en arrendamiento a la persona que con tal fin la solicitare y satisfaga los términos de contratación expresados por él en la notificación a que se refiere el artículo precedente de continuar ocupándola. En caso de ser varios los solicitantes que estuvieren en la situación antes aludida se preferirá en igualdad de circunstancia al primero que hubiere pedido la intervención del Organismo Regulador. Si el propietario o administrador se negare sin motivo justificado a celebrar el contrato de arrendamiento, conforme a los términos de este artículo, será sancionado con multa de quinientos (500) a cinco mil (5.000) bolívares. Esta sanción será impuesta cada vez que ocurriere la negativa señalada en este artículo.

**Artículo 23**

Los propietarios y administradores de viviendas están en la obligación de dar a conocer por medio de letreros exteriores fácilmente legibles desde la calle, las viviendas vacantes en los inmuebles de su propiedad o que administren. El letrero deberá indicar el precio y el número de habitaciones de la vivienda desocupada.

**Artículo 24**

Los arrendadores o sub - arrendadores no podrán exigir como condición para el arrendamiento o sub - arrendamiento la circunstancia de no tener niños o la de ser extranjero el arrendatario o sub - arrendatario.

Quedan por tanto, prohibidos los avisos o anuncios en tal sentido. Están igualmente prohibidos los avisos o anuncios en los cuales quienes soliciten viviendas expresen no tener niños o ser extranjeros.

**Artículo 25**

Cuando se otorgue en garantía del cumplimiento de las obligaciones del contrato de arrendamiento depósitos en dinero, éste no podrá exceder equivalente de tres (3) meses de alquiler.

**Artículo 26**
EL arrendador de un inmueble no podrá negarse a aceptar como garantía del cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento el depósito en dinero que haga el solicitante, conforme a las previsiones de esta Ley.

**Parágrafo Único:** En ningún caso la garantía del cumplimiento del contrato de arrendamiento podrá consistir en fianza y depósito a la vez.

**Artículo 27**
Los depósitos a que se refiere el artículo anterior deberán hacerse en el Instituto Nacional de la Vivienda o en cualquier otro Instituto que determine el Ejecutivo Nacional cuando el arrendamiento se celebre a través de agencias administradoras de inmuebles o personas naturales o jurídicas que habitualmente se dediquen a esta clase de negocios.

**Artículo 28**
Ni el arrendador, ni el arrendatario podrán retirar la cantidad dada en garantía por éste último, sin autorización de la otra parte, otorgada en forma auténtica o ante el funcionario que designe el Instituto que tenga en depósito dicha cantidad. Cuando alguna de las partes se negare a otorgar dicha autorización, la otra, podrá ocurrir ante el respectivo Organismo Regulador a hacer valer sus derechos. Dicho Organismo previa notificación a la otra parte abrirá una articulación por ocho (8) días a fin de que las partes comprueben sus respectivas pretensiones y decidirá dentro de les tres (3) días siguientes, al vencimiento de dicha articulación.

La notificación a que se refiere este artículo se hará personalmente, dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha en que el Organismo Regulador reciba la reclamación respectiva y de no ser posible, la notificación personal, se hará por carteles que se fijarán a la puerta del local del Organismo Regulador y de la casa u oficina de la persona que ha de ser notificada si fuere conocida.

La parte que no estuviere de acuerdo con la decisión del Organismo Regulador, podrá apelar de ella, para ante el Organismo que designe el Ejecutivo Nacional o en su defecto para ante el Juez del Distrito dentro de los tres (3) días inmediatamente siguientes.

**Artículo 29**
Si por ocultación o por cualquier otra causa imputable al arrendador o sub - arrendador no se hubiere hecho la fijación del alquiler máximo, se procederá de inmediato, a hacer dicha fijación y si resultare inferior a la que venia pagando el arrendatario o sub - arrendatario, éste tendrá derecho al reintegro de la diferencia entre lo fijado y lo realmente percibido por el arrendador o sub - arrendador. La liquidación será hecha por el Organismo Regulador.

**Parágrafo Único:** Los reintegros previstos en este artículo son compensables con los alquileres con el arrendatario o sub - arrendatario deban satisfacer y se considerará al inquilino en estado de solvencia cuando el importe de tal reintegró sea igual o superior por concepto de alquileres.

## Capítulo V
## De las Sanciones

**Artículo 30**
Los infractores a esta Ley serán penados por el Organismo encargado de la regulación con multa de veinte (20) a veinte mil (20.000) bolívares según la gravedad de la falta y el mérito de las respectivas circunstancias atenuantes o agravantes que concurran en el caso concreto.

**Parágrafo Único:** El Organismo encargado de la regulación, investigará por todos los medios a su alcance los hechos que puedan constituir infracciones a la presente Ley.

### Artículo 31
La Resolución en la cual se imponga la multa se notificará al multado remitiéndole copia de ella junto con la correspondiente planilla de liquidación, a fin de que consigne el monto de la multa respectiva en la Oficina de Recaudación, dentro de los cinco (5) día hábiles de la fecha en que se le haga la notificación.

**Parágrafo Único:** Los funcionarios encargados de la regulación, se podrán valer de las autoridades policiales para realizar la notificación a que se refiere este artículo.

### Artículo 32
Si la notificación no pudiera hacerse al multado de la manera indicada en el artículo anterior se seguirá el procedimiento indicado en el artículo 14.

### Artículo 33
En los casos de reincidencia se aplicará a los infractores el doble de la multa proporcional a la gravedad de la falta.

### Artículo 34
La acción administrativa para aplicar las sanciones establecidas en el presente Capítulo prescribe a los dos (2) años de cometida la infracción.

## Capítulo VI
## Disposiciones Transitorias

### Artículo 35
Los asuntos que para la fecha de la promulgación de esta Ley estuvieren pendientes en el Ministerio de Fomento, continuarán tramitándose por ante ese Despacho hasta que el Ejecutivo Nacional creare los Tribunales u Organismos previstos en la misma.

Los Juzgados de Distrito o los de su igual competencia, empezarán a conocer de las apelaciones que para ante ellos se interpongan, desde la fecha de la promulgación de esta Ley.

### Artículo 36
Los arrendatarios que hubieren celebrado contratos de sub - arrendamientos vigentes para la fecha de la publicación de esta Ley, tienen un plazo de seis (6) meses para ajustarse a lo dispuesto en el artículo 19. Si vencido este plazo el sub - arrendador no hubiere cumplido con esta disposición, perderá todos sus derechos y el sub - arrendatario se entenderá directamente con el propietario.

