

REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
UNIVERSIDAD RAFAEL URDANETA
FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS, ADMINISTRATIVAS Y SOCIALES
ESCUELA DE DERECHO
SEMINARIO DE TRABAJO ESPECIAL DE GRADO



DERECHOS RESERVADOS

**NATURALEZA JURÍDICA Y ALCANCE DEL RETRACTO LEGAL
ARRENDATICIO EN VENEZUELA**

Autora:
Marlene Briceño de Torrealba
C.I. V- 4.659.798

Facilitador:
Dr. Fernando Atencio

Maracaibo, 30 de Abril de 2008

DERECHOS RESERVADOS

**NATURALEZA JURÍDICA Y ALCANCE DEL RETRACTO LEGAL
ARRENDATICIO EN VENEZUELA**

Índice General

Hoja de Evaluación.....	iii
Agradecimiento.....	viii
Dedicatoria.....	ix
Resumen.....	x
Introducción.....	11

CAPÍTULO I: MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL

Marco Teórico Conceptual.....	16
Fundamentación.....	16
Formulación del Problema.....	20
Objetivos.....	20
Objetivo General	20
Objetivos Específicos.	21
Justificación de la Investigación.....	21
Delimitación	22
Marco Metodológico.....	23
Tipo de Investigación.....	23
Diseño de Investigación.....	24
Técnica de Recolección de Datos.....	25
Antecedentes.....	25
Bases Teóricas.....	27

Evolución Histórica del Derecho Inquilinario en el Mundo.....	27
Derecho Romano.....	28
Francia.....	30
España.....	30
Latino América.....	31
Evolución del Derecho Inquilinario en Venezuela.....	32
El Derecho Inquilinario en Venezuela.....	39
Concepto.....	39
Naturaleza Jurídica.....	39
Teoría Clásica.....	40
Concepción Troplong.....	41
Posición de Planiol y Ripert.....	43
Posición Intermedia o Ecléctica.....	43
Bienes Susceptibles de Arrendamiento.....	44
Bienes Sujetos al Régimen Especial Inquilinario.....	45
Órganos Competentes en Materia Inquilinaria.....	46
Administrativos.....	47
Judiciales.....	47
Contrato de Arrendamiento.....	48
Concepto.....	49
Elementos.....	49

Características.....	53
Tipos de Arrendamientos.....	55
Obligaciones del Arrendador y del Arrendatario.....	59
Obligaciones del Arrendador y del Arrendatario de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios.....	60
La Preferencia Ofertiva y Tipos de Retracto (Convencional, Legal y Arrendaticio).....	61
Preferencia Ofertiva o Tanteo Legal.....	61
Concepto.....	63
Fundamento legal.....	64
Condiciones para su Ejercicio.....	65
Notificación.....	65
Caducidad.....	66
Derechos del Arrendador ante el incumplimiento del Derecho de Preferencia.....	67
Tipos de Retracto según el Código Civil.....	67
El Retracto Convencional.....	68
Condiciones de Ejercicio.....	68
Legitimados.....	68
Plazo para Ejercer.....	70
Efectos.....	70
El Retracto Legal.....	71
Concepto.....	72
Caracteres.....	73

Condiciones de Ejercicio.....	77
Legitimados.....	77
Plazo para Ejercer.....	78
Efectos.....	78
Retracto Legal Arrendaticio según el Régimen Especial.....	79
Concepto.....	79
Evolución del Retracto Legal Arrendaticio.....	79
Condiciones de Ejercicio.....	80
Legitimado	84
Plazo para Ejercer.....	84
Supletoriedad del Código Civil.....	85
Efectos.....	85
 CAPÍTULO II: NATURALEZA JURIDICA Y ALCANCE DEL RETRACTO LEGAL ARRENDATICIO EN VENEZUELA	
Naturaleza Jurídica del Retracto Legal Arrendaticio en Venezuela.....	89
Alcance del Retracto Legal Arrendaticio en Venezuela.....	95
Medios de Protección al Arrendatario en el Retracto Legal Arrendaticio en Venezuela.....	100
Conclusiones.....	103
Recomendaciones.....	105
Bibliografía.....	106
Anexos.....	110

Agradecimiento

A Dios sobre todas las cosas por darme vida, salud y sabiduría para el logro de esta meta.

A mi Madre por ser ejemplo de fé y perseverancia.

A mis Nietos que son la Luz de mi vida.

A mis Hijos por su apoyo incondicional.

A Emigdio por brindarme en todo momento su comprensión y ayuda.

A toda mi familia por su amor y apoyo.

Al Dr. Fernando Atencio y a la Licenciada Milagros Quijada por brindarme su tiempo y sus conocimientos para la realización de este trabajo de investigación.

Dedicatoria.

Dedico mi tesis a todos aquellos que estuvieron, los que están y continúan a mi lado, mis amigos, mi familia, y en especial a mi madre.

Así mismo dedico este trabajo a la nena quien me ha ayudado en el logro de esta meta.

Además quiero dedicarles este trabajo a mis profesores y a todos los profesionales del Derecho que de una u otra forma colaboró con esta investigación, espero que la misma sea de su agrado.

Quiero dedicarle este trabajo al personal administrativo de esta digna institución, por su colaboración incondicional.

Republica Bolivariana de Venezuela
Universidad Rafael Urdaneta
Facultad de Ciencias Políticas, Administrativas y Sociales
Escuela de Derecho

Naturaleza Jurídica y Alcance del Retracto Legal Arrendaticio.

Autor: Marlene Briceño de Torrealba.

Tutor: Fernando Atencio

Fecha 2008.

DERECHOS RESERVADOS

RESUMEN

El retracto legal arrendaticio, es un derecho que nace de la violación del derecho de preferencia ofertiva que goza el arrendador de acuerdo a lo establecido en la Ley de Arrendamiento Inmobiliario; este derecho busca que el poseedor precario del bien inmueble, retraiga el bien arrendado de manos de un tercero adquirente ajeno a la relación arrendaticia y lo adquiera para sí. Sujeto el ejercicio de este derecho a las limitaciones y obligaciones para las partes que establece la Ley. El objetivo general consiste en determinar la naturaleza jurídica y el alcance del retracto legal en materia arrendaticia, aplicando el tipo de investigación jurídico descriptiva, basada, en el método jurídico documental, con técnica de análisis documental de doctrina y jurisprudencia. Se concluye, que la naturaleza del retracto legal arrendaticio es real, pero contiene un derecho real y un derecho personal; debido a esto el alcance debería ser ilimitado en la búsqueda del bien inmueble en manos de quien este, pero esta sometido el ejercicio del retracto a las limitaciones legales, fundamentadas en la materia especial arrendaticia y en la persecución de la seguridad jurídica.

Palabras Clave: Preferencia, Retracto Legal Arrendaticio, Alcance.

Marlenebri@hotmail.com

Aincabienesraices@hotmail.com

INTRODUCCIÓN.

En Venezuela, se ampara el Derecho Humano y fundamental de adquirir una vivienda digna, esto es amparado por la Constitución en el artículo 82, el cual establece lo siguiente:

Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada, segura, cómoda, higiénicas, con servicios básicos esenciales que incluyan un hábitat que humanice las relaciones familiares, vecinales y comunitarias. La satisfacción progresiva de este derecho es obligación compartida entre los ciudadanos y ciudadanas y el Estado en todos sus ámbitos.

Ahora bien, no todos los seres humanos cuentan con la capacidad adquisitiva para adquirir un bien inmueble propio, sino que se ven en la necesidad de arrendar un bien inmueble con el objeto de usarlo como vivienda familiar o establecimiento comercial.

Estas personas suscriben un Contrato de Arrendamiento, el cual consiste, en que una parte llamada arrendador entrega a otra parte llamada arrendatario, un bien mueble o inmueble sobre el cual posee derechos de propiedad o de administración, por una cantidad de dinero, obteniendo de esta forma el arrendatario o el tercero a favor de quien se arrendare, el uso, goce y disfrute del bien dado en arrendamiento por un tiempo determinado o indeterminado.

Este tipo de contrato se encuentra regulado por el Código Civil; pero, la regulación general contemplada en el Código Civil no le pareció suficiente al

Estado Venezolano, el cual, se vio en la necesidad de legislar sobre la materia de arrendamientos inmobiliarios con uso de vivienda familiar urbanos y suburbanos o con el objeto de desarrollar actividades comerciales, para proteger al considerado débil jurídico de la relación arrendaticia, llámese arrendatario y a la familia de éste.

