

**LA REGULACIÓN DEL PRECIO DE LOS ARRENDAMIENTOS EN
VENEZUELA Y SU IMPACTO EN EL MERCADO INMOBILIARIO: FIJACIÓN
DE CRITERIOS**

Abg. Richard Rodríguez Blaise, C.I. V-6.274.554

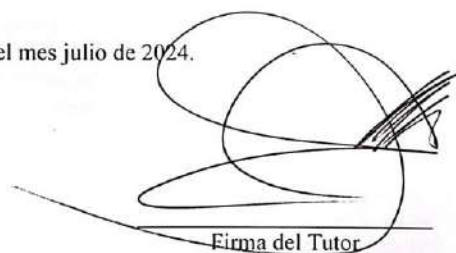
Asesor (a): Dr. Luís Rodolfo Herrera

Caracas, 9 de julio de 2024

CARTA DE CONFIRMACIÓN DEL TUTOR

Quien suscribe, LUÍS RODOLFO HERRERA GONZÁLEZ, C.I. N° 7.426.129, **CONFIRMO QUE EL TRABAJO ESPECIAL DE GRADO** presentado por el estudiante RICHARD RODRÍGUEZ BLAISE, C.I. 6.274.554, cursante de la **Especialización Derecho de la Economía**, titulado **LA REGULACIÓN DEL PRECIO DE LOS ARRENDAMIENTOS EN VENEZUELA Y SU IMPACTO EN EL MERCADO INMOBILIARIO: FIJACIÓN DE CRITERIOS**, al cual me comprometí en orientar desde el punto de vista académico cumple con los requisitos para su presentación.

A los 9 días del mes julio de 2024.


Firma del Tutor

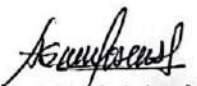
DATOS DEL Tutor:
Nombre y Apellido: Luis Rodolfo Herrera
Cédula: 7.426.129

**Comité de Estudios de Postgrado
Especialización en Derecho de la Economía**

Quienes suscriben, profesores evaluadores nombrados por la Coordinación de la Especialización en Derecho de la Economía de la Universidad Monteávila, para evaluar el Trabajo Especial de Grado titulado: "LA REGULACIÓN DEL PRECIO DE LOS ARRENDAMIENTOS EN VENEZUELA Y SU IMPACTO EN EL MERCADO INMOBILIARIO: FIJACIÓN DE CRITERIOS", presentado por el ciudadano: RODRIGUEZ BLAISE, RICHARD, cédula de identidad N° V- 6.274.554, para optar al título de Especialista en Derecho de la Economía, dejan constancia de lo siguiente:

1. Su presentación se realizó, previa convocatoria, en los lapsos establecidos por el Comité de Estudios de Postgrado, el día **09 de julio de 2024**, de forma presencial en la sede de la Universidad.
2. La presentación consistió en un resumen oral del Trabajo Especial de Grado por parte de su autor, en los lapsos señalados al efecto por el Comité de Estudios de Postgrado; seguido de una discusión de su contenido, a partir de las preguntas y observaciones formuladas por los profesores evaluadores, una vez finalizada la exposición.
3. Concluida la presentación del citado trabajo, los profesores evaluadores decidieron en vista del rigor y suficiencia de la presentación y de la excelencia en el abordaje de la temática, otorgar la calificación de Aprobado "A" por considerar que reúne todos los requisitos formales y de fondo exigidos para un Trabajo Especial de Grado, sin que ello signifique solidaridad con las ideas y conclusiones expuestas.

Acta que se expide en Caracas, el día 09 del mes de julio de 2024.


Prof. Luis Rodolfo Herrera
C.I. 7.426.129
Prof. Alida Sabrina Matheus
C.I. 14.454.077

AUTORIZACIÓN

Yo, **Richard Rodríguez Blaise**, mayor de edad, domiciliado en: Avenida Cristóbal Colón, Urbanización Sorokaima, Edificio Residencias Alba, Apartamento 63, La Trinidad, Municipio Baruta, estado Miranda, portador de la cédula de identidad número 6.274.554, autor del trabajo especial de grado titulado: **LA REGULACIÓN DEL PRECIO DE LOS ARRENDAMIENTOS EN VENEZUELA Y SU IMPACTO EN EL MERCADO INMOBILIARIO: FIJACIÓN DE CRITERIOS**, presentado ante la Universidad Monteávila para optar al título de Especialista en Derecho de la Economía, otorgo mi autorización a la Universidad para comunicar públicamente mi obra en su Repositorio Institucional.

Esta autorización es válida para que el trabajo especial de grado sea usado, divulgado y prestado, en formato impreso, digital, electrónico, virtual y para usos en redes, internet, intranet y en general por cualquier formato conocido o por conocer, donde se garantizará:

El reconocimiento de mi autoría sobre la obra.

La conservación de la obra entregada a través del Repositorio Institucional.

La reproducción y/o transformación a cualquier formato, que permita su legibilidad en las diferentes herramientas ofrecidas por las tecnologías de información y comunicación.

La visibilidad en internet a través de motores de búsqueda, directorios y demás medios de difusión del conocimiento interoperables con el Repositorio Institucional.

Caracas, 9 de julio de 2024



RESUMEN

El precio de los arrendamientos inmobiliarios en Venezuela se encuentra regulado en diferentes instrumentos jurídicos que protegen fundamentalmente los derechos del arrendatario, partiendo de la idea de que es el débil jurídico o débil económico de la relación arrendaticia. Si bien es cierto que lo que se aspira lograr, en el ámbito del deber ser, es un equilibrio entre los intereses del arrendador y del arrendatario, en la práctica esto no siempre sucede así, afectándose la rentabilidad del negocio y constituyéndose en factor importante de desestimulo de la actividad económica, lo cual genera un problema que repercute en el mercado inmobiliario de los arrendamientos. El propósito de este trabajo mediante un enfoque cualitativo es analizar y comprender la importancia que tiene en términos económico y sociales la regulación del canon de arrendamiento en Venezuela; para establecer un catálogo de criterios que, basados en el análisis económico del derecho, contribuyan a la fijación eficiente del precio de los alquileres inmobiliarios. La herramienta metodológica empleada en esta investigación con la finalidad de alcanzar los objetivos propuestos es la entrevista, utilizando un cuestionario de preguntas como instrumento de recolección de la información obtenida. El resultado de la investigación ha sido establecer que la regulación del canon no resulta eficiente y crea un desequilibrio que desincentiva la inversión y afecta el desarrollo del mercado arrendaticio inmobiliario.

Palabras Clave: Canon de arrendamiento, regulación, análisis económico del contrato, eficiencia, Sundde, Sunavi.

ABSTRACT

The price of real estate leases in Venezuela is regulated in different legal instruments that fundamentally protect the rights of the tenant based on the idea that it is the weak legal or economic weak part of the rental relationship. Although it is true that what is aspired to be achieved, in the scope of duty, is a balance between the interests of the lessor and the lessee, in practice this does not always happen this way, affecting the profitability of the business and becoming an important factor of discouragement of economic activity, which generates a problem that affects the real estate rental market. The purpose of this work is to analyze and understand the importance of the regulation of the rental fee in Venezuela in economic and social terms; to establish a catalog of criteria that, based on the economic analysis of the law, contribute to the efficient setting of the price of real estate rentals. The methodological tool used in this research in order to achieve the proposed objectives is the interview, using a questionnaire as an instrument for collecting the information obtained. The result of the investigation has been to establish that the regulation of the fee is not efficient and creates an imbalance that discourages investment and affects the development of the real estate rental market.

Key words: Lease fee, regulation, economic analysis of the contract, efficiency, Sundde, Sunavi.

ÍNDICE

CARTA DE CONFIRMACIÓN DEL TUTOR.....	ii
CARTA DE ESTUDIO DE POSTGRADO ESPECIALIZACIÓN EN DERECHO DE LA ECONOMÍA	iii
AUTORIZACIÓN	iv
RESUMEN	v
ABSTRACT	vi
ÍNDICE	vii
INTRODUCCIÓN.....	1
CAPÍTULO I. EL PROBLEMA	
1. Planteamiento del Problema	4
2. Objetivos:	7
2.1. Objetivo General	7
2.2. Objetivos Específicos	7
3. Justificación e importancia.....	8
4. Alance y delimitación	10
CAPITULO II. MARCO TEÓRICO	
1. Antecedentes:	11
1.1. Internacionales	12
1.2. Nacionales	12
2. Bases Teóricas	14
3. Bases Legales:	19
3.1. Normativa Internacional	19
3.2 Normativa Nacional	23

CAPÍTULO III. MARCO METODOLÓGICO

1. Línea de investigación	29
2. Tipo de Investigación	29
3. Diseño de Investigación	30
5. Técnicas y herramientas de recolección y procesamiento de los datos	31
6. Instrumento de recolección de datos	32
7. Presentación y análisis de los resultados	32

CAPITULO IV: EL RÉGIMEN LEGAL DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN VENEZUELA

1. Historial legislativo inquilinario.....	38
2. Concepto de arrendamiento: naturaleza jurídica.	43
3. Elementos esenciales de existencia y validez del arrendamiento.....	49
4. Legitimación para dar en arrendamiento.....	58
5. Derechos y obligaciones de los arrendadores y arrendatarios.....	62
6. Órganos reguladores inquilinarios: Competencias.....	66

CAPITULO V: EL PRECIO DE LOS ARRENDAMIENTOS INMOBILIARIOS Y SU ACTUALIZACIÓN PERIÓDICA

1. Implicaciones de la noción de orden público, interés social y colectivo en la fijación del precio de los arrendamientos inmobiliarios.....	73
2. El precio del arrendamiento: inmuebles exentos de regulación, límites máximos, importancia del avalúo.....	81
3. Procedimiento para la fijación del precio de los arrendamientos inmobiliarios	89
4. El derecho de revisión del canon de arrendamiento en sede administrativa y jurisdiccional, congelación del canon.....	94

5. Pago del canon en moneda extranjera.....	102
CAPITULO VI: LA PROPUESTA	
Formulación de un catálogo de criterios basados en el análisis económico del derecho, que contribuyan a la fijación del precio de los alquileres inmobiliarios en términos de eficiencia.....	109
CAPÍTULO VII: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	131
REFERENCIAS BIBLOGRÁFICAS	137
ANEXOS	144

INTRODUCCIÓN

El precio de los arrendamientos inmobiliarios en Venezuela se encuentra regulado en diferentes instrumentos jurídicos que, informados por la cláusula del Estado democrático y social de Derecho y de Justicia, protegen fundamentalmente los derechos del arrendatario, partiendo de la idea de que es el débil jurídico o débil económico de la relación arrendaticia. Aun cuando lo que persiguen lograr, en el ámbito del deber ser, es un equilibrio entre los intereses del arrendador y del arrendatario, en la práctica esto no siempre sucede así, pues se afecta la rentabilidad del negocio y constituye un factor importante de desestimulo de la actividad económica, generando un problema que repercute en el mercado de inmuebles en alquiler.

El arrendamiento es un vínculo jurídico que nace por voluntad de las partes contratantes, sin embargo, el sector del mercado arrendaticio inmobiliario se encuentra ampliamente intervenido por el Estado venezolano, lo cual, si bien puede ayudar a proteger a los inquilinos al limitar los aumentos de precios excesivos, también puede tener efectos adversos como es una disminución en la oferta de inmuebles, así como una reducción en la calidad de estos.

La inquietud por realizar el presente trabajo especial de grado surge entonces por los efectos económicos que a corto y largo plazo puede producir una regulación del precio de los arrendamientos que está basada en la noción de orden público, interés general e interés social; donde la autonomía de la voluntad se ve limitada y los derechos económicos de la parte arrendadora reducidos de tal manera que, la relación entre las partes contratantes se encuentra en constante tensión; siendo lo novedoso de la forma como se pretende abordar que se analiza desde la perspectiva del análisis económico del derecho relacionado con la teoría de los contratos, que es una manera de aproximarse al estudio del fenómeno jurídico con un doble

objetivo para el Derecho: proveer las condiciones necesarias para que el mercado funcione e imitar al mercado cuando su libre desenvolvimiento no sea factible.

Se constituye en una tesis documental y proyectiva por lo cual se utilizará principalmente la investigación documental; partiendo del estudio de textos doctrinales, legales y jurisprudenciales, revistas, libros, grabaciones, filmaciones, periódicos, artículos de investigaciones, memorias de eventos, entre otros, analizados con sentido crítico y temático, a los fines de precisar el rol que juega el canon y su impacto en el mercado de arrendamientos inmobiliarios.

Aun cuando el objetivo de la investigación no pretende hacer una revisión exhaustiva del origen y naturaleza del contrato de arrendamiento, sí fue necesario hacer unas breves referencias doctrinales y jurisprudencias a los fines de entender su importancia, teniendo como referencia normativas internacionales tratadas en el Capítulo II referido al marco teórico; en el mismo sentido, se realiza un estudio de la situación de los órganos administrativos encargados de regular, supervisar y controlar la fijación y revisión del canon, quedando circunscrito fundamentalmente a Venezuela.

En el Capítulo III se describe la herramienta metodológica empleada en esta investigación con la finalidad de alcanzar los objetivos propuestos; cual fue la entrevista. Asimismo, se desarrollan los aspectos relativos al instrumento de recolección y análisis de la información obtenida, así como, se analizan los resultados generales de su aplicación a través de un cuestionario de preguntas.

De esta forma, tal como se desarrolla en el Capítulo IV, el presente trabajo especial de grado es abordado en primer lugar, mediante el análisis del concepto de arrendamiento, naturaleza jurídica de las obligaciones que del mismo se derivan, sus elementos esenciales de validez y existencia, así como las personas legitimadas para ceder en arrendamiento.

En un segundo aspecto, en el Capítulo V, se revisarán los rasgos esenciales de la fijación del canon de arrendamiento, procedimiento, límites, inmuebles exentos de regulación, derecho a la revisión periódica y fijación en moneda extranjera como cláusula de valor para protegerse del fenómeno inflacionario.

Finalmente, en el Capítulo VI se aborda la vinculación que existe entre el derecho y la economía, para comprender los efectos económicos del control de los precios de los alquileres; y proponer un catálogo de criterios que contribuyan a la fijación del canon en términos de eficiencia, y con ello lograr el equilibrio económico.

CAPITULO I

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La institución del arrendamiento inmobiliario en Venezuela ha sido tradicionalmente regulada en el Código Civil, sin embargo, existe paralelamente una normativa especial dentro de la debe mencionarse: el Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (DLAI); la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda (LRCAV) y su Reglamento, y el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial (DLRAIUC).

Desde el punto de vista del derecho común, el artículo 1.579 del Código Civil estatuye que, el arrendamiento es un contrato por el cual una de las partes contratantes se obliga a hacer gozar a la otra de una cosa mueble o inmueble, por cierto tiempo y mediante un precio determinado que ésta se obliga a pagar a aquélla. Del mismo modo, en el artículo 50 de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda se establece que, el contrato de arrendamiento es aquél 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. Por su parte, el artículo 6 del el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial dispone que, la relación arrendaticia es el vínculo de carácter convencional que se establece entre el arrendador del inmueble destinado al comercio, en su carácter de propietario, administrador o gestor del mismo, y el arrendatario, quien toma dicho inmueble en arrendamiento para ejecutar en él las actividades de naturaleza comercial, generen éstas lucro, o no.

Como se nota, el precio o canon de arrendamiento es uno de los elementos esenciales del tipo contractual, que genera un impacto en el ámbito económico: el arrendador aspira maximizar la ganancia que obtiene del arrendatario como contraprestación por el uso de su propiedad; y este último aspira maximizar el uso del bien según sus propios intereses o necesidades. Por consiguiente, ambos adquieren o cuando menos procuran una situación de equilibrio que los beneficia.

En tal sentido, tomando en cuenta que la Constitución reconoce el derecho a la propiedad, la libertad de contratación y la libertad económica, luce lógico que las partes también tengan la libertad para fijar el precio del arrendamiento; sin embargo, el Estado interviene en este aspecto, estableciendo restricciones a la autonomía de la voluntad de contratar y límites máximos, lo cual ejerce a través de diferentes entes u órganos administrativos: la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda (SUNAVI), adscrita al Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat; y la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socio Económicos (SUNDDE), adscrita al Ministerio con competencia en materia de Comercio; asignándole competencias que operan desde el mismo momento en que propietarios y arrendatarios deciden contratar.

Cabe agregar, además, que el Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, en lo que respecta a los inmuebles exentos de regulación, permite a las partes establecer la moneda extranjera como índice valor (en cláusulas de valor), esto es, como mecanismo de ajuste del canon pactado en bolívares o como moneda de cuenta; mientras que en la regulación de los inmuebles destinados a vivienda y al uso comercial está expresamente prohibido; situación que conlleva a cuestionar las razones que justifican este trato diferenciado que, en principio, parece inconstitucional, habida cuenta que el Estado venezolano derogó el control cambiario y despenalizó las operaciones cambiarias.

Dentro de este escenario, considerando que la relación arrendaticia está en la esfera del libre poder negocial de las partes e involucra al derecho de propiedad, que para la Economía es el conjunto de relaciones económicas y sociales que definen la posición de cada persona respecto al uso de bienes escasos; así como, un parámetro determinante del orden económico-social de un país y un presupuesto necesario de la libertad económica, surgen las interrogantes acerca de ¿cuáles son los criterios que el legislador utiliza para la fijación del precio de los arrendamientos inmobiliarios?; y ¿hasta qué punto la intervención estatal a través de diferentes regulaciones, estableciendo límites y prohibiciones, logra los objetivos económicos que estas persiguen?.

Es por eso que, con el presente trabajo se pretende analizar los instrumentos legales que regulan la materia arrendaticia inmobiliaria en Venezuela, específicamente en lo concerniente a las limitaciones y condiciones para la fijación del canon de arrendamiento, examinando su eficiencia desde el punto de vista del análisis económico del derecho relacionado con la teoría de los contratos, así como el impacto que esto tiene en la economía: si fomenta o ahuyenta la inversión en el área inmobiliaria, es decir, en la oferta y demanda de inmuebles destinados al arrendamiento de viviendas, comercio, industria, oficinas, galpones, consultorios médicos, estudiantil, etc.; proponiendo un catálogo de criterios que contribuyan a la fijación del canon de manera eficiente.

Objetivos de la Investigación

Objetivo General

Analizar la regulación del precio de los cánones de arrendamientos inmobiliarios en Venezuela, a través del examen de la normativa legal, la doctrina y la jurisprudencia patria, para formular un catálogo de criterios que desde la perspectiva del análisis económico del derecho contribuyan a su fijación en términos de eficiencia.

Objetivos Específicos

1. Determinar cuáles son los instrumentos legales que regulan el arrendamiento inmobiliario en Venezuela, mediante la revisión del marco regulatorio en materia de arrendamiento, con la finalidad de establecer el procedimiento que siguen para la fijación del precio de los alquileres.
2. Examinar el precio de los arrendamientos inmobiliarios a través de la revisión de la normativa legal, los criterios de la doctrina y la jurisprudencia patria, para comprender que el aspecto fundamental en materia de arrendamiento es la fijación del precio de los alquileres.
3. Formular un catálogo de criterios basados en el análisis económico del derecho, mediante la revisión normativa y doctrinaria, con la finalidad de que contribuya a la fijación eficiente del precio de los alquileres inmobiliarios.

Justificación

La importancia del contrato de arrendamiento en términos económico-social es incontrovertible, entre otras razones, porque permite a las personas acceder a un inmueble que le sirva temporalmente de vivienda, o a un local para el desempeño de la actividad económica de su preferencia, cuando no cuentan con los recursos económicos suficientes o simplemente de acuerdo con sus intereses no tienen la necesidad de invertir en la compra de un inmueble. Por otra parte, resulta ventajoso para los propietarios conservadores o moderados, quienes encuentran un incentivo para no dejar vacíos sus inmuebles y darles un uso regular, generando ingresos constantes para reinvertirlos de acuerdo con sus gustos y preferencias, incluso ahorros para su seguridad social durante la vejez, etc.

A pesar de que el contrato de arrendamiento es un vínculo jurídico que nace por voluntad de las partes, se observa que la legislación limita la autonomía de la voluntad contractual en lo concerniente a la fijación del precio de alquiler, prohibiendo pactarlo en moneada extranjera cuando se trate del arrendamiento de una vivienda, y solo como moneda de valor en caso de comercio; y estableciendo una metodología de cálculo cuyos resultados lejos de procurar un equilibrio entre propietarios e inquilinos, lo que logra es beneficiar a una sola de las partes, esto es al arrendatario, desestimulando la inversión, la construcción y destinación de inmuebles a este importante nicho de mercado.

De tal manera que, la regulación del precio del alquiler puede tener consecuencias complejas en el mercado de arrendamiento inmobiliario; si bien puede ayudar a proteger a los inquilinos al limitar los aumentos de precios excesivos, también puede tener efectos adversos como una disminución en la oferta de inmuebles y una reducción en la calidad de los mismos.

Visto de esta forma, la realización del presente trabajo especial de grado se estima importante por tratarse de un tema sensible que involucra la libertad económica, el derecho de propiedad y el derecho a la vivienda, todos reconocidos en la Constitución Nacional; y lo novedoso de la forma como se pretende abordar es que la regulación del precio del arrendamiento se analiza desde la perspectiva del análisis económico del derecho relacionado con la teoría de los contratos, tomando en cuenta diversos factores: sociales, políticos y jurídicos, así como enfoques equilibrados para abordar los desafíos del mercado con la finalidad de proponer un catálogo de criterios que contribuyan a la fijación del canon de alquiler de manera eficiente.

Alcance y delimitación del trabajo

En el presente trabajo especial de grado se analiza la regulación del precio de los arrendamientos dispersa y atomizada en varios instrumentos legales, orientado en su enfoque principal desde la perspectiva del análisis económico del derecho relacionado con la teoría de los contratos, para determinar si resulta o no eficiente. Se excluirán las consideraciones que puedan relacionarse con aspectos técnicos y legales que afecten otros elementos esenciales del contrato de arrendamiento, así como también diversos institutos jurídicos previstos en la legislación especial inquilinaria.

La delimitación anteriormente señalada no impedirá que, cuando sea necesario a los fines de dar cumplimiento a los objetivos propuestos en el presente trabajo especial de grado, se realicen referencias puntuales a normativas que estando fuera de la legislación especial inquilinaria, se encuentren directa e indirectamente relacionadas con el canon de arrendamiento, y otros derechos y obligaciones derivadas de la relación arrendaticia.

Igualmente, se entenderán excluidos del objeto del presente trabajo especial de grado aspectos jurisdiccionales y cualesquiera otros efectos que no sean concernientes o derivados del precio de los cánones de arrendamiento.

De cualquier modo, este estudio se encontrará circunscrito al análisis de la regulación del precio de los alquileres inmobiliarios en el ordenamiento jurídico venezolano, en el marco del Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos inmobiliarios, Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda y Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, sin menoscabo de que puedan realizarse referencias específicas a legislaciones extranjeras relativas a la institución del contrato de arrendamiento.

CAPITULO II

MARCO TEÓRICO

Antecedentes

Como bien quedó expresado en la oportunidad de hacer el planteamiento del problema, el objeto del presente trabajo de estudio consiste en analizar la regulación del precio de los cánones de arrendamientos inmobiliarios en Venezuela, a través del examen de la normativa legal, la doctrina y la jurisprudencia patria, para formular un catálogo de criterios que desde la perspectiva del análisis económico del derecho relacionado con la teoría de los contratos, contribuyan a su fijación en términos de eficiencia.

Lo anterior cobra importancia, dado que el precio o canon de arrendamiento es uno de los elementos esenciales del tipo contractual que genera un impacto en el ámbito económico: tanto el arrendador como el arrendatario tienen interés en que el canon sea justo y permita la explotación económica del inmueble de manera equilibrada y conforme con sus intereses.

Ahora bien, es amplia la experiencia que se tiene en algunos países en materia de control de precios, incluyendo los arrendamientos, muchos de los cuales se introdujeron por vez primera en tiempos de guerra o en épocas de elevada inflación, incluso en situaciones de estados de excepción; esta situación ha motivado el análisis de los efectos económicos que a corto y largo plazo produce el control del precio de los alquileres, existiendo posiciones encontradas en cuanto los efectos reales del control y topes de precios de los alquileres, hasta el punto que un sector de la doctrina especializada en la materia jurídica y económica aboga por la libertad de fijar el canon, desde la seguridad de que el orden espontáneo del mercado es el regulador más justo y eficiente.

Internacionales

Sobre este tema, resultó interesante el trabajo presentado por Bella Anita Farias Demera, en el año 2014, ante la Universidad Nacional de Loja, Ecuador, titulado “*Necesidad de Incorporar en la Ley de Inquilinato, un Mecanismo Legal que permita fijar el Valor de los Cánones de Arrendamiento*”, con el objetivo general de revisar determinados puntos en el derecho, en un trabajo específico al contrato de arrendamiento en el sector urbano y las causales de sus excesivos cobros en los cánones de arrendamiento, concluyendo que no se encuentra debidamente regulado en la Ley de Inquilinato la fijación de los cánones de arrendamiento, lo que ha permitido que se agudice este problema; indicando, además, que no existen sanciones para los dueños de los bienes inmuebles destinados a alquiler para vivienda, cuando violan la norma legal procediendo a cobrar cánones de arrendamiento exagerados.

Del mismo modo, el trabajo presentado por Juan Fernando Uribe Jaramillo, en el año 2010, ante la Universidad Pontificia Bolivariana, facultad de Derecho, Medellín, Colombia, titulado “*Contrato de arrendamiento y propiedad horizontal*”, con el objetivo general de conocer a fondo las normatividades básicas sobre la materia arrendaticia, arribando a la conclusión de que, a partir del requisito esencial del canon o precio de alquiler, el legislador colombiano, en aras de promover el reconocimiento y defensa de los derechos de los inquilinos, desaprueba la discrecionalidad que, por lo menos en materia monetaria, quisiera tener todo propietario o arrendador.

Nacionales

En el ámbito nacional, destaca el trabajo presentado por María Lucía Franco Daboin y María Nazareth Guerra Montilla, en el año 2021, ante la Universidad Valle del Momboy, Valera, estado Trujillo, titulado “*Efectos legales de las Resoluciones del Ejecutivo Nacional Suspendiendo el pago de Arrendamiento en Venezuela*”, con el objetivo general de dar a

conocer la situación inmobiliaria y de arrendamiento en Venezuela en virtud de la aplicación de la Resolución N° 011, publicada en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela, número 42.108 de fecha 10 de abril de 2021; en cuya investigación se utilizó un diseño de investigación aplicada y documental, de tipo descriptivo, aplicando una encuesta a un grupo de muestra de cinco inquilinos y cinco arrendadores; arribando a la conclusión de que la aplicación de la suspensión del pago del alquiler no tiene vinculación con la crisis de la pandemia y por el contrario rompe el equilibrio entre los arrendadores y los arrendatarios; violándose el Estado de Derecho y la Constitución Nacional.

De igual manera, sirve de apoyo el trabajo presentado por Aura Yanesky Lehmann Gonzáles, en el año 2015, ante la Universidad Católica Andrés Bello, titulado *“Análisis de la Nueva Legislación Arrendaticia de Vivienda y su Incidencia en el Derecho de Propiedad”*, con el objetivo general de realizar el estudio y análisis de una ley que, en principio, modifica sustancialmente todo el régimen de arrendaticio en lo que a inmuebles destinados a vivienda se refiere, pareciera vulnerar el derecho de propiedad y violar el principio de la autonomía de la voluntad de las partes establecido en materia contractual; llegando a la conclusión de que en Venezuela 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.

Por manera que, la presente investigación procura ofrecer una visión integral de la problemática que se genera en la fijación del canon de arrendamiento y sus efectos en el mercado arrendaticio, estableciendo una serie de criterios para que sea establecido en términos de eficiencia.

Bases Teóricas

En términos generales, el contrato es un medio o mecanismo por medio del cual se cumplen determinadas funciones; la función principal, también llamada función económica, aquella por la cual las partes se comprometen al cumplimiento de unas obligaciones, es la que realmente permite diferenciar un instrumento contractual de otros; con lo cual, no es la regulación de cada uno de ellos ni sus características, que incluso pueden ser similares, la que indicará qué tipo de contrato se trata.

En el caso del arrendamiento, conceptualizado como sinónimo de “locación” y “arriendo”; es un contrato por el cual las partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto. Su definición legal se encuentra contenida en el Código Civil venezolano, que reza textualmente:

Artículo 1.579.- *El arrendamiento es un contrato por el cual una de las partes contratantes se obliga a hacer gozar a la otra de una cosa mueble o inmueble, por cierto tiempo y mediante un precio determinado que ésta se obliga a pagar a aquélla.*

De este precepto sustantivo emergen los tres elementos de la relación locativa, a saber: a) consentimiento: acuerdo de voluntades libremente expresado por las partes; b) bien: objeto del contrato y c) precio: denominado canon, renta o pensión de arrendamiento, que debe ser pagado en dinero, aunque para un sector de la doctrina, la operación arrendaticia no resulta desnaturalizada cuando esta contraprestación es pagada en especie.

La función económica del contrato de arrendamiento se exterioriza, entre otros aspectos, en la satisfacción de la necesidad de un inmueble sin tener que adquirirlo mediante la celebración de un contrato de compraventa, lo cual evita que el arrendatario se vea en la obligación de pagarle al arrendador un precio ostensiblemente más elevado.

De tal manera que:

Cuando se va a celebrar un contrato de arrendamiento o de alquiler observamos entonces que existen dos personas: una persona interesada en resolver su problema de vivienda o de trabajo y que para hacerlo requiere de un inmueble -casa, apartamento, oficina o local comercial-, y otra persona, propietaria o dueña de un inmueble, que procura obtener un beneficio económico -renta- con el alquiler o arrendamiento de su propiedad. (Mogollón, 2001, p.2).

Dentro de este escenario, la propiedad cumple un rol importante con relación al arrendamiento inmobiliario, asumiendo que, en una economía social de mercado basada en la propiedad privada, su contribución a la prosperidad social es incuestionable. Las sociedades que proporcionan garantías sólidas a los derechos de propiedad, son las que tienen más posibilidades de experimentar un desarrollo económico. De este modo, el crecimiento económico se produce cuando los derechos de propiedad son suficientemente valiosos para acometer actividades socialmente productivas.

Se denota de esta manera la trascendencia económica y social del arrendamiento, hasta el punto que un estudio “del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) ha sugerido que el alquiler es una alternativa eficiente y efectiva para resolver el déficit habitacional en la región latinoamericana” (Blanco, Fretes y Muñoz, BID, 2014); con lo cual, se revela una estrecha correlación entre el crecimiento del mercado de alquileres y el desarrollo económico de algunos países emergentes.

Ahora bien, siendo el arrendamiento una materia sensible y conflictiva, el Estado ejerce una activa participación en lo que a su intervención atañe, fijando reglas y parámetros que, si bien dejan a las partes libertad para la regulación de algunos aspectos de la relación contractual, no dejan de establecer marcos para la delimitación de ciertas cuestiones

fundamentales a este tipo de modalidad de acuerdo de voluntades. Es así como, asumiendo que el arrendatario es el débil jurídico o débil económico fija reglas inexorables en cuanto a los topes máximos para la fijación del canon o precio del alquiler, incluso, prohibiendo en algunos casos el cobro del precio o canon en moneda extranjera.

Lo anterior parece incidir en el conjunto de derechos básicos que constituyen la propiedad, analizada desde el punto de vista económico, ya que el derecho de propiedad provee el marco legal para la asignación de los recursos y la distribución de la riqueza; de allí que, el sentido económico de la propiedad se oriente a la designación de los recursos escasos a sus usos más valiosos. Al respecto (Cooter y Ulen, 2016) aseguran que, “en lugar de tratar de explicar lo que realmente es la propiedad, una teoría económica trata de predecir los efectos de formas alternativas de propiedad, especialmente los efectos sobre la eficiencia y la distribución”. (p. 98)

Por su parte, (Ariño, 2003, p. 201), al analizar el derecho de propiedad como parámetro determinante del orden económico-social de un país, estima que “la propiedad es un presupuesto necesario de la libertad económica y por ende de la libertad política; aunque, reconoce que sin respeto a la ley no puede subsistir la propiedad, ni el mercado ni la libertad”. Interesante resulta su afirmación al establecer que: “Cuando no hay ley y orden –y un sistema judicial capaz de hacerla efectiva– la única libertad es la del navajero o el estafador”.