### Artículo 37
Los depósitos a que se refiere el artículo 27 deberán traspasarse al Instituto Nacional de la Vivienda o a los Institutos Oficiales que al efecto señale el Ejecutivo Nacional, dentro del lapso de trescientos sesenta (360) días contados a partir de la vigencia de la presente Ley. Hasta tanto el traspaso se efectúe, los depositarios deberán pagar al inquilino un interés de tres por ciento (3%) anual sobre el monto de los depósitos a menos que el traspaso se haga dentro de los treinta (30) días siguientes a la vigencia de la Ley. Los mencionados intereses deberán ser cancelados en oportunidad de traspasar dichos depósitos o antes si el contrato de arrendamiento se terminare durante el lapso previsto para el traspaso.

**Artículo 38**
Se rebajan los alquileres de las viviendas urbanas y sub - urbanas y de locales industriales, conforme a la siguiente escala:

a) hasta Bs. 600,00 .....25%
b) De Bs. 601,00 a Bs. 900,00.....20%
c) De Bs. 901,00 a 1.200,00.....25%
d) De Bs. 1.201,00 a 1.500,00.....10%

**Parágrafo Primero:** La rebaja a que se refiere este artículo se hará sobre el alquiler fijado, por la regulación vigente para el momento de la publicación de la presente Ley. Si hubiere inmuebles aún no regulados, la rebaja se hará sobre el canon que efectivamente se cobrase por los mismos para el día 31 de diciembre de 1959, sin perjuicio del derecho de los inquilinos al solicitar la regulación.

**Parágrafo Segundo:** Los cánones de arrendamiento que resultaren de la aplicación de la presente Ley tendrán una duración de tres (3) años. Vencido dicho plazo podrán revisarse de conformidad a los términos establecidos en esta Ley.

**Parágrafo Tercero:** Se exceptúan de la rebaja a que se refiere este artículo:

a) Las regulaciones hechas a partir del 7 de mayo de 1959, conforme a la Resolución Nº 1558 del Ministerio de Fomento.
b) Los inmuebles que han sido regulados a partir de mayo de 1959, aplicándoles las tasas de regulación establecidas en el Decreto No. 184 de 16 de febrero de 1946;
c) Los inmuebles construidos bajo la vigencia del Decreto Nº 316 de la Junta de Gobierno, de fecha 10 de julio de 1958;
d) Los cánones de arrendamiento de los inmuebles pertenecientes al Instituto Nacional de la Vivienda o a otros Organismos cuya finalidad sea la solución del problema de la vivienda;
e) Los cánones de arrendamiento de los inmuebles regulados hasta 1949 inclusive, que no hubiesen sufrido posteriores modificaciones. Dichos alquileres se congelan por un período de tres (3) años contados a partir de la vigencia de la Ley.

**Parágrafo Cuarto:** Cuando el arrendador o sub - arrendador de viviendas unifamiliares o multifamiliares o de locales industriales, consideren que el canon de arrendamiento resultante de la aplicación de la rebaja de que habla este artículo, no se ajusta a los rendimientos establecidos en el Decreto No. 184 de la Junta Revolucionaria de Gobierno de fecha 16 de febrero de 1946; podrá recurrir por ante el Organismo competente a fin de que se fije un nuevo canon, de acuerdo con las reglas establecidas en el citado Decreto. En ningún caso, se podrá cobrar al inquilino más del alquiler que pagaba para el momento de la vigencia de esta Ley.

**Artículo 39**
Las pensiones de arrendamiento producidas por los inmuebles construidos bajo la vigencia del Decreto No. 316 de la Junta de Gobierno de fecha 10 de julio de 1958, no estarán sujetos a repetición sino en la medida en que excedan de la regulación a que serán sometidos conforme a esta Ley y a contar de la fecha en que aquella se practique.

**Artículo 40**
En los casos de contratos por tiempo determinado, vigentes para la fecha de la promulgación de esta Ley, los arrendatarios tienen derecho preferente para continuar como inquilinos del inmueble que ocupen sin perjuicio de lo establecido en el artículo 12, ordinal a) del Decreto sobre Desalojo.

**Artículo 41**
Mientras el Ejecutivo Nacional, en uso de las atribuciones que le confiere esta Ley, no designe otros Organismos, la Oficina de Inquilinato con jurisdicción en el Distrito Federal y Distrito Sucre del

Estado Miranda y los Consejos Municipales en el resto del país, continuarán ejerciendo las funciones que les fueron otorgadas con el Decreto Ejecutivo Nº 421 de 30 de junio de 1952.

### Artículo 42
Quedan exentos de los impuestos de papel sellado y estampillas, todos los actos jurídicos, solicitudes y actuaciones de cualquier especie que se realicen con ocasión de la aplicación de la presente Ley.

### Artículo 43
A los efectos del gravamen previsto en el artículo 2º de la Ley de Impuesto sobre Sucesiones y otros Ramos de la Renta Nacional, no se incluirá en el activo hereditario el valor de los inmuebles a que se refiere el artículo 5º de la presente Ley, cuando hayan sido construidos durante el plazo de cuatro (4) años, contados a partir de la fecha de vigencia de esta Ley. Tampoco se incluirán en el pasivo hereditario los créditos garantizados con hipotecas sobre dichos inmuebles. La exención aquí prevista comenzará a regir en cada caso, desde la fecha del respectivo permiso de habitabilidad y se extenderá por el plazo de quince (15) años siempre que se haya obtenido el permiso municipal de construcción con posterioridad a la vigencia de esta Ley. Los propietarios deberán participar al Ministerio de Hacienda a los fines de control y estadística, la terminación de las edificaciones amparadas por esta exención, con identificación de los correspondientes permisos de construcción y de habitabilidad. El citado Despacho determinará mediante Resolución las formalidades que deberán cumplirse a los fines de la referida exención.

### Artículo 44
Con el objeto de estimular la colaboración de la iniciativa privada a la construcción de viviendas baratas, el Ejecutivo Nacional podrá declarar de utilidad pública determinados proyectos de construcción, que tengan por objeto la fabricación de viviendas para ser arrendadas a un tipo de canon razonablemente bajo, o para ser vendidas en condiciones de precios y plazos suficientemente ventajosos para el adquirente de escasos recursos. Los ingresos que produzcan las construcciones favorecidas con la correspondiente declaración de utilidad pública gozarán de la exención del pago de Impuestos sobre la Renta por un plazo de diez (10) años a contar desde la fecha de su terminación.