Tal consideración llevo al nacimiento de la Ley vigente de Arrendamientos Inmobiliarios, denominada a su vez, Ley de alquileres, la cual viene a regular los derechos y obligaciones de los participantes del contrato de arrendamiento de forma especial.

DERECHOS RESERVADOS

Dentro de los derechos que posee el arrendatario se encuentra el Retracto Legal Arrendaticio, el cual consiste que éste se subrogue en los derechos adquiridos por un tercero sobre un bien en el cual, el arrendatario tiene la preferencia ofertiva y esta a su vez es el derecho que tiene el arrendatario para que se le ofrezca en venta, en primer lugar y con preferencia a cualquier tercero, el inmueble que ocupa condición de arrendatario, limitado este derecho por ciertas, condiciones establecidas en la Ley Especial.

Las figuras del Retracto Legal Arrendaticio y la preferencia ofertiva se encuentran interrelacionadas; el retracto legal no puede nacer, sino ha habido un incumplimiento de la preferencia ofertiva; y en el caso, de cumplirse la preferencia ofertiva el retracto legal no tiene uso, ni razón de existir; en sí el derecho al retracto no nace.

El retracto legal contemplado en el Código Civil, es un medio de defensa de la unidad familiar, en virtud de que la mayoría de las comunidades son entre

familiares o coherederos y lo que busca es impedir la entrada de un tercero a la comunidad; mientras que el Retracto Legal Arrendaticio busca que el arrendador adquiera el bien, en virtud de una violación al derecho de preferencia ofertiva que la Ley contempla, en si busca proteger la posesión de bien inmueble.

En ambos casos, se despoja a un tercero de los derechos que ha adquirido sobre un bien inmueble, para subrogarse el retrayente en esos derechos. Al ejercerse el Retracto Legal Arrendaticio nacen una serie de derechos y obligaciones que pueden ser reales y personales, lo cual complica la determinación de la naturaleza del Retracto Legal Arrendaticio. Así mismo, la Ley no especifica cual es el alcance de las potestades que revisten al arrendador para ejercer el Retracto Legal Arrendaticio.

En vista de los vacíos que trae la Ley de Arrendamientos inmobiliarios en esta materia se hace necesario determinar la naturaleza jurídica del Retracto Legal Arrendaticio, su Alcance, y los medios de Protección del Arrendatario en el Retracto Legal Arrendaticio.

La presente investigación está estructurada en tres (03) capítulos:

El primero, Evolución Histórica del Derecho Inquilinario, el cual desarrolla toda la evolución histórica en Venezuela y el mundo, explicando donde surge el Derecho Inquilinario. Además de desarrollar el Retracto Convencional, Legal y Arrendaticio.

El segundo, la Naturaleza Jurídica y Alcance del Retracto Legal Arrendaticio el cual desarrolla cual es la naturaleza jurídica, alcance, y que medios de protección goza el arrendatario cuando inicia el recurso del retracto legal arrendaticio.

Este trabajo va dirigido a los profesionales del Derecho que laboran la materia civil, especialmente el área de arrendamientos inmobiliarios, para que estos amplíen sus conocimientos en el retracto legal arrendaticio.

DERECHOS RESERVADOS

CAPITULO I

MARCO TEORICO CONCEPTUAL.

Fundamentación.

Los seres humanos poseen como un Derecho humano y fundamental el adquirir una vivienda digna, en la cual puedan desarrollarse y criar una familia.

DERECHOS RESERVADOS

En Venezuela, se ampara este Derecho y se le otorga un rango Constitucional en el artículo 82 de nuestra Carta Magna, el cual establece lo siguiente:

“Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada, segura, cómoda, higiénicas, con servicios básicos esenciales que incluyan un hábitat que humanice las relaciones familiares, vecinales y comunitarias. La satisfacción progresiva de este derecho es obligación compartida entre los ciudadanos y ciudadanas y el Estado en todos sus ámbitos.

El Estado dará prioridad a las familias y garantizará los medios para que éstas, y especialmente las de escasos recursos, puedan acceder a las políticas sociales y al crédito para la construcción, adquisición o ampliación de viviendas”.

Ahora bien, no todos los seres humanos cuentan con la capacidad adquisitiva para adquirir un bien inmueble propio, sino que se ven en la necesidad de arrendar un bien inmueble con el objeto de usarlo como vivienda familiar o establecimiento comercial.

Estas personas suscriben un Contrato de Arrendamiento, el cual consiste, en que una parte llamada arrendador entrega a otra parte llamada arrendatario, un bien mueble o inmueble sobre el cual posee derechos de propiedad o de administración, por una cantidad de dinero, obteniendo de esta forma el arrendatario o el tercero a favor de quien se arrendare, el uso, goce y disfrute del bien dado en arrendamiento por un tiempo determinado o indeterminado.

Este tipo de contrato se encuentra regulado por el Código Civil, específicamente en el 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”.

Pero, la regulación general contemplada en el Código Civil no le pareció suficiente al Estado Venezolano, el cual, se vio en la necesidad de legislar sobre la materia de arrendamientos inmobiliarios con uso de vivienda familiar urbanos y suburbanos o con el objeto de desarrollar actividades comerciales,

para proteger al considerado débil jurídico de la relación arrendaticia, llámese arrendatario y a la familia de éste.

Tal consideración llevo al nacimiento de la Ley vigente de Arrendamientos Inmobiliarios, denominada a su vez, Ley de alquileres, la cual viene a regular los derechos y obligaciones de los participantes del contrato de arrendamiento de forma especial.

Dentro de los derechos que posee el arrendatario se encuentra el Retracto Legal Arrendaticio, el cual consiste que éste se subroge en los derechos adquiridos por un tercero sobre un bien en el cual, el arrendatario tiene la preferencia ofertiva.

La ley de arrendamientos inmobiliarios lo expone de la siguiente manera:

Artículo 43: “El retracto legal arrendaticio es el derecho que tiene el arrendatario de subrogarse, en las mismas condiciones estipuladas en el instrumento traslativo de la propiedad, en el lugar de quien adquiere el inmueble arrendado por cualquier acto que comporte la transmisión del derecho de propiedad. Para ejercer este derecho, el arrendatario debe cumplir con las condiciones establecidas en el artículo anterior”.

Artículo 42: “La preferencia ofertiva es el derecho que tiene el arrendatario para que se le ofrezca en venta, en primer lugar y con preferencia a cualquier tercero, el inmueble que ocupa en tal condición de

arrendatario. Sólo será acreedor a la preferencia ofertiva, el arrendatario que tenga más de dos (2) años como tal, siempre que se encuentre solvente en el pago de los cánones de arrendamiento y satisfaga las aspiraciones del propietario”.

Las figuras del Retracto Legal Arrendaticio y la preferencia ofertiva se encuentran interrelacionadas; el retracto legal no puede nacer, sino ha habido un incumplimiento de la preferencia ofertiva; y en el caso, de cumplirse la preferencia ofertiva el retracto legal no tiene uso, ni razón de existir; en sí el derecho al retracto no nace.

En el Código Civil se establece en el artículo 1.546 que “el retracto legal es el derecho que tiene el comunero de subrogarse al extraño que adquiera un derecho en la comunidad por compra o dación en pago, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato”, esta figura tiene su origen en el retracto sucesoral, el cual atribuye a los herederos la posibilidad de ejercer el retracto sobre los bienes que adquiera un tercero siempre y cuando estos bienes que conforman la masa sucesoral no puedan dividirse, o de hacerlo se produciría un menoscabo de ella.

El retracto legal propiamente dicho, es un medio de defensa de la unidad familiar, en virtud de que la mayoría de las comunidades son entre familiares o coherederos y lo que busca es impedir la entrada de un tercero a la comunidad; mientras que el Retracto Legal Arrendaticio busca que el

arrendador adquiriera el bien, en virtud de una derecho de preferencia que la Ley contempla, este trata de proteger la posesión.