Vale acotar que, la jurisprudencia emanada del Tribunal Supremo de Justicia sostiene que, si bien el artículo 115 constitucional garantiza el derecho de propiedad, este no es absoluto, ya que se encuentra limitado por causas de utilidad pública o restricciones derivadas de interés general, es por ello que:

La fijación del contenido esencial de la propiedad privada no puede hacerse desde la exclusiva perspectiva subjetiva del derecho o de los intereses individuales que a éste

subyacen, sino que debe incluir igualmente la necesaria referencia a la función social, entendida no como mero límite externo a su definición o a su ejercicio, sino como parte integrante del derecho mismo (Sala Constitucional, sentencia N° 403, febrero 24, 2006)

En tal sentido alguno autores sostienen:

En esta materia de arrendamiento ya se configuran dos siglos de limitaciones al derecho de propiedad de inmuebles destinados a tal fin (...) hay un régimen de protección no sólo para la vivienda, sino también a inmuebles destinado al arriendo a otros usos, limitando el derecho de propiedad, en nuestro caso, en los frutos que puede percibir el propietario del inmueble (Harting, Lovera y, Borges, 2009, p. 51).

En este mismo orden de ideas Martínez afirma que sobre este aspecto:

Se ha sostenido hasta ahora la necesidad que tiene el Estado en los tiempos presentes de intervenir en las relaciones tradicionalmente concebidas como de derecho privado, para proteger a determinadas categorías de personas tenidas como débiles jurídicos en función a obtener el llamado bienestar general. Esta situación de inferioridad jurídica se origina en el desnivel económico de las partes involucradas en las relaciones intersubjetivas. Así se ha intervenido en la tradicional libertad de contratación de los sujetos de derecho, estableciendo límites en cuanto a la fijación de las contraprestaciones. (1999, p.47).

Para otros autores, el Decreto ley de Arrendamientos Inmobiliarios constituye:

Importantes -pero lícitos- límites a la libertad negocial, por virtud de los cuales, la voluntad libremente manifestada por las partes contratantes en el contrato (y respecto de determinados asuntos) no las obliga y no es suficiente para surtir efectos jurídicos entre ellas, por ser necesaria la intervención de los órganos de la Administración. Los

anotados límites se concretan en lo siguiente: a) se limita la libertad negocial al hacerse depender la determinación del canon máximo a un tercero extraño a la relación contractual, vg. al imponerse como obligación la regulación del canon de determinados inmuebles (art. 2 del Decreto Ley). (Henríquez-Kiriakidis, 2000, p. 150-151).

En el caso del arrendamiento de viviendas, la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Viviendas reduce la libertad de contratación y establece limitaciones que afectan los derechos económicos de los propietarios, entre otras razones, dada la prohibición de ajustar el canon de arrendamiento en razón a una apreciación en el valor del inmueble arrendado debido a plusvalía por obras públicas.

Acorde con todo lo antes expuesto Lovera sostiene que:

El mercado de la vivienda en alquiler, a pesar de su significación como una de las opciones que deben estar disponibles para las familias, ha tendido a quedar al margen de la mayoría de las políticas públicas. La legislación sobre el arrendamiento habitacional se ha orientado fundamentalmente a atender una parte del problema: los derechos de los inquilinos, lo que, aunque importante, ha dejado de lado que si no se incorporan las diferentes aristas de este asunto (derechos de propiedad, incentivos a la producción para el alquiler, etc.) se puede proteger a los inquilinos actuales, pero dejando fuera a los futuros inquilinos sin opciones (como no sea la trasgresión a la ley). (Lovera, 2014, p. 135).

Y es aquí a donde se quiere llegar; examinar el impacto que tiene en la economía los controles en la fijación del canon de arrendamiento; esto es, si fomentan o ahuyentan la inversión en el mercado inmobiliario. Ello en razón a que, las limitaciones y restricciones antes anotadas parecen determinar que la relación arrendaticia no sea justa ni conforme con

los principios democráticos de respeto a todos los derechos que tutela el orden constitucional en Venezuela, y con ello, que el derecho de propiedad se vea menoscabado.

Esto se justifica, porque las instituciones jurídicas pueden analizarse económicamente examinando en qué medida fomentan la productividad de la economía; es decir, desde la perspectiva del análisis económico del derecho, que es una herramienta que puede proporcionar información útil para la toma de decisiones en materia de regulación del precio del canon de arrendamiento, pero también es necesario considerar otros factores, como los aspectos sociales, políticos y jurídicos, para tomar decisiones informadas y equilibradas.

Finalmente, atendiendo al objetivo general del presente trabajo, se advierte que el marco jurídico en el que se materializa la actividad económica es de particular interés para el progreso o el atraso de toda sociedad, y en adición, toda transformación que demande la economía está condicionada, en última instancia, por los cambios en las relaciones legales. De donde se sigue, que la utilidad de estudiar los fenómenos jurídicos desde una perspectiva económica resulta hoy día sumamente importante, sobre todo en el campo del derecho inquilinario.

Bases Legales

Normativa Internacional

La Regulación de los precios de los alquileres se ha convertido en un motivo de confrontación en diferentes países. La disputa se dirime entre varias visiones que resultan contradictorias u opuestas, así, por ejemplo: unas defienden incentivar fiscalmente a los propietarios que alquilen por debajo de un determinado precio, otras son mucho más rotundas y prefieren congelar las rentas que estén por debajo de la media y forzar bajadas de precios hasta ese límite en los alquileres más altos; incluso se aboga por la desregularización absoluta dejando a las partes la libertad de pactar el precio de los alquileres.

España

En España, La Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) es la normativa que regula los diferentes aspectos de los alquileres de bienes inmuebles. En ella vienen recogidos aspectos como la duración de los contratos de alquiler, el precio de las mensualidades o los gastos derivados de un arrendamiento, entre otras cuestiones. En fecha 25 de mayo de 2023, tras aprobarse la Ley 12/2023, también conocida como “Ley por el derecho a la vivienda”, entró en vigor la más reciente Ley de Arrendamientos Urbanos, en cuyo artículo 17 se regula la renta del alquiler, estipulando, entre otras cosas, que: La renta será la que libremente fijen las partes. El pago de la renta será mensual y habrá de efectuarse en los siete primeros días del mes. El pago se efectuará en el lugar y por el procedimiento que acuerden las partes o, en su defecto, en metálico y en la casa alquilada. El arrendador queda obligado a entregar al arrendatario recibo del pago, salvo que se hubiera pactado que este se realice mediante procedimientos que acrediten el efectivo cumplimiento de la obligación de pago por el arrendatario.

Del mismo modo, introduce novedades en lo relativo a la determinación del precio del alquiler. Estas son: 1) Si una vivienda está en una zona tensionada según la Ley 12/2023, al iniciar un nuevo contrato de arrendamiento, el precio del alquiler no puede ser mayor al último registrado en los últimos cinco años en la misma vivienda, con ajustes anuales por inflación. No se pueden agregar nuevos cargos al inquilino que no estuvieran en el contrato anterior. 2) Se puede incrementar el alquiler hasta un 10% del último precio si: La vivienda fue rehabilitada según el artículo 41 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta. Se hicieron obras de mejora energética que ahorran un 30 % de energía. Se hicieron obras de mejora de accesibilidad. El contrato es por 10 años o más. Si el propietario es un gran tenedor y la vivienda está en una zona tensionada, el alquiler no puede superar el precio límite indicado

por un sistema de índices de precios. 3) Si una vivienda en una zona tensionada no ha sido alquilada en los últimos cinco años, estas reglas también aplican si así lo dice el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

Estado de la Florida, Estados Unidos de América

En el Estado de La Florida, Estados Unidos de América, el gobernador Ron de Santis firmó la ley HB1417 que regula el alquiler residencial, con el propósito de evitar un mosaico de leyes locales que entorpece la construcción de viviendas asequibles donde más se necesitan; y con ello mitigar la subida de los precios de las rentas. La nueva ley entró en vigencia el 1° de julio de 2023, impidiendo que los gobiernos locales regulen las relaciones entre propietarios e inquilinos; establece que la regulación de los arrendamientos de las viviendas, la relación propietario-inquilino y todos los demás asuntos cubiertos de esta relación están sujetos a la regulación estatal. Además, con su entrada en vigor, esta ley reemplaza cualquier regulación del gobierno local sobre los términos y condiciones de contratos de alquiler, los derechos y responsabilidades del arrendador y el arrendatario, la vivienda, el contrato de alquiler, los derechos y las responsabilidades del arrendador y del arrendatario, los honorarios cobrados por los propietarios, entre otros. Establece que para cancelar los arrendamientos mes a mes se debe dar una notificación de al menos 30 días. Mientras que, en el caso de los contratos con una duración específica, las partes deben extender una notificación de cancelación que no puede ser inferior a los 30 días ni superior a los 60.

Por otra parte, la Ley HB1417 funciona en el marco de la ley “*Live Local Act*”, que pretende “crear una ola viviendas de alquiler asequibles en Florida en los próximos 10 años”. “*Live Local Act*” ratificada en marzo de 2023 y dotada con más de 700 millones de dólares,

crea exenciones fiscales para las construcciones que contengan al menos 70 viviendas asequibles y acelera los permisos y órdenes de desarrollo para esos proyectos.

Argentina

En julio de 2020, se sancionó la ley de alquileres 27.551 que recibió cambios en algunos de sus puntos en octubre de 2023, a través de la ley 27.737, vigente desde el 18 de octubre de este año. Ahora bien, con la entrada en vigencia del Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU), la referida ley de alquileres quedó derogada, primando la libertad entre las partes para hacer acuerdos escritos en los puntos más importantes de un contrato de alquiler. En efecto, el Presidente Javier Milei derogó la ley de alquileres y con ello desreguló un mercado que ya venía en conflicto. Los especialistas del mundo inmobiliario estiman que la vigencia del Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) marcaría un punto de inflexión y esperan que la libertad entre las partes para pactar reviva una oferta que catalogan en peligro de extinción. Sin embargo, se sostiene que la desregulación llegó a tal extensión que quedaron algunos vacíos normativos que inquilinos y propietarios tienen que discutir, acordar y poner por escrito antes de firmar un contrato de alquiler.

Así, en cuanto al pago del precio de los alquileres, se estableció que deberá efectuarse mensualmente, siendo una norma imperativa de orden público. En cuanto a la moneda, los alquileres podrán establecerse en moneda de curso legal o en moneda extranjera, según lo acuerden las partes. Es decir que se podrán firmar en pesos, dólares o la moneda que acuerden. El inquilino no podrá exigir que se le acepte el pago en una moneda diferente a la establecida en el contrato. En cuanto a la indexación y con qué periodicidad será el ajuste, se tiene que en lugar de utilizar el Índice de Contratos de Locación (ICL) que usaban los contratos firmados después de julio del 2020 o el Índice Casa Propia, el inquilino y propietario podrán acordar libremente a qué índice atar el valor del contrato. En cuanto a la

periodicidad del ajuste, las partes podrán ponerse de acuerdo acerca de cada cuánto tiempo actualizar el valor del alquiler. Y en cuanto a los pagos por adelantado, lo cual antes estaba prohibido, ahora pasa a ser válido; en efecto, antes solo se podía si el inquilino lo ofrecía de buena voluntad, por ejemplo, para negociar un descuento, pero el propietario no podía exigirlo y ahora sí.

Normativa Nacional

Constitución de la República Bolivariana de Venezuela

Lo primero que debe referirse son las disposiciones constitucionales que determinan el régimen socio-económico en Venezuela, partiendo de lo previsto en el artículo 2 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, publicada en Gaceta Oficial N° 36.860, del 30 de diciembre de 1999, y su posterior enmienda N° 1 de fecha 15 de febrero de 2009, publicada en Gaceta Oficial N° 5.908 de fecha 19 de febrero de 2009, conforme a lo cual, Venezuela se constituye en un Estado democrático y social de derecho y de Justicia, que propugna como valores superiores de su ordenamiento jurídico y de su actuación, la vida, la libertad, la justicia, la igualdad, la solidaridad, la democracia, la responsabilidad social y, en general, la preeminencia de los derechos humanos, la ética y el pluralismo político.

Aun cuando no es propósito de este trabajo desarrollar los principios y fundamentos del Estado social de derecho, se precisa que en un Estado de esta naturaleza los derechos individuales se unen a los derechos sociales y económicos, los cuales se convierten en programas de acción del Estado. De esta manera, los derechos económicos y sociales, sean derechos fundamentales o no, al igual que los derechos fundamentales, por cuanto derivan de la Constitución, vinculan a todos los poderes del Estado, entiéndase: el Ejecutivo, el Judicial y el Legislativo.

Por esencia, el Estado social es un:

Estado prestacional como derivación de las formaciones ‘homólogas’ anteriores, pero no idénticas de Estado de Providencia y Estado de bienestar, con sus matices y afinidades. Entre sus defensores, la mayoría concuerda en la existencia de una serie de prestaciones que, por su importancia, resultan vitales en el seno de la ciudadanía. (Petit, 2012, p. 308).

En el mismo sentido, las funciones esenciales del Estado Social coinciden con el Estado de Derecho, cuya finalidad radica en crear, conservar y comprometerse a materializar esos derechos para satisfacer las demandas y necesidades de sus habitantes para lograr el bienestar general, con especial atención en el valor justicia, en la educación, la salud, y la seguridad social.

El artículo 112 de la Constitución consagra la libertad económica, legitimando a todo ciudadano para dedicarse a la actividad económica de su preferencia, esto es, a la producción, distribución y consumo de bienes y servicios. De allí que, no puede desconocerse que el núcleo esencial del derecho que analizamos comprende: la facultad de acceder al mercado, de permanecer en él o salir cuando se lo estime; así como, la facultad de dirección de la empresa; so pena de hacer nugatorio su ejercicio y vaciarlo de contenido.

Del mismo modo, es importante referir que el artículo 115 de la Constitución garantiza y define el conjunto de derechos básicos que constituyen la propiedad, dentro de los cuales se incluyen: la facultad de usar, gozar, disfrutar y disponer de sus bienes; a lo cual debe agregarse, la facultad de impedir a otros el uso y explotación de esos mismos bienes; esto último en Economía se denomina exclusión.

Del artículo 299 *eiusdem* se desprende que el régimen socioeconómico venezolano busca el desarrollo humano integral y la existencia digna y provechosa para la colectividad,

basándose en los principios de: justicia social, democracia, eficiencia, libre competencia, protección al ambiente, productividad y solidaridad

El marco normativo constitucional antes expuesto resulta relevante para comprender el alcance del presente trabajo, ya que derechos como el de propiedad o el de libre empresa no quedan abolidos en un Estado Social, sino que quedan condicionados en muchas partes, permeando hacia la regulación del contrato de arrendamiento que se vincula con el área económica, entre otros aspectos, en: **i)** el mercado inmobiliario, es decir en la oferta y demanda de inmuebles tanto en el área de viviendas como comercio, industria, oficinas, galpones, consultorios médicos, estudiantil, etcétera; **ii)** en el precio del canon de arrendamiento en los términos regulados por el Estado; **iii)** en la consideración -errada- del arrendatario como un débil jurídico o débil económico; **iv)** en la limitación al derecho económico de propiedad; y **v)** fomentando o ahuyentando la inversión en la construcción de inmuebles destinados al arrendamiento.

Código Civil

La institución del contrato de arrendamiento en Venezuela se encuentra regulada tradicionalmente en el Código Civil, por lo que, aun existiendo una regulación especial en la materia arrendaticia, el referido Código Civil resulta aplicable no solo de manera supletoria para cubrir lagunas jurídicas o servir de integración legal, sino que aplica de manera directa a determinadas categorías de arrendamientos, como lo son: arrendamientos o subarrendamientos de terrenos urbanos y suburbanos no edificadas, fondos de comercio, hoteles, moteles, hosterías, paradores turísticos, inmuebles destinados a temporadas vacacionales o recreacionales y demás establecimientos de alojamiento turístico, los cuales estén sujetos a regímenes especiales, así como pensiones y hospedajes que acrediten su registro ante la autoridad competente.

Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios

El Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, publicado en Gaceta Oficial N° 36.845 del 7 de diciembre de 1999, en su primer artículo establece que regirá el arrendamiento y subarrendamiento de 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. Asimismo. En su artículo 7 estatuye que 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. En su artículo 13 indica que el arrendatario o subarrendatario no está obligado a pagar alquileres superiores a los legalmente fijados, ni primas por la cesión, traspaso o arriendo, o venta de punto, así como aceptar como condición para la celebración del arrendamiento, la compra de bienes muebles que se encuentren ubicados dentro del área que se pretende arrendar. Y en su artículo 17 Parágrafo Segundo tipifica que: En los contratos de arrendamiento en los que las partes hayan pactado el pago del alquiler en moneda extranjera, se considerará al arrendatario liberado de su obligación principal cuando acredite el pago equivalente en moneda nacional.

Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda

El artículo 5.10 de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda (LRCAV), Gaceta Oficial N° 6.053 del 12 de noviembre de 2011, establece como fin supremo en materia de arrendamiento:

Artículo 5.10.- Garantizar la libertad de los particulares para celebrar contratos de arrendamiento a tiempo determinado o indeterminado, de conformidad con la voluntad de las partes, sujeto a los límites establecidos en esta ley y demás leyes

nacionales, gozando los arrendatarios y arrendadores del derecho a la preferencia arrendaticia.

En el mismo orden de ideas, según lo previsto en el artículo 42 *“el arrendador tiene el derecho a recibir el pago oportuno del canon de arrendamiento, que se haya fijado debidamente en el contrato, a tal efecto el arrendador podrá acordar con el arrendatario la forma y oportunidad en la que este debe cancelar dicho canon”*.

Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial

Finalmente, en el artículo 14 del Decreto Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, publicado en Gaceta Oficial N° 40.418 del 23 de mayo de 2014, se estatuye que el arrendatario está en la obligación de pagar al arrendador, el canon de arrendamiento, según la cantidad y oportunidad que se haya fijado debidamente en el contrato, de acuerdo con lo estipulado en este Decreto Ley; lo que guarda relación con lo dispuesto en el artículo 24, conforme al cual el contrato de arrendamiento contendrá, al menos, las especificaciones físicas del inmueble arrendado y la edificación que lo contiene; y la duración será mínima de un (01) año, excepto cuando la actividad a desarrollar esté enmarcada en temporadas específicas, entonces el lapso podrá ser menor; el valor del inmueble, el canon de arrendamiento y la modalidad de cálculo adoptada.

Un aspecto importante a considerar, es que los referidos instrumentos jurídicos -de carácter especial-, desde la perspectiva del Texto Constitucional, declaran la materia regulada como de orden público, interés público general, social y colectivo; conceptos jurídicos indeterminados con los cuales pretende justificarse la intervención del Estado, no solamente a través de diferentes entes u órganos administrativos, sino estableciendo controles y limitaciones en cuanto a la fijación de los alquileres, incluso, estableciendo causales taxativas

que hacen sumamente difícil que el arrendador pueda recuperar jurisdiccionalmente los derechos de propiedad sobre el inmueble que ha cedido en arrendamiento.

Por lo tanto, se pone de relieve la importancia de examinar si la regulación del precio de los cánones de arrendamientos inmobiliarios quebranta la libertad de empresa y el derecho a la propiedad, en contravención a lo que postula la Constitución Nacional. En tal sentido, se tomará como punto de partida la relación que existe en la propiedad y libertad económica; para luego, concatenarlo con la institución del arrendamiento en sus diversas regulaciones especiales.

CAPITULO III

MARCO METODOLÓGICO

En este capítulo se exponen los aspectos de la investigación relacionados con el Marco Metodológico, esto es: línea, tipo y diseño de investigación, así como las técnicas y herramientas de recolección y procesamiento de datos.

Línea de investigación:

Marco Regulatorio - Cláusula del Estado Social y de Derecho vinculado con la economía

Tipo de investigación

Los tipos de investigación son las maneras en las que un estudio se puede abordar en concordancia con los aspectos que lo definen, tales como el título, la profundidad, objetivos, tratamiento de la muestra y los datos, tipo de inferencia, manipulación de las variables, temporalidad, entre otros. Heinemann, citado por Fontaine, afirma que “los elementos que establecen el tipo de investigación son: Saber la forma en la que se desarrollará el estudio, sus límites, el método de recolección de los datos y la manera como serán a analizados” (Fontaine, 2012, p. 124).

Dado que el objetivo general de este trabajo especial de grado es: *Analizar la regulación del precio de los cánones de arrendamientos inmobiliarios en Venezuela, a través del examen de la normativa legal, la doctrina y la jurisprudencia patria, para formular un catálogo de criterios que desde la perspectiva del análisis económico del derecho contribuyan a su fijación en términos de eficiencia;* el tipo de investigación es documental, que según Arias (2006) “es un proceso basado en la búsqueda, recuperación, análisis, crítica e interpretación de datos secundarios, es decir, los obtenidos y registrados por otros investigadores en fuentes documentales: impresas, audiovisuales o electrónicas. Como en

toda investigación, el propósito de este diseño es el aporte de nuevos conocimientos” (p. 27). Del mismo modo, es una investigación de tipo proyectiva, porque de acuerdo con Hurtado de Barrera:

Consiste en la elaboración de una propuesta, un plan o procedimiento..., como solución a un problema o necesidad de tipo práctico, ya sea de una institución..., en un área particular del conocimiento, a partir de un diagnóstico preciso de las necesidades del momento, de los procesos explicativos y de las tendencias futuras. (2010, p. 567).

El estudio buscó examinar las regulaciones del precio de los alquileres en Venezuela, a través de una investigación en los textos doctrinales, legales y jurisprudenciales, revistas, libros, grabaciones, filmaciones, periódicos, artículos de investigaciones, memorias de eventos, entre otros, analizados con sentido crítico y temático; y su impacto en el mercado de arrendamientos inmobiliarios, para proponer un catálogo de criterios que desde la perspectiva del análisis económico del derecho contribuyan a su fijación en términos de eficiencia.

Diseño de investigación

Para Hurtado “el diseño se refiere a dónde y cuándo se recopila la información, así como la amplitud de la información a recopilar de modo que se pueda dar respuesta a la pregunta de investigación de la forma más idónea posible”. (2012, p. 155). El diseño de investigación del presente trabajo es de tipo cualitativa, la cual recoge y trabaja con datos no numéricos y busca interpretar el significado de estos datos que ayudan a comprender la vida social a través del estudio. Los investigadores cualitativos tienen una pregunta de investigación que necesitan responder, y utilizan una combinación de entrevistas, grupos de discusión y observaciones para recopilar datos cualitativos y dar sentido al comportamiento

de los consumidores, es decir al cómo y el porqué. Esto se debe al carácter “Exploratorio – interpretativo” (Bonilla-Castro & Sehk, 2005, p. 50) de la misma.

Técnica y herramientas de recolección y procesamiento de datos

Las técnicas e instrumentos de recolección de datos que se utilizaron en el desarrollo de la presente investigación, son explicados a continuación. Sin embargo, es importante precisar a qué se refiere cada término. Hurtado señala que las técnicas “tienen que ver con los procedimientos utilizados para la recolección de los datos, es decir, el cómo. Estas pueden ser de revisión documental, observación, encuestas y técnicas sociométricas, entre otras” (Hurtado, 2012, p. 161).

Estas técnicas son un medio para la obtención de los datos, que al ser procesados adecuadamente permiten la generación de información válida. La técnica de recolección de datos que se utilizó en el desarrollo de la presente investigación es la entrevista de tipo estructurada: método que consiste en recopilar la información formulando preguntas. A través de la comunicación interpersonal, el emisor obtiene respuestas verbales del receptor sobre un tema o problema en específico. Para Denzin y Lincoln (2005) la entrevista es “una conversación, es el arte de realizar preguntas y escuchar respuestas”. Como técnica de recogida de datos, está fuertemente influenciada por las características personales del entrevistador. Asimismo, ha llegado a convertirse en una actividad de nuestra cultura, aunque la entrevista es un texto negociado, donde el poder, el género, la raza, y los intereses de clases han sido de especial interés en los últimos tiempos.

La entrevista se aplicó a tres abogados especialistas en el área del derecho inquilinario, docentes universitarios y con amplia trayectoria profesional y académica, con la finalidad de conocer su experiencia con respecto a la importancia que tiene la regulación del canon de arrendamiento inmobiliario en Venezuela, el impacto que esto genera en el

ámbito económico, legal y social de la relación contractual arrendaticia, así como para recopilar sus impresiones con relación a cuál sería el método más eficiente para la fijación del canon.

Instrumentos de recolección de datos

Para Hurtado de Barrera, “los instrumentos representan la herramienta con la cual se van recoger, filtrar y codificar la información, es decir, el con qué”. (2012, p. 161). Esta autora explica que existen diferentes tipos de instrumentos, pero que no todos son de medición. Esto implica que el instrumento facilita la recolección de la información y que necesariamente no tienen que ser una encuesta con escala de Likert.

En el presente trabajo se utilizó como herramienta de la entrevista un cuestionario de preguntas estructuradas, fundamentalmente abiertas, relativas a los puntos a ser consultados.

Presentación y análisis de los resultados

Entrevista a la profesora Teresa Borges García. Realizada el 15 de abril de 2024

Como se desprende de la entrevista realizada a la Dra. Teresa Borges García, profesora en la Universidad Central de Venezuela: Cátedras: Práctica Jurídica I y II desde 1997; profesora en postgrado en la Universidad Santa María desde 1999; profesora en el Diplomado de Derecho Inmobiliario Arrendaticio en la Universidad Monteávila; corredactora de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios y especialista en la materia inquilinaria, en el aspecto económico destaca que el canon de arrendamiento constituye el precio del contrato y un elemento fundamental, ya que es la aspiración del propietario de percibir un ingreso sobre un capital invertido y que queda estático durante la relación arrendaticia. Esto parece cónsono con el interés natural que todo propietario tiene de maximizar su ganancia como contraprestación por el uso del inmueble por parte del arrendatario, quien a su vez también aspira satisfacer una necesidad que repercute en su

ámbito económico, independientemente del uso al que esté destinado el inmueble, es decir, si es vivienda, oficina o comercio, etcétera.

Por otro lado, de lo expresado por la especialista se desprende que, las partes deben procurar establecer una relación ganar-ganar, una simbiosis en la cual ha de tomarse en cuenta los riesgos que se asumen en la negociación, y en concreto el canon que ha de regir no solo durante el primer período sino también para los incrementos futuros, y de este modo tener un margen de seguridad dado la inestabilidad económica que actualmente atraviesa nuestro país, la cual parece impredecible. Considera, además, que el núcleo del problema es cómo negociar el canon con vista a las aspiraciones de cada parte, lo cual, también involucra a los intermediarios (abogados, inmobiliarios u otros); y ante la posibilidad de pactar el canon de arrendamiento en moneda extranjera, señala que, a pesar de que la ley que rige el arrendamiento de viviendas y de inmuebles destinados al uso comercial lo prohíbe, la experiencia denota que en el mercado los cánones son pactados en su gran mayoría en dólares, concluyendo que, en materia de comercio, tal prohibición rompe el equilibrio contractual, pues las leyes deben adecuarse a las realidades y solventar los problemas de fondo, pero no limitando ni restringiendo y menos aún en la parte económica.

Especial referencia merece la opinión de la entrevistada, en cuanto a que la regulación legal del canon de arrendamiento no protege los derechos de los arrendadores, y que siempre las leyes que se han promulgado en esta materia en el país se han orientado a la protección del arrendatario considerándolo débil jurídico, lo que resulta ser un error y permite colegir la asimetría en la protección legal de los derechos de las partes involucradas en la relación arrendaticia. En efecto, tal calificación del arrendatario, atendiendo a un concepto jurídico indeterminado, al final del día no resuelve nada si se tiene en cuenta que el catálogo de obligaciones y sanciones impuestas a la parte arrendadora son mucho mayores con relación

a las que se asignan a la parte arrendataria, resultando entonces en una regulación ineficiente que desprotege a quien pretende amparar.

A esto se suma, que cuando la ley interviene en la fijación de los cánones de arrendamiento, lo ha de hacer con el objetivo de garantizar un equilibrio de intereses entre las partes y crear seguridad jurídica; en efecto, el contrato de arrendamiento debe encontrar un equilibrio entre los derechos del arrendatario y del propietario, y la ley debe conferir seguridad al propietario para que el mercado arrendaticio se desarrolle, así como incentivos al inversionista para la construcción de inmuebles destinados al arrendamiento. En la práctica, una regulación ineficiente aleja alcanzar estos objetivos; por lo que, pudiera estimarse que las reglas del mercado servirían mejor a esos cometidos, es decir, que la oferta y demanda sea el parámetro que determine lo concerniente a la fijación del canon; sin embargo, en opinión de la especialista entrevistada, permitir que sea solo la dinámica del mercado la que rija todas las relaciones arrendaticias, sin solventar todo el problema económico que presenta el país, no parece prudente.

Todo lo anterior conduce a señalar que, en Venezuela, el funcionamiento del mercado arrendaticio inmobiliario se ha visto afectado a partir de la aplicación de una serie de medidas legislativas, que a su vez son determinadas por los postulados de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, y repercuten en una restricción en la oferta de inmuebles y en una demanda insatisfecha; con ello, la función social y económica que cumple la institución del arrendamiento se ve comprometida, si se toma en cuenta que del lado del arrendatario resultará difícil que pueda acceder a un inmueble en alquiler hasta que puedan adquirir uno propio; y en el ámbito de comercio y oficinas sucede algo parecido, atendiendo a que quienes desempeñan actividades económicas necesitan con frecuencia acceder al sector inmobiliario, a los fines de vender sus productos o prestar servicios. Por su parte, los

propietarios de inmuebles procuran obtener una renta sobre la base del capital representado en sus edificaciones, al cederlas en alquiler a terceros para que éstos desempeñen sus actividades económicas, a cambio de una remuneración proporcional al “valor” del inmueble, considerada su vida útil.

Entrevista a la Dra. Nora Rojas Jiménez. Realizada el 17 de abril de 2024

Como se desprende de la entrevista realizada a la Dra. Nora Rojas Jiménez, especialista en la materia inquilinaria, socia del Escritorio Jurídico Borges & Schnell, S.C., en el aspecto económico destaca que, el canon juega un papel esencial en el equilibrio para garantizar que ambas partes, el propietario y el arrendatario, se beneficien de manera justa del acuerdo; además, permite al propietario obtener recursos para el mantenimiento del inmueble y un rendimiento razonable de su inversión. Del lado del arrendatario, representa una carga financiera que si es alta puede llevar a incumplimientos contractuales, y con ello un desequilibrio, por lo que, en su criterio, daría motivo a la intervención de autoridades reguladoras para establecer directrices. Al mismo tiempo, expone resalta que una regulación mal diseñada o mal aplicada puede tener efectos contraproducentes, como la disminución de la oferta de viviendas en alquiler, el deterioro de la calidad de las viviendas o la aparición de un mercado negro de alquileres, que es lo que se vive actualmente en Venezuela.

Sostiene la entrevistada que la fijación del canon de arrendamiento en moneda extranjera puede ser vista como una forma de proteger a los propietarios de la volatilidad de la moneda local; lo que es cónsono con países como Venezuela donde la inflación es alta y la moneda local es inestable, sin embargo, puede traer dificultades cuando los arrendatarios perciben ingresos en moneda oficial que se deprecia con respecto a la divisa.

Especial comentario merece la respuesta de la especialista ante la posibilidad de que el mercado sea el que determine el precio de los arrendamientos; ya que se circunscribe al

área de inmuebles destinados a viviendas, aseverando que, aun cuando pueda representar ventajas e incentivos para los propietarios, existe el riesgo de que los precios del alquiler se disparen en áreas de alta demanda, lo que podría hacer que las viviendas sean inaccesibles para muchas personas. Esto podría exacerbar los problemas de vivienda asequible y potencialmente conducir a un aumento en la falta de vivienda; volviendo a sostener que, es posible que se necesiten regulaciones o políticas para proteger a los arrendatarios vulnerables y garantizar que la vivienda sea asequible y accesible para todos.

Postula la entrevistada, en el contexto de la legislación venezolana, que la función social del arrendamiento es un principio importante, lo cual significa que el arrendamiento no se considera simplemente una transacción comercial, sino que también se reconoce su papel en la provisión de vivienda y en la promoción de la equidad social. Por lo tanto, se inclina porque el canon y su regulación puede ser una herramienta importante para promover la función social del arrendamiento.

Entrevista al Dr. Miguel Ángel Galíndez. Realizada el 18 de abril de 2024

El Dr. Miguel Ángel Galíndez, socio fundador del Escritorio Jurídico BGM Consultores, Bravo, Galíndez & Maurell; especialista en el área inmobiliaria y profesor de pregrado de la Universidad Monteávila, en la entrevista que le fue realizada, al igual que los otros entrevistados, destaca la importancia del canon de arrendamiento sosteniendo que constituye el núcleo de la relación arrendaticia, puesto que emerge como la motivación principal para una inmensa mayoría de las inversiones inmobiliarias, tanto de los grandes grupos del negocio de bienes raíces como de los particulares que lo ven como una inversión segura para la obtener una renta que asegure su vejez.