## Capítulo VII
## Disposiciones Finales

### Artículo 45
Por la presente Ley quedan derogadas las Disposiciones en materia de inquilinato establecida en:

a) Decreto No. 176 de 15 de agosto de 1944;
b) Resolución Nº 72 dictada por la Comisión Nacional de Abastecimiento el 24 de diciembre de 1945;
c) Resolución Nº 85 dictada por la Comisión Nacional de Abastecimiento el 31 de enero de 1946;
d) Decreto Nº 184 del 16 de febrero de 1946 en las partes no acogidas por esta Ley;
e) Resolución Nº 100, dictada por la Comisión Nacional de Abastecimiento el 5 de abril de 1946;
f) Resolución Nº 119, dictada por la Comisión Nacional de Abastecimiento el 20 de agosto de 1946;
g) Resolución Nº 3 dictada por la Comisión Nacional de Abastecimiento el 23 de febrero de 1948;
h) Resolución Nº 28 dictada por la Comisión Nacional de Abastecimiento del 15 de marzo de 1945;
i) Artículo 1º y 2º del Decreto Ejecutivo Nº 241 de 30 de junio de 1952;
j) Ley de Inquilinato de 19 de abril de 1955;
k) Decreto Nº 316 de la Junta de Gobierno de 10 de julio de 1958;

Dada, firmada y sellada en el Palacio Federal Legislativo, en Caracas, a los veinte días del mes de diciembre de mil novecientos ochenta y seis. Años 176º de la Independencia y 127º de la

Federación.

EL PRESIDENTE,

**REINALDO LEANDRO MORA**

EL VICEPRESIDENTE,

**LEONARDO FERRER**

LOS SECRETARIOS

**HÉCTOR CARPIO CASTILLO**
**JOSÉ RAFAEL GARCÍA**

Palacio de Miraflores, en Caracas, a los treinta días del mes de diciembre de mil novecientos ochenta y seis. Año 176º de la Independencia y 127º de la Federación.
(L.S. )

**JAIME LUSINCHI**

# II. ANEXO JURISPRUDENCIAL

# Sentencias en materia de arbitraje en arrendamientos

**Sala Político-Administrativa, 6 de diciembre de 2001,**
**Caso: Ayoub Bou Assaf vs. La Media Manzana de Punto Fijo**
**Ponente: Levis Ignacio Zerpa**
**http://historico.tsj.gob.ve/decisiones/spa/diciembre/02924-111201-01-0813.HTM**

"De lo anterior se desprende que las partes sometieron la resolución de las controversias, relacionadas con la ejecución o interpretación del contrato de arrendamiento al procedimiento de arbitraje, es decir a un tercero que en el caso de autos se trata de un árbitro de equidad.

Determinado lo antes indicado, debe atenderse a lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, específicamente en su artículo 7, en el cual se dispone:

"Los derechos que la presente 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 estos derechos".

Conforme se desprende del texto anterior resulta evidente el carácter de orden público que atribuye la referida norma a los derechos para beneficiar o proteger a los arrendatarios; y en tal sentido no pueden ser estos relajados por la voluntad de las partes. (…).

Por tanto, no es posible la inclusión de una cláusula de arbitraje por medio de la cual las partes se obligan a someter sus controversias a un árbitro arbitrador, quien de conformidad con lo dispuesto en el artículo 618 del Código de Procedimiento Civil, puede dirimir el conflicto con entera libertad, según le parezca más conveniente al interés de las partes sin tener que observar las disposiciones de derecho.

Considera la Sala que en el caso de autos al estar involucrado el orden público, el Poder Judicial sí tiene jurisdicción para conocer de la identificada demanda. Así se declara".

**Sala Político-Administrativa, 5 de febrero de 2003,**
**Caso: Inversiones TATA 88, C.A. vs. Inversiones Farma Shop 2000**
**Ponente: Yolanda Jaimes Guerrero**
**http://historico.tsj.gob.ve/decisiones/spa/febrero/00159-050203-2002-0235.HTM**

"De lo anterior se desprende que los sujetos contratantes sometieron la resolución de las controversias, relacionadas con la ejecución o interpretación del contrato de arrendamiento al procedimiento de arbitraje, el cual debe entenderse como árbitros de derecho, de conformidad con el artículo 8 de la Ley de Arbitraje Comercial.

Determinado lo antes indicado, debe atenderse a lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, específicamente en su artículo 7, en el cual se dispone:

"Los derechos que la presente 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 estos derechos"

Conforme se desprende del texto anterior resulta evidente el carácter de orden público que atribuye la referida norma a los derechos consagrados en la mencionada ley y en tal sentido, los mismos, no pueden ser relajados por la voluntad de las partes".

**Juzgado Superior Quinto en lo Civil, de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, 27 de febrero de 2007,**
**Caso: Karmaty, C.A vs. Emiddio Palumbo**
**Juez: Eder Jesus Solarte Molina.**
**http://caracas.tsj.gob.ve/DECISIONES/2007/FEBRERO/2142-27-8844-.HTML**

"Por tanto, no es posible en un contrato de arrendamiento la inclusión de una cláusula de arbitraje por medio de la cual las partes se obligan a someter sus controversias a un árbitro, ya sea de derecho o de equidad.

Considera la Sala que en el presente caso, al estar involucrado el orden público, y por ende no ser válida la referida cláusula arbitral, el Poder Judicial sí tiene jurisdicción para conocer de la presente demanda. Así se declara…".

Ese criterio fue ratificado en la sentencia N° 5 del 27 de enero de 2004, en el caso Plaza Suites I, C.A. contra Codemar, C.A. con ponencia del Magistrado Levis Ignacio Zerpa.

De manera que, a juicio de este Juzgado si existe impedimento legal que no permite que la controversia sea arbitrable, pues la materia de arrendamiento es de orden público, sobre todo en el aspecto procedimental, por lo que conforme al artículo 44 literal f.) el dispositivo del presente fallo se declarará nulo el laudo arbitral del 06 de diciembre de 2005, y así se decide".

**Sala Constitucional, 17 de Octubre de 2008,**
**Caso: Recurso de interpretación constitucional interpuesto por la Procuraduría General de la República sobre el alcance del único aparte del artículo 258 de la Constitución**
**Ponente: Luisa Estela Morales**
**http://historico.tsj.gob.ve/decisiones/scon/octubre/1541-171008-08-0763.HTM**

"También bajo la vigencia de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (1999), han entrado en vigencia un conjunto de normas que evidencian la aceptación y tendencia del ordenamiento jurídico patrio por incluir y desarrollar al arbitraje como un medio eficaz para la resolución de conflictos. Incluso, ha sido tan generosa la labor legislativa para el desarrollo del desideratum constitucional (ex artículo 258), que se le ha incluido en materias que, tradicionalmente, ni el propio legislador había aceptado la posibilidad de implementar cualquier mecanismo alternativo para la resolución de conflictos.