En ambos casos, se despoja a un tercero de los derechos que ha adquirido sobre un bien inmueble, para subrogarse el retrayente en esos derechos. Al ejercerse el Retracto Legal Arrendaticio nacen una serie de derechos y obligaciones que pueden ser reales y personales, lo cual complica la determinación de la naturaleza del Retracto Legal Arrendaticio. Así mismo, la ley no especifica cual es el alcance de las potestades que revisten al arrendador para ejercer el Retracto Legal Arrendaticio.

Formulación del Problema

Es por esto que se hace necesario determinar:

¿Cuál es la naturaleza jurídica y alcance del retracto legal arrendaticio en Venezuela?

Objetivos.

Objetivo General.

Determinar la naturaleza jurídica y el alcance del retracto legal en materia arrendaticia en Venezuela.

Objetivos Específicos.

Establecer la naturaleza jurídica del retracto legal arrendaticio en Venezuela.

Establecer el alcance del retracto legal arrendaticio en Venezuela.

Establecer los medios de protección al arrendatario en el retracto legal arrendaticio en Venezuela.

DERECHOS RESERVADOS

Justificación de la Investigación.

El Decreto Legislativo sobre Desalojo de Vivienda de 1947 regulaba junto con el Código Civil, la materia arrendaticia, y en el se reflejaba la intención del Estado de proteger al débil jurídico de la relación, al arrendatario sobre el arrendador. Lo que produjo una resistencia de parte de los arrendadores de arrendar sus inmuebles.

Este es uno de los motivos, por los cuales la legislación inquilinaria colapsó y se hizo necesaria una revisión y reforma de la Ley, lo cual se cumplió en 1999, cuando entra en vigencia la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios.

Dentro de las figuras que se ajustaron a la legislación inquilinaria se encuentra el Retracto Legal, el cual se encuentra contemplado en nuestro Derecho, en el Código Civil; antiguamente cuando un individuo ejercía el

Retracto Legal para la materia arrendaticia acudía a las normas civiles, en la actualidad acude a las regulaciones de la materia especial inquilinaria.

A pesar del nuevo criterio de especialidad, la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, no desarrolla en su totalidad el Retracto Legal Arrendaticio, dejando la aplicación subsidiaria de las normas civiles, con respecto de aquellas cosas que esta Ley no regule.

DERECHOS RESERVADOS

En vista de los vacíos que trae la Ley de Arrendamientos inmobiliarios en esta materia se hace necesario determinar la naturaleza jurídica del Retracto Legal Arrendaticio y el alcance que posee el inquilino para ejercer el Retracto Legal Arrendaticio, el cual se encontrara supeditado al carácter personal o real del retracts legal.

Delimitación.

Delimitación de Contenido: El tema objeto de esta investigación, se encuentra enmarcado en el ámbito del Derecho Civil, en un área sujeta a regulación especial; pues lo que busca es establecer cual es la naturaleza y el alcance del retracts legal en materia arrendaticia.

Delimitación Espacial: La presente investigación tiene aplicación en cuanto a su contenido natural en todo el territorio nacional de la República Bolivariana de Venezuela, específicamente dentro de la Jurisdicción Civil,

pues el objeto de la misma es establecer cual es la naturaleza y el alcance del Retracto Legal Arrendaticio.

Delimitación Temporal: El problema objeto de esta investigación se suscribe desde la entrada en vigencia del Código Civil, Gaceta No. 2.990, Extraordinaria del 26 de julio de 1982 que regula los contratos arrendaticios y el retracto legal. La Ley de Arrendamientos inmobiliarios, Gaceta Oficial No. 36.845 de fecha 7 de diciembre de 1999, que regula el arrendamiento inmobiliario de forma especial y contempla la figura del Retracto Legal Arrendaticio y la Constitución Nacional, Gaceta Oficial No. 5.453 de fecha 24 de marzo de 2000, que contiene el derecho que posee todo ser humano a una vivienda digna.

Marco Metodológico.

La presente investigación tiene por objeto dar respuesta a los objetivos planteados, a través del uso de la doctrina, leyes y jurisprudencia de tal forma que permita precisar cual es la naturaleza jurídica y alcance del Retracto Legal Arrendaticio.

Tipo de la Investigación.

Para Chávez (2001, p. 135), indica: “las investigaciones descriptivas, son todas aquellas que se orientan a recolectar informaciones relacionadas con

el estado real de las personas, objetos, situaciones o fenómenos, tal cual como se presentaron en el momento de su recolección”.

La presente investigación se enmarca inicialmente en la tipología descriptiva, en razón, de que se describen diversos aspectos doctrinarios y jurisprudenciales que permiten establecer cual es la naturaleza jurídica y alcance del Retracto Legal Arrendaticio.

DERECHOS RESERVADOS Diseño de Investigación

El diseño de la investigación lo conforman las actividades realizadas para el logro de los objetivos de la investigación, es decir, los elementos ejecutados en las diferentes fases. De esta forma, Sabino (2000), señala: “es una estrategia o plan general que determina las operaciones necesarias para hacer un modelo de verificación que permita constatar los hechos con la teoría”. (p. 51)

Es importante destacar que al respecto, Finol y Nava (1996), señalan: los diseños documentales se apoyan en el análisis de las documentaciones para extraer conclusiones científicas sobre la temática analizada.

Para el desarrollo de esta investigación se utilizo el método documental para analizar la doctrina nacional con el derecho comparado, que a su vez permitiese analizar y estudiar la legislación y jurisprudencia de nuestro país

con el fin de determinar cual es la naturaleza jurídica y alcance del Retracto Legal Arrendaticio.

Técnicas de Recolección de Datos

Se entenderá por técnica, de recolección de datos como el procedimiento o forma particular de obtener datos o información, en las investigaciones de diseño documental los instrumentos de recolección de datos es cualquier recurso o formato (en papel o digital) que se utilice para obtener, registrar o almacenar información pertinente a la investigación. (Arias, 1997, p. 69).

El análisis documental según Arias (1997) es una “técnica basada en la separación e interpretación de los contenidos de un documento”. (p.133)

En esta investigación se utilizaron fuentes impresas y electrónicas, la Constitución de la Republica Bolivariana de Venezuela, leyes, libros, tesis de grado, paginas web, jurisprudencia entre otros; en si se utilizo cualquier base documental que se pudiera analizar e interpretar a fin de llevar a termino el presente estudio.

Antecedentes.

Para el objeto de estudio se seleccionaron algunos criterios expuestos por investigadores del área que sirven de referencia para esta investigación.

En primer lugar se cita la investigación realizada por Vergara (2001) Titulada “La consignación del canon de arrendamiento y su praxis procesal, Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios”, cuyo objetivo principal fue analizar la consignación del canon de arrendamiento y su praxis procesal en el decreto con rango y fuerza de Ley de arrendamientos Inmobiliarios como instrumento legal novedoso en materia procesal.

DERECHOS RESERVADOS

La metodología empleada a esta investigación fue documental por cuanto se recolecto toda la información del análisis de la mencionada Ley, de doctrina patria y jurisprudencia en materia inquilinaria.

Como resultado de la investigación su autor pudo concluir que la novísima Ley de Arrendamientos Inmobiliarios busca lograr la seguridad jurídica de las parte y reúne en un solo texto todas las disposiciones legales en materia inquilinaria.

En segundo lugar se cita la investigación realizada por Ferrer (2004) Titulada “El Arbitraje como Medio de Solución de los Conflictos en los Contratos de Arrendamientos”, cuyo objetivo principal fue analizar el Arbitraje como medio de solución de los Conflictos en los Contratos de Arrendamientos.

La metodología empleada a esta investigación fue documental cualitativa, con diseño bibliográfico documental. Se emplearon fuentes documentales jurídicas y doctrinales.

Como resultado de la investigación su autor pudo precisar el procedimiento arbitral en los contratos de arrendamiento, con particular distinción en las etapas esenciales de la solución de problemas, para esto se consideraron la teorías privatistas, jurisdiccional e intermedia.

DERECHOS RESERVADOS

Estas dos (2) investigaciones aportaron conocimientos teóricos con respecto al contrato de arrendamiento inmobiliario y su regulación con respecto a la novísima Ley Especial de Arrendamientos Inmobiliarios llamada a su vez Ley de Alquileres.

Bases Teóricas.

Evolución Histórica del Derecho Inquilinario en el Mundo.

Se hace necesario establecer como se ha desarrollado el Derecho Inquilinario en el Mundo, a fin de determinar como esto ha servido de influencia a nuestra propia legislación.