Sugiere el entrevistado que no debe haber una norma que prohíba pactar el canon en divisa, debiendo más bien ampliarse a todas las relaciones arrendaticias incluso establecerla

como moneda de pago; además, las relaciones locativas donde ello es posible gozan de mayor certeza y seguridad, refiriéndose particularmente a inmuebles para oficina, educación, industrial, con lo cual, parece dejar de lado lo concerniente al arrendamiento de viviendas.

El especialista hace un símil interesante en el aspecto regulatorio, aludiendo que tanto en materia laboral como la inmobiliaria, ha sido histórico que una regulación que ha sobreprotegido al trabajador o al inquilino termina causando un perjuicio social, ya que, si al propietario se le dificulta obtener una contraprestación digna por el inmueble que arrienda, esto repercutirá en la inversión del sector inmobiliario, contrayéndolo y haciendo que la oferta de inmuebles para alquiler cada vez sea más escasa, perjudicando al joven recién graduado y a las parejas recién casadas de escasos recursos que, por lo general son el mercado natural de la oferta de alquiler de inmuebles.

Considera, además, que aplicar el libre mercado en materia arrendaticia contribuiría sin duda a la reactivación de la inversión inmobiliaria en el país, y en consecuencia en la economía en general, ya que el sector construcción es, históricamente, el que mayor cantidad de empleos directos e indirectos genera en el país. Sin embargo, asume que una súbita liberación de las pensiones arrendaticias podría tener una sensible repercusión social, para la que, quizá, nuestro país no esté maduro, sobre todo después de tantos años de una regulación tan severa en materia de vivienda.

CAPITULO IV

EL RÉGIMEN LEGAL DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN VENEZUELA

Historial legislativo inquilinario:

Históricamente el arrendamiento ha evolucionado desde sus orígenes en el derecho romano, hasta su regulación actual en Venezuela, bajo el influjo de diferentes concepciones económicas-sociales; entendiendo la mayoría de la doctrina que su reconocimiento como contrato consensual se produjo a finales de la República. En tal sentido, era conocido en una forma amplia que comprendía tres modalidades: la *locatio-conductio rerum*, en virtud de la cual una de las partes se obliga a hacer gozar a la otra de una cosa a cambio de una remuneración; la *locatio conductio operis*, que tenía por objeto la ejecución remunerada de una obra, y la *locatio conductio operarum*, que consistía en la prestación remunerada de servicios.

Estos tipos de arrendamiento fueron asumidos por el Código napoleónico, dándole la misma extensión a los arrendamientos de cosas, fueran de obras o de servicios; sin embargo, resalta la opinión de Gorronzona 1984, cuando asevera que:

El derecho moderno rechaza la amplitud que dan al arrendamiento el Derecho Romano y el Código Civil francés. Por lo contrario, se niega a cobijar bajo el mismo nombre contratos que se refieren al goce de cosas y contratos que se refieren a prestaciones de servicios por parte de seres humanos, por dos razones: porque considera contraria a la dignidad humana la concepción de que el trabajo sea una cosa o mercancía como cualquier otra, y porque considera inadmisibles la idea de que el llamado arrendamiento de obras e industrias pueda regularse en forma análoga al

arrendamiento de cosas, ya que en aquel contrato el deudor se obliga en una forma mucho más directa y personal que en este último (p. 318).

Cabe considerar, que en un primer momento la locación de cosa no representaba la misma significación o razón de ser que tiene actualmente, “porque los ciudadanos dedicados preferentemente a las tareas agrícolas, eran ayudados por los familiares, esclavos y *clientes*, lo que hacía innecesario el arrendamiento” (Henríquez, 2008, p 28); con lo cual, el crecimiento de la población y las nuevas necesidades económicas y sociales fue lo que le dio impulso al instituto, al hacerse necesario el uso de la cosa en alquiler mediante el pago de un precio en dinero.

Es de notar el alto grado de desarrollo que alcanzó entre los romanos el contrato de arrendamiento, cuyas cláusulas, términos, modalidades y condiciones, en muchos casos son las mismas que hoy día están consignadas en los códigos de todos los países civilizados; no obstante que, rompen con la unidad del concepto como sucede en Venezuela, donde el Código Civil regula separadamente el arrendamiento limitado a las cosas, y la prestación de servicios subdivida en contrato de obras (la *locatio conductio operis*) y contrato de trabajo (*locatio conductio operarum*), lo que coincide con la misma distinción que la mayoría de los ordenamientos jurídicos modernos. Por lo tanto, el Código Civil venezolano también se aparta de la amplitud que tenía el arrendamiento en el Derecho Romano y en el Código Napoleónico.

Debe señalarse que, aunque tradicionalmente el ordenamiento jurídico venezolano regula el arrendamiento en el Código Civil, paralelamente ha existido un marco regulatorio especial, tal como lo reseña De Sales (1981), al sostener que:

Hasta el año 1939, las relaciones de la locación de inmuebles urbanos se desenvolvían dentro del radio de acción de la autonomía de la voluntad, es decir por las normas

previstas en el Código Civil, pero a partir del 9 de septiembre de ese año, se inició una legislación especial, que ha venido modificando total o parcialmente algunas normas del Código Civil que inciden en el contrato de arrendamiento (p. 19).

Acorde con lo anterior, también resulta relevante lo que al respecto opina Catalá (1997):

Las regulaciones inquilinarias han surgido en el mundo a raíz de situaciones extraordinarias o de crisis, especialmente, cuando la humanidad enfrentara las dos grandes conflagraciones mundiales que presentaron una aguda situación de escasez de los artículos de primera necesidad, lo cual dio como resultado que las naciones dictaran medidas de emergencia con el objeto de proteger los intereses de los ciudadanos. (p. 8)

Dentro de este marco, puede mencionarse a manera de referencia histórica, el Decreto Legislativo Sobre Desalojo de Viviendas dictado en fecha 25 de enero de 1947, por la Asamblea Nacional Constituyente, el cual fue sustituido por un nuevo Decreto Legislativo en fecha 27 de septiembre de 1947. Del mismo modo, 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 del Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas, promulgado el 9 de septiembre de 1960, y modificado según Decreto N° 29.719 del 27 de enero de 1972. Así como, Decretos de Protección Inquilinaria dictados en fecha 6 de enero de 1971, y 14 de abril de 1971, numerados 513 y 576, respectivamente, actos administrativos de rango sublegal relativos a la enajenación de los apartamentos de edificios destinados al arrendamiento. Todos estos instrumentos jurídicos fueron derogados y reemplazados por un nuevo marco regulatorio.

Actualmente, se encuentra vigente el Decreto Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, publicado en Gaceta Oficial N° 36.845 del 7 de diciembre de 1999, el cual rige el arrendamiento y subarrendamiento de los inmuebles urbanos y suburbanos destinados al funcionamiento o desarrollo de actividades industriales, profesionales, de enseñanza y otras distintas a vivienda y comercio.

Del mismo modo, la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, publicada en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 6.053 de fecha 12 de noviembre de 2011, Extraordinario, en cuyo artículo 1° se expresa que:

Artículo 1.- Tiene por objeto establecer el régimen jurídico especial de arrendamiento de viviendas o inmuebles urbanos y suburbanos destinados a vivienda, 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,

Finalmente, se encuentra vigente el Decreto N° 929 con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, que el Poder Ejecutivo, mediante Ley Habilitante conferida por la Asamblea Nacional bajo Gaceta Oficial número 6.112 Extraordinario, de fecha 19 de noviembre de 2013, resolvió dictar según se publica en la Gaceta Oficial N° 40.418 del 23 de mayo de 2014, y viene a establecer las

condiciones que regularán el Sector Inmobiliario Nacional, particularmente el referido al arrendamiento de inmuebles destinados al uso comercial o de servicios, consagrándose que, desde la publicación de este texto legal en Gaceta Oficial, la relación entre arrendatarios y arrendadores dedicados al alquiler de este tipo de inmuebles (tales como los ubicados en centros comerciales), deberá regirse por las reglas allí establecidas.

Resulta claro que, las normas reguladoras de la relación arrendaticia:

Han sido segregadas del derecho común e integradas en un nuevo derecho que se caracteriza por la intervención del Estado en la contratación para garantizar la protección y tutela del arrendatario, por considerarlo el más débil jurídico” (Fernández, 1998, p 25)

A tenor de lo señalado por el autor *in comento* se han desarrollado dos tipos de normas jurídicas: las previsiones del contrato de arrendamiento del Código Civil orientadas por el principio dispositivo, pues se permite que en algunos aspectos de la materia inquilinaria las partes contraten libremente de acuerdo con su mejor voluntad; y otras consideradas de orden público y de carácter imperativo, por lo que el Estado no permite ese libre juego dentro de las relaciones arrendaticias, delimitándose su ámbito de aplicación por el uso al que esté destinado el inmueble.

En todo caso, el referido marco regulatorio se revela incoherente en muchos aspectos, por lo cual, lo deseable es que un solo texto, con normas claras, sintetice las regulaciones legales correspondientes a toda la esfera de relaciones arrendaticias o de subarrendamiento, independientemente que tengan por objeto uno o más bienes inmuebles, prescindiendo de excepciones, discriminaciones o distinguos, fundamentados en el uso o destino contractualmente convenido para el bien o bienes inmuebles objeto del negocio jurídico.

Concepto de arrendamiento: naturaleza jurídica.

Atendiendo a su origen, la diversidad de locaciones (cosas, obras y servicios) hizo derivar hacia el provecho económico la denominación del contrato, surgiendo así la voz arrendamiento, que alude a la merced o renta (*reddita; merces*). En tal sentido, se puede conceptualizar el arrendamiento (*locatio conductio rei*) como un contrato en virtud del cual una de las partes (locator) se obliga a ceder a la otra (conductor) el uso, o el uso y disfrute, de una cosa, a cambio de un precio cierto (merces o canon) durante un tiempo determinado.

El concepto de arrendamiento ha variado en el decurso de los tiempos, al ritmo de los cambios en las concepciones económicas-sociales; coincidiendo la doctrina en que sus características son las de ser un contrato consensual, sinalagmático-bilateral, oneroso y de administración; en efecto,

Puede ser conmutativo o aleatorio; es un contrato sucesivo que se ejecuta por actos repetidos y recíprocos de disfrute y pago de alquileres, actos que se sirven de causa los unos a los otros, hasta el extremo que, si el uso y el disfrute no puede llevarse a cabo, no se debe el alquiler. (Colin y Capitan, 1949, p. 283).

En la opinión de Harting (1996):

Es un contrato consensual, sinalagmático perfecto, de buena fe y oneroso en virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a mantener en la posesión pacífica y útil de una cosa mueble o inmueble, durante cierto tiempo, a otra persona llamada arrendatario, mediante el pago de un precio. (p. 11).

Ahora bien, según el artículo 1.579 del del Código Civil el arrendamiento es un contrato por el cual una de las partes contratantes se obliga a hacer gozar a la otra de una cosa mueble o inmueble, por cierto tiempo y mediante un *precio* determinado que ésta se obliga a pagar a aquélla.

Como lo hace notar Bendayan (1988):

Esa definición es muy semejante a la que hace el Código Civil Francés, del arrendamiento de cosas, en su artículo 1.709 citado por Laurent, a saber: “Art. 1.709. El arrendamiento de cosas es un contrato por el cual una de las partes se obliga a dar en goce a la otra una cosa durante cierto tiempo, mediante cierto precio que ésta se obliga a pagarle”. Tampoco el Código Civil Francés define el arrendamiento en general; existiendo en realidad dos arrendamientos, el de cosas y el de los trabajos, y habiendo las relaciones laborales alcanzado en los últimos años un desarrollo enorme, es conveniente definir separadamente los dos grandes tipos de arrendamiento y no englobarlos en una sola definición, tal se hacía antes, y era la práctica en el derecho romano, como se ha visto en el capítulo anterior. (p. 26).

Del mismo modo, el artículo 50 de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda se establece que, el contrato de arrendamiento es aquél 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.

Por su parte, el artículo 6 del Decreto Con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial dispone que, la relación arrendaticia es el vínculo de carácter convencional que se establece entre el arrendador del inmueble destinado al comercio, en su carácter de propietario, administrador o gestor del mismo, y el arrendatario, quien toma dicho inmueble en arrendamiento para ejecutar en él las actividades de naturaleza comercial, *generen éstas lucro, o no*.

Como corolario de las referidas definiciones doctrinales y legales, se trata pues de un contrato consensual porque es perfecto desde que las partes se ponen de acuerdo sobre la

cosa, precio y tiempo de duración; sinalagmático o bilateral porque se producen obligaciones recíprocas; oneroso porque cada una de las partes trata de procurarse una ventaja mediante un equivalente; conmutativo porque las ventajas o cargas que acarrea son cierta de apreciación inmediata; de administración porque puede celebrarse por una persona distinta al propietario, dentro de ciertos límites legales; y de tracto sucesivo porque las obligaciones recíprocas de las partes se renuevan constantemente, es decir, las obligaciones se cumplen a lo largo de un período de tiempo prolongado, de forma periódica y continuada, lo que significa que el contrato no se agota o cumple mediante un único acto de ejecución.

Vale acotar, que si bien es cierto el arrendamiento es un contrato consensual, no obstante, han de tomarse en cuenta determinados aspectos formales cuyo incumplimiento pudiera generar no solo la invalidez del contrato sino la aplicación de sanciones de índole patrimonial; como es lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 1.920 del Código Civil, que exige registrarse los contratos de arrendamiento de inmuebles que excedan de seis años; asimismo, la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda exige en su artículo 21 que la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda debe verificar que los contratos escritos cumplan con todos los parámetros establecidos en la Ley. Especialmente en lo que se refiere a las condiciones del arrendamiento y el canon, que debe ser calculado por los métodos contenidos en la presente Ley; asimismo, en el artículo 46 *eiusdem* se establece que los arrendatarios tienen derecho a que se elabore un contrato escrito, según acuerdo voluntario entre las partes; el mismo deberá ser público; los arrendadores que hagan caso omiso de lo allí dispuesto serán objeto de sanción; y en los artículos 51, 52 y 53 *eiusdem* se estatuye que debe tener una duración mínima de un año; debe extenderse en tres ejemplares en original de un mismo tenor, uno de los cuales debe enviarse a la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Viviendas; debe anexarse como parte

integral la Resolución mediante la cual la autoridad administrativa competente fija el canon de arrendamiento, so pena de nulidad, y los arrendadores que hagan caso omiso serán objeto de sanción.

En el caso del arrendamiento de inmuebles destinados al uso comercial, el artículo 24 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial dispone que el arrendatario tiene derecho a que se elabore un contrato escrito y autenticado, y el arrendador está obligado a hacerlo considerando las pautas previstas en la ley; debe contener al menos, las especificaciones físicas del inmueble arrendado y de la edificación que lo contiene; la duración será mínima de un (1) año, excepto cuando la actividad a desarrollar esté enmarcada en temporadas específicas, entonces el lapso podrá ser menor, no pudiendo ajustar el canon de arrendamiento si se diera continuidad o prórroga, a menos que supere un año, de acuerdo a lo establecido en el artículo 33 del presente Decreto Ley; el valor del inmueble, el canon de arrendamiento y la modalidad de cálculo adoptada; las obligaciones del arrendador y del arrendatario. Además, deberá señalar expresamente su apego a las consideraciones establecidas en este Decreto Ley.

Por otra parte, la doctrina discute en cuanto a la naturaleza real o personal del arrendamiento; sin embargo, la inteligencia de varias normas legales conduce a establecer que el arrendamiento genera derechos personales, y no un poder inmediato del arrendatario frente a la cosa arrendada ni un derecho que este pueda oponer a terceros que pretendan derechos de propiedad sobre la cosa, lo que es característico de los derechos reales. En otras palabras, partiendo de la propia definición legal del arrendamiento, si del contrato surge la acción para obligar al arrendador a ceder el disfrute de la cosa, es indudable que esta acción tiene carácter personal y no real; ergo, el derecho del arrendatario es de índole personal.

En todo caso, la mayoría de la doctrina se inclina por asumir que el arrendatario al suscribir el contrato adquiere un derecho personal, es decir:

Un derecho que él tiene hacia el arrendador; si pierde la tenencia de la cosa, por acto de un tercero, no tiene acción contra éste, sino contra el arrendador, se trata pues de un derecho personal típico, y no de un derecho real. (Bendayan, 1988, p. 28).

En realidad, “el arrendatario es titular de un derecho de crédito con garantía individualizada, es decir que el bien arrendado asegura el pago de su crédito, lo cual no quiere decir que el arrendatario sea titular de un derecho real” (González, 2001, p. 7).

En el mismo sentido, se sostiene que:

La oponibilidad del derecho del arrendatario no es erga omnes, como es característica de los derechos reales, sino un caso de eficacia pasiva del contrato frente al causahabiente de una de las partes (la persona que ha adquirido del arrendador), razón por la cual Messineo considera que en tal caso la obligación del nuevo adquirente es *propter rem*. (Gorrondona, 1984, p. 321).

Lo que explica la doctrina al reconocer la existencia de ciertas obligaciones o cargas que están de tal manera vinculadas a la existencia de una cosa que la transmisión de ésta implica la de aquélla, es decir, que el origen de la obligación se encuentra en la cosa misma, nace del hecho de su detentación. Desde este punto de vista:

El derecho que confiere el contrato al arrendatario es un *derecho propter rem* y no un derecho real sobre cosa ajena, habida cuenta que el arrendatario tiene sólo una pretensión frente al arrendador por la que debe gozar de la cosa; carece de un poder inmediato sobre la cosa arrendada y no puede oponer a terceros tal poder. (Henríquez, 2008, p. 33).

Finalmente, quienes sostienen la naturaleza real del arrendamiento, quizás lo hacen bajo el influjo del jurisconsulto Troplong, ministro por varios años de la Corte Suprema de Francia, quien sostenía esta tesis arduamente combatida por autores como Laurent y Ricci. Ahora bien, desde el punto de vista práctico tendría importancia hacer la distinción, ya que:

Si el derecho del arrendatario fuera un derecho real, sería también inmobiliario en el caso del arrendamiento de inmuebles, y mobiliario en el caso de arrendamiento de muebles. En consecuencia: a) en el primer caso sería susceptible de hipoteca y en el segundo de prenda; y b) la competencia judicial por razón del territorio variaría según la cosa arrendada fuera mueble o inmueble, (Gorron dona, 1984, p. 319).

No obstante, ello no puede ser considerado como un argumento sólido ni consistente para arribar a la conclusión de que se trata de un derecho real, no solo porque tanto el Código Civil como la legislación especial del arrendamiento en Venezuela solo regula el arrendamiento inmobiliario, sino porque además no goza de apoyo en la doctrina; aunado a ello, el artículo 6 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial preceptúa que, la relación arrendaticia genera para las partes un conjunto de obligaciones y derechos de carácter personal. Sin duda, pues, “la relación que se establece entre el arrendador y el arrendatario, o entre estos y el subarrendatario, sólo es exigible entre ellos. De persona a persona” (Núñez, 2008, p. 51).

Elementos esenciales de existencia y validez del arrendamiento.

Los elementos esenciales de existencia y validez comunes a los contratos en general resultan aplicables al arrendamiento. Así, conforme se estipula en el artículo 1.141 del Código Civil, las condiciones requeridas para la existencia del contrato son: consentimiento de las partes; objeto que ser materia de contrato, y causa lícita.

En cuanto al consentimiento, el arrendamiento es un contrato consensual, puesto que no requiere para su perfección más que el mero consentimiento de las partes, debiendo versar, entre otros aspectos, sobre la naturaleza del contrato, la cosa arrendada, el precio o canon de alquiler y la duración; de tal manera que, el acuerdo entre arrendador y arrendatario perfecciona el contrato cuando manifiestan legítimamente su voluntad de obligarse o contratar. Por otro lado:

Si bien no hay novedades en todo lo referente a su formación y vicios, hay un elemento nuevo que es especial al arrendamiento y no existe en la venta: el acuerdo de las partes contratantes sobre el plazo del contrato, ya que, aunque puede ser por tiempo indeterminado, en ningún caso puede ser perpetuo. (Fernández, 1998, p. 82).

Ahora bien, para que el contrato sea válido, el consentimiento debe reunir los siguientes requisitos: a) capacidad de los contratantes; b) ausencia de vicios del consentimiento, y c) una forma especial de manifestación del consentimiento, cuando la ley así lo exige.

En lo que respecta a la capacidad de los contratantes, la misma puede dividirse en capacidad jurídica o de goce y capacidad de obrar o ejercicio. La primera se entiende como la aptitud que la ley reconoce a una persona para ser titular de derechos y obligaciones; es decir, “toda persona, por el mero hecho de serlo, posee capacidad jurídica. La capacidad jurídica, en tal sentido, es un atributo o cualidad esencial de ella, reflejo de su dignidad”

(Diez, 1998, p. 126). La segunda es la facultad para usar o poner en práctica esos derechos y obligaciones; y si bien es cierto que, en principio, es reconocida a toda persona, sin embargo, por razones de interés social la ley impone restricciones para su ejercicio a fin de proteger a cierta clase de personas, como son los menores, entredichos e inhabilitados.

En el caso específico del arrendamiento, el artículo 1.582 del Código Civil estatuye que, quien tiene la simple administración no puede arrendar por más de dos años, salvo disposiciones especiales, con lo cual el arrendamiento en todos los casos no es un acto de simple administración, porque si excede ese plazo entonces será un acto de disposición. Se comprende entonces que, la regla general es que el arrendador puede dar la cosa en arrendamiento por cualquier tiempo, toda vez que el arrendamiento es simplemente un acto de administración de su propietario. Sin embargo, se considera que el arrendamiento deja de ser un acto de administración para convertirse en un acto de disposición cuando un tercero autorizado lo hace por más de cinco años.

En lo que respecta a los vicios del consentimiento que pueden afectar la validez del consentimiento, el artículo 1.146 del Código Civil consagra que, aquel cuyo consentimiento haya sido dado a consecuencia de un error excusable, o arrancado por violencia o sorprendido por dolo, puede pedir la nulidad del contrato.

En cuanto al error, vale señalar que consiste en la falsa apreciación o conocimiento de una o realidad, o el total desconocimiento de ella. Esto origina en el sujeto la deformación de su voluntad; es decir, un sentido distinto al que se hubiera formado de no existir tal circunstancia. De allí que, se trata de una:

Falsa representación mental de la realidad que vicia el proceso formativo del querer interno y que opera como presupuesto para la realización del negocio. Se produce error vicio cuando se forma una determinada voluntad interna sobre la base de una

creencia inexacta. Esto significa que, en caso de haberse conocido el error, no se hubiera celebrado el contrato o éste se hubiera celebrado de otra manera. Este es el tradicional error vicio o error propio. (Díez-Picazo y Gullón, 2003, p. 486).

El dolo se define como la sugestión, artificio o maquinaciones insidiosas de parte de uno los contratantes que inducen al otro a celebrar un contrato que, sin ellas, no hubiera hecho. El dolo debe ser principal o causante, exigiéndose un nexo causal entre él y la celebración del contrato; con lo cual, ha de ser analizado de manera conjunta con la mala fe. Por esto, el dolo o mala fe de una de las partes y el que proviene de un tercero, anulan el contrato si ha sido la causa determinante de este acto jurídico. Sin embargo, la doctrina sostiene que, existe una clase de dolo que no da lugar a la nulidad del contrato, es el conocido como dolo bueno; éste existe cuando una de las partes exagera las cualidades de la cosa materia del contrato, a fin de despertar el interés excesivo del otro por la celebración del contrato, generalmente se da en las relaciones entre los comerciantes y consumidores.

La violencia es la coacción física, de tal forma que se emplea una fuerza irresistible para arrancar el consentimiento; se puede dividir en física o moral, siendo aquélla la que por medio del dolor se coacciona la voluntad para que se exteriorice en la celebración del acto jurídico, y la violencia moral, cuando por medio de amenazas o intimidaciones se ponen en peligro los bienes jurídicos más apreciados del autor del acto jurídico o de sus familiares más cercano.

De acuerdo con el artículo 1.151 del Código Civil el consentimiento se reputa arrancado por violencia, cuando ésta es tal que haga impresión sobre una persona sensata y que pueda inspirarle justo temor de exponer su persona o sus bienes a un mal notable. Debe atenderse en esta materia la edad, sexo y condición de las personas. En el mismo orden de

ideas, la norma contenida en el artículo 1.153 *eiusdem* dispone que el solo temor reverencial, sin que haya ejercido violencia, no basta para anular el contrato.

Por consiguiente, la violencia provoca la nulidad relativa del contrato, ya provenga ésta de uno de los contratantes o de un tercero interesado o no en su celebración. No se puede renunciar su acción para lo futuro, sin embargo, si se confirma el acto una vez que cese la violencia, se torna válido por ratificación.

Corresponde ahora tratar otro de los elementos esenciales de existencia del arrendamiento, esto es la cosa u objeto del contrato. Al respecto, por regla general, todos los bienes son susceptibles de ser arrendados; tanto los muebles como los inmuebles, los corporales como los incorporales o intangibles como los llaman algunos tratadistas americanos; sin embargo, en el presente trabajo de tesis solo se aborda el arrendamiento inmobiliario.

Ahora bien, no existe carácter unívoco del significado: objeto del contrato, especialmente en la doctrina, dada la coexistencia de un lado del concepto de cosa y, de otro lado, de la prestación y del contenido de la obligación u obligaciones. En este sentido, un sector mayoritario de la doctrina se inclina por afirmar que hablar del objeto del contrato, no sería más que referirse a la prestación o al objeto de la obligación; así, en la opinión de Maduro (1967):

Estudiar el objeto del contrato no sería más que estudiar el objeto de la obligación, y referirse a la noción de objeto del contrato sería poco técnico e impreciso así, siendo el objeto el contenido de la obligación, no existe duda alguna que por objeto de una obligación debe entenderse la prestación y por ésta, la actividad o conducta que el deudor se compromete a realizar en obsequio o beneficio de su acreedor. (p. 430).

En el mismo sentido, a pesar de que la terminología del Código Civil venezolano es inapropiada, ya que la prestación constituye el contenido de la obligación y los requisitos que ella debe llenar son independientes de cuál es la fuente jurídica de donde emerja la obligación (ley, acto unilateral, contrato, etc.), teniendo en cuenta que el contrato es un acuerdo de voluntades encaminado a hacer nacer una o más obligaciones, se deduce que el objeto del contrato será siempre el objeto de la obligación. Tal posición también la sostienen Josserand, Planiol y Ripert, Marty y en la mayor parte de los autores franceses.

Por lo tanto, el objeto de la obligación del arrendador es hacer gozar al arrendatario de una cosa inmueble durante cierto tiempo, que éste se obliga a devolver tal como la recibió; dicha cosa no debe haber perecido al tiempo de la celebración del contrato ni estar fuera del comercio. Vale señalar, que nada obsta el arrendamiento de cosas futuras, así, por ejemplo, el constructor, que estime terminar la obra en un plazo posterior, puede obligarse a cederla en arriendo cuanto esté disponible. En cuanto al arrendamiento de la cosa ajena, aunque la doctrina no es pacífica, se tiene que no es nulo de pleno derecho ni anulable por voluntad del arrendatario, de modo que este no tiene acción para demandar ni la resolución, ni la nulidad del contrato, por cuanto es un simple detentador de la cosa objeto sobre la cual recae el arrendamiento, y solo tendría acción en caso de ser perturbado incluso por el mismo arrendador, sea o no propietario; en todo caso, “El arrendamiento de la cosa ajena es ‘res inter alios acta’ para el titular verdadero del derecho real correspondiente, de modo que nada le impide desposeer al arrendatario” (Gorron dona, 1984, p. 334); debiendo ponderarse a los efectos de una eventual reclamación de daños y perjuicios la buena o mala fe con que obraron tanto arrendador como arrendatario.

En lo que respecta al tiempo o plazo del arrendamiento, sucede que puede ser: por tiempo determinado o no. “En el primer supuesto, existen algunas limitaciones legales por

razón de la duración misma del contrato, independientemente de otras eventuales limitaciones temporales que puedan derivar de incapacidad, falta de poder o ausencia de derecho” (Gorronдона, ob cit, p. 330). Algunas de estas limitaciones se tipifican en los artículos 1.580, 1.581 y 1.582 del Código Civil. Sin embargo:

Pareciera que el legislador niega la existencia de los contratos a tiempo indeterminado y habla de que siempre será por cierto tiempo. De entenderse así, no existirían los llamados contratos a tiempo indeterminado. Tal criterio, literal o pedestre, ha traído muchas discusiones, más sin embargo una interpretación que concilia la regla de derecho con la vida real, aconseja que el legislador entiende que siempre habrá un tiempo de culminación de los contratos. (Núñez, ob. cit. P. 55).

Ahondando más sobre este aspecto, ante la pregunta:

“¿Es que nuestro legislador previó en el Código la exclusión de los ‘contratos por tiempo indeterminado’ en cuanto a su regulación, para dejar ésta a la legislación especial que habría de dictarse?”, encontramos la siguiente respuesta: “Consideramos que no es así de modo terminante, porque en el artículo 1.615 *eiusdem* se llegó a establecer que: (...) así como en el artículo 1.614 del mismo Código y que se refiere a los arrendamientos ‘por tiempo determinado’ que se convierten a ‘tiempo indeterminado’, cuando el arrendatario continúa ocupando la casa después de vencido el término sin oposición del propietario; así como el artículo 1.600 que contiene una regulación similar (Guerrero, 2003, pp- 95-96)”.

Acorde con lo anterior, en la legislación especial que rige el contrato de arrendamiento en Venezuela se consagran algunas disposiciones al respecto; así, en el artículo 14 del Decreto Ley de Arrendamientos Inmobiliarios se encuentra una referencia a los contratos de arrendamiento a tiempo determinado o indeterminado; del mismo modo, en

el artículo 34 *eiusdem*, en el que se establece que solo podrá demandarse el desalojo de un inmueble arrendado bajo contrato de arrendamiento verbal o por escrito a tiempo indeterminado, cuando se verifique alguna de las hipótesis allí previstas.

Por su parte, en el artículo 5.10 de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda se establece como fin supremo en materia de arrendamiento, Artículo 5.10.- Garantizar la libertad de los particulares para celebrar contratos de arrendamiento a tiempo determinado o indeterminado, de conformidad con la voluntad de las partes, sujeto a los límites establecidos en esta ley y demás leyes nacionales, gozando los arrendatarios y arrendadores del derecho a la preferencia arrendaticia.

En el mismo orden de ideas, conforme con lo estipulado en el artículo 51 del mismo texto legal, “los contratos de arrendamiento tendrán una duración mínima de un año, pudiendo ser renovado por preferencia del arrendatario o arrendataria”.

Finalmente, en el artículo 24 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial se estatuye que el contrato de arrendamiento contendrá, al menos, las especificaciones físicas del inmueble arrendado y la edificación que lo contiene; y la duración será mínima de un (01) año, excepto cuando la actividad a desarrollar esté enmarcada en temporadas específicas, entonces el lapso podrá ser menor.

En las generalizaciones anteriores, se enfatiza que la certeza temporal o "cierto tiempo" es un lapso preciso o específico que las partes establecen en el mismo momento de la celebración del contrato, conociendo así cuándo se inicia y el momento de su conclusión. Dicho sea de paso, si en un contrato a término fijo se prevén sucesivas prórrogas automáticas

por períodos también determinados, el arrendamiento seguirá siendo a término fijo durante cada una de dichas prórrogas.

Empleando las palabras de Guerrero (1990):

El arrendamiento tiene una duración temporal, en todo caso, pues no se admite a perpetuidad, como se evidencia del dispositivo legal de los artículos 1.579 y 1.580, entre otros. DOMINICI expresa que la ley limita el derecho que asiste al propietario de arrendar hasta cierto tiempo, para impedir que, por ese medio del arrendamiento, se oculte una verdadera enajenación de la cosa. El tiempo en el contrato de arrendamiento es fundamental porque, además, señala a las partes el momento (temporal) para el cumplimiento. Así, por ejemplo, el arrendatario debe pagar la pensión arrendaticia en la época fijada en el contrato (contrato a plazo fijo) o por la ley (contrato a tiempo indeterminado). (p. 134).

Se quiere con ello significar, la importancia que tiene la duración de la relación arrendaticia; razón por la cual, el artículo 1.599 del Código Civil establece que si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado, sin necesidad de deshaucio; lo que necesariamente implica tomar en cuenta el plazo de prórroga legal que le corresponda disfrutar al arrendatario, siempre y cuando se verifiquen las condiciones legales para ello; tanto así, que la renuencia o contumacia del arrendatario a devolver la cosa arrendada al vencimiento del término convenido, así como de la subsiguiente prórroga legal si tuviere derecho a ella, constituye una causal para que el arrendador pretenda judicialmente el cumplimiento del contrato o el desalojo, según sea el caso.