En tal sentido, se pueden mencionar a manera de ejemplo los artículos 312 al 326 del Código Orgánico Tributario (G.O. N° 37.305 del 17 de octubre de 2001), los cuales desarrollan el arbitraje en el contencioso tributario; los artículos 138 y siguientes de la Ley Orgánica Procesal del Trabajo (G.O. N° 37.504 del 13 de agosto de 2002), que regulan el arbitraje en materia laboral e incluyen una etapa

obligatoria de conciliación en los procesos laborales; los artículos 164 y 206 de la Ley de Tierras y Desarrollo Agrario (G.O. N° 5.771 Extraordinario del 18 de mayo de 2005), que prevén una Audiencia oral conciliatoria en el contencioso administrativo agrario y en materia de conflictos entre particulares, lo cual viabiliza la posibilidad de pactar cláusulas compromisorias de arbitraje en aquellos aspectos disponibles por las partes; el artículo 34 de la Ley Orgánica de Hidrocarburos (G.O. N° 38.443 del 24 de mayo de 2006), que estableció expresamente que "En las condiciones deberán estar incluidas y cuando no aparezcan expresamente, se tendrán como incorporadas en las mismas las cláusulas siguientes: (…) b. Las dudas y controversias de cualquier naturaleza que puedan suscitarse con motivo de la realización de actividades y que no puedan ser resueltas amigablemente por las partes, incluido el arbitraje en los casos permitidos por la ley que rige la materia, serán decididas por los Tribunales competentes de la República, de conformidad con sus leyes, sin que por ningún motivo ni causa puedan dar origen a reclamaciones extranjeras"; asimismo, en la Ley Orgánica de Hidrocarburos Gaseosos (G.O. N° 36.793 del 23 de septiembre de 1999), al establecer una norma similar en su artículo 24, numeral 6, literal b), el cual fue desarrollado en el Reglamento de la Ley Orgánica de Hidrocarburos Gaseosos (G.O. N° 5.471 Extraordinario del 5 de junio de 2000), el cual en su artículo 19 expresamente se refiere al arbitraje como mecanismo idóneo para la resolución de conflictos y; en similar sentido se pueden mencionar -aunque algunas sean preconstitucionales- el artículo 61 de la Ley Orgánica Sobre Promoción de la Inversión Privada bajo Régimen de Concesiones (G.O. N° 5.394 Extraordinario del 25 de octubre de 1999); los artículos 63 y siguientes de la Ley de Asociaciones Cooperativas (G.O. N° 37.285 del 18 de septiembre de 2001); los artículos 256 y 257 de la Ley de Empresas de Seguros y Reaseguros (G.O. N° 5.561 Extraordinario del 28 de noviembre de 2001), y el artículo 33 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (G.O. Nº 36.845 del 7 de diciembre de 1999), que aun y cuando no alude expresamente a los medios alternativos, sí los admite desde el mismo momento en que ha establecido la resolución jurisdiccional y no administrativa de todos los conflictos en la materia arrendaticia (…).

En Venezuela, esta Sala advierte que la inclusión del arbitraje dentro del sistema de justicia, puso fin a la aparente contradicción que desde el punto de vista doctrinal y jurisprudencial se generó entre arbitraje, orden público, normas imperativas y el principio tuitivo o protector de la legislación especial en áreas "sensibles" como laboral, arrendamiento, consumo, operaciones inmobiliarias, entre otras.(…).

La estipulación en un contrato de cualquier medio alternativo para la resolución de controversias, no supone entonces renuncia alguna a las protecciones, derechos o garantías establecidas en la legislación especial, porque tales medios deben aplicarla preferentemente, lo cual en forma alguna permite afirmar la anulación del ejercicio de competencias administrativas en materia de policía administrativa, conforme al estatuto atributivo de específicas potestades en determinada materia - vgr. en materia de bancos, seguros, valores y competencia a las respectivas Superintendencias o en materia de arrendamiento a las Direcciones de Inquilinato-, sino por el contrario, es admitir que en el ordenamiento jurídico vigente el hecho que se haya pactado un arbitraje no altera el régimen protector o de derecho público aplicable a cada área, en tanto la misma se constituye en la elección de un medio distinto a la vía judicial, al momento de una pretensión pecuniaria entre las partes. (…).

Inclusive, todo lo anterior (que luce abstracto y general) resultará fácilmente comprobable con el examen o test que se haga -en cada caso- de la medida o extensión del propio juez ordinario; en otras palabras, para conocer si algún tópico de cierta relación jurídica es susceptible de arbitraje o no, bastará con discernir si allí puede llegar también el conocimiento de un juez, pues si es así, no habrá duda de que también es arbitrable por mandato de la voluntad de las partes. Esto, en contraposición al ámbito exclusivamente reservado al conocimiento de una autoridad administrativa, en donde no pueden llegar los árbitros, como tampoco el juez. (Vgr. en materia arrendaticia ni los jueces ni los árbitros pueden fijar los cánones máximos a cobrar en los inmuebles sujetos a regulación de alquileres; pero los primeros sí pueden conocer (tanto el juez como los árbitros) de cualquiera

de las pretensiones a que se refiere el artículo 33 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios.

**Juzgado Primero de Primera Instancia en lo Civil, de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, 16 de Septiembre de 2009**
**Caso: Chevron Global Technology Services Company vs. Autolavado y Multiservicios 5 Estrellas C.A**
**Juez: María Rosa Martínez C.**
**http://falcon.tsj.gob.ve/DECISIONES/2009/SEPTIEMBRE/2116-16-AH11-M-2008-033-.HTML**

"Aplicando este tribunal los criterios jurisprudenciales parcialmente transcritos, subsumibles ambos en el presente caso; en virtud que, se trata de una acción de cumplimiento de contrato de arrendamiento; materia que al estar involucrado el orden público, impide la inclusión de una cláusula a través de la cual las partes acuerden someter sus diferencias a un tribunal arbitral, debiendo tales acciones ser conocidas y resueltas por el Poder Judicial; aunado a que al momento de contestar la demanda, la parte demandada desplegó una actividad que permite inferir que desea someter sus diferencias a la jurisdicción ordinaria, resulta forzoso declarar SIN LUGAR la cuestión previa contenida en el numeral 1º del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, opuesta por la parte demandada, contentiva de la FALTA DE JURISDICCIÓN del Poder Judicial".