Derecho Romano.

Según Bendayán, I. (1999) El arrendamiento es una figura muy antigua, que proviene del Derecho Romano, este se consideraba un contrato consensual regulado por las normas del derecho Civil. (p. 164).

Los romanos desarrollaron tres tipos de contratos de arrendamiento, el denominado contrato de cosas, identificado como arrendamiento de bienes muebles o inmuebles, el cual en latín recibe el nombre de *locatio conductio rei*.

El llamado contrato de obra, cuando una persona se compromete a ejecutar una obra a cambio de un precio *locatio conductio operis faciendi* y el contrato de servicio llamado *locatio conductio operarum*, el cual para los romanos consistía en que una persona se comprometía a realizar ciertos y determinados servicios. (Harting y Hermes, 1996, p. 13.)

Para Bendayán (1999) El contrato de arrendamiento regulado por el Derecho Civil, cambia a principios del siglo XX, donde se modifican los paradigmas y las realidades sociales y por ende, se produjo un cambio necesario en el Derecho, para ajustarse a los nuevos hechos sociales. (p. 164)

Al principio, los Estados no regulaban las relaciones arrendaticias, estas se encontraban totalmente sujetas a lo estipulado en los Códigos Civiles de

cada país, siempre respetando el principio de autonomía de la voluntad de las partes, pero esto ha cambiado, el Estado ha ido interviniendo y regulando los elementos que integran el contrato de arrendamiento, tratando de equilibrar los problemas habitacionales, en búsqueda de un interés público y social. (Mogollón, 2001, p. 3).

Esto se regían, a su vez, por el principio económico de oferta y demanda, en este período del tiempo existía una gran abundancia de vivienda y al Estado no le interesaba regular las relaciones entre arrendador y arrendatario, se limitaba a regular las condiciones de salubridad de los inmuebles, y su seguridad. Este tipo de concepción donde el Estado aplicaba el principio de *laissez faire, laissez passer*, era conocida como Estado Gendarme. (Bendayán, 1999, p. 165).

A partir de las guerras, principalmente la Primera Guerra Mundial de 1914-1918, produjeron en el mundo gran escasez de artículos de primera necesidad; se encarecieron los precios de los alimentos, los vestidos, las medicinas y sobre todo se produjo un gran déficit de viviendas; los Gobiernos ante esta dramática situación, adoptaron una serie de medidas de emergencia, con carácter provisional y de excepción, con el objeto de proteger los intereses de los ciudadanos, entre estas medidas se encuentran: la fijación de precios de los artículos de primera necesidad, prorroga forzosa de los arrendamientos, congelación de los alquileres y moratoria para su pago. (Bendayán, 1999, p. 165-166).

Francia.

En Francia, el 5 de agosto de 1914, se dictó una Ley de prorroga forzosa de los contratos de arrendamiento y luego, varios decretos complementarios, hasta llegar a la Ley del 1 de abril de 1926, reformada en el año 1927 y en el 1929, donde se estipulaba el congelamiento de los alquileres, al precio establecido antes del inicio de la Guerra en 1914, para las poblaciones de más de 50.000 habitantes y por razones de humanidad también se estableció la moratoria en el pago de los alquileres, la exoneración y reducción a los arrendatarios y colonos y la indemnización y compensación pecuniaria concedidas a los arrendadores.

La libertad de los contratantes para determinar la duración ha sido, desde el comienzo de la guerra, objeto de restricciones por una legislación especial, considerada siempre como provisional y excepcional, pero cuya duración excede a todo lo previsto como resultado de la crisis permanente de la vivienda. (Bendayán, 1999, p. 166).

España.

En España, se le dio inicio al régimen especial de arrendamientos urbanos el 21 de junio de 1920, el cual estipulaba la prorroga de los contratos, la tasa legal de los alquileres, y limitaciones a las causales de desahucio, este decreto solo afectaba a poblaciones con mas de 20.000 habitantes, capitales o provincias, el decreto Real de 1923 extendió su vigencia a poblaciones de más de 6.000 habitantes; después el decreto del 29 de diciembre de 1931 se le reconoció el carácter permanente a las

normas dictadas y se le impone su vigencia, hasta la promulgación de la Ley de Arrendamientos Urbanos en 1946, estableciendo, estabilidad indefinida a las relaciones arrendaticias, configuró el derecho de arriendo de local o negocio como derecho transmisible, estipulo una serie de causas para la resolución de los contratos de arrendamiento y causales para denegación de la prorroga. Esta ley sufrió varias reformas hasta llegar a la Ley de Arrendamiento Urbano, del año 1994. (Bendayán, 1999, p. 165-166).

DERECHOS RESERVADOS

España y Francia influenciaron a casi todas las demás naciones en Europa y América; Inglaterra promulgó la Ley de Arrendamiento Urbano el 25 de noviembre de 1915, en Alemania se promulgó el 26 de julio de 1917, en Bélgica se promulgó el 30 de abril de 1918, en Italia el 4 de enero de 1920.

Latino América.

En Latino América se produce el mismo fenómeno pero no a partir de la primera guerra mundial, sino a partir de la segunda en 1944, entre los países precursores para instaurar legislaciones en esta materia se tienen:

En Perú el 20 de junio de 1946, en Argentina el 29 de septiembre de 1949, El Salvador el 14 de junio de 1948 conocida esta como la Ley de Inquilinato, y en Uruguay el 19 de octubre de 1948, por citar algunos países. (Bendayán, 1999, p. 167).

De esta forma se da por nacido un nuevo Derecho: el Derecho Especial de Arrendamiento Urbano, que viene a regular las relaciones arrendaticias con carácter imperativo y de orden público; este se caracteriza por la intervención del Estado en la contratación individual; por la prohibición al inquilino de renunciar a las ventajas que le ofrece la Ley. (Bendayán, 1999, p. 167-168).

A través de esta evolución, aparece por primera vez, la concepción del débil jurídico aplicada a los inquilinos, considerándolos dignos de protección y tutela. (Bendayán, 1999, p. 168).

Este nuevo Derecho que se considero una vez transitorio y contingente se ha convertido en estable y necesario, los decretos que una vez fueron dictados por estados de emergencia se han convertido en leyes cuidadosamente elaboradas, dictadas con carácter de permanencia.

Por ultimo, muchos autores han reconocido a nivel mundial al Derecho Inquilinario como una rama diferente al Derecho Positivo contenido en el Código Civil; aunque existen autores que no están de acuerdo con esta postura. (Bendayán, 1999, p. 168).

Evolución del Derecho Inquilinario en Venezuela.

En Venezuela, durante el mandato del Presidente Dictador General Juan Vicente Gómez no se había sentido escasez de viviendas, es más era

frecuente encontrar varias casas vacías en una misma calle y los propietarios en ocasiones tenían que disminuir los cánones de arrendamiento con el objeto de mantener en la vivienda un buen inquilino. (Bendayán, 1999, p. 170).

Corría el año de 1935, cuando falleció el Generalísimo Dictador, tomando la presidencia el General Eleazar López Contreras, quien encamino a la República hacia una Democracia Participativa, se inicio de esta forma una serie de obras publicas y se delineo un programa ambicioso de Gobierno denominado El Programa Febrero, a través de este programa se dictaron nuevas leyes como la Ley del Trabajo que beneficio a la clase obrera y el auge de la explotación petrolera, permitió al Gobierno obtener nuevos ingresos, los cuales invirtió en mejorar las condiciones de higiene de la población y en el sector salud, así disminuyó la mortalidad infantil, a esto se agrega los inmigrantes de España, Italia y Portugal, lo que llevo a un aumento en el índice poblacional, lo cual denomina la doctrina como un crecimiento explosivo. (Bendayán, 1999, p. 170).

Para Mogollón (2001) la problemática habitacional en Venezuela, comenzó a sentirse a partir de la Segunda Guerra Mundial, en agosto de año 1939, cuando se encareció el precio de los materiales de construcción y el crecimiento explosivo de la población trajo como consecuencia mayor demanda de viviendas, lo cual, subió el precio de los alquileres. Para controlar esto, el Presidente General Eleazar López Contreras el 9 de

septiembre de 1939 dictó un decreto que regulaba los precios de los artículos de primera necesidad, entre los que figuraban los alquileres de vivienda, así mismo, regulo el precio de los materiales de construcción. Este es el primer paso que se dio en Venezuela hacia la creación de una legislación especial inquilinaria. (p. 3).