Por otro lado, el objeto de la obligación del arrendatario consiste fundamentalmente en pagar el precio, canon, renta o alquiler; es decir, la contraprestación determinada por las partes al momento de contratar, la cual puede ser revisada o ajustada en los términos que

acuerden las partes y conforme con las limitaciones previstas en la ley. En cuanto a la forma, se explica que aun cuando normalmente las partes estipulan que el canon será pagado mensualmente en una suma de dinero, nada obsta para que establezcan un pago único al inicio o al final del contrato; pagos periódicos; por mensualidades adelantadas o vencidas; incluso, que el canon sea igual durante todo el curso del arrendamiento.

Es importante señalar que, cuando la ley no lo prohíba expresamente, las partes pueden estipular que el canon sea pagado en especie, lo cual “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” (Gorron dona, ob, cit., p. 331); por lo que, el arrendador seguirá recibiendo una renta, aunque no será en metálico, sino en especie. Al respecto de lo anterior, debe tenerse en cuenta que el pacto de sustitución del pago de la renta arrendaticia por obras en un inmueble es una figura compleja que requiere una regulación detallada y pormenorizada, que además cubra las principales contingencias del contrato de arrendamiento y logre establecer un equilibrio entre una y otra prestación; ya que, en la práctica pudiera generarse inconvenientes al ser un contrato que tiene las características propias de los arrendamientos de inmueble, pero que encontrará aspectos regidos por las normas del contrato de obras.

Legitimación para dar en arrendamiento.

En un contrato de arrendamiento lo más importante son las partes que en él intervienen: arrendador y arrendatario, debido a los intereses contrapuestos que tiene cada uno de ellos, pues existe clara diferencia entre el propósito del arrendador, que es maximizar el rendimiento de los inmuebles que le pertenecen con el mínimo gasto; respecto del objetivo del inquilino, pagar la menor contraprestación posible por el uso del inmueble que decide tomar en alquiler.

Por regla general, el propietario es el legitimado para dar en arrendamiento un inmueble que le pertenece, siempre que tenga capacidad jurídica para obrar. En otras palabras: todo propietario de un inmueble con capacidad para contratar puede darla en arrendamiento. También una persona que no sea propietaria de un inmueble puede darlo en arrendamiento; lo cual sucede cuando esa persona goza de una autorización para hacerlo, esto es, cuando es un representante del dueño de la cosa, un representante convencional; por ejemplo: si es un mandatario o un representante legal, si es tutor o tiene la patria potestad sobre el propietario de la cosa. De igual manera, el enfiteuta y el usufructuario pueden dar en arrendamiento el inmueble, e incluso el arrendatario que se constituye en arrendador, en cuyo caso se trata de un subarrendamiento cuando así ha sido autorizado por el propietario, conforme se deduce del artículo 15 del Decreto con Rango y Fuerza de Ley del Arrendamiento Inmobiliario, y del artículo 44 de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda; a pesar de que la norma de derecho común, esto es el artículo 1.583 del Código Civil establece que, el arrendatario tiene derecho a sub arrendar y ceder, si no hay convenio expreso en contrario.

En sintonía con lo anterior, luce apropiado mencionar la norma inserida en el artículo 11 del Decreto con Rango y Fuerza de Ley del Arrendamiento Inmobiliario, la cual estatuye que,

Artículo 11.- A los fines del procedimiento administrativo 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 el interés personal, legítimo y directo en el procedimiento y pudieren resultar afectadas por la regulación de un inmueble, o la exención de tal regulación.

Parágrafo único: 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.

Por su parte, el artículo 6 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el uso Comercial establece lo siguiente:

Artículo 6.-La relación arrendaticia es el vínculo de carácter convencional que se establece entre el arrendador del inmueble destinado al comercio, en su carácter de propietario, administrador o gestor del mismo, y el arrendatario, quien toma dicho inmueble en arrendamiento para ejecutar en él actividades de naturaleza comercial, generen éstas lucro, o no.

Cuando el propietario del inmueble no fuere su arrendador, será solidariamente responsable, respecto de las obligaciones de la relación arrendaticia, conjuntamente con el administrador, gestor, mandante, recaudador o subarrendadore, sin perjuicio de los negocios jurídicos que éstos hubieren celebrado o acordado.

La inteligencia de dicha disposición normativa determina que, solo el propietario, el administrador o gestor pueden tener el vínculo de carácter convencional para arrendar el

inmueble que sea destinado al uso comercial; por razonamiento en contrario, los sujetos que no hayan actuado en un contrato de arrendamiento con algunas de estas condiciones, no tienen legitimidad para suscribir el contrato de arrendamiento, y por vía de interpretación tampoco la legitimidad para solicitar el desalojo.

Sin embargo, la doctrina argumenta que:

Si el arrendador no es propietario, comunero, enfiteuta, usufructuario o arrendatario el contrato no es nulo ni anulable. A pesar de la opinión contraria *Laurent*, no existe analogía entre la venta y el arrendamiento de la cosa ajena porque mientras la venta es traslativa, el arrendamiento sólo crea obligaciones entre las partes” (Gorrondona, ob. cit., p. 333).

En este mismo sentido Varela (2000) afirma:

La doctrina no duda en señalar al contrato de arrendamiento como un contrato donde únicamente se ejerce actos de administración, sean estos simples o extraordinarios. Esta facultad de administración sólo puede darla el propietario o poseedor legítimo de la cosa, en consecuencia, aun cuando no es necesario ser propietario para dar una cosa en arrendamiento, si es de suponer que se debe estar autorizado por este o por la Ley para dar en arrendamiento; (subrayado del Tribunal) de lo contrario se estaría arrendando una cosa ajena. Si el arrendador no es propietario, comunero, enfiteuta, usufructuario, arrendatario, o simplemente no está facultado para arrendar, el contrato no es nulo ni anulable, ya que el arrendatario o sub arrendatario, es un poseedor precario y mientras no se ha perturbado el goce de la cosa no puede ejercer acción alguna. (p. 299).

En sentido contrario se pronuncia Bendayan (1987), al sostener:

Finalmente, se pregunta, si el arrendamiento de la cosa ajena es nulo; ciertamente que sí: sólo una persona que tiene el derecho de disponer de una cosa puede obligarse a suministrar su goce a un tercero; por consiguiente, el arrendamiento de la cosa ajena es nulo; la Ley establece que personas pueden arrendar, directamente o por medio de mandatario, expreso o tácito, es decir, designado por la Ley o por el Juez; por consiguiente, una persona que no es propietaria de una cosa y que no representa bajo ninguna forma a su legítimo propietario, no puede obligarse válidamente con otra a facilitarle el goce de la cosa, goce del que ella misma no puede disponer, teniendo vigencia plena el principio de que nadie puede transmitir a otro lo que no tiene; así como la Ley establece en materia civil la nulidad de la venta de la cosa ajena, es nulo el arrendamiento de la cosa que no nos pertenece. (p. 43).

Como puede notarse, aunque la doctrina no es pacífica en cuanto a la legitimación para ceder en arrendamiento la cosa ajena, resulta poco sólida la tesis que defiende que este tipo de contrato no es nulo ni anulable a solicitud del arrendatario, bajo el argumento de que la esencia del arrendamiento es el goce temporal de un bien que el arrendatario debe restituir; en efecto, una interpretación conciliada con la realidad del marco legal que actualmente regula el arrendamiento, aconseja sostener que no solo el nudo propietario sino el arrendatario que haya actuado de buena fe tiene acción directa frente al sedicente arrendador para exigir la nulidad del contrato, así como la indemnización de daños y perjuicios a que haya lugar.

Derechos y obligaciones de los arrendadores y arrendatarios.

La norma jurídica contenida en el artículo 1.133 del Código Civil consagra, que el contrato es una convención entre dos o más personas para reglar constituir, reglar, transmitir, modificar o extinguir entre ellas un vínculo jurídico. Al respecto, la doctrina afirma que los contratos constituyen en su conjunto una amplia categoría, la más amplia, sin duda, de los hechos constitutivos de obligaciones y de relaciones jurídicas en general; aquélla a través de la cual se desarrolla comúnmente la vida de los negocios; asumiendo que tiene una doble naturaleza: tanto una especie típica de acto jurídico, así como una norma jurídica especializada.

Entonces, la razón de ser de la virtualidad que tiene el contrato para crear, modificar o extinguir vínculos jurídicos entre los sujetos que lo celebran deriva del poder de la voluntad de darse su propia ley; es decir, el contrato es el principal instrumento que el ordenamiento jurídico pone a disposición de los particulares para ejercitar, en el ámbito patrimonial, el principio de autonomía de la voluntad; con lo cual, la fuerza obligatoria del contrato se fundamenta en el acuerdo o consenso de voluntades *-pacta sunt servanda-*, siempre que los pactos, cláusulas y condiciones que las partes tengan por conveniente establecer no sean contrarias al orden público, la moral y las buenas costumbres.

En este contexto, resulta claro que el contrato de arrendamiento siendo bilateral genera un cúmulo de derechos y obligaciones para las partes contratantes; donde el arrendador queda obligado a hacer gozar al inquilino del inmueble que cedió en alquiler, mediante el pago de un precio o canon que éste se obligó a pagarle a aquél como contrapartida, en los términos estipulados en el contrato; acatando, además, las disposiciones de orden público estatuidas en las leyes especiales, por ser un materia donde el Estado tiene

interés de proteger a ciertas categorías de sujetos considerados débiles jurídicos y económicos.

Así pues, aunado a los derechos y obligaciones que las partes libremente acuerden establecer en el contrato, interesa resaltar las principales obligaciones que el arrendador tiene de acuerdo con el marco legal, entre ellas, entregar al arrendatario el inmueble con todos los accesorios que respondan a la naturaleza y destino del mismo; en buen estado y hechas las reparaciones necesarias; conservarlo en estado de servir al fin para el cual se le ha arrendado, lo que implica efectuar las reparaciones menores que el inmueble necesite durante la relación arrendaticia, no variar su forma y garantizar en caso de vicios o defectos ocultos; y mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa arrendada.

Como contrapartida, en cuanto a las obligaciones que surgen para el arrendatario con ocasión al contrato que se examina, el artículo 1.592 del Código Civil señala que, el arrendatario tiene dos obligaciones principales: 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 las circunstancias. 2.- Debe pagar las pensiones de arrendamiento en los términos convenidos. A esto se agrega “la obligación de hacer las reparaciones locativas, de devolver la cosa arrendada, de cuidar de ella y notificar al arrendador determinados hechos” (Gorrondona, ob. cit. p. 346).

Se advierte que, una de las situaciones que más genera conflicto es lo concerniente al pago del canon por parte del arrendatario, en la cuantía y en los términos fijados en el contrato y en la ley. Por eso, resulta conveniente señalar algunas disposiciones normativas que disciplinan el comportamiento de las partes, en aras de buscar un equilibrio entre los recíprocos deberes de cumplimiento. En tal sentido, el artículo 13 del Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios establece que, el arrendatario o

subarrendatario no está obligado a pagar alquileres superiores a los legalmente fijados, ni primas por la cesión, traspaso o arriendo, o venta de punto, así como aceptar como condición para la celebración del arrendamiento, la compra de bienes muebles que se encuentren ubicados dentro del área que se pretende arrendar.

Asimismo, el artículo 51 del referido instrumento legal consagra que, cuando el arrendador de un inmueble rehusare expresa o tácitamente recibir el pago de la pensión de arrendamiento vencida de acuerdo con lo convencionalmente pactado, podrá el arrendatario o cualquier persona debidamente identificada que actúe en nombre y descargo del arrendatario, consignarla por ante el Tribunal de Municipio competente por la ubicación del inmueble, dentro de los quince (15) días continuos siguientes al vencimiento de la mensualidad. Al respecto, la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia en sentencia de fecha 5 de febrero de 2009, bajo la ponencia del Magistrado Dr. Pedro Rondón Haaz, en el expediente N° 07-1731, dictaminó lo siguiente:

Con sujeción al criterio que se expresó, en protección de las garantías de acceso a la justicia y seguridad jurídica, los tribunales que apliquen el artículo 51 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios lo interpretarán en el sentido de que el “vencimiento de la mensualidad” a que se refiere como punto de partida del lapso para la consignación del canon ante un Tribunal de Municipio es, en primer lugar, el vencimiento que hubiere sido convencionalmente fijado y, en su defecto, el último día de cada mes calendario. Así se decide.

En lo que respecta a la Ley de Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, el artículo 42 dispone que, el arrendador tiene el derecho a recibir el pago oportuno del 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

éstos o éstas deben cancelar dicho canon. En el artículo 67 *eiusdem* se establece que el pago del canon de arrendamiento será mensual y habrá de efectuarse dentro de los primeros cinco días hábiles al vencimiento de cada mes. En ningún caso podrá el arrendador exigir el pago anticipado de cánones de arrendamiento.

En el mismo sentido, los artículos 14, 17 y 27 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial establecen, en síntesis, que el arrendatario está en la obligación de pagar al arrendador el canon de arrendamiento, según la cantidad y oportunidad que se haya fijado debidamente en el contrato, de acuerdo con lo estipulado en este Decreto Ley; prohibiendo cobrar cánones de arrendamientos que no sean aquellos calculados según los métodos que este Decreto Ley ofrece; debiendo efectuarse el pago del canon de arrendamiento en una cuenta bancaria cuyo único titular sea el arrendador, la cual no podrá ser clausurada durante la relación arrendaticia; y si el arrendatario no pudiese efectuar el pago por causas imputables al arrendador, a la entidad bancaria, o por fuerza mayor, podrá consignar los montos correspondientes en la cuenta que a tal efecto pondrá a disposición de los arrendatarios el organismo competente en materia de arrendamientos de inmuebles destinados al uso comercial.

En resumen, la relación arrendaticia genera para las partes un conjunto de derechos y obligaciones de carácter personal, y si bien los propietarios tienen una necesidad legítima de proteger sus inversiones, los inquilinos también tienen derecho a disfrutar de la propiedad que arriendan sin perturbaciones indebidas, y de acuerdo con las estipulaciones contractuales; todo lo cual, requiere que se logre un equilibrio justo, donde impere la buena fe, la ética y las buenas prácticas inquilinarias, teniéndose en cuenta la causa económica que los motivó a vincularse contractualmente.

Órganos reguladores inquilinarios: Competencias.

Históricamente ha existido en Venezuela un órgano de la administración pública encargado de regular, controlar y supervisar todo lo relacionado con la institución del contrato de arrendamiento, especialmente la fijación de valor y cálculo de la rentabilidad de los inmuebles, que se afirma es materia de orden público y, por lo tanto, sometido a ciertas reglas intransigibles e irrenunciables, dada la importancia que tiene para el Estado como garante del bienestar de la población en general, y en salvaguarda de los derechos e intereses de los usuarios,

Cabe referir, que de acuerdo con el Reglamento de la Ley de Regulación de Alquileres y del Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas, cuya vigencia se mantuvo por imperio del artículo 87 del mismo instrumento legislativo reformado el 26 de enero de 1972, las funciones atribuidas al Ejecutivo Nacional por la Ley de Regulación de Alquileres y el Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas, eran ejercidas por órgano del Ministerio de Fomento, a través de la Dirección General Sectorial de Inquilinato, órgano bajo la responsabilidad y dirección del Director de Inquilinato con autonomía para dictar Resoluciones, lo que “es una excepción en el régimen administrativo venezolano, ya que la mayoría de los directores de Ministerios, no están facultados para dictar resoluciones, pues es el correspondiente Ministro el que tiene competencia para dictarlas” (De Sales, ob. cit. p. 39).

De acuerdo con el precepto inserido en el artículo 9 del Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos inmobiliarios, actualmente las funciones administrativas inquilinarias son de la competencia exclusiva del Poder Ejecutivo Nacional, y en el Área metropolitana de Caracas, estas funciones no pueden ser delegadas y las ejercerá el Ejecutivo Nacional por órgano de la Dirección General de Inquilinato del Ministerio de Infraestructura,

una de cuyas atribuciones es lo concerniente a la regulación de los alquileres, conforme a la metodología prevista en los artículos 65 al 76 *etisudem*.

Ahora bien, con la entrada en vigencia en el año 2011, de la Ley para para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, cuyo objeto es establecer el régimen jurídico para el arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda; fueron derogadas todas las disposiciones contenidas en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley N° 427 de Arrendamiento Inmobiliario publicado en la faceta Oficial de la República de Venezuela N° 36.845 de fecha 7 de diciembre de 1999, destinadas, relacionadas o vinculadas con arrendamiento inmobiliario de vivienda.

Como resultado, las funciones administrativas en materia de arrendamiento de vivienda son de la competencia exclusiva del Ministerio del Poder Ejecutivo Nacional; creándose un Organismo de Administración y control adscrito al Ministerio con competencia en materia de vivienda y hábitat, denominado Superintendencia Nacional de los Arrendamientos de Vivienda (SUNAVI), al que le corresponde ejercer la rectoría en la materia arrendaticia, teniendo entre sus funciones, tal como se estipula en el artículo 20 del precitado instrumento legal, entre otras: fijar cánones de arrendamientos; gestionar el pago de cánones de arrendamiento en caso de discrepancias entre las partes; realizar Inspección y Fiscalización; imponer las sanciones previstas en la ley.

En lo que respecta a los arrendamientos de inmuebles destinados a actividades comerciales, oficinas, industrias, profesionales de la enseñanza y cualquier otro arrendamiento distinto a los especificados en la Ley de Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, la fijación del alquiler máximo continuó rigiéndose por el Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios.

Sin embargo, con la entrada en vigencia a partir de su publicación del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, publicado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 40.418, de fecha 23 de mayo de 2014, se establece un régimen especial de arrendamiento de inmuebles destinados al uso comercial, y en su artículo 5 se dispone lo siguiente:

Artículo 5.- *El ministerio con competencia en materia de Comercio, con asistencia de la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socioeconómicos (SUNDDE), ejercerá la rectoría en la aplicación de este Decreto Ley y en conjunto crearán las instancias necesarias para su aplicación. Corresponde al Ministerio con competencia en materia de Comercio la regulación sectorial del arrendamiento de inmuebles destinados al comercio a partir de las disposiciones del presente Decreto Ley, y de los reglamentos que se dictaren en ejecución del mismo. Cuando alguna norma incida en la materia competencia de otra instancia o Ministerio del Poder Popular, podrá ser objeto de regulación conjunta.*

En el mismo sentido, es preciso citar el contenido del artículo 32 *eiusdem* que prevé en relación a la fijación de los cánones de arrendamiento, lo siguiente:

Artículo 32.- *La fijación del canon de arrendamiento de los inmuebles sujetos a regulación de conformidad con el presente Decreto Ley, la determinarán el arrendador y el arrendatario, aplicando uno de los siguientes métodos, seleccionado de común acuerdo: ... En caso de no poder acordar arrendatarios y arrendadores conjuntamente el canon o de tener dudas en cuanto a su cálculo, deberán solicitar a la SUNDDE su determinación.*

La interpretación concordada de estas disposiciones normativas se colige que la determinación de los cánones de arrendamiento para bienes inmuebles destinados al uso

comercial, corresponde en primer lugar al arrendador o arrendadora y al arrendatario o arrendataria de mutuo acuerdo, y en caso de no poder llegar a un convenio, deberá solicitarse a la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socioeconómicos (SUNDDE), que establezca dicho monto, tomando en cuenta uno de los métodos contenidos en ese mismo artículo. Y aun cuando las partes pueden convenir que el pago del canon sea variable o mixto, sigue estando sometido a los márgenes que dispone la ley propia ley.

En sintonía con lo anterior, el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Orgánica de Precios Justos, de fecha 8 de noviembre de 2015, Gaceta Oficial N° 6.202, Extraordinario, en su artículo 9 consagra que la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socioeconómicos de Venezuela (SUNDDE), es un órgano desconcentrado, con capacidad de gestión, presupuestaria, administrativa y financiera. Su adscripción será determinada por el presidente de la República, mediante Decreto. Asimismo, según lo dispuesto en el artículo 10 *eiusdem*, tiene asignada entre otras competencias: ejercer la rectoría, supervisión y fiscalización en materia de estudio, análisis, control y regulación de costos y determinación de márgenes de ganancias y precios; y diseñar, implementar y evaluar, las políticas y los mecanismos de aplicación, control y seguimiento para el estudio de costos y determinación de márgenes de ganancias razonables para fijar precios justos.

Aparte, el ministro del Poder Popular para el Comercio designó por primera vez después de promulgado el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, como responsable de la Unidad en Materia de Arrendamiento Inmobiliario para Uso Comercial a una funcionaria, mediante Resolución 057-14 publicada en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 40.472 del 11 de agosto de 2014. Luego, según Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela, N° 40.576 de fecha 8 de enero de 2015, el Ministerio del Poder Popular para

el Comercio, en el marco del cumplimiento del seguimiento del arrendamiento inmobiliario de uso comercial, dictó la Resolución en que fue designada la ciudadana Isa Mercedes Sierra Flores, como responsable de la Unidad en materia de arrendamiento inmobiliario para uso comercial, adscrita al Despacho del Viceministerio de Gestión Comercial de este Ministerio. De acuerdo al artículo 2 de esta Resolución, la ciudadana designada tendrá como atribuciones, entre otras, velar por la aplicación y cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias en materia de arrendamientos comerciales; y actuar coordinadamente con la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socio Económicos (SUNDEE), en cuanto a la asistencia técnica requerida para el cumplimiento de las disposiciones establecidas en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, previa aprobación del Ministro.

Como corolario de lo anteriormente expuesto, si bien es cierto que la fijación del canon de los inmuebles destinados a vivienda corresponde a la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda (SUNAVI), y en lo que respecta a la fijación del canon de los inmuebles destinados a comercio corresponde a la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socioeconómicos de Venezuela (SUNDDE); sin embargo, se plantea el problema de establecer cuál es el órgano competente para efectuar la regulación del canon de arrendamiento de los inmuebles regido por el Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, puesto que, con la entrada en vigencia del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, quedó suprimida la Dirección de Inquilinato que ejercía esas funciones administrativas inquilinarias.

En efecto, se aprecia que, este último instrumento legal expresamente dispone en sus Disposiciones Transitorias Quinta y Sexta, lo siguiente:

Quinta: Se ordena la supresión de la Dirección General de Inquilinato del Ministerio del Poder Popular para Vivienda y Hábitat. Sexta: El Presidente de la República, mediante Reglamento, desarrollará el régimen de supresión de la Dirección General de Inquilinato del Ministerio del Poder Popular para Vivienda y Hábitat y el régimen transitorio que resultare como consecuencia de tal supresión, garantizando la implementación efectiva del presente Decreto Ley y asegurando la continuidad administrativa de las funciones públicas relacionadas con las categorías de arrendamiento reguladas por el presente Decreto Ley.

La hermenéutica de estas disposiciones legales parece revelar que la intención del legislador, en lo referente a la fijación de los cánones de arrendamiento, es igualar el régimen legal del arrendamiento de inmuebles destinados al uso comercial con el de inmuebles destinados a oficinas, industria u otros similares, es decir, a los inmuebles regulados por el Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios. Sobre este aspecto, se precisa que el régimen del Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios contiene –a diferencia del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial- disposiciones que sustraen de la libertad de fijar los precios del canon de alquiler a los inmuebles construidos antes de 1987, y la competencia para tal fijación le pertenecía a la Dirección de Inquilinato. Ahora bien, al quedar suprimido este ente sin prever el destino de sus competencias de fijación de precios –cánones de alquiler-, parece lógico que, de no existir el Reglamento del régimen transitorio y ante un escenario de inseguridad en lo referente a la fijación de los alquileres de viviendas principales e inmuebles comerciales, la fijación del precio del canon

de arrendamiento sea efectuado por la “Unidad en Materia de Arrendamiento Inmobiliario para Uso Comercial”, adscrita al Despacho del Viceministro de Gestión Comercial del Ministerio del Poder Popular para el Comercio, o bien por la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socio Económicos.

CAPITULO V

EL PRECIO DE LOS ARRENDAMIENTOS INMOBILIARIOS Y SU ACTUALIZACIÓN PERIÓDICA

Implicaciones de la noción de orden público, interés social y colectivo en la fijación del precio de los arrendamientos inmobiliarios

El orden público se define comúnmente como un conjunto de principios e instituciones que se consideran fundamentales en la organización social de un país y que inspiran su ordenamiento jurídico; actúa como un límite a la autonomía de la voluntad en virtud del cual resultan nulos los actos o contratos cuyo contenido sea contrario a los intereses colectivos de una comunidad, manifestados en principios y reglas de derecho. También, es concebido como “situación y estado de legalidad normal en que las autoridades ejercen sus atribuciones propias y los ciudadanos las respetan y obedecen sin protesta” (Diccionario de la Real Academia de la Lengua, 1992, p. 1.051).

De igual manera, la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia en sentencia N° 1.219 de fecha 6 de julio de 2001, bajo la ponencia del Magistrado Dr. José Delgado Ocando, señaló lo siguiente:

El orden público es el entretejido que une a los miembros de una sociedad humana con el fin de mantener el orden social. Ese entretejido está constituido por una serie de valores políticos, sociales, económicos y morales, los cuales son esenciales para mantener la tutela del Estado sobre sus ciudadanos. Por tal razón forma parte de la estructura del Estado, y, como tal, no puede ni debe ser transgredido, y el hacerlo trae como consecuencia la obligación del Estado de restablecerlo, aun oficiosamente y aunque nadie se lo pida. Él puede variar de acuerdo con el concepto y tratamiento legal de la familia, y el valor moral de las relaciones humanas, sean éstas económicas

o de cualquier otra naturaleza. Todo órgano del estado tiene, pues, (...) la obligación de defender y hacer valer el orden público (Ver. José Andrés Fuenmayor. El Orden Público en el Derecho Privado. En imprenta).

Por otra parte, la institución del arrendamiento, esto es la “*locatio conductio rei*” de los romanos, ha perdurado en sus bases generales, a través de todas las legislaciones civiles modernas, variando tan solo en determinados aspectos dependiendo del modelo socioeconómico de cada país. Si bien es cierto, sigue siendo un contrato consensual, bilateral y de buena fe, luego de la segunda guerra mundial se produjo un desajuste económico que hizo necesaria la intervención del Estado venezolano, dictando regulaciones de orden público que han restringido la libre contratación en los arrendamientos inmobiliarios, sobre todo en lo concerniente a la fijación de los alquileres de arrendamientos de viviendas.

En este sentido, la orientación de la legislación especial inquilinaria ha sido fundamentalmente proteccionista del inquilino; así, la mayoría de esas normas se consideran instrumentos que el legislador ha puesto en manos del inquilino para equilibrar las fuerzas de las pugnas que surgen entre arrendadores y arrendatarios, al ser estos últimos tenidos como débiles jurídicos; en efecto, “tales disposiciones, vienen a constituir otra de las excepciones a la autonomía de la voluntad de las partes y por ende, se tiene al arrendatario como débil jurídico al igual que al trabajador en su relación de trabajo” (González, 2001, p. 27).

Luce interesante la Exposición de Motivos de la derogada Ley de Regulación de Alquileres, al resaltar que la intervención estatal de los arrendamientos de viviendas fue muy modesta. En tal sentido, la experiencia revela que, aunque haya tenido la intención de ser un estatuto provisorio y de que el problema de la vivienda disminuiría a medida que la actividad estatal y privada concurrieren a la solución del mismo por sus medios normales, lo que se

concibió como régimen provisional, vino a convertirse en algo definitivo con todos los inconvenientes que ello supone para una economía gobernada por la tesis de la libre empresa.

Acorde con lo anterior, en el derecho comparado la atención del legislador igualmente se ha dirigido a proteger ciertas categorías de contratantes, no en razón de su estatus sino en consideración a la asimetría de poder contractual que caracteriza los contratos de los que son parte; y que, por lo tanto, podría dar lugar a que el contratante en situación de supremacía se aproveche de su mayor poder contractual imponiendo condiciones aviesas al otro contratante. De esta manera, abundan leyes o disposiciones de orden público orientadas a tutelar a estas categorías de contratantes, considerados jurídicamente débiles; especialmente, mediante la imposición de obligaciones a la parte fuerte del contrato y/o de un contenido mínimo contractual; verbigracia, la legislación inquilinaria que se considera formando parte del derecho social encargado de ordenar, sistematizar, tutelar, proteger y corregir todo tipo de desigualdades entre las clases sociales, es decir, busca la protección de todos los individuos contra los avatares de la vida, y los débiles jurídicos, entre quienes se encuentran los arrendatarios.

A manera de ejemplo, en España, el contrato de arrendamiento en la Ley de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos, a diferencia de lo que ocurre en la mayoría de los acuerdos negociales privados, tiene un marcado interés público, en vista de que es la figura a través de la cual, fundamentalmente, aunque no con exclusividad, se regula la posibilidad de acceso a la vivienda, considerado como derecho fundamental cuya base se sustenta en el principio de la dignidad humana; en tal sentido, el arrendamiento es un medio que sirve a la concreción de este derecho a la vivienda. Lo mismo sucede en Colombia, destacando la opinión de Robledo, Saldarriaga (2010), quienes respecto al arrendamiento comercial aseveran:

Todas estas prerrogativas han sido instituidas como normas de orden público buscando proteger los derechos del comerciante como arrendatario, bajo el supuesto que éste ha creado su empresa, se ha dado a conocer al público y ha acreditado su establecimiento de comercio frente a la clientela. Tal protección especial encuentra su fundamento en el interés general en la estabilidad y permanencia de las empresas como incentivo para el crecimiento de la actividad económica. De este modo, tanto el contrato de arrendamiento de locales comerciales, como los demás elementos integrantes del establecimiento de comercio, adquieren una especial relevancia al ser considerados parte de la universalidad de bienes dispuesta por el comerciante para el cumplimiento de los fines de la empresa, siendo éste el fundamento del legislador para que en el artículo 524 del Código de Comercio le diera el carácter de orden público de las normas previstas en los artículos 518 a 523 de dicho estatuto, como consecuencia de lo cual no produce ningún efecto los acuerdos de las partes que resulten contrarios a dichas normas. (p. 18)

Dentro de este marco, por regla general, la relación arrendaticia se encuentra dentro de la esfera del libre poder negocial de las partes; lo cual obedece al principio de libertad contractual, que implica el reconocimiento de un poder de autorregular los propios objetivos e intereses que las partes desean; sin embargo, este principio de la autonomía privada no es absoluto, sino que se encuentra limitado por el orden público, la moral y las buenas costumbres, así como por una serie de restricciones que se han multiplicado en los últimos años y que reconocen su causa en distintos factores políticos, sociales y económicos. Tanto es así, que:

Se vislumbra una superación de la ‘crisis del contrato de arrendamiento’ ante la exagerada intervención del Estado en el control del mismo en orden a la libertad para

contratar en el ámbito privado. Aparece un asomo de equilibrio que no deja solo al inquilino, sino que lo coloca en una situación de mayor responsabilidad en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo, sin disminución de los derechos que ha tenido. (Guerrero, 2003, p. XIX).

En el caso del Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, claramente el artículo 7 estatuye que 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. Al respecto de esta disposición normativa, el egregio Dr. Ricardo Henríquez La Roche (2008) opina:

No declara *irrenunciables* todas sus normas. Solo 'los derechos que establece para beneficiar o proteger a los arrendatarios'. Ejemplos típicos de irrenunciabilidad son la prórroga legal del contrato (Art. 38), la fijación de alquileres (Art. 13, 29 ss), prohibiciones de avisos o anuncios contrarios a la ley (Art. 17), el principio *emptio non tollit locatum* (Art. 20), las causales taxativas de desalojo de arrendamiento a tiempo indeterminado (Art. 34). (p. 256).

A su vez, la situación de disparidad de ese poder contractual se presenta en las relaciones jurídicas entre arrendador y arrendatario de un inmueble destinado a vivienda, donde la experiencia común revela que la ausencia o poca oferta de viviendas en el mercado coloca a los arrendadores en una situación de supremacía, al punto tal que le permite imponer al arrendatario las condiciones contractuales, incluyendo el monto del canon de arrendamiento; razón por la cual, los artículos 2 y 6 de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda disponen:

Artículo 2. La presente Ley es de 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 humanice las relaciones familiares, vecinales, comunitarias y sociales de acuerdo a la Constitución de la República y la ley.

Artículo 6. 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.