**Sala Constitucional, 3 de noviembre de 2010**
**Caso: Recurso de revisión constitucional: ASTIVENCA ASTILLEROS DE VENEZUELA, C.A**
**Ponente: Luisa Estela Morales**
**http://historico.tsj.gob.ve/decisiones/scon/noviembre/1067-31110-2010-09-0573.HTML**

"Al respecto, esta Sala ha señalado que "(…) la Constitución amplió el sistema de justicia para la inclusión de modos alternos al de la justicia ordinaria que ejerce el poder judicial, entre los que se encuentra el arbitraje. Esa ampliación

implica, a no dudarlo, un desahogo de esa justicia ordinaria que está sobrecargada de asuntos pendientes de decisión, y propende al logro de una tutela jurisdiccional verdaderamente eficaz, célere y ajena a formalidades innecesarias (…). Así, a través de mecanismos alternos al del proceso judicial, se logra el fin del Derecho, como lo es la paz social, en perfecta conjunción con el Poder Judicial, que es el que mantiene el monopolio de la tutela coactiva de los derechos y, por ende, de la ejecución forzosa de la sentencia (…). A esa óptica objetiva de los medios alternativos de solución de conflictos, ha de añadírsele su óptica subjetiva, en el sentido de que dichos medios con inclusión del arbitraje, en tanto integran el sistema de justicia, se vinculan con el derecho a la tutela jurisdiccional eficaz que recoge el artículo 26 de la Constitución. En otras palabras, puede decirse que el derecho fundamental a la tutela jurisdiccional eficaz entraña un derecho fundamental a la posibilidad de empleo de los medios alternativos de resolución de conflictos, entre ellos, evidentemente, el arbitraje (…)" (Vid. Sentencia de esta Sala Nº 192/08).

Así, se ha reconocido el carácter constitucional del arbitraje y que "el imperativo constitucional de que la Ley promoverá el arbitraje (artículo 258) y la existencia de un derecho fundamental al arbitraje que está inserto en el derecho a la tutela jurisdiccional eficaz, lo que lleva a la Sala a la interpretación de la norma legal conforme al principio pro actione que, si se traduce al ámbito de los medios alternativos de resolución de conflictos, se concreta en el principio pro arbitraje" -Vid. Sentencia de esta Sala Nº 192/08

(…) El arbitraje no se limita o se realiza con el imperativo constitucional de que la Ley promoverá el arbitraje (artículo 258), sino se materializa en "la existencia de un derecho fundamental al arbitraje que está inserto en el derecho a la tutela jurisdiccional eficaz" -Vid. Sentencia de esta Sala Nº 192/08-, lo cual se traduce en que la procedencia y validez del arbitraje, se verifica en la medida en que éste responda a los principios y límites que formal y materialmente el ordenamiento jurídico ha establecido al respecto.

Incluso debe reiterarse, que en la sentencia Nº 1.541/08 (publicada en la Gaceta Oficial Nº 39.055 del 10 de noviembre de 2008) esta Sala estableció que la

inserción del arbitraje dentro del sistema de justicia, puso fin a la aparente contradicción que desde el punto de vista doctrinal y jurisprudencial se generó entre arbitraje, orden público, normas imperativas y el principio tuitivo o protector de la legislación especial en áreas "sensibles" como laboral, arrendamiento, consumo, operaciones inmobiliarias, entre otras; en la medida que:

“Cuando el legislador determina que conforme al principio tuitivo, una materia debe estar regida por el orden público, no deben excluirse per se a los medios alternativos para la resolución de conflictos y, entre ellos, al arbitraje, ya que la declaratoria de orden público por parte del legislador de una determinada materia lo que comporta es la imposibilidad de que las partes puedan relajar o mitigar las debidas cautelas o protecciones en cabeza del débil jurídico, las cuales son de naturaleza sustantiva; siendo, por el contrario que la libre y consensuada estipulación de optar por un medio alternativo -vgr. Arbitraje, mediación, conciliación, entre otras-, en directa e inmediata ejecución de la autonomía de la voluntad de las partes es de exclusiva naturaleza adjetiva.

Por ello, ya que el orden público afecta o incide en la esencia sustantiva de las relaciones jurídicas, conlleva a que sea la ley especial y no otra la norma de fondo la que deban aplicar los árbitros, en tanto los medios alternativos de resolución de conflictos al constituirse en parte del sistema de justicia no pueden desconocer disposiciones sustantivas especiales de orden público, al igual que no podrían quebrantarse por parte del Poder Judicial.

La estipulación en un contrato de cualquier medio alternativo para la resolución de controversias, no supone entonces renuncia alguna a las protecciones, derechos o garantías establecidas en la legislación especial, porque tales medios deben aplicarla preferentemente, lo cual en forma alguna permite afirmar la anulación del ejercicio de competencias administrativas en materia de policía administrativa, conforme al estatuto atributivo de específicas potestades en determinada materia -vgr. En materia de bancos, seguros, valores y competencia a las respectivas Superintendencias o en materia de arrendamiento a las Direcciones de Inquilinato-, sino por el contrario, es admitir que en el ordenamiento jurídico vigente el hecho que se haya pactado un arbitraje no altera el régimen

protector o de derecho público aplicable a cada área, en tanto la misma se constituye en la elección de un medio distinto a la vía judicial, al momento de una pretensión pecuniaria entre las partes".

Sobre la base de las anteriores consideraciones, cabe afirmar que la relación entre los órganos del Poder Judicial y los de arbitraje a los fines de lograr "por vías distintas pero complementarias, el mismo ideal de justicia", se generan un conjunto de relaciones jurídicas que suponen una necesaria asistencia y, comportan igualmente, un control que garantice la eficacia de los medios de resolución de conflictos como una manifestación del derecho fundamental a una tutela "judicial" efectiva, en los términos expuestos en la sentencia de esta Sala Nº 192/08.

En tal sentido, si se afirman como cinco los elementos primordiales que debe mostrar una adecuada regulación del arbitraje, a saber "validez y eficacia del convenio arbitral, autonomía de las partes, amplios poderes a los árbitros, intervención judicial sólo como apoyo al arbitraje, e intangibilidad del laudo arbitral" -Cfr. MANTILLA SERRANO FERNANDO, La Ley de Arbitraje. Una Perspectiva Internacional, Iustel, Madrid, 2005, página 29-, éstos sólo pueden realizarse eficazmente, en la medida que la aparente tensión entre las jurisdicciones ordinaria y arbitral, sea sustituida por una visión que postule la necesaria e inevitable cooperación entre las mismas.

# Sentencias en materia de procedimientos de desalojo de vivienda

**Sala de Casación Civil, 1 de noviembre de 2011**
**Caso: Dhyneira María Barón Mejías vs. Virginia Andrea Tovar**
**Ponencia Conjunta**
**http://historico.tsj.gob.ve/decisiones/scc/noviembre/RC.000502-11111-2011-11-146.HTML**

"Por ello, entiende la Sala que no es la intención del Decreto Ley una paralización arbitraria de todos los procesos judiciales iniciados con anterioridad al Decreto, lo cual generaría una situación de anarquía judicial tan peligrosa como el mal que se pretende evitar a través de desalojos arbitrarios, sino más bien la correcta prosecución de los juicios hasta llegar a la fase de ejecución de sentencia, donde deberán suspenderse hasta tanto se apliquen y verifiquen los mecanismos procedimentales que establece el Decreto Ley. Se reitera que la intención clara del Decreto, de acuerdo a las normas citadas, es la suspensión de la ejecución material del desalojo o desocupación, y no impedir a los órganos de administración de justicia la aplicación de la Ley.