Luego, nace el decreto No. 176 del 15 de agosto de 1944, este es de gran importancia, ya que en el se creó la Comisión Nacional de Abastecimientos, adscrita al Ministerio de Hacienda, la cual, fue el origen de la Oficina Nacional de Inquilinato, el artículo 9 letra f le da a este cuerpo la facultad de fijar los tipos máximos de alquiler aplicables en los contratos de arrendamiento de viviendas, locales destinados a la producción, inmuebles tomados en arrendamiento por el Estado, inmuebles destinados a hoteles y restaurantes, y otras categorías que determinase el Ejecutivo Nacional. (Bendayán, 1999, p. 173).

Además en el artículo 13 del mismo decreto se enumeran las causales de desocupación de viviendas, los cuales son: cuando no se haya pagado el canon dentro de los 15 días a su vencimiento, cuando el inmueble deba ser ocupado por su propietario o parientes consanguíneos dentro de un segundo grado de consanguinidad y este debe ocuparlo a mas tardar dentro de un mes después de la desocupación y debe habitarlo mínimo por 6 meses, cuando el inmueble requiera una reparación que exija si desocupación, cuando el arrendatario destine un uso contrario a las buenas costumbres o le

de un uso distinto para el cual fue arrendado y cuando el inquilino deteriore el inmueble. (Bendayán, 1999, p. 173).

El artículo 14, le dio a los inquilinos el derecho de consignar los alquileres en cualquier juzgado de parroquia o de municipio de la ubicación del el inmueble, más tarde fue contemplado el reintegro.

Mediante este decreto se derogaron: la Comisión de Control de Importaciones, la Junta Nacional de Transporte y la Junta Nacional Reguladora de Precios. (Bendayán, 1999, p. 173).

Por resolución No. 72, de fecha 24 de diciembre de 1945 de la Comisión Nacional de Abastecimientos, se rebajaron los alquileres de los inmuebles destinados a vivienda, pero esta rebaja solo era aplicable al Distrito Federal y al Distrito Sucre del Estado Miranda; con la Resolución 100 de fecha 6 de abril de 1946 se agregó a esta regulación 20 Estados de la República; se excluyeron Amazonas, Delta Amacuro, y las dependencias federales, por su escasa importancia. (Bendayán, 1999, p. 175-178).

Mediante el decreto No. 421 de la Junta de Gobierno de los Estados Unidos de Venezuela, se eliminó la Comisión Nacional de Abastecimientos y la Delegación Fiscal de ésta; y se creó a partir de este decreto la Oficina de Inquilinato dependiente del Ministerio de Fomento.

En 1947, se puso en vigencia el Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas, éste era sustento jurídico fundamental para el derecho especial Inquilinario en Venezuela, este nace bajo la concepción de un Gobierno del Pueblo, refuerza el criterio proteccionista del Estado. (Núñez, 2000, p. 2).

Este decreto se limitaba a los contratos de arrendamiento sobre bienes inmuebles a tiempo indeterminado los contratos a tiempo determinado se regulaban por las normas establecidas en el Código Civil. Dentro de las causales de desalojo se modifico e innovo con respecto al Decreto Anterior en lo siguiente:

Para poder ocupar el inmueble el propietario o alguno de sus parientes dentro del segundo grado de consanguinidad, la desocupación debe ser acordada a petición de parte por la Dirección de Inquilinato, la cual exigirá las pruebas pertinentes, la ocupación deberá efectuarse en el mes siguientes y por un lapso no menor de seis meses y la casa que esta desocupando el propietario o su familiar deberá ofrecérsela a el inquilino que va ha desalojar, salvo que sea objeto de reparaciones mayores, reconstrucción o demolición; se agregó como causal desalojo la utilización necesaria por causa de interés público; para solicitar el desalojo por destinar el inmueble a usos deshonestos, este hecho debe declararlo la Dirección de Inquilinato o los consejos municipales del resto del país.

Se establece de igual forma dos tipos de derechos preferentes; el primero, orientado a cuando hubiere tenido que desocupar el inmueble por causas de reparación, modificación o reconstrucción, el inquilino desocupado tiene el derecho preferente a volver a ocupar; y el segundo, cuando el inquilino que se encuentre ocupando un inmueble por un contrato de arrendamiento a termino fijo podrá seguirlo ocupando, en virtud, del derecho de preferencia al vencimiento del plazo.

DERECHOS RESERVADOS

La Ley de Inquilinato del 28 de marzo de 1955, jamás se puso en ejecución, porque su artículo 41, facultaba al Ejecutivo Nacional poner en ejecución ésta Ley, cuando lo considerara conveniente; la misma, fue derogada el día 26 de julio de 1960, al ser aprobada la Ley de Regulación de Alquileres.

Las principales innovaciones de la Ley de 1955 son las siguientes:

Se excluyeron de la regulación las viviendas de lujo.

Se enumeran los casos en que serán revisados los arrendamientos máximos mensuales; se repiten las causales de desocupación del decreto 100.

Se amplía la causal de reparación para la desocupación y se incluye la reconstrucción.

Y su más importante avance, lo constituye la prohibición de establecer condiciones para arrendar inmuebles que se consideren discriminatorias, como lo son el solicitar que no sean ocupados por niños: esto se hizo con búsqueda de un interés social y a su vez, el respeto por los Derechos Humanos. Finalmente esta Ley silencia todo con respecto al procedimiento de desalojo, debido a que estaba vigente el Decreto Legislativo sobre el Desalojo de 1947. (Bendayán, 1999, p. 181-185).

DERECHOS RESERVADOS

En 1987, bajo la Presidencia de Jaime Lusinchi, se dictan una serie de disposiciones en materia de regulación de inmuebles, las cuales excluyen del régimen proteccionista del Estado una serie de bienes dados en arrendamiento o para dar en arrendamiento, esto se observa en 1997 mediante sentencia de la Sala Político Administrativa, donde se ratifica la exclusión a los bienes inmuebles destinados al uso comercial o industrial de la protección del Derecho Especial Inquilinario. (Núñez, 2000, p. 3).

En 1999, el poder ejecutivo promulga la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, y además se establece que de forma paralela o subsidiaria para regular la materia arrendaticia, se pueden aplicar normas o instrumentos jurídicos contenidos en otros instrumentos jurídicos como lo son: Código Civil, Ley de la Reforma Agraria, Código Penal, Ley de Propiedad Horizontal, entre otros. Con la entrada en vigencia de esta Ley se derogan la Ley de 1960 la reforma de 1987, el decreto de desalojo de viviendas de 1947, el reglamento de regulación de alquileres de 1972, la resolución 3729 de 1976,

los decretos 513 y 576 de 1971, el decreto 298 de 1989, el decreto 1493 de 1987 y todas las disposiciones que sean contrarias a él. Todo esto según el artículo 93 de la misma. (Mogollón, 2001, p. 3-4).

El Derecho Inquilinario en Venezuela.

Después de analizar la evolución histórica del Derecho Inquilinario en Venezuela, se hace necesario desarrollar un estudio a profundidad, de esta rama del Derecho.

DERECHOS RESERVADOS

Concepto.

Según Bendayán (1999) El Derecho de Arrendamiento Urbano, también llamado Derecho Inquilinario por la doctrina, Es una rama **especial**, que viene a regular las relaciones arrendaticias con carácter imperativo, aplicando el orden público; esta rama se caracteriza por la intervención del Estado en la contratación individual; por la protección al inquilino como débil jurídico y la prohibición al mismo de renunciar a las ventajas que le ofrece la Ley. (p. 167-168). (resaltado nuestro)

Naturaleza Jurídica.

En relación a la naturaleza jurídica del arrendamiento existen diferentes teorías, la interrogante planteada es si el Derecho Inquilinario, es un derecho real o personal, entendiéndose el derecho real como derecho sobre la cosa

ajena y el derecho personal como el derecho de crédito de índole personal. (Guerrero, 1990, p. 156).

El derecho real es susceptible de ser opuesto a todo el mundo y permite ejercer poder sobre un determinado bien; mientras que el derecho personal, el cual es equivalente al derecho de crédito, atribuye a su titular la facultad de exigir del deudor el cumplimiento de una obligación. (Guerrero, 1990, p. 160).