Asimismo, en la exposición de motivos del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, asumiendo que el sector inmobiliario nacional ha tenido en los últimos años un comportamiento especulativo, procurando una participación mayoritaria en los beneficios obtenidos por quienes desempeñan las actividades verdaderamente productivas, argumentado el aumento de los costos de construcción y, por ende, del valor real de sus inmuebles; patentiza que:

Ante situaciones como éstas, es deber ineludible del Estado venezolano procurar el equilibrio entre las partes del juego económico, estableciendo regulaciones que permitan crear la igualdad ante la Ley que consagra el texto constitucional, que no es otra que aquella que permite iguales condiciones de desarrollo y de participación en el acceso a la riqueza nacional, a través de mecanismos de compensación de diferencias que otorgan al sujeto menos favorecido una protección especial,

permitiendo el libre desenvolvimiento de las relaciones económicas particulares en una verdadera situación de equilibrio.

Luego, el artículo 3 del referido instrumento legal del arrendamiento inmobiliario para el uso comercial dispone que los derechos establecidos en este Decreto Ley son de carácter irrenunciable, por ende, todo acto, acuerdo o acción que implique renuncia, disminución o menoscabo de alguno de ellos, se considera nulo.

Como puede comprenderse, la regulación del arrendamiento inmobiliario en Venezuela estatuye un conjunto de normas de obligatoria observancia y cumplimiento, restringiendo no solamente el derecho a la libre autonomía de la voluntad de las partes para contratar, particularmente en lo que respecta a la fijación del canon o precio máximo de alquiler por parte de un órgano de la administración pública, sino el derecho de propiedad y sus atributos: uso, goce y disposición, lo cual se encuentra informado por lo que al respecto de la libertad económica y la función social de la propiedad dispone la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela,

Hay sin embargo que precisar, que, aunque los derechos consagrados en la legislación inquilinaria no puedan ser relajados o mitigados por voluntad de las partes; el Estado no puede tutelar solamente los derechos del arrendatario y establecer una protección muy débil para el arrendador, ya que con ello propicia una situación jurídica de desigualdad con respecto a éste. En efecto, se genera un desequilibrio en que el arrendatario tiene más derechos que deberes, y no parece justo que se proteja al arrendatario en desmedro del derecho del arrendador.

Teniendo en cuenta a Hung (2001):

Personas malintencionadas se ha valido de tal relativa “debilidad jurídica” para romper de manera desproporcionada el equilibrio de derechos entre las partes.

Evidentemente debe defenderse de manera tajante la protección legal de los arrendatarios, pero solo a aquellos que verdaderamente sean buenos cumplidores de las obligaciones asumidas, caso contrario la misma ley debe proteger, enérgicamente también a los arrendadores en sus derechos frente a los incumplimientos de los supuestos débiles jurídicos, y éste decreto efectivamente en principio así lo hace. (p. 51).

Por lo tanto, un trato normativo desproporcionado, desigual, genera una inadecuada tutela del considerado débil jurídico, lo que puede ser contraproducente para la justicia, los derechos de los propietarios arrendadores y el equilibrio del mercado arrendaticio inmobiliario; por lo que:

La modificación en el tiempo de las situaciones de hecho que dieron origen a la consagración de disposiciones protectoras para el arrendatario como supuesta parte “débil” de la relación inquilinaria, se ha desbordado y revertido de tal manera que en muchas ocasiones es el arrendador o propietario quien sufre las consecuencias negativas de unas disposiciones legales que en Venezuela se encuentran divorciadas de la realidad. (Harting, 1996, p.106).

El precio del arrendamiento: inmuebles exentos de regulación, límites máximos, importancia del avalúo

El canon o precio del alquiler, como se ha explicado anteriormente, es uno de los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, pues consiste en la contraprestación económica a cargo del arrendatario por el goce o disfrute del bien que le otorga el arrendador, y aunque las partes pueden determinarlo o fijarlo de acuerdo con la manifestación de su voluntad, esto puede suceder solo en los casos en que los inmuebles estén exentos de regulación; mientras que, por el contrario, en los casos de inmuebles sujetos a regulación la fijación corresponde al órgano administrativo, lo cual obedece a que, como se ha dicho antes, la materia inquilinaria está regida por normas imperativas o de orden público, dirigidas a proteger a la parte débil de la relación económica, en este caso, al arrendatario.

En el marco del arrendamiento inmobiliario regido por el Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, se tipifican exclusiones que atañen a la regulación del alquiler; en efecto, la norma inserida en el artículo 3 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, exceda de 12.500 Unidades Tributarias.

Parágrafo Único: El Ejecutivo Nacional podrá modificar el valor de exención mencionado en el literal c) del presente artículo, cuando así lo aconsejen razones de interés público o social.

Se explica que, cuando en el literal a) se excluyen determinados entes públicos territoriales y otros entes estatales que determine el Ejecutivo Nacional, es necesario que se emita el correspondiente acto administrativo de efectos particulares en que se determinen cuáles son las instituciones que quedan excluidos del ámbito de aplicación del Decreto Ley bajo comentario. En cuanto a los inmuebles señalados en el literal b), se persigue incentivar la inversión en el sector construcción de inmuebles para que sean destinados especialmente al alquiler de vivienda. De igual manera, el Ejecutivo Nacional queda autorizado para aumentar o disminuir el valor de exención cuando razones de interés público o social, lo cual es aconsejable dada la protección que merece la vivienda como derecho fundamental y el equilibrio que debe existir entre los derechos de las partes de la relación arrendaticia.

Recomienda Borges (2009), en un ensayo inserto en la obra colectiva compilada por Harting y Lovera:

Hoy entendemos que ante el silencio del legislador, si el arrendador considera que el inmueble está exento del régimen de regulación y como no existe norma expresa que lo obligue a solicitarla, nada obsta para que el arrendatario acuda ante al Órgano Administrativo y plantee la respectiva solicitud de regulación a fin de salvaguardar sus derechos de conformidad con los principios constitucionales y legales; una vez notificado el arrendador o propietario, éste deberá comparecer exponiendo sus

alegatos y presentar los documentos indicados en el literal b) del artículo 4 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, para acreditar y obtener el beneficio de exención de regulación del inmueble, en cuyo caso el procedimiento a seguir deberá ser el administrativo pautado en la Ley Especial. (p. 56)

Por otra parte, la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda en su artículo 10 estatuye:

Artículo 10.- Quedan excluidos del régimen de esta Ley, a los 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.

Importa decir que este instrumento legal derogó todas las disposiciones contenidas en el Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios destinadas, relacionadas o vinculadas con el arrendamiento inmobiliario de vivienda, con lo cual, es de suyo que lo tocante a la regulación de cánones de inmuebles destinados a vivienda solo se rigen por esta Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda.

En cuanto al arrendamiento de inmuebles destinados al uso comercial, se observa que el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento inmobiliario para el Uso Comercial, no trae una norma específica que excluya determinados inmuebles a los fines de la regulación del canon, como sí lo hacen los otros dos instrumentos legales que de manera especial regulan el arrendamiento de inmuebles destinados a usos distintos al comercio. Esto parece obvio, por cuanto su ámbito de aplicación queda circunscrito

precisamente a aquellas relaciones arrendaticias donde el inmueble está destinado al comercio, en los términos previsto en sus artículos 1 y 2.

Llegado a este punto, surge la duda en cuanto a si está sujeto a regulación el canon de arrendamiento de un inmueble destinado a uso comercial que sea propiedad de la República o cualquier otra persona jurídica de carácter público territorial, actuando en función jurídico privada. Lo primero a tener en cuenta es el principio de que: donde no distingue el legislador no distingue el intérprete, con lo cual, si la actividad que desempeña la parte arrendataria es comercial conforme lo previsto en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, parece que el contrato será, sin duda, un contrato de derecho privado de la Administración y por ende el inmueble sujeto a regulación en cuanto a la fijación del canon. En todo caso, escapa de la pretensión del presente trabajo de grado analizar la naturaleza de este tipo de contratos, es decir, si se trata o no de un contrato administrativo, siendo la jurisprudencia y la doctrina especializada la que podrá dar una respuesta más adecuada al planteamiento.

Por otra parte, la fijación de los topes máximos de los alquileres aplicables a los contratos de arrendamiento no es algo nuevo en Venezuela al ser considerados como un artículo de primera necesidad, en el marco de restricciones al sector de la economía para cumplir fines de interés social; especialmente en lo concerniente a la vivienda.

A manera de referencia histórica, el 1º de octubre de 1941, bajo la presidencia del presidente Medina Angarita, se dictó un Decreto sin número mediante el cual se creó la Junta Nacional Reguladora de Precios con sede en Caracas, con competencia para fijar los alquileres máximos aplicables en los contratos de arrendamiento que en lo sucesivo tuvieran lugar en el Distrito Federal, de inmuebles destinados a viviendas, hoteles, hospedajes, pensiones y restaurantes, entre otras. Lo más significativo de este decreto “estriba en que fue

el pionero en materia de regulación de alquileres en el país, debido a que estableció criterios que debían seguirse para la fijación del canon de arrendamiento, así como normas en materia de desocupación de viviendas” (Salomón, p. 163).

Con el transcurso del tiempo, la competencia le fue asignada a la otrora Dirección General de Inquilinato adscrita en su momento al Ministerio de Fomento; existiendo actualmente otros órganos administrativos encargados de la fijación del canon máximo de alquiler, dependiendo de la regulación que resulte aplicable según el uso del inmueble arrendado.

Ahora bien, la importancia de fijar un tope máximo radica en que el arrendatario no está obligado a pagar un canon superior al legalmente fijado por el organismo regulador; con lo cual, las partes pueden perfectamente suscribir el contrato con un canon por debajo de la regulación establecida, ya que los organismos reguladores circunscriben su competencia a fijar el precio máximo mensual que debe devengar el inmueble, quedando en vigencia el principio de la autonomía de la voluntad de las partes para contratar. Ello así, se puede acotar que la fijación del máximo de los alquileres puede dar lugar a dos situaciones: la primera, según la cual la libertad contractual desaparece, que es cuando las partes aplican el canon fijado por el Estado a través del organismo regulador; la segunda, en la cual, las partes al establecer un precio menor al máximo fijado, hacen uso del derecho a la libertad negocial, conviniendo el precio en una forma autónoma.

El límite de rentabilidad anual viene dado con relación al valor del inmueble; para lo cual, han de tomarse en cuenta una serie de criterios y elementos, tal y como en su momento lo señaló la derogada Ley de Regulación de Alquileres para determinar el valor tanto del terreno como de la edificación. Aun cuando la intención del legislador de establecer unos porcentajes máximos de rentabilidad haya sido controlar que el mercado de arrendamientos

inmobiliarios no se encarezca y produzca el malestar que obviamente se produce cuando los cánones de arrendamiento son elevados, en la práctica los efectos son totalmente adversos ya que factores económicos, políticos de producción, etc., tienden a distorsionar el mercado y generar que el valor de los inmuebles no esté acorde con la realidad y por vía de consecuencia tampoco el precio de los alquileres. Basta con referir la regla incontrovertible de la oferta y la demanda: ante la escasez de inmuebles destinados al arrendamiento, es lógico que los precios tienden a subir.

De cualquier modo, el artículo 29 del Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios establece los porcentajes de rentabilidad anual sobre el valor del inmueble representados en Unidades Tributarias; y aunque para la fecha de promulgación del decreto ley *in comento* la referencia a unidades tributarias se consideraba beneficiosa, puesto que era una forma progresiva de actualización del poder adquisitivo de la moneda nacional, en la actualidad la situación socioeconómica patentiza que no es un mecanismo eficiente para la asignación de recursos ni para mantener el equilibrio de la relación contractual arrendaticia.

En el ámbito de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, los artículos 77 y 78 tipifican una banda de rentabilidad entre el 3 % y 5 % anual sobre el valor del inmueble determinable según el tipo de arrendador, todo lo cual desarrolla el Reglamento de esta ley en sus artículos 18 y siguientes.

Por su parte, el artículo 32 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, estatuye que la fijación del canon de arrendamiento de los inmuebles sujetos a regulación de conformidad con el presente Decreto Ley, la determinarán el arrendador y el arrendatario, aplicando uno de los métodos seleccionado de común acuerdo; y en la hipótesis del canon fijo se toma como base

el valor actualizado del inmueble (VI), de acuerdo a lo establecido en el artículo anterior, dividido entre doce (12) meses y entre el área arrendable (M2A), obteniendo el canon por metro cuadrado, luego se multiplica este valor por el área a arrendar (M2a) y por el porcentaje de rentabilidad anual (%RA), establecido en 12% para el primer año de la relación arrendaticia. Cuando se trate de centros comerciales y/o locales comerciales completamente nuevos, el porcentaje de rentabilidad anual (%RA) establecido, podrá ser como máximo de 20% sólo para el primer año. En la modalidad de canon mixto y variable también se prevén topes máximos.

Otro aspecto importante, relacionado con el valor rental del inmueble, es que las normas anteriormente citadas hacen referencia al avalúo, lo que exige tomar en cuenta determinados factores de obligatoria observancia, entre ellos: la calidad, situación, cabida, valor de reposición, valor de depreciación, región geográfica, etcétera.

En el libro Terminología de Valuación de Bienes Inmuebles del Ingeniero Santiago Briceño E., en la página N° 688, citado por Catalá (1993), con respecto al avalúo manifiesta:

La valuación es básicamente un proceso objetivo y ordenado relacionado con un propósito y descansa en observaciones y en la teoría económica, la cual produce un estimado de valor de cambio por dinero efectivo, de una propiedad específica para una fecha y lugar determinados. Cada valuación es un trabajo de investigación, es una aplicación y combinación de economía de la tierra, análisis de mercado y análisis de inversión. La valuación no crea valores, sino que observa meramente todos los aspectos que influyen los bienes inmuebles, sus usos y las fuerzas políticas, sociales y físicas que por su interacción influyen en el valor. No recomienda acción, pero provee las bases sobre las cuales las decisiones de valor pueden tomarse. (p. 86).

De tal manera que, el avalúo es esencial e imprescindible para aplicar la fórmula matemática de rentabilidad máxima que las partes pueden estipular en concepto de cánones de arrendamiento; en efecto, la ley ordena aplicar un porcentaje de interés al valor que se le asigne al inmueble según el avalúo practicado conforme con el procedimiento establecido para ello; razón por la cual, es necesario que el órgano regulador cuente con el apoyo de asesores técnicos y un mecanismo adecuado para ajustar el precio de los alquileres, acorde con los principios y enfoques universalmente aceptados en materia de tasación de inmuebles, garantizando la idoneidad y transparencia de los resultados que se traduzcan en las obligaciones pecuniarias que se derivarán de los contratos de arrendamiento, y evitando así el surgimiento de situaciones injustas y no deseables en este campo.

Finalmente, conviene advertir que el avalúo practicado por el órgano regulador no es propiamente una experticia técnica, siendo considerado más bien como un documento público administrativo que en sus fines probatorios tiene un valor con características particulares; de allí que, en la práctica, la inconformidad del interesado de impugnar ante la jurisdicción contencioso administrativa el acto administrativo que fija el canon, nace precisamente con ocasión de la fijación de los valores y rentabilidad; sin soslayar, claro está, los vicios de inmotivación, falso supuesto, etcétera.

Procedimiento para la fijación del precio de los arrendamientos inmobiliarios

Como se ha señalado antes, la institución del arrendamiento en Venezuela se rige por una normativa especial cuyo ámbito de aplicación se segrega con ocasión del uso o destino del inmueble; así, cada regulación establece normas procedimentales específicas en cuanto a la fijación del precio de los arrendamientos, atribuyendo esa función a un órgano de la administración pública debido a la intervención del Estado en esta materia.

Se puede acotar, que todos los procedimientos administrativos pasan por similares etapas: incoación, sustanciación y decisión, siendo necesario tomar en cuenta que de acuerdo con el artículo 49 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, el debido proceso se aplicará a todas las actuaciones judiciales y administrativas, con lo cual, debe garantizarse a los particulares el ejercicio de sus derechos constitucionales de repercusión procesal; entre otros, alegar, contradecir, promover pruebas y obtener una decisión debidamente motivada y fundada en derecho.

En el caso del Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios: Esta intervención de la Administración se concreta en actos administrativos de efectos particulares (entendiendo por tales, según SAYAGUEZ, ‘toda declaración unilateral de voluntad de la administración, que produce efectos subjetivos’), que resultan de la tramitación de ‘procedimientos administrativos’, y específicamente del procedimiento administrativo especialmente previsto en el Decreto Ley. (La Roche-Kiriakidis, 2000, p.155);

Aunado a lo anterior, luce interesante que algunos autores hayan sostenido la aplicación de:

La teoría de los actos cuasijurisdiccionales en los cuales la Administración no actúa como parte tutora de sus propios intereses, sino como un árbitro, juez, o tercer

imparcial que decide una controversia, los cuales siendo actos administrativos desde el punto de vista orgánico presentan características particulares que los asemejan a los actos jurisdiccionales, que por definición, son aquellos que resuelven controversias entre partes contrapuestas. (Martínez, 1999, p. 204).

De tal manera que, la secuencia de actos en que se desenvuelve la función pública para la fijación del canon de alquiler debe permitir la interacción del sujeto pasivo con la propia administración pública; particularmente, controlando la legalidad del acto y que se cumplan los parámetros establecidos en la ley, entre ellos, el uso, calidad, situación, dimensiones, valor de reposición, valor de depreciación, etcétera.

En la situación de inmuebles destinados a vivienda, los artículos 79 al 82 de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda establecen el procedimiento para la fijación del canon por intermedio de la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda (SUNAVI), destacando que se hará a instancia de parte mediante solicitud escrita o de oficio por este órgano administrativo. Una vez admitida la solicitud, se notificará a los interesados que se le da inicio a la fijación del canon correspondiente; a tal efecto, la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, en un lapso de veinte días calendario, deberá determinar el valor del canon cumpliendo con lo indicado en los artículos de la presente Ley.

Aún más, los artículos 25 al 31 del reglamento de esta ley desarrollan el procedimiento para la fijación y revisión del canon por ante la SUNAVI, organismo que ordenará mediante acto administrativo motivado el inicio del procedimiento administrativo para la fijación del canon de arrendamiento, y en el mismo acto designará al funcionario instructor; con respecto a esto último, Lovera (2014) argumenta:

Llama la atención el lenguaje no jurídico utilizado para designar al auto de admisión o de apertura del procedimiento, lenguaje en nada semejante al habitualmente usado en materia de procedimientos administrativos y que evoca órdenes y no derechos; también la designación de un “instructor” tiene una resonancia de carácter penal y no el significado que tendría si se denominara “sustanciador”, que sería lo adecuado en este tipo de procedimiento. (p. 87).

Seguidamente, se establece el lapso durante el cual los interesados podrán promover las pruebas que consideren idóneas y pertinentes, así como la superintendencia inspeccionará y fiscalizará el inmueble sobre el cual versa la solicitud de regulación, a los fines de verificar los datos necesarios para la aplicación de los métodos de cálculo del justo valor establecido en la ley. El funcionario instructor, mediante acto que se agregará al expediente, remitirá el expediente a la unidad administrativa encargada de la consultoría jurídica de la SUNAVI, para que ésta se pronuncie en un lapso de dos días; a su vez, el pronunciamiento de la unidad administrativa encargada de la consultoría jurídica deberá ser remitido al Superintendente Nacional de Arrendamiento de Vivienda, a los fines de que decida y establezca la regulación del canon correspondiente en un lapso de tres días, de manera motivada y resumida en una resolución que deberá ser publicada en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela.

En la situación de inmuebles destinados a uso comercial, es de precepto que el Ministerio con competencia en materia de Comercio, con asistencia de la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socio Económicos (SUNDDE), ejercerá la rectoría en la aplicación del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial y en conjunto crearán las instancias necesarias para su aplicación. De tal manera que, como lo dispone el artículo 32 del

mencionado instrumento legal, cuando exista divergencia entre las partes con respecto a la fijación del canon, o de tener dudas en cuanto a su cálculo, deberán solicitar a la SUNDDE su determinación, mediante el procedimiento que a tales efectos le corresponde regular.

Al respecto, la Sala Político Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia mediante sentencia N° 0427 de fecha 11 de agosto de 2022, bajo la ponencia de la Magistrada Bárbara César Siero, dictaminó:

De acuerdo con las normas parcialmente transcritas, la competencia para conocer de todos los aspectos que involucran la regulación sectorial del arrendamiento de inmuebles destinados al uso comercial, corresponde al Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de Comercio, con asistencia de la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socio Económicos (SUNDDE), rectoría que deberá ser desarrollada en conjunto por ambos entes a partir de las disposiciones contenidas en el mencionado Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial y de los reglamentos que se dictaren en ejecución del mismo.

De igual modo se establece que la determinación de los cánones de arrendamiento para los inmuebles destinados a uso comercial, corresponde en primer lugar a las partes (arrendador y arrendatario), quienes los fijarán de mutuo acuerdo aplicando uno de los métodos especificados en el artículo 32 parcialmente transcrito y en caso de no lograr un consenso, deberá solicitarse la intervención de la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socioeconómicos (SUNDDE), a fin de que esta establezca dicho monto, tomando en consideración uno de los métodos contenidos en ese mismo artículo. Asimismo, mediante el artículo 33, se determina

en qué casos serán revisados los cánones de arrendamiento de los inmuebles sujetos a dicho cuerpo normativo, por parte del ente rector en la materia.

En este sentido, se tiene información acerca de que la SUNDDE ha diseñado un procedimiento que inicia a solicitud de parte interesada, quien debe llenar un formulario de la solicitud de intermediación en materia de arrendamiento comercial y enviarlo vía online, luego de lo cual, deberá dirigirse a la oficina de ese órgano para presentar los recaudos necesarios; entre ellos, un avalúo que cumpla con los requisitos previstos en la ley practicado por un perito debidamente certificado. Una vez consignados todos los recaudos y aprobados, el organismo notifica a la otra parte interesada en el domicilio correspondiente, a fin de que exponga lo que considere pertinente.

En todo caso, a los fines de generar confianza y seguridad jurídica en los administrados, se considera que la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos contempla un procedimiento idóneo y eficaz para sustanciar lo relacionado con la fijación del canon de arrendamiento, en aquellos casos en que arrendador y arrendatario no logren ponerse de acuerdo.

El derecho de revisión del canon de arrendamiento en sede administrativa y jurisdiccional, congelación del canon

La necesidad de establecer una revisión de los alquileres máximos fijados por la autoridad administrativa competente, obedece a que las regulaciones en esta materia, originalmente concebida como un régimen provisional y de excepción, se han convertido en una regulación definitiva y ordinaria. En efecto, inicialmente la intervención del Estado para la fijación de los límites máximos de alquileres se hizo inspirada en la idea de congelar los precios, y con ello solucionar o atenuar las situaciones críticas en materia de vivienda surgida de problemas económicos circunstanciales, cuya solución se preveía dentro de plazos determinados. La intervención estatal era fundamentalmente orientada hacia la duración de los contratos y la fijación de los precios de los alquileres mediante regulación.

Con el devenir del tiempo las regulaciones de los alquileres se prolongaron de manera indefinida, y se dictaron normas que llegaron a convertirse en una regulación ordinaria al punto tal de que, el congelamiento de los precios dio lugar a una situación de injusticia en perjuicio tanto del arrendatario como al arrendador. Claro está, el asunto se revela complicado y en la búsqueda del necesario equilibrio, el legislador ha adoptado diversas soluciones que han sido objeto de críticas por la doctrina; el punto está en determinar cuál es el plazo óptimo en que debe permanecer vigente cada regulación.

Se observa que, dentro de los motivos que frecuentemente justifican el derecho de revisión de los alquileres máximos se encuentran:

El aumento de impuestos, tasas y contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria y sobre los ingresos provenientes de los mismos; las variaciones del valor real de la propiedad, dado por la valorización o desvalorización de los inmuebles derivada del desarrollo económico del país; la vetustez o las mejoras del inmueble hechas por el

arrendador; el cambio de destino del inmueble; la modificación del mercado de viviendas; y las variaciones del poder adquisitivo de la moneda. (Lovera, 1967. P. 44).

Actualmente, los instrumentos legales que regulan el arrendamiento tipifican supuestos en los cuales pueden los interesados solicitar la revisión de los precios máximos de alquileres. En el caso del Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, el artículo 32 establece:

Artículo 32.-Los cánones de arrendamiento de los inmuebles a que se refiere el artículo 2º de este Decreto-Ley, serán revisados por el organismo encargado de la regulación a instancia de uno cualquiera de los interesados, en los casos siguientes:

a) Cuando hubieren transcurrido dos (2) años después de cada fijación del canon máximo de arrendamiento mensual, efectuada y notificada a los interesados por el órgano administrativo competente

b) Cuando se cambie, total o parcialmente, el uso o destino para el cual fue arrendado el inmueble

c) Cuando el propietario o arrendador haya ejecutado en el inmueble, dentro del plazo indicado en el literal a) del presente artículo, mejoras cuyo costo excedan del veinte por ciento (20%) del valor del inmueble.

Parágrafo Primero: 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.

Parágrafo Segundo: 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.

En el supuesto de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, el artículo 83 establece:

Artículo 83.-Los cánones de arrendamiento de los inmuebles sujetos a regulación por la ley, serán revisados por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, a instancia de cualesquiera 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. La Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, a los fines de mantener el equilibrio económico de las relaciones arrendaticias, cuando ningún interesado solicitare la regulación, podrá 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.

Por su parte, el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso comercial en su artículo 33 establece:

Artículo 33.- Los cánones de arrendamiento de los inmuebles sujetos a este Decreto Ley, serán revisados en los casos siguientes:

- 1. Cuando hubiere transcurrido un año después de firmado el contrato de arrendamiento, y su ajuste se hará tomando como tope máximo la variación porcentual anual del grupo “Bienes y servicios diversos” considerado en el índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) del año inmediatamente anterior, de acuerdo con lo publicado por el Banco Central de Venezuela (BCV).*
- 2. Cuando el arrendador haya realizado mejoras o reparaciones mayores cuyo costo excedan 40% del valor del inmueble establecido como base de cálculo para determinar el canon de arrendamiento.*

De lo expuesto anteriormente se determina, que la regulación especial inquilinaria trata de modo similar los supuestos para la revisión del canon; sin embargo, a pesar de ser considerado un derecho que tienen las partes de la relación arrendaticia, surge la duda en cuanto a si necesariamente tiene que concluir en un aumento real del canon que previamente ha sido fijado mediante regulación. Al respecto, una interpretación que concilia la inteligencia de la norma con la realidad, inclina la solución en sentido negativo, es decir, no tiene necesariamente que tener como consecuencia un aumento, puede implicar una disminución o puede dar como resultado la permanencia del mismo alquiler fijado antes de la revisión, ello así, porque durante el transcurso de un contrato de arrendamiento pueden surgir hechos que justifiquen en algunos casos el aumento del canon y en otros la rebaja del mismo.

En otro sentido, la decisión del órgano administrativo que fije el precio del arrendamiento mediante regulación queda sujeta impugnación, a través de la interposición del recurso de nulidad que abre paso al contencioso administrativo inquilinario. En este aspecto, llama la atención que el artículo 79 del Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios dispone:

Artículo 79.- 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. La decisión de mérito deberá quedar circunscrita a los poderes de los jueces contenciosos administrativos conforme a la ley especial sobre la materia.

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

El referido precepto ha sido objeto de fuertes críticas por la doctrina más especializada en la materia; así, Kiriakidis (2000) sostiene:

La aplicación de este segundo párrafo del artículo plantea cuando menos dos consecuencias escandalosas, pues generan situaciones Kafkianas. Por una parte, (i) con esta norma el Decreto Ley pretende limitar las competencias del Juez Contencioso a una orden de reposición al estado en que se dicte nueva decisión administrativa, la cual, a su vez, estará nuevamente sujeta al control contencioso, y por ello a una nueva orden de reposición, y ello así hasta el infinito (...)

Pero el segundo párrafo de este artículo 79, expresamente ordena al Juez Contencioso a renunciar a la forma ordinaria de restablecimiento en materia de nulidades de actos de fijación de alquileres, vg. a la posibilidad de declarar como válido el canon determinado en las experticias evacuadas al efecto durante el juicio contencioso administrativo, y por otra parte ordena una reposición -para el caso en que el Juez anule el acto- al estado en que la administración decida nuevamente o a un estado anterior, de acuerdo con las actuaciones anuladas (...)

Así, la norma comentada le otorga al Juez, por una aparte, todos sus poderes; luego le sustrae uno de ellos, y finalmente; le confiere otros que exceden sus poderes ordinarios y violentan el principio de separación de poderes. Contradicciones de esta magnitud realmente hacen que esta norma, material y jurídicamente, inaplicable. (pp. 191-195).

No obstante, el precepto bajo comentario ha sido desaplicado por la jurisdicción mediante la técnica del control difuso y refrendado por la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia.

Cabe agregar, aunado a lo que sostiene el reputado autor, que la norma bajo comentario va en contra del derecho a una verdadera tutela judicial efectiva prevista en el artículo 26 constitucional, porque obliga a los interesados a seguir litigando en sede administrativa lo concerniente a la fijación del canon, con el desgaste innecesario de recursos que ello implica; y, sin perder de vista que, se cercena al juez contencioso la potestad de fijar el monto del canon de arrendamiento, por cuanto debe reiniciarse un nuevo procedimiento administrativo, una suerte de reposición que a todas luces es inútil, lo cual trata de suavizar diciendo que conservan 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.

Afortunadamente, a diferencia del Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, las otras dos leyes especiales que regulan el arrendamiento inmobiliario no establecen una prohibición como la anotada, lo que luce acorde con las normas y principios constitucionales que rigen las funciones y potestades de la jurisdicción contencioso administrativa.

Comentario aparte merecen dos situaciones que obligaron al Ejecutivo Nacional a decretar la congelación de los montos de los alquileres; la primera, fue con el Decreto N° 2.304 de fecha 6 de febrero de 2003, que tuvo como causa los hechos acaecidos en el país durante el año 2002, que culminaron con un intento de golpe de estado y lamentable pérdida de vidas humanas; tal medida quedó instrumentada en la Resolución N° 058/036 de fecha 4 de abril de 2003 emanada de los Ministerios de la Producción y el Comercio y de Infraestructura, publicada en la Gaceta Oficial del 8 de abril del mismo año, que fijó los alquileres de viviendas en el monto vigente para el 30 de noviembre de 2002; situación que perduró por más de diez años y produjo efectos nocivos no solo para el estado físico de las propias viviendas sino del mercado inmobiliario en general.

La segunda fue con ocasión del Decreto del Estado de Alarma para atender la Emergencia Sanitaria del Coronavirus COVID-19 (Decreto N° 4.160, Gaceta Oficial Extraordinaria N° 6.519 del 13 de marzo de 2020), por lo que el Ejecutivo Nacional publicó en Gaceta Oficial N° 6.522 Extraordinario del 23 de marzo de 2020, el Decreto N° 4.169 en el cual se estableció la suspensión del pago de los cánones de arrendamiento de inmuebles de uso comercial y de aquellos utilizados como vivienda principal para atender a la emergencia sanitaria de la pandemia mundial del Coronavirus. Esta situación fue prorrogada en varias oportunidades, y aunque evidentemente la situación ameritaba tomar ese tipo de medidas, en modo alguno se adoptaron algunas para compensar a los pequeños y medianos

propietarios arrendadores, siendo los mayormente afectados por esta decisión, mucho de ellos pensionados y por tanto dependientes de estos alquileres.

Pago del canon en moneda extranjera

De acuerdo con el principio de la libre autonomía de la voluntad de las partes para contratar, es perfectamente lícito pactar que una obligación pecuniaria sea pagada en moneda extranjera. Teniendo en cuenta a Melich (2006):

Cuando consideramos la moneda desde la perspectiva que nos dan sus funciones de instrumento de intermediación en los cambios y de instrumento de pagos diferidos, podemos hacer hincapié en el concepto de moneda de pago. Cuando lo hacemos, en cambio, desde las perspectivas que nos dan sus funciones de instrumento de medición de los precios y de instrumento de conservación del valor, es el concepto de moneda de cuenta aquel que adquiere relevancia. (p. 592).

La anterior distinción cobra importancia, al considerar que en Venezuela la norma contenida en el artículo 128 de la Ley del Banco Central establece lo siguiente: *“Los pagos estipulados en monedas extranjeras se cancelan, salvo convención especial, con la entrega de lo equivalente en moneda de curso legal, al tipo de cambio corriente en el lugar de la fecha de pago”*.