Por lo tanto, considera esta Sala de Casación Civil, que el presente recurso de casación debe continuar en su trámite y así conocerlo, pues la suspensión del presente proceso sólo puede producirse en la oportunidad de una eventual ejecución de sentencia definitiva que provoque el desalojo del ocupante de la vivienda principal, hasta tanto no se genere y agote el procedimiento previo que indica el Decreto en referencia. Así se decide".

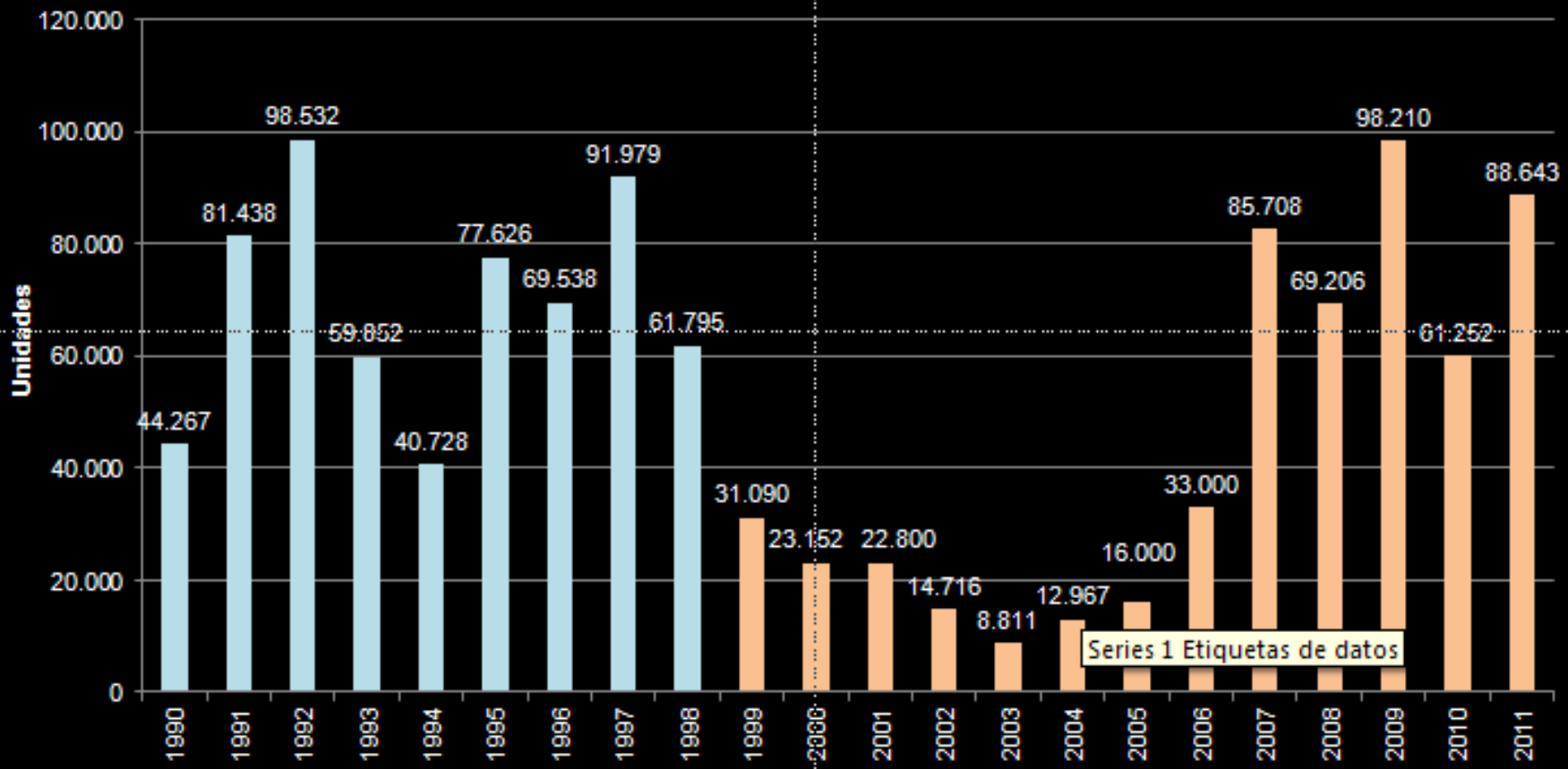
**Sala Constitucional, 03 de octubre de 2014**
**Caso: Acción de amparo de Roberto Emilio Guarisma Uzcátegui**
**Ponente: Carmen Zuleta De Merchán**
**http://historico.tsj.gob.ve/decisiones/scon/diciembre/159915-1807-171213-2013-13-0482.HTML**

"A tal efecto, tratándose de una actuación administrativa la Sala entiende necesario fijar un plazo perentorio vencido el cual el Tribunal se encuentre habilitado para ejecutar su decisión. Siendo así, en función de lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos, que dispone un lapso de 4 meses para que el ente administrativo, es decir, la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda emita un pronunciamiento, más una prórroga de dos (2) meses si media un acto expreso que la declare, ha de ser ese el lapso racional y suficiente para que la ejecución de un fallo definitivamente firme que ordene el desalojo esté a la espera de que la autoridad administrativa garantice el destino habitacional del arrendatario. Vencido este plazo sin que haya habido pronunciamiento expreso de la Administración, el juez entonces quedará habilitado para proceder a la ejecución de la sentencia; sin menoscabo de las facultades del administrado para instar a la Administración a que cumpla con el deber de solucionarle transitoriamente su problema habitacional. Así se decide".