DERECHOS RESERVADOS *Teoría Clásica*

Esta teoría se encuentra fundada en el Derecho Romano, según esta teoría el derecho del arrendatario es un **derecho personal**, por el criterio de que es el arrendatario no goza directamente de la cosa, sino que el arrendador es quien le permite gozar de ella. Se protegían los derechos de arrendador dueño del bien y no los derechos del arrendatario de esto se derivan en origen dos figuras que se modificaron el actual Derecho Inquilinario: el desalojo, el cual podía demandarlo el propietario en cualquier momento aun cuando no se encontrara vencido el contrato; y el derecho a la defensa contra perturbaciones de terceros los cuales solo podía ejercer el propietario del bien y no el arrendatario, como se hace notar estas dos figuras han cambiado mucho en nuestros días. (Guerrero, 1990, p. 157). (resaltado nuestro)

En Roma, el contrato no era traslativo de derechos reales, sino que era creador de obligaciones, de lo cual se desprenden dos consecuencias: la

primer, la *Lex Emptoren*, según la cual el adquiriente de una cosa arrendada podrá expulsar al colono y éste únicamente contaba con el derecho de pedir la repetición como indemnización contra quien le arrendó el fundo; y la segunda, se funda en la *Lex Aede*, que facultaba al arrendador a desahuciar al inquilino cuando necesitaba el inmueble para ocuparlo o reformarlo.

Como Derecho clásico, en el antiguo Derecho Francés se distinguían los dos tipos de derechos: en los arrendamientos enfitéuticos y en los terrazgos perpetuos se originaba un derecho real, solo creaba derechos personales con respecto, a que el propietario o el adquiriente pudieren desalojar al inquilino por considerar que le contrato de arrendamiento era *Res Inter Alios Acta* y por la Aplicación del *Lex AEDE*. (Guerrero, 1990, p. 158).

Las legislaciones modernas han tenido una tendencia abolutiva del *Lex Emptoren* y han establecido normas más protectoras contra el desahucio.

Concepción Troplong.

“Para él, el arrendamiento hacía nacer un derecho real a favor del arrendatario”. (citado por Guerrero, 1990, p. 159).

Troplong se fundó en el artículo 1.743 de Código Napoleónico, según el cual, el contrato de arrendamiento subsiste en caso de venta de la propiedad, el comprador ajeno al contrato debe respetar el derecho del arrendatario, lo cual comprobaría que no se trata de un derecho personal, sino de un

derecho real que puede hacerse valer frente al comprador. (citado por Guerrero, 1990, p. 159).

Amplia Troplong, que cuando se establecen acciones posesorias a favor del arrendatario contra cualquier tercero se está hablando de un derecho real, si fuere un derecho personal, solo podría ejercer estas acciones el arrendador, como lo establecía el Derecho Romano. Las leyes de prorrogación han acentuado el carácter real, y el traslado del contrato de arrendamiento a la muerte del locatario a los parientes que hace vida con él, sobre los herederos legítimos, hace decir, que se reconoce el derecho a quien está en goce de la cosa y no a quien sucede universalmente como causante. (citado por Guerrero, 1990, p. 159).

Para Guerrero el principal argumento de esta teoría es que: "...el comprador del inmueble arrendado está obligado a mantener el arrendamiento consentido por el propietario que vendió el bien arrendado; pero además el inquilino tiene dos ventajas del derecho real: el derecho de persecución y el derecho de preferencia". (p. 160)

Esta teoría fue abandonada definitivamente, por la doctrina y la jurisprudencia hace ya un tiempo, pero hay que reconocer que el derecho del arrendatario no solo es oponible al arrendador, sino también a terceros.

Posición de Planiol y Ripert.

Ellos plantean, que no se puede hacer en el caso del arrendamiento un perfil clásico y divisible de derechos reales y personales, distinguiéndolas básicamente por su grado de oponibilidad, sino que, el derecho de arrendamiento es oponible no solo al deudor sino a un grupo especial y determinado de personas; estos sostienen que el contrato de arrendamiento se encuentra en una categoría jurídica intermedia, entre el derecho real y el derecho personal. (citado por Guerrero, 1990, p. 160).

Posición Intermedia o Ecléctica.

Las doctrinas estudiadas caen en contradicciones al tratar de explicar la naturaleza personal o real del arrendamiento a través de la relación material del arrendatario con la cosa arrendada. (Guerrero, 1990, p. 161).

El contrato de arrendamiento permite colocar al arrendatario o locatario en contacto directo con el bien arrendado, de aquí que se permite calificar esta relación material como un derecho de carácter real, pero al mismo tiempo el arrendatario tiene una potestad autónoma, que en ciertos casos, le da el derecho de oponer su situación al tercero comprador y a todos los demás. (Guerrero, 1990, p. 162).

En conclusión el derecho real es de oponibilidad absoluta, y el derecho personal, no es oponible más que al deudor, puede encontrarse una categoría

intermedia de derechos de oponibilidad restringida: el derecho de arrendamiento es uno de ellos. (Guerrero, 1990, p. 163).

Bienes susceptibles de Arrendamiento.

Según Marín (1998) cuando se hace referencia al Derecho Inquilinario, se trata del arrendamiento de bienes inmuebles, su objeto es una cosa o bien que no puede desplazarse o moverse, no ser movido o desplazado como una casa, un edificio, un apartamento, entre otros; pero el Código Civil Venezolano, en el del contrato de arrendamiento hace referencia a la cosa arrendada, y se entiende que se refiere con cosa, a bienes muebles e inmuebles, en realidad según nuestro ordenamiento jurídico, todas las cosas que según nuestro Código Civil pueden ser consideradas bienes, son susceptibles de arrendamiento. (p. 302-303)

Esta máxima es muy extensa, es por esto que existen ciertas limitaciones a las cosas a arrendar, como lo son: la imposibilidad de arrendamiento sobre bienes fungibles y los bienes consumibles, los cuales después de usarlos no se pueden devolver lo que desnaturalizaría el contrato de arrendamiento; la prohibición de arrendar derechos de uso y habitación, el que el objeto no este dentro del comercio entre otros.

Existen 3 características básicas que deben llenar las cosas objeto de arrendamiento: debe estar en el comercio, deben ser cosas determinadas o determinables antes de proceder a su ejecución (arrendamiento de cosas futuras) y no puede ser fungible ni consumible.

Bienes Sujetos al Régimen Especial Inquilinario.

En cuanto a los bienes susceptibles de arrendamiento en el Derecho Inquilinario, la Ley actual y vigente de Arrendamientos Inmobiliarios en Venezuela, señala en su artículo 1 que: “el presente Decreto-Ley regulara el arrendamiento y subarrendamiento de los inmuebles urbanos y suburbanos destinados a la vivienda, y/o al funcionamiento o desarrollo de actividades comerciales, industriales, profesionales, de enseñanza y otras distintas de las especificadas, ya sean arrendados o subarrendados totalmente o por partes”.

Así mismo, el Decreto-Ley señala cuales son los inmuebles que quedan excluidos de su aplicación en el artículo 3, quedan excluidos: los terrenos urbanos y suburbanos no edificados, las fincas rurales, los fondos de comercio, los hoteles, moteles, hoteleras, paradores turísticos, inmuebles destinados a temporadas vacacionales, establecimientos de alojamiento turísticos, los cuales se encuentran ceñidos a una ley especial y las pensiones y hospedajes que acrediten su registro ante la autoridad competente.

Así mismo, la Ley refiere en sus artículos 4 y 5 los bienes que quedan excluidos de la fijación de cánones de arrendamiento y los inmuebles que quedan excluidos solo de los efectos de la terminación de la relación arrendaticia. (González, 2000 b, p. 18).

Órganos Competentes en Materia Inquilinaria.

Desde el año 1960 hasta el año de 1996, la función administrativa inquilinaria fue desarrollada por el Ministerio de Fomento, el cual con su extinción se convirtió en el Ministerio de Industria y Comercio, pero no heredó la competencia administrativa inquilinaria, sino que se asignó al Ministerio de Desarrollo Urbano, previo a la desaparición del Ministerio de Fomento. En 1999, el presente Gobierno creó un nuevo Ministerio denominado Ministerio de Infraestructura, quien asumió las funciones del antiguo Ministerio de Desarrollo Urbano, entre las que se encontró la competencia inquilinaria, según lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley de Administración Central. (Núñez, 2000, p. 77-78).