Es decir, que las partes contratantes pueden establecer que el deudor se libera de la obligación contraída en divisas, pagando su equivalente en moneda de curso oficial, esto es: bolívares, al tipo de cambio vigente para el momento del pago y no para el momento cuando se haya causado la obligación, ya que la divisa funge de marco de referencia o como moneda de cuenta; por el contrario, pueden pactar que el pago debe realizarse exclusivamente en determinada moneda distinta a la oficial (cláusula de pago efectivo), por ejemplo, dólares de los Estados Unidos de América, caso en el cual, la referida divisa no es usada como moneda de cuenta, sino más bien como moneda de pago, y con ello, la parte deudora sólo puede liberarse de su obligación con el pago en la moneda escogida.

También es cierto, que en Venezuela existió un régimen de control de cambio que entró en vigencia según consta en la Gaceta Oficial N° 37.625 de fecha 5 de febrero de 2003; mediante el cual, el Estado a través del Banco Central de Venezuela ejerció dicho control, imponiendo límites a la conversión de la moneda nacional a la moneda extranjera, fijando las tasas de cambio oficiales aplicables para las operaciones de compra y venta de divisas destinadas al pago de las deudas pública y privada externa; de igual manera, se promulgó la Ley contra Ilícitos Cambiarios publicada en Gaceta Oficial N° 38.272 del 14 de octubre de 2005. No obstante, lo anterior, durante ese régimen la jurisprudencia de manera un tanto vacilante consideraba que ante obligaciones pactadas en divisas como moneda de pago, el deudor podía liberarse pagando su equivalente en bolívares invocando el hecho del príncipe como una causa extraña no imputable, “puesto que toda divisa que ingrese físicamente al territorio nacional deberá ser vendida al Banco Central de Venezuela” (Sentencia de la Sala Constitucional N° 1641 en fecha 2 de noviembre de 2011, caso: Motores Venezolanos C.A.).

Actualmente, de acuerdo con el Decreto Constituyente Derogatorio del Régimen Cambiario y sus Ilícitos, publicado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 41.452 de fecha 2 de agosto de 2018, y conforme con lo establecido en el Convenio Cambiario N° 1, publicado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 6.405 Extraordinario, de fecha 7 de septiembre de 2018, el referido régimen de control cambiario quedó derogado, razón por la cual, los particulares pueden realizar transacciones cambiarias en divisas, sin más limitaciones que las establecidas por la ley.

Relacionando lo anterior con el contrato de arrendamiento, resulta que representa una importante función social y económica, la cual se manifiesta en el interés del arrendador de recibir de manos del arrendatario un canon que no sufra los avatares de la desvalorización de la moneda nacional; de allí que, el Parágrafo Segundo del Decreto con Rango y Fuerza de

Ley de Arrendamientos Inmobiliarios permita que, en los contratos de arrendamiento en los que las partes hayan pactado el pago del alquiler en moneda extranjera, se considerará al arrendatario liberado de su obligación principal cuando acredite el pago equivalente en moneda nacional; lo cual está conforme con la realidad económica del país. Por otro lado, en aquellos inmuebles exentos de regulación la fijación del canon en moneda extranjera tiene su límite en la propia voluntad de las partes; mientras que, en aquellos inmuebles exentos de regulación, la fijación de la divisa como moneda de cuenta deberá respetar el límite máximo determinado en bolívares por el órgano regulador competente.

Lo que sí queda prohibido, en el marco del referido Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, es que el arrendatario quede obligado a pagar el alquiler únicamente en divisa, porque tal estipulación es nula por ir en contravención de lo dispuesto en el artículo 7 *eiusdem*, y porque la moneda legal en Venezuela es el bolívar.

Por el contrario, la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda establece en su artículo 54 que los contratos de arrendamiento se celebrarán en moneda de curso legal nacional; los arrendadores que hagan caso omiso de lo dispuesto en el presente artículo serán objeto de sanción, conforme lo dispone la presente Ley. Aquellos contratos que se celebraron en moneda extranjera antes de la entrada en vigencia de la presente Ley, se adecuarán a las formalidades establecidas en ésta, en un lapso de treinta días continuos a partir de su entrada en vigencia.

La referida disposición jurídica parece romper el necesario equilibrio económico que debe guardar todo contrato, ya que muchas veces el monto del alquiler fijado por el organismo regulador no permite al propietario cubrir los costos de mantenimiento y preservación del buen estado de su inmueble, ni siquiera para pagar los gastos de condominio en aquellos inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal; y lo que es peor aún,

tampoco les queda una porción de renta con la cual satisfacer sus propias necesidades básicas, comprar medicinas, etcétera.

Esta es una de las razones que desincentiva la construcción y el mercado arrendaticio de viviendas, con las nefastas consecuencias que ello comporta, entendiendo que el arrendamiento es una vía para luego acceder a una vivienda propia; por lo que, el Estado debe adoptar una política habitacional eficiente que permita conciliar esta situación en beneficio de las partes involucradas en la relación arrendaticia.

En el caso del arrendamiento de inmuebles destinados al uso comercial, el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial consagra en su artículo 40 literal e. la prohibición de establecer cánones en moneda extranjera; sin embargo, la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia en sentencia N° de fecha 6 de junio de 2024, bajo la ponencia de la Magistrada Carmen Alves Navas, caso: Inversiones Milenium M&T, C.A., dictaminó lo siguiente:

Aunado a lo anterior, vale destacar que no es un tema novedoso la celebración de contratos de arrendamiento en los que se fijan los cánones en moneda extranjera, para cuya afirmación debe partirse de que si bien, la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, publicada en Gaceta Oficial número 36.845 del 7 de diciembre de 1999, no restringe fijar o celebrar contratos en moneda extranjera, por el contrario, la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para Uso Comercial, publicada en Gaceta Oficial número 40.418, del 23 de mayo de 2014, si lo prohíbe expresamente, específicamente en el literal e, del artículo 41. Sin embargo, debe considerarse que la Ley del Banco Central de Venezuela, publicada en Gaceta Oficial número 6.211 Extraordinario, del 30 de diciembre de 2015, posterior a la referida ley que regula las relaciones arrendaticias, cuyo objeto son los inmuebles de uso comercial, y que resulta especial

en la materia de flujo económico, además de establecer y supervisar los sistemas de pago en el país, si lo permite cuando dispone en el artículo 128 que “*los pagos estipulados en moneda extranjera se cancelan, salvo convención especial, con la entrega de lo equivalente en moneda de curso legal, al tipo de cambio corriente en el lugar de la fecha de pago*”. Asimismo, mediante Convenio Cambiario número 1, emitido por el Banco Central de Venezuela, el 21 de agosto de 2018, publicado en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela número 6.405 Extraordinario, del 7 de septiembre de 2018, se estableció la libre convertibilidad de la moneda en todo el territorio nacional, el cual derogó todos los Convenios Cambiarios que colida con lo establecido en el mismo, con el propósito de favorecer al desarrollo de la actividad económica, para un mercado cambiario ordenado, en el que puedan desplegarse acciones para asegurar su óptimo funcionamiento.

En virtud de lo anterior, el hecho de que las partes pacten en el contrato de arrendamiento de uso comercial el canon en moneda extranjera no resulta ilegal, siempre y cuando se permita al arrendatario pagar el canon con la entrega de lo equivalente en moneda de curso legal, al tipo de cambio vigente en el mercado, para el día del pago efectivo, o la que aplicare para la fecha de pago.

Con este precedente, queda abierta la puerta para que, en lo sucesivo, la estipulación en divisa del canon de inmuebles destinados al uso comercial sea considerada como válida, incluso si es establecida como moneda de pago, lo que se deduce de la propia referencia que hace la sentencia al artículo 128 de la Ley del Banco Central de Venezuela. Con todo y lo anterior, puede criticarse que la interpretación dada por la Sala de Casación Civil dio prevalencia a la norma de la Ley del Banco Central de Venezuela con el argumento de ley posterior, quedando abierto el debate en cuanto a si lo correcto era aplicar la técnica del

control difuso o incidental, que es precisamente el mecanismo que la Constitución ordena seguir cuando una norma legal colide con una norma constitucional. Entiéndase que, la ley solo puede ser derogada por otra ley, y el artículo 40 literal e) del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial está en plena vigencia.

Lo anterior conduce a referir la opinión de Guerrero-Rocca (2020):

Cuando el legislador limita o restringe algún derecho o garantía fundamental (como la propiedad o la libertad económica), el escrutinio o revisión de su constitucionalidad se afina, exigiendo del operador judicial un examen más estricto sobre su justificación, racionalidad y balance (‘strict scrutiny’ del control judicial de la constitucionalidad estadounidense a partir de la sentencia ‘United States v. Carolene Products Co. (1938), 304 US 144). Las leyes conservan una ‘aparente’ presunción de constitucionalidad, pero esa presunción se invierte cuando restringen o limitan derechos y garantías constitucionales, tales como la propiedad y la libertad económica.

Como consecuencia de lo expuesto, salta a la vista que la ‘aparente’ racionalidad y justificación que explicaba la prohibición general y absoluta contenida en el literal “e” del artículo 41 de LRAUC ha cesado. La vigencia de una restricción general y absoluta (como la contenida en la norma bajo estudio) a la propiedad privada y a la garantía de la libertad económica, desprovista de una justificación o racionalidad la irradia de una incuestionable inconstitucionalidad.

Es justo decir, dejando a un lado el arrendamiento de viviendas, que no existe obstáculos legales para suscribir contratos estableciendo la obligación a cargo del arrendatario de pagar el canon únicamente en moneda extranjera, o que ésta sea la base de

cálculo para librarse en bolívares; incluso, en caso de un juicio o procedimiento de arbitraje la parte arrendadora puede solicitar a los jueces o los árbitros, que desapliquen la norma del Decreto Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, que prohibió pactar cánones en moneda extranjera, teniendo en cuenta que colide con normas constitucionales: libertad económica y derecho de propiedad, aunado a la realidad actual del país donde al desmontarse el régimen de control cambiario, las transacciones entre comerciantes frecuentemente se pactan en divisas.

CAPITULO VI

LA PROPUESTA

Formulación de un catálogo de criterios basados en el análisis económico del derecho, que contribuyan a la fijación del precio de los alquileres inmobiliarios en términos de eficiencia

La vinculación que existe entre la libertad económica y el derecho de propiedad, ambos reconocidos en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, con respecto al arrendamiento inmobiliario resulta incontrovertible, independientemente del uso al que estén destinados los inmuebles arrendados.

Cabe considerar, que la libertad económica implica la legitimación de sus titulares para desarrollar una o varias facultades relacionadas con la industria o comercio, esto es: producir, distribuir o vender bienes y servicios, en forma individual o en forma societaria, con la finalidad de obtener beneficios económicos y con las limitaciones previstas en la Constitución y en las leyes, en el entorno del Estado Democrático y Social de Derecho y de Justicia. Por otra parte, como se ha dicho anteriormente, en Economía la propiedad se define como el conjunto de relaciones económicas y sociales que definen la posición de cada persona respecto al uso de bienes escasos; configurando así un parámetro determinante del orden económico-social de un Estado y un presupuesto necesario de la libertad económica.

Como puede observarse, cualquier persona está facultada para dedicarse a la actividad económica de su preferencia, incursionando en el mercado arrendaticio inmobiliario con la intención de obtener ingresos pasivos sin la necesidad de vender su propiedad; diversificar sus ingresos en virtud de que el arrendamiento aporta una fuente adicional de recursos aparte de la valorización del inmueble; cubrir gastos de mantenimiento y financiamiento, etc.; por lo que, con el arrendamiento, el propietario aspira maximizar el potencial de sus inmuebles

y obtener beneficios financieros adicionales. Incluso, esta actividad se traduce en brindar un servicio esencial a la ciudadanía: viviendas, así como un lugar donde desarrollar una empresa generadora de empleo.

En este sentido, la economía cumple un rol importante puesto que permite entender los condicionantes para tomar una decisión que tienda a maximizar la utilidad y satisfacer necesidades humanas; lo cual, a su vez, implica asumir que el ser humano, en cuanto objeto de estudio de la economía, es un ser que desea poseer riquezas y es capaz de deliberar la eficacia comparativa de medios para tal fin; es un *homo economicus*.

En el caso del contrato de arrendamiento, un elemento esencial que impacta directamente en los intereses económicos de las partes contratantes es lo concerniente al precio o canon de arrendamiento; ya que, para el arrendador representa la ventaja económica por la cual decide entrar en el mercado arrendaticio, y de allí que, fijar un canon adecuado sea un incentivo para atraer arrendatarios y generar ingresos; mientras que para el arrendatario define el precio que debe pagar como contraprestación por el uso del inmueble.

Lo anteriormente indicado, que representa la función económico-social del contrato de arrendamiento, puede ser estudiado desde la perspectiva del análisis económico del derecho (AED) relacionado con la teoría de los contratos, cuyo primer propósito es el de permitir que las partes conviertan los juegos de soluciones ineficientes en juegos de soluciones eficientes.

El análisis económico del derecho define un:

Campo de aplicación de la teoría económica, principalmente la microeconomía y las bases conceptuales de la economía del bienestar, al examen de la formación, estructura, procesos e impactos económicos de la ley y de las instituciones jurídicas, que tiene como principio fundamental la eficiencia. (Mecuro y Medema, 1997).

En este sentido, necesariamente debe comprenderse en qué consiste la eficiencia, considerando que la disciplina del análisis económico del derecho ha desarrollado múltiples conceptos y parámetros para determinar si una institución o situación es eficiente o no.

Según el Óptimo de Pareto (1927), “una situación será óptima, cuando no sea posible encontrar otra donde uno o varios agentes económicos se encuentren en mejor posición, considerando que dicha mejora no signifique empeorar la situación de otro agente”. Por otra parte, los estudiosos en la materia coinciden en que, el criterio de los economistas Nicholas Kaldor y John Hicks constituye básicamente una mejora potencial del criterio de Pareto; pero con un criterio menos rígido facilitando su aplicación a un mayor número de circunstancias. Puede enunciarse como sigue: un cambio en economía debe llevarse a cabo si quienes resulten beneficiarios pueden compensar a quienes resulten perjudicados, de manera que los segundos queden (de acuerdo con su propia opinión tan bien como antes del cambio y los primeros (de acuerdo con su propia opinión) mejoren.

De tal manera que, a diferencia del criterio Paretiano, el cual no permite que existan cambios si ello implica una peor posición de una persona, el criterio de Kaldor-Hicks permitirá tal cambio inclusive si ello implica una peor situación para una de ellas, siempre y cuando las ganancias totales sean superiores a las pérdidas totales. Los ganadores pueden compensar a los perdedores y aun así le queda una parte de ganancias.

Ahora bien, si una asignación de recursos o responsabilidades es eficiente cuando logra una mayor satisfacción individual o social, en la teoría de los contratos esto se traduce en lograr la mejor asignación de recursos partiendo del fin inmediato que persiguen las partes al contratar; lo cual guarda relación con el hecho de que la negociación ha de ser vista como un diálogo sobre el valor para acordar un precio: dame tú lo que me hace falta y yo te daré lo

que te falta a ti. Esto es lo que en definitiva da significado a cada oferta y es como se obtiene de otro la mayor parte de los buenos oficios que se necesita.

Los contratos entendidos como el acuerdo de voluntades que generan obligaciones, requieren que el derecho ayude a las partes a alcanzar sus fines en la mayoría de sus posibilidades, debiendo estas prever los riesgos que implica suscribir un contrato y con ello proteger sus respectivos intereses económicos. En este aspecto, el Teorema de Coase ha sido un pilar fundamental en lo que concierne a los costos de transacción y derechos de propiedad en función de la economía mediante análisis y explicación del sistema jurídico, dando la solución más eficiente de carácter económico y jurídico cuando se presentan problemas entre las partes contratantes.

El teorema de Coase, como lo hace notar Torres (1987; p.50) se enuncia de la siguiente manera: "si los costos de transacción son sensiblemente iguales a cero, no importa la solución legal que se adopte, pues siempre las partes involucradas, a través de transacciones en el mercado, llegarán a la solución más eficiente". Es decir, únicamente cuando los costos son muy elevados se justifica la existencia de una solución legal que permita la eficiencia social. Por ello, la intervención se restringe únicamente a la asignación de derechos a través de la norma legal.

Parafraseando a Coase, el mercado siempre tiene un costo en innumerables intercambios que se materializan con los precios y dichas transacciones realizadas en este contexto producen un sin número de contratos que están regulados por el derecho en su mayoría; pero cuando se presentan discrepancias y las partes no logran conciliar, se crean costos de transacción elevados que no resultan beneficioso para ninguna de ellas, habida cuenta que para reparar los daños ocasionados se tiene que acudir a los tribunales con costos adicionales. Por el contrario, los costos de transacción resultarán moderados cuando existe

arreglo privado en los interesados, y para lograrlo las partes deben cooperar con sentido de responsabilidad, lealtad y buena fe.

Se comprende que, las transacciones y acuerdos resultarán más fáciles cuando existe una normativa legal que, conocida por ambas partes, puede aplicarse a dichas transacciones de manera eficiente. En tal caso, las partes no necesitarán gastar tiempo y recursos negociando y decidiendo cómo resolver las posibles contingencias, dado que la regulación se encarga de hacerlo. Ello así, porque toda regulación debe tener por finalidad ser eficiente en términos económicos, a los fines de equilibrar los intereses de las partes contratantes; en el caso del arrendamiento, entre arrendadores y los arrendatarios.

La situación cambia cuando la regulación impide a las partes negociar en términos eficientes; si una regulación específica de un determinado tipo contractual no resulta conveniente o adecuada, es posible que al final del día éstas decidan soslayarlas mediante un acuerdo propio, de manera que la regulación acabará cayendo en desuso por ineficiente. Esta situación acontece con respecto a la regulación del canon de arrendamiento, en que el legislador establece límites para su libre fijación, impactando negativamente en este importante nicho de mercado, ahuyentando la inversión y con ello creando un desequilibrio en la oferta y demanda de inmuebles en alquiler. En efecto, si los cánones o precios no reflejan el equilibrio entre la oferta y la demanda en el mercado, o son regulados en niveles artificialmente bajos, indefectiblemente surgirán problemas significativos.

Se plantea entonces el problema de establecer algunos criterios para que, desde la perspectiva del análisis económico del derecho relacionado con la teoría de los contratos, el canon de arrendamiento pueda establecerse de manera eficiente, y lograr que al momento del intercambio cada parte consiga lo que realmente desea en términos económicos; es decir, propiciar una situación en la que no sea posible mejorar las condiciones de uno de los

contratantes sin perjudicar las condiciones del otro, atendiendo a la lógica del Óptimo de Pareto. Es allí a donde se quiere llegar con la propuesta del presente trabajo especial de grado, proponiendo un catálogo de criterios con sentido de ponderación y proporcionalidad para que desde el análisis económico del derecho coadyuven a fijar el precio de los alquileres en términos eficientes.

Lo anterior pasa por considerar aspectos constitucionales que inciden de manera directa en el problema objeto de estudio, entendiendo que “Venezuela se constituye en un Estado democrático y social de derecho y de Justicia, que propugna como valores superiores de su ordenamiento jurídico y de su actuación, la vida, la libertad, la justicia, la igualdad, la solidaridad, la democracia, la responsabilidad social y, en general, la preeminencia de los derechos humanos, la ética y el pluralismo político”, tal como lo preceptúa la disposición jurídica contenida en el artículo 2 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. En un Estado de esta naturaleza los derechos individuales se unen a los derechos sociales y económicos, los cuales se convierten en programas de acción del Estado; razón por la cual, las funciones esenciales del Estado social coinciden con el Estado de Derecho, y su finalidad radica entonces en crear, conservar y comprometerse a materializar esos derechos para satisfacer las demandas y necesidades de sus habitantes para lograr el bienestar general, con especial atención en el valor justicia, en la educación, la salud y la seguridad social.

Visto de esta forma, se advierte que existe una estrecha relación entre el modelo de Estado y el sistema económico. El modelo de Estado determina el marco legal e institucional en que opera el sistema económico. A su vez, el sistema económico influye en el funcionamiento del Estado. En efecto, la inteligencia de la disposición jurídica inserida en el artículo 299 de la Carta Magna patentiza que:

Artículo 299.- *“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.”*; [lo cual a su vez, es una obligación compartida entre el Estado y la iniciativa privada].

Vale acotar, que el concepto de justicia social coincide con la cláusula del Estado democrático y social de Derecho y de Justicia, que es el modelo axiológico elevado a rango de norma constitucional, conforme al citado artículo 2 de la República Bolivariana de Venezuela, así como también, con la idea de justicia del Poder Constituyente venezolano, tal como lo ha sostenido la jurisprudencia emanada de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia al señalar que:

Un Estado de esta naturaleza, persigue un equilibrio social que permita el desenvolvimiento de una buena calidad de vida y para lograr su objeto, las leyes deben interpretarse en contra de todo lo que perturbe esa meta, perturbaciones que pueden provenir de cualquier área del desenvolvimiento humano, sea económica, cultural, política, etcétera. (Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, sentencia N° 656 de fecha 30 de junio de 2000, expediente No 00-0119, con ponencia de Magistrado Dr. Jesús Eduardo Cabrera Romero).

Por otra parte, es necesario tener en cuenta que, ante una economía de mercado cuyos contornos están delimitados por el principio de justicia social, las leyes pueden establecer limitaciones al derecho de libertad económica previsto en el artículo 112 constitucional, por razones de desarrollo humano, seguridad, sanidad, protección del ambiente u otras de interés social. De donde se sigue que, el núcleo esencial de la economía social de mercado es la

combinación del principio de la libertad de mercado con el principio de la equidad social, o, dicho con otras palabras, se trata de “un modelo socioeconómico que combina un sistema económico capitalista de libre mercado junto con políticas sociales y suficiente regulación para establecer tanto una competencia justa dentro del mercado como un estado de bienestar en general” (Müller-Armack, 1976. p. 245).

Ahora bien, atendiendo a las generalizaciones que anteceden, el modelo económico constitucional venezolano parece no aceptar que las reglas del libre mercado, es decir, la oferta y demanda, sean el parámetro que determine lo concerniente a la fijación del precio o canon de arrendamiento inmobiliario; puesto que, la regulación del arrendamiento inmobiliario en Venezuela establece que sus normas son de orden público, interés social y de obligatorio cumplimiento, al mismo tiempo que los arrendatarios son considerados como un grupo social que requiere protección especial, precisamente en lo concerniente a la fijación del canon de alquiler.

La anterior consideración tiene sentido sobre todo en el caso de arrendamientos de viviendas, ya que involucra un derecho constitucional que tiene como núcleo esencial la dignidad humana; sin embargo, en el área comercial y otros usos resulta cuestionable, cuando menos débil sostenerla,

Por lo tanto, teniendo en cuenta que la regulación del precio o canon del alquiler puede tener consecuencias complejas en el mercado arrendaticio inmobiliario; con la finalidad de conciliar esta situación, ponderando los diferentes factores y considerando enfoques equilibrados para abordar los desafíos del referido mercado; se proponen los siguientes criterios que contribuyan a la fijación eficiente del canon de alquiler:

Primer Criterio: Seguridad Jurídica - Libertad de pactos

En sentido amplio, el derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes; y es el resultado de que se realicen actos de justicia, que es un valor invariable e inherente a la persona humana, derivado de la oportuna y correcta aplicación de las normas jurídicas, siempre que tales normas se encuentren debidamente concebidas. De allí que, la realización de la justicia lleva consigo forzosamente la producción de seguridad jurídica.

En la opinión de Scholz, citado por García (1977), seguridad significa:

Un estado jurídico que protege en la más perfecta y eficaz de las formas los bienes de la vida; realiza tal protección de modo imparcial y justo; cuenta con las instituciones necesarias para dicha protección y goza de la confianza, en quienes buscan el derecho, de que éste será justamente aplicado. (p. 481).

Se desprende así, que los ciudadanos deben confiar en que las leyes y normativas se aplicarán de manera predecible y equitativa, protegiendo sus derechos y propiedades dentro del marco legal.

Por otra parte, las relaciones privadas se construyen al amparo del respeto constitucional por el postulado de la autonomía de la voluntad privada. De allí que, se reconozca a los particulares una infinita capacidad de autorregulación de sus relaciones de contenido patrimonial, con las limitaciones establecidas en la Constitución y en las leyes por razones de interés público o social.

Con base en lo anterior, la legislación sobre contratos, vista como un mecanismo que minimiza los costos de transacción, debería tener una función supletoria que confiere seguridad a las partes, previendo los mecanismos para que los tribunales actúen en caso de

que alguna de ellas incumpla sus obligaciones, en cuyo caso, el juez de la controversia condenará ineludiblemente al deudor a ejecutar la prestación, prescindiendo de criterios subjetivos que atemperen o mediatocen la obligación. Se precisa que, el cumplimiento forzoso de las obligaciones permite que las personas vuelvan creíbles sus compromisos; al tiempo que, el primer propósito del derecho de los contratos es el de permitir que las personas conviertan los juegos de soluciones ineficientes en juegos de soluciones eficientes, donde la cooperación es productiva, crea valor y generalmente beneficia a ambas partes.

Por otro lado, cualquier regulación sería necesaria solamente en determinadas circunstancias como paliativo para restablecer la eficiencia y el equilibrio de los mercados; por lo que, el funcionamiento libre del mercado determina un resultado óptimo desde el punto de vista de la asignación de recursos. Una regulación excesiva, permanente no genera incentivos y se convierte en sí misma en una falla del mercado.

Por consiguiente, en función de la libertad de pactos, se propone que, con respecto al arrendamiento de los locales comerciales y otros usos, con exclusión de viviendas, las partes fijen de mutuo acuerdo el canon de arrendamiento, de la manera que lo estimen más conveniente a sus propios intereses; es decir, creando su propia seguridad jurídica y con ello, darse su propia regulación estableciendo normas de estabilidad e intangibilidad, teniendo información cierta y anticipada de las consecuencias jurídicas de sus actos, previniendo la arbitrariedad e internalizando que los contratos tienen fuerza de Ley entre las partes y no pueden revocarse sino por mutuo consentimiento o por las causas autorizadas por la Ley, siendo este uno de los principios de mayor abolengo en el campo del Derecho con motivo de la influencia cada vez más creciente del principio de la autonomía de la voluntad; conjuntamente con el principio rector en materia de cumplimiento de las obligaciones que ordena que las obligaciones deben cumplirse exactamente como han sido contraídas, y cuya

inteligencia constriñe a la ejecución de las obligaciones nacidas de un contrato en forma muy acentuada.

Segundo Criterio: Equilibrio del mercado

El equilibrio de mercado es un concepto fundamental en el estudio de la economía. Se refiere al punto en el que la oferta y la demanda de un bien o servicio se igualan, determinando así su precio y cantidad de intercambio. En tal sentido, la palabra equilibrio significa balance; si un mercado está en su precio y cantidad de equilibrio, entonces no tiene ninguna razón para dejar ese punto, ya que no hay incentivos para que los compradores o vendedores cambien el resultado económico producido por las fuerzas de la oferta y la demanda. Sin embargo, cuando un mercado no está en equilibrio surgen presiones económicas para que de nuevo el mercado se mueva hacia el precio y la cantidad de equilibrio.

Sucede que, los consumidores están dispuestos a pagar el precio de equilibrio porque consideran que el bien o servicio les proporciona un beneficio suficiente; mientras que, los vendedores están dispuestos a ofrecer su producto al precio de equilibrio porque consideran que les brinda una ganancia adecuada; téngase en cuenta, que los precios, cuando se establecen libremente, son una expresión de consenso sobre el valor de los bienes y servicios que se ofrecen en una economía, por lo que transmiten información relevante para la toma de decisiones de hogares y empresas en cuanto al destino de sus recursos económicos. Esta convergencia de intereses es lo que permite alcanzar un equilibrio en el mercado. Lo anteriormente expuesto invita a reflexionar sobre cómo interactúan y se coordinan las decisiones de los agentes económicos mediante movimientos del precio de mercado. En última instancia, las decisiones de los consumidores y las de las empresas deberán volverse

congruentes, en el sentido de que de algún modo se ponen de acuerdo las dos partes acerca de la cantidad y el precio del bien o servicio que se producirá y consumirá.

Ahora bien, comprender la dinámica del mercado de arrendamientos inmobiliarios resulta determinante, ya que se trata de un mercado complejo, influenciado por numerosos factores donde precisamente el control que ejerce el Estado a través de una regulación ineficiente distorsiona el equilibrio del mercado. Siendo así, se propone que, en el caso de arrendamientos de uso comercial y otros usos, con exclusión del arrendamiento de viviendas, la fijación y reajuste del precio de alquiler sea regulado por la ley de la oferta y la demanda; es decir, que las partes al momento de contratar tengan en cuenta que el canon de arrendamiento debe ser el reflejo de la oferta y la demanda de los inmuebles en alquiler, lo que a su vez genera beneficio social y económico. En tal sentido, el equilibrio del mercado pasa por entender que la cantidad ofrecida de inmuebles destinados al arrendamiento ha de ser igual a la cantidad demandada por los arrendatarios a un determinado precio de arrendamiento, con lo cual, en este punto de equilibrio no habrá incentivos para que arrendadores o arrendatarios cambien o influyan la cantidad o precio de alquiler generando una falla del mercado. Igualmente, la cooperación de las partes para acordar el precio justo, que es el precio de equilibrio, determinará un resultado óptimo y eficiente, conciliador de sus recíprocos intereses económicos; por lo cual, tanto arrendador como arrendatario deben tener una comprensión clara del mercado, asegurando al primero obtener ganancias y al segundo tomar decisiones informadas sobre cuánto pueden pagar.

Tercer Criterio: Factibilidad financiera del arrendatario

La información asimétrica o incompleta afecta significativamente la toma de decisiones en el mercado. Cuando una parte tiene más conocimiento sobre un producto o servicio que la otra, puede explotar esta ventaja para tomar decisiones que no son el mejor

interés de la otra parte. Esto puede llevar a una mala asignación de recursos, con consumidores pagando demasiado o muy poco y empresas produciendo demasiado o muy poco. Lo anterior aplica igualmente en las relaciones contractuales, ya que cuando una de las partes tiene más información que la otra sobre el objeto del contrato, puede conllevar a tomar una decisión equivocada; asimismo, comporta un riesgo moral que se produce cuando una parte modifica su comportamiento después de firmar el contrato, aprovechando que la otra no puede verificar sus acciones, incluso afecta la eficiencia de los contratos, llevando a una mala asignación de recursos.

Pues bien, ante la posibilidad de celebrar el contrato de arrendamiento resulta conveniente que las partes tengan acceso a información completa y transparente de cada una de ellas, que les permita implementar mecanismos que promuevan la igualdad de información y mitigar el riesgo moral. En tal sentido, a los fines de la fijación del canon justo, previendo que el arrendador debe percibir un precio de alquiler óptimo durante la relación contractual, que sirva para cubrir, entre otros aspectos, gastos de mantenimiento, seguridad, conservación y reparación de las instalaciones del inmueble, se propone que tenga información cierta acerca de quién es su eventual arrendatario, y así poder calificarlo según su situación económica, estableciendo su capacidad de pago. A tales efectos, debe evaluar el perfil económico del arrendatario, su confiabilidad y estabilidad financiera, requiriéndole información y solvencia al respecto, referencias personales y recomendaciones de anteriores arrendadores; así como también, información acerca de su situación laboral y bancaria; declaración de impuesto sobre la renta y otras cargas tributarias. Cabe considerar, que la evidencia empírica patentiza que los arrendatarios con ingresos más altos pueden tener acceso a inmuebles a un mayor precio de arrendamiento, mientras que los arrendatarios con ingresos más bajos se enfrentan a una escasez de opciones, lo que genera un desequilibrio

que afecta a las partes contratantes. Incluso, esto puede servir de parámetro en el caso de personas que trabajen bajo relación de dependencia, puesto que daría lugar a considerar que porcentaje de sus ingresos podría comprometerse al pago de cánones de alquiler.

Cuarto Criterio: Valor del inmueble

Las partes pueden establecer que el valor del inmueble sea un parámetro a seguir como base de cálculo para la aplicación de un porcentaje que determine el valor rental en un período determinado; este valor puede ser el que fije algún organismo público competente, o bien el que determinen peritos designados por ellas mismas a tales efectos, quienes deberán tomar en cuenta la ubicación del inmueble, condiciones físicas, tamaño, cantidad de baños y habitaciones, años de construcción, proximidad a servicios y transporte, áreas recreativas, etcétera. Se precisa que, el estado del inmueble influye en la calidad de vida del arrendatario y también es un aspecto decisivo en la percepción del valor de la propiedad. Se propone entonces, que las partes consulten a especialistas en el área de tasación y avalúos a los fines de determinar el valor de mercado o valor comercial del inmueble, lo que imprimirá transparencia, seguridad y confianza al momento de celebrar el contrato, y de este modo el canon sea fijado de manera objetiva y consensuada. Del mismo modo, en caso de que el arrendador realice mejoras o reparación significativas en un porcentaje del valor que tenga asignado el inmueble al momento de la celebración del contrato, el canon de arrendamiento puede también sufrir un incremento en los términos convenidos.