# III. ANEXO ESTADISTICO

# Viviendas construidas en Venezuela desde 1990 al 2011

Cámara Inmobiliaria de Venezuela




**625.755**

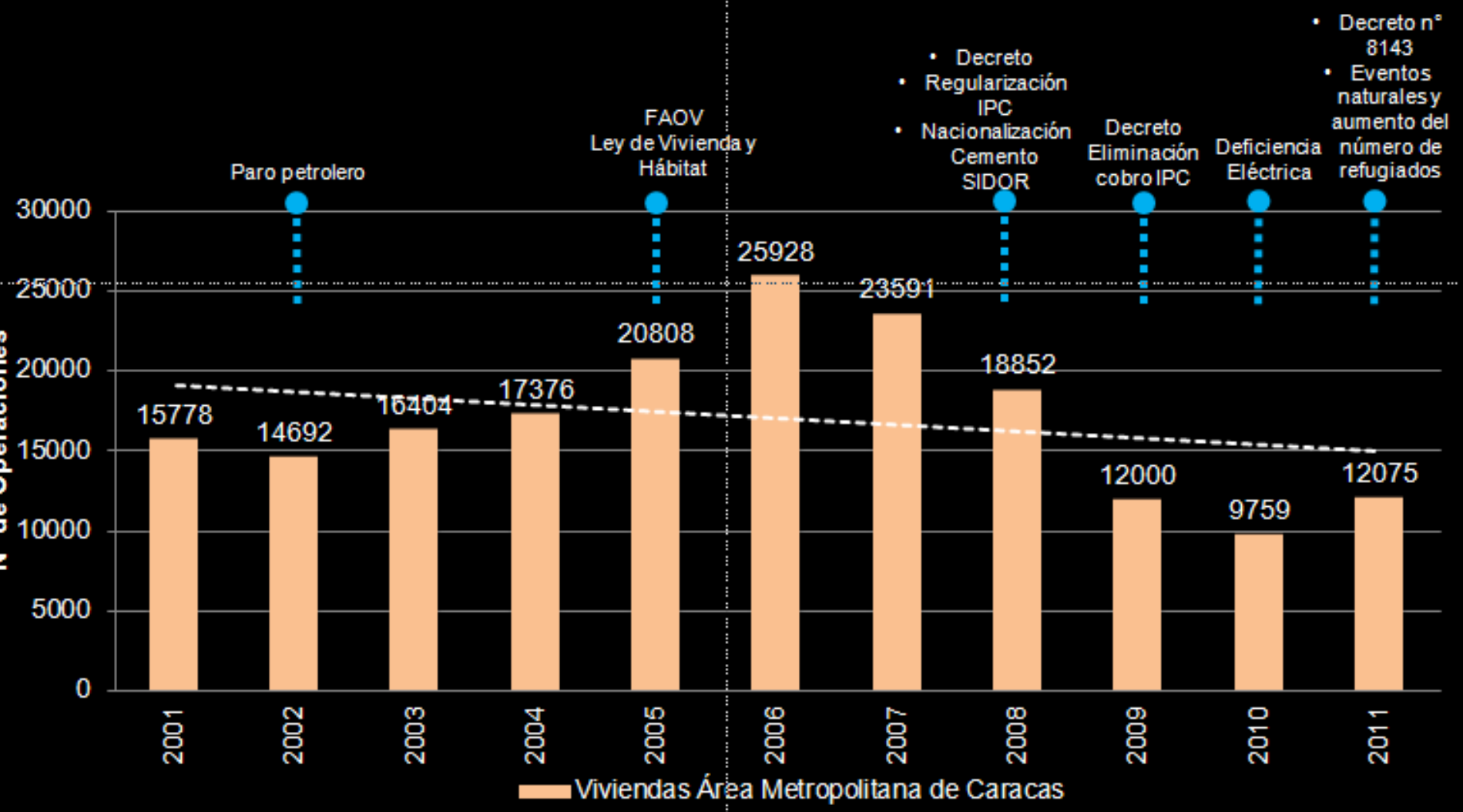
**69.528 viviendas / año**

**552.255**

**43.504 viviendas / año**

# Número de Operaciones transadas de viviendas en el AMC desde el 2001 al 2011

Cámara Inmobiliaria de Venezuela



# Balance 1999-2013

Cámara Inmobiliaria de Venezuela

**1999** → Déficit de 1.200.000 viviendas

**2013** → Déficit de más de 2.750.000 viviendas

Ha aumentado a más del doble en 14 años

Por el crecimiento vegetativo de la población se requieren cada año, más o menos 120 mil viviendas extras

**2013**

**Misión Vivienda Venezuela**

Disminución del ritmo de construcción en más de un 38% a principios del año

↓

Actualmente existen más de 11.000 familias damnificadas

↓

Sólo han entregado aproximadamente 43.000 viviendas para una meta de 380.000

# La Vivienda en Venezuela

Cámara Inmobiliaria de Venezuela

## LA VIVIENDA COMO PROBLEMA FUNDAMENTAL

**1999** → Déficit de 1.200.000 viviendas

**2014** → Déficit de más de 2.750.000 viviendas

Aumento de más del doble en **14 años**

**déficit de calidad / hacinamiento**

**refugiados / damnificados**

**déficit de servicios**



Por el crecimiento vegetativo de la población se requieren cada año, más o menos 120 mil viviendas extras

(Fuente: Cifras Censo 2011, Instituto Nacional de Estadística)