La Jurisdicción Especial Inquilinaria se encuentra establecida en el Capítulo III, de la Ley de Arrendamiento Inmobiliarios, específicamente en los artículos 9 y 10 de la misma.

Administrativos.

Las funciones administrativas inquilinarias le corresponde la competencia al poder Ejecutivo Nacional, quien delega su ejercicio a la Dirección de inquilinato del Ministerio de Infraestructura para el área Metropolitana de Caracas y a las Alcaldías para lo que corresponda al resto del país. (Producción Editorial, 2001, p. 135-136).

Las decisiones de estos órganos causan estado, dejando abierto el acceso a los recursos contenciosos administrativos. Esta competencia se encuentra regulada en el la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios.

Artículo 9: las funciones administrativas inquilinarias son competencia exclusiva del poder Ejecutivo Nacional, y el ejercicio de sus funciones podrá ser delegado por este Poder Nacional a las Alcaldías, en cuyo caso las multas que ellas impongan como sanciones a los contraventores de esta Ley, ingresarán al respectivo Tesoro Municipal. En el Área Metropolitana de caracas estas funciones no podrán ser delegadas, y las ejercerá el Ejecutivo Nacional por órgano de la Dirección General de inquilinato del Ministerio de Infraestructura.

Jesús Mogollón Castillo (2000), presenta gráficamente la competencia administrativa en el anexo No. 1.

Judiciales.

El artículo 10 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, establece cual es la competencia Judicial en materia Inquilinaria.

La competencia judicial en el Área Metropolitana de Caracas corresponde a los Tribunales Superiores en lo Civil y Contencioso Administrativo, en lo relativo a la impugnación de los actos administrativos emanados de la Dirección general de Inquilinato del ministerio de Infraestructura; y el resto del país, la competencia corresponde a los Juzgados de Municipio o a los de igual competencia en la localidad de que se trate, en cuyo caso, a tales juzgados del interior de la República se les atribuye la competencia especial Contencioso Administrativo en materia inquilinaria. El conocimiento de los demás procedimientos jurisdiccionales, a que se refiere esta ley, en materia de arrendamientos urbanos y suburbanos, será competencia de la jurisdicción civil ordinaria.

Jesús Mogollón Castillo (2000) los representa gráficamente en el anexo

No. 2. DERECHOS RESERVADOS

Contrato de Arrendamiento.

El arrendamiento es un contrato, y un contrato es según el artículo 1.133 del Código Civil, es una convención entre dos o más personas para constituir, reglar, transmitir, modificar o extinguir entre ellas un vínculo jurídico. Para nuestra legislación, como para la italiana no existe distinción entre el uso del termino contrato y convención; más no así para la legislación francesa donde distinguen el contrato de la convención, haciendo del contrato una subespecie de convención, caracterizado por la posibilidad de constituir, crear o formar una obligación; mientras que la convención tiene como efecto modificar, regular o extinguir obligaciones pre-existentes. (Mogollón, 2000, p. 4).

Concepto.

Nuestro Código Civil vigente define el arrendamiento en su artículo 1.579, como el: "...contrato por el cual una de las partes contratantes se obliga a hacer gozar a la otra de una cosa mueble o inmueble, por cierto tiempo y mediante un precio determinado que ésta se obliga a pagar a aquella". (Varela, 1997, p. 127).

Esta definición se asemeja mucho a la definición establecida en el Código Civil español en su artículo 1.543: "En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a otra el goce de una cosa por tiempo determinado y precio cierto". (Marín, 1998, p. 293).

Según Varela (1997) los elementos esenciales del contrato de arrendamiento desde un punto de vista muy básico y general son: el goce, consiste en la obligación por parte del arrendador de hacer gozar a la otra parte del contrato la cosa arrendada, sea mueble o inmueble; la duración este contrato se constituye por cierto período de tiempo y el precio que se traduce en la obligación del arrendatario de pagar un precio o canon, que nada obsta para que sea pagado en dinero o en especies. (p.127-128).

Elementos.

En realidad el arrendamiento por ser un contrato tiene elementos generales a todos los contratos y elementos propios; los elementos

generales se encuentran en el artículo 1.141 del código Civil, los cuales son: consentimiento, objeto y causa lícita, pero para el contrato de arrendamiento especialmente se le agrega el elemento precio. (Mogollón, 2000, p. 5).

El consentimiento es definido como el acuerdo de las partes, el cual se perfecciona en el arrendamiento cuando cada una de éstas legítimamente expresa su voluntad de obligarse o de contratar. (Mogollón, 2000, p. 5).

Para que este consentimiento sea válido jurídicamente las partes deben tener la capacidad de contratar. Ésta se define como la aptitud para que las personas, físicas o jurídicas, en cuanto son parte en el contrato, puedan celebrarlo de tal forma que produzca sus efectos normales. Las personas mayores de edad o emancipadas, que poseen el poder de administración de un bien pueden celebrar contrato de arrendamiento, siempre y cuando no sufran de ninguna inhabilitación. (Marín, 1998, p. 300-302).

La cosa u objeto es en el caso del arrendamiento, el bien mueble o inmueble, cuyo posesión o uso temporal se concede. (Mogollón, 2000, p. 6).

Estas cosas deben ser determinadas o determinables, por esto basta que en el momento de la celebración se dejen establecidos los medios para determinar el objeto del contrato, señalando por ejemplo el genero, la especie o la cantidad, lo cual permita la individualización de la cosa; tiene que estar en el comercio jurídico, lo que se refiere a que teniendo existencia,

sea susceptible de aprovechamiento útil y puede ser sometido a dominio singular.

Por ende, no podrán ser objeto de arrendamiento los bienes pertenecientes al dominio público como lo son: las calles, plazas, caminos, canales, entre otros; y por ultimo, las cosas susceptibles de arrendamiento no pueden ser objetos fungibles ni consumibles, las fungibles por que no se puede regresar en este caso la misma cosa que se recibió, una vez que se uso, gozo y disfruto y los consumibles porque pierden su individualidad con el primer uso, y tampoco se puede dar el cumplimiento a la obligación de devolver el objeto arrendado. (Marín, 1998, p. 303-304).

La causa lícita consiste en hacer gozar a la otra parte en el contrato, una cosa determinada por cierto tiempo y por un precio determinado; esta cosa no puede ser deshonesto ni contraria a las buenas costumbres, de ser así el contrato sería nulo. (Mogollón, 2000, p. 6)

En cuanto al goce y disfrute, nuestro legislador en el Código Civil se refiere al goce de la cosa en el artículo 1.579; pero no por esto, debe entenderse, que disfrute o uso de cosas este limitado en este contrato; por el contrario en nuestro derecho no se hace diferencia entre el término goce y disfrute. Por ende, se puede arrendar para que el arrendatario sólo pueda usar la cosa dada en arrendamiento, para que la disfrute y la goce, como bien dice el Código Civil. (Marín, 1998, p. 311).

El tiempo al que se refiere la definición del contrato de arrendamiento, no es un requisito esencial, por lo tanto aun cuando no se fije el tiempo de duración el contrato es igualmente valido, pero si existen limitaciones en el tiempo para los contratos de arrendamiento, un ejemplo de esto, es que los arrendamientos de bienes inmuebles no pueden celebrarse por un lapso mayor de 15 años según el Código Civil. (Marín, 1998, p. 312).

Para Mogollón (2000) el precio llamado también, canon, renta o alquiler, consiste en la suma de dinero u especies que el arrendatario se compromete a pagar al arrendador, como contraprestación por el uso, goce y disfrute del bien dado en calidad de arrendamiento. El precio a diferencia del tiempo no puede dejarse al azar, de ser así el contrato seria nulo. (p. 6).

El precio debe ser, determinado o determinable, real, sensiblemente justo y en dinero o en especies.

Real: se refiere aquél cuya existencia es innegable, que sobre la fijación de este, se expreso la voluntad de las partes, sin lugar a dudas, que hubo lo que en derecho se conoce como consentimiento para su establecimiento. (Marín, 1998, p. 305).

Determinado o determinable: consiste en que las partes hayan fijado el precio de mutuo acuerdo o por lo menos hayan fijado los medios para su determinación. (Marín, 1998, p. 305).