Quinto Criterio: La inflación

La inflación es el aumento generalizado de los precios de los bienes y servicios de una economía durante un periodo de tiempo, por lo que se reduce el poder adquisitivo. También puede entenderse como la pérdida de valor de una moneda en ese periodo, es decir, la disminución del valor del dinero con respecto a la cantidad de bienes y servicios que puede

comprarse con él. Se advierte que, los precios garantizan que los recursos se repartan de manera eficiente para alcanzar un equilibrio de mercado; no obstante, lo más común es que los precios aumenten, provocando lo que se llama inflación que atiende a un concepto económico y no jurídico. Por lo tanto, su existencia debe ser reconocida oficialmente por los entes que legalmente monitorean la actividad económica, como lo hace en Venezuela, el Banco Central de Venezuela.

Vale acotar, además, que esta realidad referida al poder adquisitivo de la moneda solo tiene lugar cuando existe en un país una tendencia continua, acelerada y generalizada al incremento del nivel general de precios (que abarca todos los precios y los costos de los servicios), por lo que, ante el alza de los precios, el poder adquisitivo de la moneda cae.

Por otra parte, resulta claro que las deudas pecuniarias deben pagarse atendiendo al valor real de la moneda en curso, tomando en consideración la depreciación que haya experimentado en determinado período; razón por la cual, no es justo que una parte que no paga oportunamente la deuda se aproveche de la desvalorización de la moneda por el transcurso del tiempo, viéndose la otra parte obligada a recibir el pago nominal de una deuda mermada. De allí que, los trastornos provocados por la inflación en el área contractual crean una presión sobre la los legisladores, para que se replanteen los principios tradicionales fundamentales del derecho de los contratos, los cuales si bien no presentan problemas cuando la moneda es estable, en cambio crean dificultades para resolver los problemas originados por la inflación en el área contractual.

Téngase en cuenta que, quien pretende cobrar una acreencia y no recibe el pago al momento del vencimiento de la obligación, tiene derecho a recibir el pago en proporción al poder adquisitivo que tiene la moneda para la fecha del mismo. Solo así, recupera lo que le correspondía recibir cuando se venció la obligación y ella se hizo exigible.

Visto de esta forma, como consecuencia del impacto económico que genera la inflación en Venezuela, reconocida por el propio Estado y ha sido objeto de estudio de connotados economistas, se propone que las partes prevean ajustes del canon por causa de la inflación para mantener su poder adquisitivo, ya que cuando la inflación aumenta, el costo de vida y los precios de los bienes y servicios también lo hacen. En efecto, la inflación genera una serie de consecuencias en el arrendamiento, no solo incide en un aumento de los precios de los alquileres, por lo que los arrendatarios puedan verse imposibilitados de pagar los precios actuales, sino que además puede llevar a una disminución en la demanda y una mayor escasez de inmuebles en arrendamiento, generándose un desequilibrio económico; del mismo modo, la inflación puede hacer que los arrendadores de inmuebles tengan la necesidad de aumentar el precio del canon para mantener su poder adquisitivo. Todo esto conlleva a que las partes tengan en cuenta esta situación y puedan prever los efectos negativos de la inflación sobre el mercado arrendaticio, sobre todo en Venezuela, donde la inflación ha alcanzado niveles extraordinarios.

Sexto Criterio: La libre competencia

La existencia de competencia suficiente en los mercados de bienes y servicios es una de las condiciones necesarias para el correcto funcionamiento del sistema económico. Es por ello que, la defensa de la competencia encuentra su razón de ser, entre otros aspectos, en promover y proteger el ejercicio de la libre competencia y la eficiencia en beneficio de productores y consumidores que realicen actividades económicas en el territorio nacional, a través de la reducción de los obstáculos o barreras a la competencia resultantes de prácticas y conductas realizadas por los agentes económicos.

En este sentido, la teoría económica que emplea modelos de competencia perfecta y de monopolio, así como conceptos de bienestar social y eficiencia, permite establecer que la

competencia entre empresas produce los mejores resultados para la sociedad. Cabe destacar, además, que la competencia perfecta como modelo es una estructura de mercado caracterizada por, al menos, cuatro supuestos: 1. Los agentes económicos son precio-aceptantes; Los productos y servicios son completamente homogéneos; Todos los factores productivos tienen perfecta movilidad; 4. Existe información completa y simétrica.

Por otra parte, es necesario tomar en cuenta a las prácticas anticompetitivas, que son las acciones de las empresas orientadas a impedir que otras empresas compitan libremente; lo cual, obviamente perjudica a los consumidores y a la sociedad en general ya que, como consecuencia, dispondrán de menos cantidad, diversidad y calidad de ofertas o de mayores precios que los que hubiera habido si todos los proveedores hubieran competido libremente. La ausencia de competencia es generalmente perjudicial cuando es consecuencia de la utilización abusiva del poder de mercado o la posición dominante por parte de una o varias empresas; y los resultados adversos no sólo se observan en precios más elevados, sino también en términos de menores salarios, menor inversión, reducida productividad y más desigualdad.

Ahora bien, relacionando la libre competencia y el arrendamiento inmobiliario, se propone que los propietarios dedicados a esta actividad económica fomenten la competencia limpia y la participación de otros agentes, a través de un estándar que mantenga el equilibrio del mercado, teniendo en cuenta la demanda de inmuebles similares y evitando prácticas desleales que puedan afectar los precios. Todo ello reporta mayor beneficio social y resulta ser más eficiente para atraer a los arrendatarios y mantenerlos en el mercado. Aunado a lo anterior, la competencia induce a los propietarios a mantener sus inmuebles en buen estado, lo que a su vez mejora la calidad de los servicios ofrecidos.

Séptimo Criterio: La duración del contrato

El arrendamiento se conceptualiza 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; con lo cual, resulta claro que independientemente de que sea suscrito por un período determinado o sin determinación de tiempo, una interpretación que concilia la regla de derecho con la vida real es que siempre habrá un tiempo de culminación de los contratos. Acorde con lo anterior, la legislación especial que rige el contrato de arrendamiento en Venezuela le da importancia a la duración no solo estableciendo plazos mínimos sino en cuanto a los motivos por los cuales puede demandarse el desalojo cuando es a tiempo indeterminado.

Se colige que, la duración es un elemento fundamental de la relación arrendaticia, por lo que, desde el mismo momento de la celebración del contrato, las partes pueden determinar cuando inicia y cuando concluye. Por consiguiente, teniendo en cuenta que el contrato tiene una función instrumental económica, la certeza temporal de la relación arrendaticia les permite determinar cuánto beneficio económico les reportará, y con ello establecer reglas que tiendan a maximizar la utilidad y satisfacción que ambas aspiran obtener. En efecto, 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, siendo relevante destacar que la negociación es un diálogo sobre el valor para acordar un precio.

Por lo tanto, teniendo en cuenta el tiempo que el arrendatario disfrutará del inmueble, las partes pueden estipular que el canon de arrendamiento se mantenga fijo por cierto tiempo y aplicar fórmulas de actualización periódica de acuerdo con sus intereses, incluso tomar en cuenta si el canon incluirá los gastos relacionados con el condominio, impuestos y otros

servicios públicos. Dicho de otro modo, pueden establecer un aumento porcentual aplicable por el transcurso de un tiempo preestablecido, incluso la aplicación de un índice para un lapso determinado, anclado al índice de precios al consumidor acumulado establecido por la autoridad competente.

Octavo Criterio: Riesgos en la contratación

La teoría de los riesgos buscar dar una solución al problema que se presenta cuando, en un contrato bilateral, la obligación de una de las partes contratantes se ha extinguido por caso fortuito o fuerza mayor, resultando relevante determinar quién debe soportar con ese riesgo, en términos de si la obligación correlativa subsiste o bien, consecuencialmente se extingue. De manera similar, sucede cuando determinadas circunstancias sobrevenidas e imprevisibles pueden complicar el cumplimiento, debido a una mayor dificultad u onerosidad. En Venezuela, la imposibilidad de cumplir la obligación por una causa extraña no imputable al deudor está regulada en el Código Civil; en cambio, no establece ninguna solución concreta para el problema que se le puede presentar al deudor enfrentado a una dificultad excesiva, que le complica demasiado cumplir su obligación.

Para el segundo supuesto, la teoría de la imprevisión parece ser la indicada para darle solución al problema, puesto que se plantea la posibilidad de modificar las obligaciones contractuales en caso de circunstancias imprevisibles e inevitables que impliquen una excesiva onerosidad de la prestación debida. Sin embargo, aun cuando la aplicabilidad de tal teoría no es uniforme en la jurisprudencia y doctrina venezolana, no existe impedimento alguno para que las partes de mutuo acuerdo regulen este aspecto del contrato, estableciendo las normas que estimen conveniente.

Claro está, que la celebración de un contrato genera obligaciones recíprocas que deben cumplirse exactamente como han sido contraídas; a lo cual, se adiciona que

tácitamente es aceptada por las partes la denominada “cláusulas rebus sic stantibus”, en el sentido de que el contrato se mantiene vigente, en tanto y en cuanto se mantengan las mismas condiciones que se tuvieron en consideración al momento de contratar. Se resalta que, según esta cláusula, el contrato sólo se aplica mientras las circunstancias previstas y previsibles al momento de contratar, que afectan la prestación, no varíen de manera significativa por causas ajenas al deudor (lo acordado rige mientras las cosas sigan así).

Ahora bien, en el caso del contrato de arrendamiento resulta axiomático que también está sometido a riesgos contingentes que pueden alterar de tal manera aquellas obligaciones iniciales, imponiendo una excesiva onerosidad para alcanzar el fin económico que ambas partes se propusieron lograr. Sobre este aspecto, es palmaria la situación que se produjo por la pandemia mundial conocida como Covid-19, en que arrendatarios se vieron imposibilitados del pago de la renta al no poder obtener utilidades provenientes de su actividad laboral ni del giro de su negocio, que tenían previstas al momento del contrato.

Por lo tanto, se propone que, en lo concerniente a la fijación del canon, las partes tengan en cuenta el riesgo de que sobrevengan hechos imprevisibles al momento de contratar, que no son necesariamente casos fortuitos ni de fuerza mayor, y en tal sentido, dicten normas tendientes a solucionar esas situaciones que le son ajenas y complican en demasía el cumplimiento; previendo que puedan renegociar de buena fe y de manera equitativa el contrato mediante un análisis en abstracto de la imposibilidad o mayor dificultad; establecer un estándar de conducta que conlleve, entre otras cosas, a que la parte que no puede cumplir notifique a la otra parte las circunstancias, compartiendo con ella, en la medida de lo posible las pruebas que acrediten la afectación; la parte que no puede cumplir debe estudiar el problema, es decir, hacer esfuerzos por tratar de determinar la afectación, en términos de temporalidad y ámbito, así como su implicación para el contrato, buscando mecanismos

tendientes a mitigar los daños; la parte que no pueda cumplir debe enfrentar el problema, es decir, debe llevar a cabo todas las acciones necesarias para que la falta de cumplimiento tenga el menor impacto posible, mitigando en la medida de lo posible el daño, en resumen, reorganizar las condiciones para que el pago del canon de arrendamiento se vea afectado lo menos posible.

Las situaciones a las que se alude son de diversas índoles, como, por ejemplo, el efecto jurídico que se produce en la obligación del arrendatario de pagar la renta mensual, cuando por un acto de la autoridad competente se impide el uso del inmueble; o cuando el arrendador se ve impedido, por un hecho irresistible, de cumplir con su obligación de mantener el bien arrendado en estado de servir para el fin que ha sido arrendado; etcétera. Aquí debe tenerse en cuenta la diferencia entre la causa extraña no imputable y a la mayor onerosidad; la primera imposibilita el cumplimiento y la segunda lo hace considerablemente más difícil.

Del mismo modo, la fijación del canon debe tener en cuenta los riesgos a que se verá sometido el inmueble por el uso durante toda la relación arrendaticia, particularmente en cuanto a su conservación y seguridad; del mismo modo, en caso de que se produzca un acontecimiento imprevisible para el momento de la contratación, debe regularse la posibilidad de pactar una rebaja de la renta, según si el impedimento para gozar de la cosa arrendada fue total o parcial, manteniendo el equilibrio que beneficia tanto al arrendador como al arrendatario.

Noveno Criterio: Fijación del canon en moneda extranjera

En el sector inmobiliario las obligaciones pecuniarias son usualmente pactadas en moneda extranjera, como un índice valor (dentro de una cláusula de valor) para permitir su ajuste periódico ante la devaluación del Bolívar. Esto no es ajeno al mercado de inmuebles

destinados al arrendamiento, razón por la cual, a los fines de protegerse de los efectos de la inflación, se propone que las partes fijen el canon en unidades de un signo monetario distinto de la moneda de curso legal en la República Bolivariana de Venezuela, tan solo como unidad de cuenta y siendo indispensable que se determine cuál será la divisa utilizada, todo lo cual debe ser pactado por las partes antes o en el momento del nacimiento de la obligación; no obstante, debe ser pagado en moneda de curso legal a la tasa de cambio oficial establecida por el Banco Central de Venezuela. De este modo, la cuantía se va ajustando periódicamente de acuerdo con la fluctuación de la moneda extranjera frente al bolívar.

Lo anterior se encuentra en armonía con el marco legal en Venezuela, donde no existe régimen de control de cambio ni ilícitos cambiarios, lo cual ha sido reconocimiento formalmente por parte del Estado venezolano, admitiendo la circulación y uso cotidiano de la moneda extranjera en las operaciones comerciales.

De cualquier modo, cuando el monto del alquiler se fija en dólares o en cualquier otra moneda extranjera, los ajustes anuales se permitirán únicamente en arrendamientos comerciales, debiendo prohibirse en contratos con fines de, salvo que estas sean catalogadas como “viviendas de lujo”, en el significado que tienen en el lenguaje común. Así pues, si el monto del alquiler es expresado en dólares, los aumentos en el mismo ha de ser más bajos que aquellos en bolívares y en muchos de estos supuestos -dado que la protección contra la devaluación está garantizada-, resulta más eficiente que las partes lleguen a un acuerdo sobre un monto fijo por el plazo total del contrato.

CAPITULO VII

CONCLUSIONES-RECOMENDACIONES

El arrendamiento es una institución marcada por una historia de constante lucha entre propietarios y arrendatarios por lograr un equilibrio de derechos y obligaciones, trayendo consigo enormes repercusiones económicas y sociales. Así, pues, constituye un mecanismo que permite a las familias acceder a un inmueble que le sirva de vivienda, cuando sus posibilidades o incluso sus intereses no están orientados a adquirir una vivienda propia, siendo uno de los temas más sensibles para la sociedad y el derecho. Por otro lado, representa una actividad económica y financiera que, aun cuando en los últimos años ha se visto mermada por diversos factores, permite a los propietarios obtener una fuente confiable y estable de ingresos, sin tener que desprenderse de la propiedad de sus inmuebles, pues normalmente los arrendatarios tienden a suscribir contratos de arrendamiento a largo plazo, fundamentado en el interés de darse a conocer frente a su clientela en un lugar permanente, y como incentivo para el crecimiento de su actividad económica. Se tiene así que ambas partes adquieren o cuando menos procuran una situación de equilibrio que los beneficia.

El concepto de arrendamiento ha variado en el decurso de los tiempos, al ritmo de los cambios en las concepciones económicas-sociales. De manera general, se entiende como un contrato por medio del cual una persona llamada arrendador se obliga a ceder temporalmente el uso o el goce de un bien a otra persona llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación un canon o precio cierto. Sus principales características son las de ser un contrato consensual, sinalagmático-bilateral, oneroso, conmutativo, de administración y tracto sucesivo.

En Venezuela la regulación del contrato de arrendamiento es dispersa, situación que ha generado tratamientos e interpretaciones disímiles de un mismo instituto, tanto de la

jurisprudencia como de la doctrina, en relación con las normas particularmente aplicables en tales circunstancias. Aunque tradicionalmente el arrendamiento ha sido regulado en el Código Civil, paralelamente ha existido un marco regulatorio especial, dentro de los cuales se encuentran vigentes el Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios; la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, y su Reglamento; y el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial; sin soslayar otras normativas que de manera indirecta inciden el arrendamiento, pero no fueron tratadas en este trabajo especial de grado. Cada una de esta legislación crea un organismo al cual se le asignan las funciones administrativas; en el caso de vivienda: Superintendencia Nacional de los Arrendamiento de Vivienda (SUNAVI); en el caso de comercio: Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socioeconómicos (SUNDDE).

La legislación especial inquilinaria declara la materia regulada como de orden público, interés social, interés general, etc., instituyendo prerrogativas que, sobre la base de la justicia social, tienden a proteger primordialmente los derechos del arrendatario quien es considerado el débil económico o débil jurídico, limitando la autonomía de la voluntad de las partes para contratar. Una regulación donde el Estado tutele los derechos del arrendatario limitando al extremo los derechos del arrendador propicia una situación jurídica de desigualdad con respecto a éste, y genera un desequilibrio en que el arrendatario tiene más derechos que deberes, lo cual es contraproducente para la justicia y los derechos de los propietarios arrendadores y el mercado arrendaticio inmobiliario.

Una de las situaciones que más genera conflicto entre las partes es lo concerniente a la fijación del canon, que es el elemento esencial del arrendamiento y principal obligación del arrendatario, ya que la ley procura disciplinar el comportamiento de las partes en aras de

buscar un equilibrio entre los recíprocos deberes de cumplimiento, estableciendo tope máximos, incluso decretando su congelación al ser considerados como un artículo de primera necesidad en el marco de restricciones al sector de la economía, para cumplir fines de interés social, especialmente en lo concerniente a la vivienda. Esta es una de las razones que desincentiva la construcción y el mercado arrendaticio de viviendas, con las nefastas consecuencias que ello comporta, entendiendo que el arrendamiento es una vía para luego acceder a una vivienda propia; por lo que, el Estado debe adoptar una política habitacional eficiente que permita conciliar esta situación en beneficio de las partes involucradas en la relación arrendaticia. Si bien es cierto, el problema de la vivienda es una obligación compartida entre los ciudadanos y el Estado, la carga social no debe ser exclusivamente del sector inmobiliario.

El límite de rentabilidad anual de los inmuebles arrendados viene dado con relación al valor que determine el órgano regulador, a través de un avalúo que debe tomar en cuenta una serie de criterios y elementos previstos en la ley, que en la práctica resultan inefficientes para establecer un precio justo acorde con la realidad del mercado, y por vía de consecuencia impactan negativamente el precio de los alquileres. Basta con referir la regla incontrovertible de la oferta y la demanda: ante la escasez de inmuebles destinados al arrendamiento, es lógico que los precios tienden a subir.

Es necesario que el órgano regulador cuente con el apoyo de asesores técnicos y un mecanismo adecuado para ajustar el precio de los alquileres, acorde con los principios y enfoques universalmente aceptados en materia de tasación de inmuebles, garantizando la idoneidad y transparencia de los resultados que se traduzcan en las obligaciones pecuniarias que se derivarán de los contratos de arrendamiento, evitando así el surgimiento de situaciones injustas y no deseables en este campo.

La legislación especial inquilinaria debe adaptarse a la realidad social y económica, no quedarse a la zaga de esa realidad constituyendo un obstáculo a los cambios por realizarse en materia de tanta importancia y trascendencia como la arrendaticia; debe también tomar en cuenta al arrendador, pues la igualdad de derechos lo reclama con mayor insistencia, y ante las limitaciones a las que éste se ve expuesto, en definitiva, resulta ser el verdadero débil en la relación arrendaticia.

Una regulación eficiente debe permitir a los propietarios arrendadores obtener un rendimiento acorde con la realidad económica del país, y de este modo tener incentivos para ofrecer sus inmuebles en arrendamiento, contribuyendo de este modo con el Estado a dotar de una vivienda digna a innumerables familias a cambio de un precio de equilibrio, lo cual beneficia a todos, amplía y flexibiliza el mercado de alquileres.

En todo caso, se justifica un trato diferenciado entre vivienda y comercio porque existen arrendatarios que producto de sus empresas obtienen altos ingresos y rentabilidad, lo cual les otorga más poder de negociación que un simple arrendatario que desea una inmueble donde habitar, y por tanto sí ha de ser objeto de protección especial.

Ante una legislación ineficiente, la función económico-social del contrato de arrendamiento puede ser estudiada desde la perspectiva del análisis económico del derecho (AED) relacionado con la teoría de los contratos, cuyo primer propósito es el de permitir que las partes conviertan los juegos de soluciones ineficientes en juegos de soluciones eficientes. El análisis económico del derecho define un campo de aplicación de la teoría económica, principalmente la microeconomía y las bases conceptuales de la economía del bienestar, al examen de la formación, estructura, procesos e impactos económicos de la ley y de las instituciones jurídicas, que tiene como principio fundamental la eficiencia.

En este sentido, a la hora de contratar, las partes deberán tener presente los costos de transacción, así como prever los riesgos que implica suscribir un contrato; siendo el Teorema de Coase una herramienta importante para dar la solución más eficiente de carácter económico y jurídico no solo al momento de decidir pactar el canon de arrendamiento, sino ante los conflictos contractuales con el fin de buscar el menor daño para ellas, partiendo del supuesto de que un acuerdo es un proceso recíproco en el cual el beneficio o perjuicio no debe repercutir en un solo interés o deseo, sino que debe ser equitativo.

Se concluye que en Venezuela los cambios legislativos más recientes en materia de arrendamientos inmobiliarios para la fijación del canon de arrendamiento resultan desfavorables para la existencia y el desarrollo del mercado arrendaticio.

Se recomienda que, en cuanto a la fijación del canon máximo de alquiler de los arrendamientos de viviendas, para proteger a los arrendatarios, se haga de acuerdo con una zonificación elaborada por cada municipio, a partir de acuerdos entre asociaciones locales de propietarios y representantes de los inquilinos, consejos comunales y demás organizaciones de base.

Para reactivar el mercado de alquileres de vivienda se recomienda aplicar un mecanismo de negociación Estado-sector privado (arrendadores y arrendatarios) como herramienta fundamental para mejorar los resultados del mercado inmobiliario en el área habitacional. En este caso, sería recomendable la constitución de mesas de diálogos entre los propietarios de viviendas, inquilinos actuales y potenciales, así como entes gubernamentales para establecer correcciones en los aspectos críticos relacionados con el canon de alquiler, creando una nueva ley, más equilibrada, que se considere favorable para el sector por todas las partes involucradas.

Se recomienda que el Estado desarrolle una política habitacional eficiente para ofertar de manera pública viviendas en alquiler, así como un conjunto de medidas económicas que recuperen el crédito hipotecario. Mientras tanto, una política temporal de subsidio del canon para arrendatarios de viviendas luce favorable al mercado.

Se recomienda que el libre mercado sea lo que determine el precio de equilibrio de los cánones de inmuebles destinados al arrendamiento comercial, y con ello, que la regulación sea supletoria, tan solo para ayudar al mercado a lograr su eficiencia, ya que en Venezuela la experiencia revela que la regulación y congelación del canon se ha implementado de manera excesiva y las restricciones prolongadas usualmente causan daños colaterales al mercado arrendaticio, terminando perjudicando siempre a quienes se afirma querer beneficiar.

Se recomienda regular el precio de los arrendamientos en función del año de construcción, y liberalizar los inmuebles nuevos tanto vivienda como comercio.

Se recomienda una política de incentivos fiscales para estimular el desarrollo de proyectos de construcción de inmuebles para el arrendamiento.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Arias, Fidias (2006). *El Proyecto de Investigación. Introducción a la Metodología Científica*. 6ª Edición, Editorial Episteme, Caracas, p. 27.
- Ariño, Gaspar (2003). *Principios de Derecho Público Económico*. Fundación de Estudios de Regulación, 1999. Universidad Externado de Colombia, 2003. Derechos exclusivos de publicación y distribución de la obra; Calle 12 n° 1.17 Este, Bogotá-Colombia. www.librosuexternado.com
- Bendayan, Isaac (1988). *Estudios de Derecho Inquilinario (Actualizado)*. Ediciones Libra, 4ª edición, Caracas, p. 26.
- Blanco, Fretes y Muñoz (2014). *Se busca vivienda en alquiler. Opciones de política en América Latina y el Caribe*. Washington, BID. <https://publications.iadb.org/es/se-busca-vivienda-en-alquiler-opciones-de-politica-en-america-latina-y-el-caribe>
- Bonilla-Castro, E., & Sehk, P. R. (2005). *Más allá del dilema de los métodos: la investigación en ciencias sociales*. Editorial Norma.
- Catalá, José Agustín. Downing, Griselda, Borges, Teresa (1997). *Temas Jurídicos Inquilinarios*. José Agustín Catalá Editor, Caracas, p. 8.
- Catalá, José Agustín (1993). *El Contencioso Administrativo Inquilinario*. José Agustín Catalá, editor, Ediciones Centauro, Caracas, 1993, p. 86.
- Colin y Capitant (1949). *Curso Elemental de Derecho Civil, Tomo 4º*, p. 283.
- Cooter, Robert y Ulen, Thomas (2016). *Derecho y Economía*. Pearson Education, Inc., 6a Edición. Todos los Derechos Reservados 2012, 2008, 2004, 2000. Traducción autorizada de la edición en inglés titulada Law and Economics, Fondo de Cultura

Económica. 1ª ed. Electrónica (2016). <https://jimdo-storage.global.ssl.fastly.net/file/164787e9-dd9e-43f2-ab9e-8f9b0641a030/Derecho%20y%20Econom%C3%ADa%20by%20Robert%20Cooter%20Thomas%20Ulen.pdf>

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

Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, Gaceta Oficial N° 40.418 del 23 de mayo de 2014.

Denzin, N. K., y Lincoln, Y. S. (2005). *The Sage Handbook of Qualitative Research*. London, Inglaterra: Sage.

De Sales Pérez, Francisco (1981). *Compendio de Derecho Inquilinario*. Ediciones del Instituto Jurídico de Estudios Superiores, Área Publicaciones N° 1, Editorial Primavera, Caracas, 1981, p 19.

De Sales Pérez (1964). *El Procedimiento Inquilinario en Venezuela y Tres Años de Jurisprudencia del Tribunal de Apelaciones de Inquilinato bajo la Ponencia del Autor*. Editorial Gráfica Americana, Caracas, 1964, p. VII.

Diccionario de la Real Academia de la Lengua (1992). 21ª Edición, Madrid, p. 1.051.

Díez-Picazo, Luís y Gullón, Antonio (1998). *Instituciones de Derecho Civil, Volumen I. 1*. 2ª edición, Tecnos, Madrid, p. 126.

Díez-Picazo, Luís y Gullón, Antonio (2003). *Sistema de Derecho Civil, Volumen I*. 11ª edición, Tecnos, Madrid, p. 486.

- Farías, Bella (2014). ***Necesidad de Incorporar a la Ley de Inquilinato, un Mecanismo que Permita Fijar el Valor de los Cánones de Arrendamiento.*** Tesis Previa a la Obtención del Título de Abogado, Universidad Nacional de Loja, Ecuador.
<https://dspace.unl.edu.ec/jspui/bitstream/123456789/15704/1/TESIS%20FINAL%20ANITA.pdf>
- Fernández, Lorenzo (1998). ***Temas de Derecho Inquilinario.*** UCAB, 1ª Edición, Caracas, 1998, p. 25.
- Franco, María y Guerra María (2021). **Efectos legales de las Resoluciones del Ejecutivo Nacional Suspendiendo el pago de Arrendamiento en Venezuela.** Universidad Valle del Momboy, Valera, estado Trujillo, Venezuela.
<https://repositorio.uvm.edu.ve/server/api/core/bitstreams/bd658546-2a40-4c7a-b06c-d642c4466706/content>
- González, J. (2001). ***Derechos del Arrendatario.*** UNAM, Colección Nuestros Derechos, 2ª Edición, México, 2001, p. 7.
- González, A. ***Ley de Arrendamientos Inmobiliarios. Comentada y Concordada.*** Editorial y Distribuidora El Guay, S.R.L., 3ª Edición, Caracas, 2001, p. 27.
- Gorrondona, José (1984). ***Contratos y Garantías. (Derecho Civil IV).*** UCAB, Manuales de Derecho, 5ª edición. Caracas, p. 318.
- Guerrero, Gilberto (1990). ***La duración del contrato de arrendamiento y la consignación inquilinaria.*** 3ª Edición actualizada, Caracas, 1990, p. 134.
- Guerrero, Gilberto (2003). ***Tratado de Derecho Arrendaticio Inmobiliario, Volumen I.*** Ucab, 2ª Edición, Caracas, pp. 95-96.

- Guerrero-Rocca, Gilberto (2020). *Venezuela: Canon de Arrendamiento en Moneda Extranjera y la Facultad de los Árbitros Sobre su Prohibición*. <https://ciarglobal.com/venezuela-canon-arrendaticio-en-moneda-extranjera-y-la-facultad-de-los-arbitros-sobre-su-prohibicion/>
- Harting, Hermes (1996). *El Arrendamiento. Doctrina y Jurisprudencia*. 1ª Edición, Livrosca, Caracas, 1996, p. 11.
- Harting, Hermes y Lovera, Irma, (Compiladores) (2009). *Innovaciones en Materia de Arrendamientos Inmobiliarios*, UCAB, 1ª Edición, p. 51.
- Henríquez, Ricardo (2008). *“Arrendamientos Inmobiliarios”*. Luís Felipe Capriles, 3ª edición. Carcas, 2008, p. 33.
- Henríquez, Ricardo y Kiriakidis, Jorge (2000). *Nuevo Régimen Jurídico sobre Arrendamientos Inmobiliarios*. Centro de Estudios Jurídicos del Zulia, Carcas, pp. 150-151.
- Hung, Roberto. *El Nuevo Régimen Inquilinario en Venezuela*. Ediciones Paredes, Caracas, 2001, p. 51.
- Hurtado de Barrera, J (2012). *El Proyecto de Investigación*. Ediciones Quirón, 7ª Ed., Caracas.
- Jaramillo, Juan (2010). *Contrato de Arrendamiento y Propiedad Horizontal*. Trabajo de Grado para optar al Título de Abogado. Universidad Pontificia Bolivariana de Medellín, Colombia. <https://repository.upb.edu.co/bitstream/handle/20.500.11912/76/TESIS.pdf?sequence=1>

- Lehmann, Aura (2015). **Análisis de la Nueva Legislación Arrendaticia de Vivienda y su Incidencia en el Derecho de Propiedad**. Universidad Católica Andrés Bello, Caracas, Venezuela. <http://biblioteca2.ucab.edu.ve/anexos/biblioteca/marc/texto/AAU1058.pdf>
- Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, Gaceta Oficial N° 6.053 de fecha 12 de noviembre de 2011, Extraordinario.
- Lovera, Irma y Lovera, Alberto (2014). *¿Los últimos inquilinos? Ley de Alquileres de Vivienda en Venezuela*. 1ª Edición, Editorial Alfa, Caracas, p. 135.
- Lovera Herrera, Marco. *El Derecho de Revisión del Canon de Arrendamiento*. UCAB, Caracas, 1967, p. 44.
http://www.ulpiano.org.ve/revistas/bases/artic/texto/RDUCAB/6/UCAB_1967-1968_6_39-59.pdf
- Maduro, Eloy (1967). *Curso de Derecho de Obligaciones, Derecho Civil III*. Fondo Editorial Luís Sanojo, Caracas, 1967, p. 430.
- Martínez, Fernando (1999). *La Terminación del Contrato de Arrendamiento, y los Derechos de Preferencia de los Arrendatarios*. Paredes Editores, Caracas, p. 47.
- Mercuro, N., y Medema, S. (1997). **Economics and the Law**. U.S.A.: Princeton University Press
- Melich-Orsini, José. *Doctrina General del Contrato*. 4ª Edición, Serie Estudios 61, Academia de Ciencias Políticas y Sociales, Caracas, 2006, p. 592.
- Mogollón, Jesús (2001). *Nociones de Derecho Inquilinario y Ley de Arrendamientos Inmobiliarios*. Jurídicas Rincón, 1ª Edición, Barquisimeto, Venezuela, p. 2.

Muller-Armack, Alfred (1976). *Wirtschaftsordnung und Wirtschaftspolitik*, Bern, 1976, S. 245.

Núñez, Edgar (2008). *La Relación Arrendaticia en la Venezuela de Principios del Siglo XXI*. Vadell Hermano Editores, Caracas, 2008, p 53.

Petit Guerra, Luís (2012). *La Justicia Constitucional en el Estado Social de Derecho*. II Congreso Internacional de Derecho Procesal Constitucional, Ediciones Funeda, Caracas, 2012, p. 308.