# La Vivienda en Venezuela

Cámara Inmobiliaria de Venezuela

## HISTÓRICO VIVIENDAS NUEVAS CONSTRUIDAS EN VENEZUELA. 1990 - 2013




**625.755**
69.528 viviendas / año

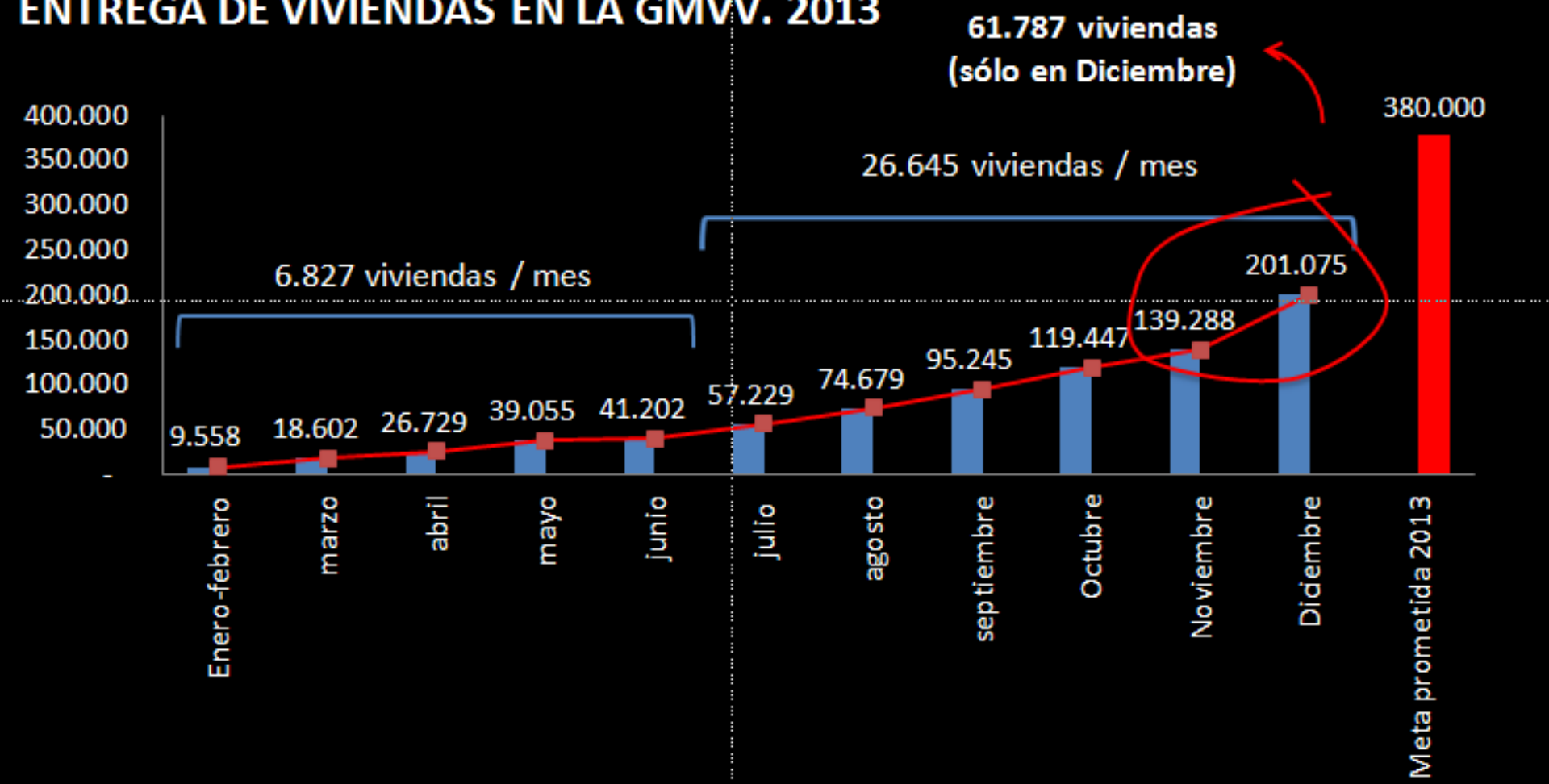
**663.208**
44.214 viviendas / año

(Fuente: Cifras ofiales del Instituto Nacional de Estadística y BCV)

# an Misión Vivienda Venezuela en cifras

Cámara Inmobiliaria de Venezuela

## ENTREGA DE VIVIENDAS EN LA GMVV. 2013

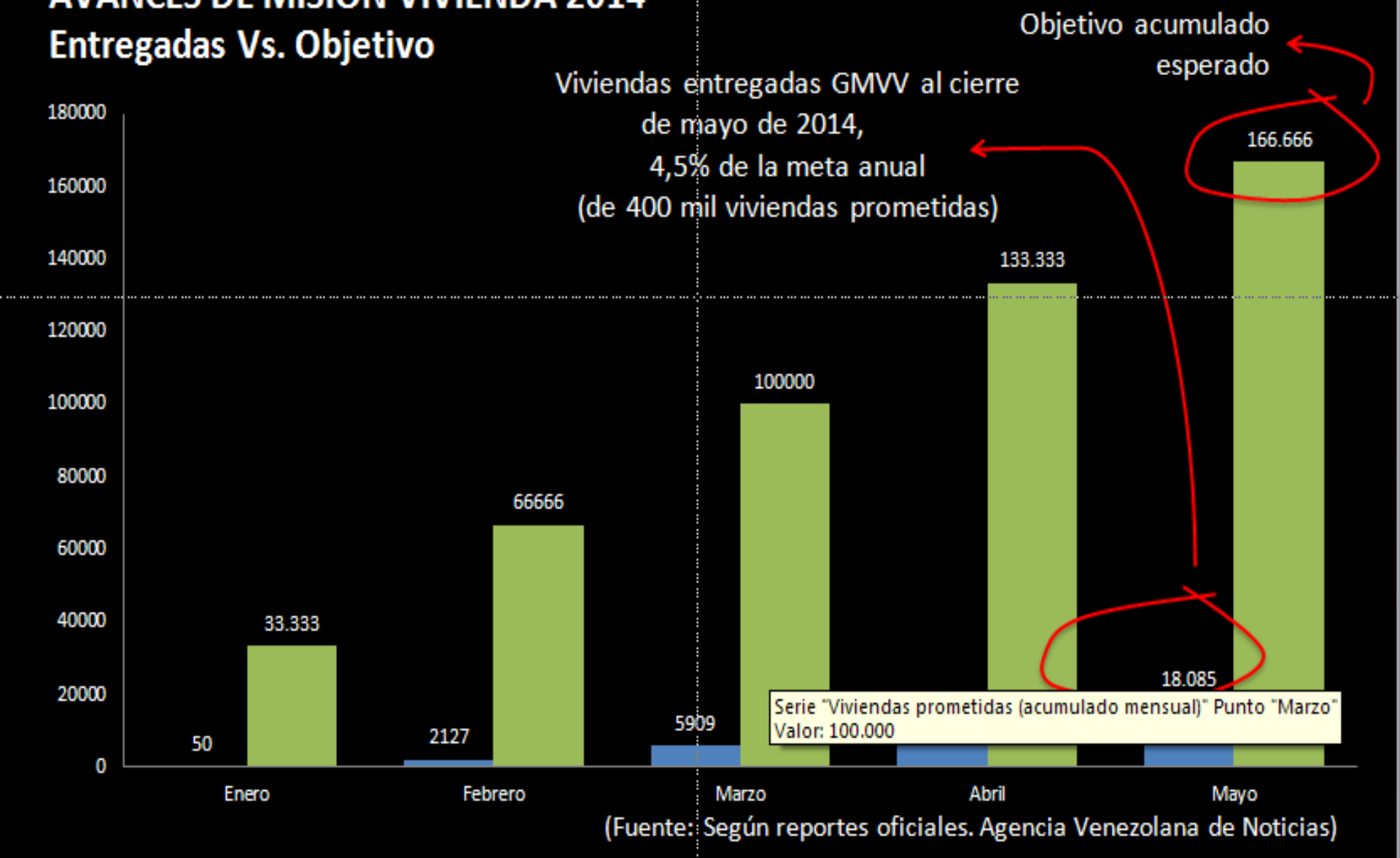



(Fuente: Según reportes oficiales. Agencia Venezolana de Noticias)

# Gran Misión Vivienda Venezuela en cifras

Cámara Inmobiliaria de Venezuela

## AVANCES DE MISIÓN VIVIENDA 2014
### Entregadas Vs. Objetivo




(Fuente: Según reportes oficiales. Agencia Venezolana de Noticias)

# Situación del Arrendamiento de Vivienda

Cámara Inmobiliaria de Venezuela

## MERCADO RESIDENCIAL INEXISTENTE

**1998** → Arrendamiento representaba el **30%** de la demanda residencial

**2014** → Arrendamiento representa menos del **1%** de la oferta residencial → **Más de 45 mil juicios de inquilinato, más de 11 mil procedimientos administrativos**

## Reducción significativa del déficit habitacional

**65%** de los inmuebles de vivienda arrendados en Venezuela se encuentran en los sectores populares

(Fuente: Cifras de la Asociación de Propietarios de Inmuebles Urbanos, 2014)