Ricci, Francisco (2000). *“Derecho Civil”*, Tomo 17, Capítulo I, N° 1. Librería Moderna, Caracas.

Robledo, Susana y Saldarriaga, Carolina (2010). *Contrato de Arrendamiento de Inmuebles Destinados a Establecimientos de Comercio*. Trabajo de Grado para Optar al Título de Abogado, Universidad EAFIT, Medellín, p. 18.
<https://repository.eafit.edu.co/server/api/core/bitstreams/b7e4ede1-38cd-4ccd-9d94-b15c89ff8127/content>

Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia en sentencia N° 1.219 de fecha 6 de julio de 2001, caso: Asesores de Seguros Asesore, S.A.
<http://historico.tsj.gob.ve/decisiones/scon/Julio/1219-060701-00-1838%20.htm#:~:text=%22El%20orden%20p%C3%BAblico%20es%20el,del%20Estado%20sobre%20sus%20ciudadanos>

Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia N° 51 de fecha 5 de febrero de 2009, caso: Inmobiliaria 200555 C.A. <http://www.tsj.gob.ve/es/web/tsj/decisiones#>

Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia en sentencia N° 1641 de fecha 2 de noviembre de 2011, caso: Motores Venezolanos C.A.
<http://www.tsj.gob.ve/es/web/tsj/decisiones#>

Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia en sentencia N° 403 de fecha 24 de febrero de 2006, caso: Municipio Baruta del estado Miranda.
<http://www.tsj.gob.ve/es/web/tsj/decisiones#>

Sala Político Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia en sentencia N° 0427 de fecha 11 de agosto de 2022, caso: Inversiones Punta Pacífica 203, C.A.
<http://www.tsj.gob.ve/es/web/tsj/decisiones#>

Salomón, Magdalena. (Profesora de Derecho Administrativo UCV). *La Evolución Legislativa de la Intervención del Estado en el Sector Vivienda*. p. 163.
<https://www.derechoadministrativoucv.com.ve/wp-content/uploads/2020/05/ADPCA-05-12.pdf>

Scholz, Franz, *"Die Rechtssicherheit" (La Seguridad Jurídica)*, Berlín, 1955, citado por García Maynez, Eduardo, "Filosofía del Derecho", Porrúa, México, 1977, p. 481.

Torres, López, Juan (1987). *Análisis Económico del Derecho*. Madrid: Editorial Tecnos S.A., 1987, p. 50 y ss.

Varela, José (2000). *Análisis de la Nueva Ley de Arrendamientos Inmobiliarios*. Distribuidora Nabriel, 1ª Edición, Carcas, p. 299.

ANEXOS

CUESTIONARIO

ENREVISTA ESTRUCTURADA APLICADA COMO INSTRUMENTO DE RECOLECCIÓN DE DATOS, EN LA ELABORACIÓN DE LA TESIS DE GRADO: “**LA REGULACIÓN DEL PRECIO DE LOS ARRENDAMIENTOS EN VENEZUELA Y SU IMPACTO EN EL MERCADO INMOBILIARIO: FIJACIÓN DE CRITERIOS**”; PARA OPTAR AL TÍTULO DE ESPECIALISTA EN DERECHO DE LA ECONOMÍA, EN LA ESPECIALIZACIÓN DE DERECHO DE LA ECONOMÍA DE LA UNIVERSIDAD MONTEÁVILA.

1. En su experiencia ¿Qué papel juega el canon de arrendamiento en el equilibrio económico de un contrato de arrendamiento, considerando que constituye la base de los ingresos del propietario y la principal obligación del arrendatario?
2. ¿Considera usted que es necesario establecer una norma jurídica mediante la cual se prohíba fijar el canon de arrendamiento en moneda extranjera?
3. Desde su punto de vista ¿Cómo influye la regulación legal del canon de arrendamiento en la protección de los derechos de los arrendatarios y arrendadores en la relación arrendaticia?
4. En su experiencia ¿Qué implicaciones sociales y económicas podrían surgir al establecerse el canon de arrendamiento basado exclusivamente por la dinámica de mercado?
5. ¿En qué medida el canon de arrendamiento contribuye a garantizar una convivencia armoniosa y justa entre arrendadores y arrendatarios, considerando la función social del arrendamiento en el contexto de la legislación venezolana?

Entrevista a la Dra. Teresa Borges (15-4-2024)

Apreciado Dr. Richard Rodríguez Blaise:

Atendiendo a su solicitud, relativa a la entrevista semiestructurada, aplicada como instrumento de recolección de datos en la elaboración de la Tesis de Grado: “LA REGULACIÓN DEL PRECIO DE LOS ARRENDAMIENTOS EN VENEZUELA Y SU IMPACTO EN EL MERCADO INMOBILIARIO: FIJACIÓN DE CRITERIOS”, para optar al título de especialista en derecho de la economía, en la especialización de Derecho de la Economía de la Universidad Monteávila, procedo a responder los planteamientos realizados por usted.

Ante todo, me gustaría precisar, que mis respuestas, en esta oportunidad, serán producto de la experiencia, no solo como especialista en el área del Derecho Inquilinario (como se ha reconocido en la práctica), sino también como abogado en ejercicio, Consultora Jurídica de la Academia Nacional de la Ingeniería y el Hábitat, de la Cámara Inmobiliaria de Venezuela, integrante de distintas comisiones en FEDECAMARAS, Asociaciones Civiles, vinculadas a esta área del derecho, asesora de diversos órganos que han tratado de estudiar y legislar sobre la materia, y también como corredactora del Decreto Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (1999), obviamente, sin dejar de lado aspectos doctrinarios y jurisprudenciales.

Para mí es un honor, pues conozco su trayectoria y constancia en el estudio, amén de la pasión por esta materia.

Respuestas:

En su experiencia ¿Qué papel juega el canon de arrendamiento en el equilibrio económico de un contrato de arrendamiento, considerando que constituye la base de los ingresos del propietario y la principal obligación del arrendatario?

En mi opinión, el canon de arrendamiento, que constituye el precio del contrato, elemento esencial del contrato, resulta fundamental. Constituye como lo indica, la aspiración del propietario de percibir un ingreso sobre un capital invertido y que queda estático durante la relación arrendaticia, y por el cual aspira, con todo derecho, cónsono con la ley a percibir frutos, máxime cuando el bien es disfrutado por un tercero, quien a su vez de su disfrute percibe beneficios.

El arrendador coloca en manos del arrendatario un bien de mayor valor a riesgo, pues en el ínterin no puede determinar si será cuidado como un buen padre de familia, o en general si dicho poseedor precario denominado arrendatario cumplirá las obligaciones asumidas. Lo anterior, vale incluso, indistintamente del uso del inmueble a arrendar.

De hecho, el propietario asume el riesgo de que el capital invertido pueda disminuirse, situación que se vive en la actualidad en el país y configuraría un tema aparte.

Pues si bien es cierto, que el propietario, en principio, al realizar una inversión inmobiliaria estima que su capital está mejor representado, aspira también a su revalorización, y adicionalmente, de destinarlo al arrendamiento, a percibir la renta por el uso que del mismo realiza el tercero: inquilino.

Dicho capital queda congelado mientras dura el arriendo, y sufre las variantes del mercado, que pueden ser positivas o negativas, pero siempre opera en favor de quien disfruta el inmueble, lo explota, o desarrolla su actividad en el mismo.

Es decir, constituye entonces una relación de ganar-ganar, una simbiosis en el cual, si bien el propietario-arrendador coloca su capital en un inmueble (que puede tratarse también de muebles, pero se hace referencia al arrendamiento inmobiliario), con los riesgos que toda negociación implica, el inquilino, no arriesga, solo por el uso y disfruta paga una

contraprestación, o en los casos que invierte para destinarlo a negocio, su inversión por es menor, no pierde el activo inmobiliario.

Por su parte, para el arrendatario, si bien puede considerarse una inversión en los casos de arriendos comerciales, la misma no es equitativa por lo general al valor del inmueble que se cede en arrendamiento.

No así en el caso del arrendamiento de vivienda, pues en este supuesto, soluciona un requerimiento, una necesidad para el inquilino: donde constituir su hogar. Sin embargo, de igual manera se está atendiendo a una necesidad.

El núcleo del problema es cómo negociar el canon con vista a las aspiraciones de cada parte. Como en toda negociación la naturaleza humana se impone. El arrendador quiere la mayor ganancia posible y el inquilino destinar a ello lo más económico. Aspecto este, que estimo se solventa mayormente en una oferta y demanda sostenible.

Desde mi experiencia, aspecto que resalto en clases, quien interviene en la negociación debe estar debidamente formado, y no solo limitarse a la redacción del contrato. Por el contrario, debe involucrarse con las necesidades y aspiraciones de las partes, conocerlas y actuar como un mediador para obtener un resultado que logre la ejecución de un contrato de arrendamiento a lo largo del tiempo sin conflictividad.

Trataré de explicarme a través de algunos ejemplos de casos constantes que se presentan.

Veamos, si obviáramos la legislación de arrendamiento en el ámbito de vivienda, un arrendatario siempre aspirará a un inmueble excelente, que cumpla de alguna manera “sueños”, olvidando que para poder precisar hasta donde puede ofertar depende de sus ingresos, cargas familiares, considerar imprevistos, etc.

Todos queremos lo mejor, pero como se dice cotidianamente, “debemos arrojarnos hasta dónde llega la cobija”. Siendo así, las partes y los intermediarios (abogado, inmobiliario u

otros), debe considerar estos factores para negociar el contrato y en concreto el canon, o de ser el caso analizar otras alternativas. Aún más no solo el canon de arrendamiento por el primer período sino también los incrementos futuros para poder tener un margen de seguridad, a pesar que en la actualidad dada la inestabilidad económica en nuestro país, parece impredecible, pero también debe valorarse la carencia de ofertas en el arrendamiento de vivienda, o sus condiciones particulares onerosas como consecuencia de la legislación vigente.

Otro supuesto, que creo ilustra aún más, tenemos un futuro arrendatario que quiere alquilar una casa para funcionar como un local comercial destinado a restaurant. En primer lugar, se deberá constatar distintos factores antes de concretar, como: si la zona permite el uso comercial y el previsto; la inversión a realizar para adecuar el inmueble al uso del restaurant; tiempo de recuperación de la inversión y futuras ganancias. Los últimos constituyen análisis económicos del mercado, en distintas áreas de la actividad a desplegar.

Lo anterior lleva a que este arrendatario deberá negociar con prudencia, soportado en sus análisis y presupuestos, el tiempo de duración del contrato y el canon de arrendamiento, así como su impacto durante la ejecución del contrato.

Cabe entonces, en el supuesto anterior, ¿firmar un contrato de arrendamiento por un año? En mi opinión no, y seguro dicha relación al vencer el primer año, presentará inconvenientes. No estamos acostumbrados a “negociar” este tipo de contrato, por lo general ocurre el apego a un prototipo del mismo, donde solo las partes y quienes los asesoran se limitan al tiempo y canon, para ese momento, pero sin analizar otros factores.

Cada parte, debe considerar lo invertido. El arrendador, cuánto podría ser los frutos que la suma representada como capital en el inmueble debería producir, y a la vez, la otra, medir, el tiempo requerido para recuperar, ganar y poder continuar en su área de negocio. Si

se sinceran, y barajan factores como los mencionados someramente, permitirá que logren acordar un canon equilibrado para ambas partes.

No olvidemos que sin arrendador no hay inquilino, y viceversa, a ambos les conviene, ambos se benefician, se necesitan, así como si el mercado presenta una oferta y demanda también equilibrada, esto fuerza a las partes a convenir sobre cánones de arrendamiento competitivos para ambas.

¿Considera usted que es necesario establecer una norma jurídica mediante la cual se prohíba fijar el canon de arrendamiento en moneda extranjera?

En realidad, esta pregunta resulta hoy contradictoria, pues en un país, donde aún existen leyes restrictivas o prohibitivas en celebrar algunas negociaciones en moneda extranjera, como es el caso del arrendamiento de vivienda e incluso local comercial, cuando la realidad del mercado se rige por esta, en concreto el dólar estadounidense, y prácticamente todo se negocia en dicha moneda, constituye ir contra la realidad social y económica, establecer normas que prohíban el arrendamiento en moneda extranjera.

Personalmente estimo que las leyes deben adecuarse a las realidades y solventar los problemas de fondo, pero no limitando ni restringiendo y menos aún en la parte económica, pues quedan como leyes “muertas”, que no son acatadas por la ciudadanía, pero sí se aplican ante un conflicto entre particulares lo que resulta ilógico, constituyendo entonces normas que se utilizan con abuso, o para criminalizar, que no recogen las realidades, al final no controlan sino que patrocinan la ilegalidad y su incumplimiento constante.

Este es el caso, en el arrendamiento. En el mercado los cánones son pactados en su gran mayoría en dólares, pero, las leyes, en concreto todas las que rigen en el arrendamiento lo prohíbe o limita. En vivienda, prohibido; en locales comerciales, prohibido, amén de la única

sentencia que desaplicó la misma, pero sentencia que al parecer es fantasma; y oficina, así como otros usos, se permite, pero no la exigencia del pago en la moneda pactada.

De hecho, en comercio, me atrevería a señalar que tal prohibición rompe el equilibrio contractual.

Desde su punto de vista ¿Cómo influye la regulación legal del canon de arrendamiento en la protección de los derechos de los arrendatarios y arrendadores en la relación arrendaticia?

Por lo general, la regulación legal del canon de arrendamiento no protege los derechos de los arrendadores, siempre las leyes que se han promulgado en esta materia en nuestro país, desde el inicio se han orientado a la protección del arrendatario, considerándolo débil jurídico.

Debilidad ésta que podemos cuestionar en muchos casos, pero, que no se solventa con el control del canon, sino por otros factores sociales, culturales y sobre todo económicos.

Y aun cuando estas leyes especiales se han dictado orientándolas a la protección del arrendatario, ha sido una constante, que al final no se logra el objetivo, muy por el contrario, resulta desprotegido quien se pretende amparar.

Un ejemplo actual y que refleja lo antes dicho, es en el arrendamiento de vivienda. En este arrendamiento, son múltiples las obligaciones que debe cumplir el arrendador previo a arrendar: registrarse ante la Superintendencia de Arrendamientos de Vivienda (SUNAVI); solicitar la fijación del canon justo, el cual se fija por los parámetros estrictos señalados en la ley y su reglamento; presentar el contrato de arrendamiento para su aprobación; autenticarlo y luego presentarlo nuevamente ante SUNAVI.

Valga indicar que el canon justo, incluso hoy no puede fijarse dado que el Ministerio Popular de la Vivienda y Hábitat, no ha establecido desde el año 2012 el valor del metro

cuadrado, factor que se requiere para aplicar la fórmula y realizar el avalúo del inmueble, y en la época que se estaba aplicando y procediendo a cumplir el procedimiento, los cánones resultaban irrisorios.

Pregunto ahora yo, ¿Quién agotaría todos estos procedimientos lentos, que ameritan costos, con resultados poco o nada satisfactorios para arrendar una unidad de vivienda? Considero que la respuesta es obvia: Nadie.

Entonces que sucede en la realidad, pues que se alquila al margen de la ley, los cánones de arrendamiento se pactan en dólares y el arrendador por lo general pide que se le pague por adelantado una anualidad o mínimo seis meses.

¿Resultó protegido el arrendatario? ¿A quién la ley dispone de manera expresa que quiere abrazar en la protección?

Personalmente, estimo que, si formamos ciudadanos, los educamos debidamente conscientes de sus derechos y deberes, los profesionales realizan su labor a cabalidad, y aprendemos a negociar y conciliar, no resulta necesario normas de este tipo, pero si no debemos obviar que todo también pasa por una economía sana que lo permita, que no ha sido nuestro caso.

Al final del día, sorprende como los mismos ciudadanos buscan sus alternativas de negociación, aún con sumo riesgo al margen de este tipo de leyes o normas.

En su experiencia ¿Qué implicaciones sociales y económicas podrían surgir al establecerse el canon de arrendamiento basado exclusivamente por la dinámica de mercado?

En realidad, ya las partes proceden de tal manera, y así ha sido siempre, no obstante las limitaciones legales. Solo en algunos supuestos se ha observado en el tiempo relaciones apegadas a la legislación del momento, y, sin embargo, bajo la vigencia del Decreto Ley de

Arrendamientos Inmobiliarios, cuando regía todo el arrendamiento inmobiliario, los factores de fijación del canon, lograron acercar los precios de mercado a los de la ley, lo que produjo una aceptación bastante generalizada por ambas partes en la relación arrendaticia.

En esa época, si hubiera que tenido que dar respuesta a esta pregunta, hubiera respondido: La legislación especial va a ir desapareciendo paulatinamente, y las partes serán las dueñas y responsables de su contrato. Sin embargo, hoy día, considero que antes de proceder a permitir que sea solo la dinámica del mercado la que rijá todas las relaciones arrendaticias, sin solventar todo el problema económico que presenta el país, no parece prudente.

Sirva citar en el caso de vivienda, el salario mínimo del venezolano. ¿Cómo puede aspirar a un arrendamiento de un inmueble medianamente satisfactorio? Todo nace que la economía logre estabilizarse en beneficios de todos.

Y hoy de sumo interés, es que en estos momentos, incluso se presenta una sobre oferta inmobiliaria que nunca se había visto en los últimos tiempos, y en todos los ámbitos: vivienda por la migración; comercio, por la situación económica; y oficinas, por igual factor, pero se suma los cambios urbanísticos mundiales, el trabajo desde casa, en fin muchos factores, que suman y de abrirse el mercado, es posible que podamos vivir la experiencia de cánones no contralados por Ley o por el Estado, pero sumamente razonables o bajos, por el simple hecho que parece que la oferta supera la demanda.

¿En qué medida el canon de arrendamiento contribuye a garantizar una convivencia armoniosa y justa entre arrendadores y arrendatarios, considerando la función social del arrendamiento en el contexto de la legislación venezolana?

En mi opinión ya en sí mismo el arrendamiento cumple una función social, pues un propietario coloca su capital a riesgo, en beneficio del inquilino, quien es al final quien usa y disfruta del mismo a cabalidad.

Obviamente, el tema del canon es el aspecto álgido en estas relaciones contractuales, pero si logramos que entre ambas partes lo acuerden de manera equilibrada y razonada, se observa que las relaciones se mantienen en el tiempo, y en buenos términos.

Lo que sí debemos aprender todos los ciudadanos mi derecho llega hasta el de los demás, y que debemos respetarlos. A ser precavidos, preventivos, el inquilino debe saber que esa propiedad no es suya, y en algún momento no podrá cubrir las aspiraciones del arrendador o este requerirá su inmueble, y ante esta situación dar la respuesta debida, lo que de existir oferta se solventa fácilmente, si hay claridad en los derechos y deberes de cada parte.

Son múltiples los casos en los cuales inquilinos han confiado que se mantuvieron en tal condición por los cánones de arrendamiento regulados o controlados, pudiendo perfectamente haber adquirido un inmueble, para el uso que requiriese. Así como, muchos inquilinos de locales que no está produciendo el negocio, pero, se niegan a pagar el canon y desocupar.

Lamentablemente, estos resultan beneficiados por motivos distintos a los que debería inspirar la legislación. Al final del día, la ley no resuelve todo, si no es capaz de reconocer las realidades y la conducta humana.

AUTORIZO AL ESTUDIANTE PARA DIVULGAR EL CONTENIDO DE LA ENTREVISTA.

A handwritten signature in dark ink, appearing to be a stylized 'A' or 'S' followed by a flourish.

Entrevista Dra. Nora Rojas (17-4-2024)

Estimado:

Dr. Richard Rodríguez Blaise.

Presente. –

En respuesta a su petición, acerca de la entrevista utilizada como herramienta para recopilar datos en la elaboración de su Tesis de Grado: “LA REGULACIÓN DEL COSTO DE LOS ALQUILERES EN VENEZUELA Y SU EFECTO EN EL MERCADO INMOBILIARIO: ESTABLECIMIENTO DE NORMAS”, para obtener el título de Especialista en Derecho Económico, en la Especialización de Derecho Económico de la Universidad Monteávila, procedo a responder a las cuestiones planteadas por Usted.

Primero que nada, me gustaría aclarar que mis respuestas, en este momento, serán el resultado de mi experiencia, no sólo como experta en el área, sino también como abogada litigante y socia del escritorio jurídico Borges Schnell & Asociados, el cual, es un bufete de abogados que se especializa en varias áreas del Derecho, siendo una de sus principales áreas de enfoque, precisamente, el Derecho Inquilinario.

En su experiencia: ¿Qué papel juega el canon de arrendamiento en el equilibrio económico de un contrato de arrendamiento, considerando que constituye la base de los ingresos del propietario y la principal obligación del arrendatario?

En mi experiencia, el canon de arrendamiento juega un papel crucial en el equilibrio económico de un contrato de arrendamiento. Este equilibrio es esencial para garantizar que ambas partes, el propietario y el arrendatario, se beneficien de manera justa del acuerdo.

El canon de arrendamiento, que es el monto de la renta que el arrendatario paga al propietario, constituye la base de los ingresos del propietario. Este ingreso puede ser utilizado para el mantenimiento de la propiedad, el pago de impuestos y otros gastos relacionados con

la propiedad. Por lo tanto, un canon de arrendamiento adecuado es esencial para garantizar que el propietario pueda cubrir estos costos y obtener un rendimiento razonable de su inversión.

Por otro lado, el canon de arrendamiento es también la principal obligación del arrendatario. Ya que un canon de arrendamiento excesivo puede resultar en una carga financiera para el arrendatario y puede llevar a incumplimientos contractuales. Por lo tanto, es importante que el canon de arrendamiento sea asequible para el arrendatario.

Además, el canon de arrendamiento también puede influir en el mercado inmobiliario en general. Un canon de arrendamiento demasiado alto o demasiado bajo puede distorsionar el mercado y afectar la disponibilidad y asequibilidad de las viviendas.

Por lo tanto, es esencial que el canon de arrendamiento se establezca de manera justa y equitativa, teniendo en cuenta tanto los intereses del propietario como los del arrendatario. Esto puede requerir la intervención de las autoridades reguladoras para establecer directrices y regulaciones que aseguren un equilibrio económico en los contratos de arrendamiento.

¿Considera Usted que es necesario establecer una norma jurídica mediante la cual se prohíba fijar el canon de arrendamiento en moneda extranjera?

Por un lado, la fijación del canon de arrendamiento en moneda extranjera puede ser vista como una forma de proteger a los propietarios de la volatilidad de la moneda local.

En países como el nuestro, donde la inflación es alta y la moneda local es inestable, los propietarios pueden preferir fijar el canon de arrendamiento en una moneda más estable para preservar el valor de sus ingresos.

Por otro lado, la fijación del canon de arrendamiento en moneda extranjera puede crear dificultades para los arrendatarios, especialmente si sus ingresos están en la moneda local y esta se deprecia frente a la moneda extranjera. Esto podría resultar en un aumento

efectivo del canon de arrendamiento, lo que podría ser financieramente oneroso para los arrendatarios.

Además, la fijación del canon de arrendamiento en moneda extranjera puede tener implicaciones legales y regulatorias. Aquí en nuestro país está prohibido el cobro del canon de arrendamiento tanto en vivienda como en locales comerciales en moneda extranjera.

Por lo tanto, la necesidad de establecer una norma jurídica que prohíba fijar el canon de arrendamiento en moneda extranjera dependerá de una variedad de factores, incluyendo el contexto económico, legal y social del país en cuestión.

Es importante que cualquier norma jurídica que se establezca en este sentido sea equilibrada y tenga en cuenta los intereses tanto de los propietarios como de los arrendatarios. También es decisivo que se realice una consulta amplia con todas las partes interesadas, incluyendo propietarios, arrendatarios, expertos legales y económicos, y el público en general, antes de establecer dicha norma.

Desde su punto de vista: ¿Cómo influye la regulación legal del canon de arrendamiento en la protección de los derechos de los arrendatarios y arrendadores en la relación arrendaticia?

Desde mi punto de vista, la regulación legal del canon de arrendamiento juega un papel fundamental en la protección de los derechos tanto de los arrendatarios como de los arrendadores en la relación arrendaticia.

Para los arrendatarios, una regulación adecuada puede protegerlos de los alquileres exorbitantes y las prácticas de explotación. Puede garantizar que los arrendatarios tengan acceso a viviendas accesibles y que sus derechos sean respetados en términos de seguridad, privacidad y mantenimiento de la propiedad.

Para los arrendadores, la regulación del canon de arrendamiento puede proteger sus inversiones y garantizar un retorno razonable. Puede prevenir situaciones en las que los arrendatarios se nieguen a pagar el alquiler o dañen la propiedad. Además, puede proporcionar un marco para resolver disputas y garantizar que los arrendadores puedan recuperar su propiedad en caso de incumplimiento del contrato por parte del arrendatario.

Una regulación mal diseñada o mal aplicada puede tener efectos contraproducentes, como la disminución de la oferta de viviendas en alquiler, el deterioro de la calidad de las viviendas o la aparición de un mercado negro de alquileres, que es lo que se vive actualmente en Venezuela.

Por lo tanto, es esencial que la regulación del canon de arrendamiento se desarrolle y aplique de manera cuidadosa y considerada, teniendo en cuenta las circunstancias específicas del mercado inmobiliario y las necesidades y derechos tanto de los arrendatarios como de los arrendadores.

En su experiencia: ¿Qué implicaciones sociales y económicas podrían surgir al establecerse el canon de arrendamiento basado exclusivamente por la dinámica de mercado?

Establecer el canon de arrendamiento basado exclusivamente en la dinámica del mercado puede tener varias implicaciones sociales y económicas.

Desde una perspectiva económica, permitir que el mercado determine el canon de arrendamiento puede llevar a precios más eficientes que reflejen la oferta y la demanda de viviendas en alquiler. Esto podría incentivar a más propietarios a ofrecer sus propiedades en alquiler, lo que podría aumentar la oferta de viviendas y ayudar a equilibrar el mercado.

Sin embargo, también existe el riesgo de que los precios del alquiler se disparen en áreas de alta demanda, lo que podría hacer que las viviendas sean inaccesibles para muchas

personas. Esto podría exacerbar los problemas de vivienda asequible y potencialmente conducir a un aumento en la falta de vivienda.

Desde una perspectiva social, si los precios del alquiler son demasiado altos, puede ser especialmente difícil para los grupos de bajos ingresos acceder a la vivienda. Esto podría aumentar la desigualdad social y económica y conducir a la segregación residencial, con personas de bajos ingresos concentradas en áreas de vivienda de baja calidad.

Además, si los precios del alquiler son volátiles debido a las fluctuaciones del mercado, esto puede crear incertidumbre para los arrendatarios, lo que puede dificultar la planificación financiera y potencialmente llevar a la inestabilidad de la vivienda.

Por lo tanto, aunque permitir que la dinámica del mercado determine el canon de arrendamiento puede tener algunos beneficios económicos, también es importante considerar las posibles implicaciones sociales y económicas negativas. Es posible que se necesiten regulaciones o políticas para proteger a los arrendatarios vulnerables y garantizar que la vivienda sea asequible y accesible para todos.

¿En qué medida el canon de arrendamiento contribuye a garantizar una convivencia armoniosa y justa entre arrendadores y arrendatarios, considerando la función social del arrendamiento en el contexto de la legislación venezolana?

El canon de arrendamiento, cuando se establece y se maneja adecuadamente, puede desempeñar un papel significativo en garantizar una convivencia armoniosa y justa entre arrendadores y arrendatarios.

En primer lugar, el canon de arrendamiento es un elemento esencial del contrato de arrendamiento que define la relación entre el arrendador y el arrendatario. Un canon de

arrendamiento justo y equitativo puede ayudar a asegurar que ambas partes se sientan satisfechas con el acuerdo, lo que puede contribuir a una relación armoniosa.

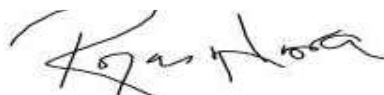
Además, el canon de arrendamiento puede desempeñar un papel en la protección de los derechos de ambas partes. Para el arrendador, el canon de arrendamiento es una fuente de ingresos que compensa el uso de su propiedad. Para el arrendatario, un canon de arrendamiento asequible puede ayudar a garantizar su derecho a una vivienda adecuada.

En el contexto de la legislación venezolana, la función social del arrendamiento es un principio importante. Esto significa que el arrendamiento no se considera simplemente una transacción comercial, sino que también se reconoce su papel en la provisión de vivienda y en la promoción de la equidad social.

Por lo tanto, el canon de arrendamiento, y la regulación de este, puede ser una herramienta importante para promover la función social del arrendamiento. Una regulación efectiva puede ayudar a prevenir la explotación y a asegurar que el arrendamiento contribuya a la realización del derecho a una vivienda adecuada.

Sin embargo, es importante tener en cuenta que el canon de arrendamiento es solo una parte de la ecuación. Para garantizar una convivencia armoniosa y justa, también es esencial que existan leyes y regulaciones efectivas que protejan los derechos de ambas partes, así como mecanismos de resolución de disputas y de aplicación de la ley.

AUTORIZO AL ESTUDIANTE PARA DIVULGAR EL CONTENIDO DE LA ENTREVISTA.



NORA N. ROJAS. J
C.I V -10.878.273
norarokas1226@gmail.com

Entrevista Dr. Miguel Ángel Galíndez (18-4-2024)

En su experiencia ¿Qué papel juega el canon de arrendamiento en el equilibrio económico de un contrato de arrendamiento, considerando que constituye la base de los ingresos del propietario y la principal obligación del arrendatario?

El canon de arrendamiento constituye el núcleo de la relación arrendaticia, puesto que emerge como la motivación principal para una inmensa mayoría de las inversiones inmobiliarias, tanto de los grandes grupos del negocio de bienes raíces como de los particulares que lo ven como una inversión segura para la obtener una renta que asegure su vejez.

¿Considera usted que es necesario establecer una norma jurídica mediante la cual se prohíba fijar el canon de arrendamiento en moneda extranjera?

No, en absoluto. Creo que antes bien debería ampliarse a todas las relaciones arrendaticias la viabilidad jurídica de pactar en moneda extranjera e incluso establecerla como moneda de pago. En las relaciones locativas donde ello es posible, las relaciones arrendaticias gozan de mayor certeza y seguridad (inmueble para oficina, educación, industrial).

Desde su punto de vista ¿Cómo influye la regulación legal del canon de arrendamiento en la protección de los derechos de los arrendatarios y arrendadores en la relación arrendaticia?

Tanto en materia laboral como la inmobiliaria, ha sido histórico que una regulación que ha sobreprotegido al trabajador o al inquilino, termina causando un perjuicio social, ya que, si al propietario se le dificulta obtener una contraprestación digna por el inmueble que arrienda, esto repercutirá en la inversión del sector inmobiliario, contrayéndolo y haciendo que la oferta de inmuebles para alquiler cada vez sea más escasa, perjudicando

al joven recién graduado y a las parejas recién casadas de escasos recursos que, por lo general son el mercado natural de la oferta de alquiler de inmuebles.

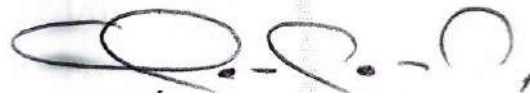
En su experiencia ¿Qué implicaciones sociales y económicas podrían surgir al establecerse el canon de arrendamiento basado exclusivamente por la dinámica de mercado?

Aplicar el libre mercado en materia arrendaticia contribuiría sin duda a la reactivación de la inversión inmobiliaria en el país, y en consecuencia en la economía en general, ya que el sector construcción es, históricamente, el que mayor cantidad de empleos directos e indirectos genera en el país. Sin embargo, creo que una súbita liberación de las pensiones arrendaticias, podría tener una sensible repercusión social, para la que, quizá, nuestro país no esté maduro, sobre todo después de tantos años de una regulación tan severa en materia de vivienda.

¿En qué medida el canon de arrendamiento contribuye a garantizar una convivencia armoniosa y justa entre arrendadores y arrendatarios, considerando la función social del arrendamiento en el contexto de la legislación venezolana?

En la misma medida en que el canon sea equilibrado, de manera que permita un lucro digno para el arrendador y a su vez sea una erogación viable para el inquilino. Ese espíritu de equilibrio debería inspirar las políticas de regulación de alquileres, porque si se favorece en extremo a una de las partes, el resultado será la contracción del mercado inmobiliario, bien porque disminuya la oferta arrendaticia, o bien porque la demanda se contraiga.

AUTORIZO AL ESTUDIANTE PARA DIVULGAR EL CONTENIDO DE LA
ENTREVISTA.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a final flourish.