Sensiblemente justo: el precio es la compensación que recibe el arrendador por dar el uso, goce y disfrute a otra persona, es lógico que por este hecho el arrendador merezca un precio justo sobre su bien, esto esta orientado hacia el campo de la equidad, y en la actualidad se encuentra regulado por la Ley especial. (Marín, 1998, p. 306).

Dinero o en especies: el precio puede ser pagado en dinero o en otros bienes, siempre que estos sean valubles en dinero, se hace la salvedad, de que no será arrendamiento, si el arrendatario paga el bien arrendado con frutos producidos por la cosa arrendada en este caso se estaría en presencia de otra figura jurídica. (Marín, 1998, p. 309).

Características.

Consensual: se perfecciona con el solo acuerdo de la voluntad de las partes. (Varela, 1997, p. 129).

Oneroso: cada una de las partes asume una obligación, pero no con la intención de gratificar a la otra, tratan de procurarse una ventaja mediante un equivalente. (Varela, 1997, p. 129).

Sinalagmático: los contratantes se obligan recíprocamente, en consecuencia se puede aplicar el *non adimpleti contractus*, si una de las partes no cumple su obligación la otra no tiene porque cumplir la suya, así

mismo pueden reclamar la resolución o el cumplimiento del contrato. (Varela, 1997, p. 130).

Conmutativo: las partes conocen las cargas que van a tener al mismo momento de la celebración del contrato. (Varela, 1997, p. 130).

Puede ser un acto mercantil o civil: la doctrina y la jurisprudencia han considerado que el arrendamiento puede ser de naturaleza civil o mercantil.

DERECHOS RESERVADOS
No es intuito persona: aunque se contrata con una persona en particular, esta característica se desprende de la no extinción del contrato con la muerte del arrendador o el arrendatario, ni con la venta del inmueble. (Varela, 1997, p. 131).

Paritarios: se aplica la autonomía de la voluntad de las partes para la formación del contrato, siempre y cuando no se contravengan normas de orden público. (Varela, 1997, p. 131).

De administración: se constituye mediante actos de administración y no de disposición. (Varela, 1997, p. 132).

De tracto sucesivo: el contrato alcanza su efecto durante la duración del contrato mediante la distribución de la ejecución de las prestaciones en el tiempo, de forma sucesiva. (Varela, 1997, p. 132).

Principal: el arrendamiento no supone la existencia de ninguna otra obligación preexistente. (Varela, 1997, p. 133).

Individual: se concierta entre partes individualizadas; y con respecto a un objeto u objetos individualizables o determinables. (Varela, 1997, p. 133).

Privado: el contrato surte efectos plenos en la esfera patrimonial de los contratantes. (Varela, 1997, p. 133).

DERECHOS RESERVADOS

Tipos de Arrendamientos.

El arrendamiento se divide en dos grandes tipos: el arrendamiento de bienes muebles y el arrendamiento de bienes inmuebles.

El arrendamiento de bienes muebles puede ser sobre cosas corporales o no. Los muebles los califica nuestro legislador según su naturaleza y según su objeto: esto se encuentra establecido en los artículos 531 al 537 del Código Civil. (Varela, 1997, p. 147).

El artículo 532 del Código Civil establece que los bienes muebles por su naturaleza son los bienes que pueden cambiar de lugar bien por sí mismos o movidos por una fuerza exterior.

En este mismo orden de ideas, el artículo 533 del mismo Código establece cuales son los bienes mueble por su objeto y enuncia algunos:

Son muebles por el objeto a que se refieren o por determinarlo así la Ley, los derechos, las obligaciones y las acciones que tienen por objeto cosas muebles; y las acciones o cuotas de participación en las sociedades civiles y de comercio, aunque estas sociedades sean propietarias de bienes inmuebles. En este último caso, dichas acciones o cuotas de participación se reputarán muebles hasta que termine la liquidación de la sociedad.

Se reputan igualmente muebles las rentas vitalicias o perpetuas a cargo del Estado o de los particulares, salvo, en cuanto a las rentas del Estado, las disposiciones legales sobre Deuda Pública.

Para el arrendamiento de bienes inmuebles nuestro legislador en el Código Civil estableció que los mismos se califican por su naturaleza, por su destilación o por su objeto y presenta el siguiente catálogo (Marela, 1997, p. 147).

El artículo 527 del Código Civil enuncia una serie de bienes, que para el legislador son inmuebles por su naturaleza, entre estos se tienen:

Los terrenos, las minas, los edificios en general, toda construcción adherida de modo permanente a la tierra que sea parte de un edificio.

Los árboles mientras no hayan sido derribados: Los frutos de la tierra y de los árboles, mientras no hayan sido cosechados e separadas del suelo.

Los hatos, rebaños, piaras y cualquier otro conjunto de animales de cría, mansos o bravíos, mientras no sean separados de sus pastos o criaderos.

Las lagunas, estanques, manantiales, aljibes y toda agua corriente.

Los acueductos, canales o acequias que conducen el agua a un edificio o terreno y forman parte del edificio o terreno a que las aguas se destinan.

Así mismo, el artículo 528 del Código Civil, establece que las cosas que el propietario del suelo ha puesto en él para su uso, cultivo y beneficio, son bienes inmuebles por su destilación y enuncia algunos: los animales destinados a su labranza; los instrumentos rurales; las simientes; los forrajes y abonos, las prensas, calderas, alambiques, cubas y toneles; los viveros de animales.

DERECHOS RESERVADOS

El Artículo 529 completa la lista al establecer que: “Son también bienes inmuebles por su destinación, todos los objetos muebles que el propietario ha destinado a un terreno o edificio para que permanezcan en él constantemente, o que no se puedan separar sin romperse o deteriorarse o sin romper o deteriorar la parte del terreno o edificio a que estén sujetos”.

Por último, son inmuebles por el objeto según el artículo 530 del Código Civil los siguientes: los derechos del propietario y los del enfiteuta sobre los predios sujetos a enfiteusis; los derechos de usufructo y de uso sobre las cosas Inmuebles y también el de habitación, las servidumbres prediales y la hipoteca; las acciones que tiendan a reivindicar inmuebles o a reclamar derechos que se refieran a los mismos.

Los bienes inmuebles amparados en la actualidad bajo el régimen especial de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios. Son los siguientes según

el artículo 1 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios: “...los inmuebles urbanos y suburbanos destinados a vivienda, y/o al funcionamiento o desarrollo de actividades comerciales, industriales, profesionales, de enseñanza y otras distintas de las especificadas, ya sean arrendados o subarrendados totalmente o por partes”.

Según González (2000 b), el artículo 3 de la Ley señala las excepciones y explica a que tipos de inmuebles no se les va a aplicar esta Ley, ni el régimen de regulación de alquileres. Estos son: (p. 23)

Los terrenos urbanos y suburbanos no edificadas.

Las fincas rurales.

Los fondos de comercio.

Los 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.

Las pensiones y hospedajes que acrediten su registro ante la autoridad competente.

Obligaciones del Arrendador y del Arrendatario.

Básicamente existen tres obligaciones para el arrendador según lo establecido en el Artículo 1.585 del Código Civil:

A entregar al arrendatario la cosa arrendada: es la entrega de la cosa completa, con todos sus accesorios y con todas sus reparaciones efectuadas, se presume que el arrendador ha entregado en buen estado el bien a arrendar. (Harting y Hermes, 1996, p. 17).

A conservarla en estado de servir al fin para que se la ha arrendado: esta obligación supone tres obligaciones secundarias; primero, durante el tiempo del contrato debe hacer todas las reparaciones que la cosa necesite, excepto las pequeñas reparaciones que, según el uso, son de cargo de los arrendatarios; segunda, la obligación de no alterar la forma de la cosa y tercera, la obligación para con el arrendatario al saneamiento de todos los vicios y defectos de la cosa arrendada que impidan su uso.

A mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa arrendada, durante el tiempo del contrato.

A su vez, existen dos obligaciones básicas para el arrendatario según lo establecido en el Artículo 1.592 del Código Civil:

Debe servirse de la cosa arrendada como un buen padre de familia, y para el uso determinado en el contrato, o, a falta de convención, para aquél que pueda presumirse, según las circunstancias.

Debe pagar la pensión de arrendamiento en los términos convenidos: esta puede ser cancelada en un solo pago, aunque lo normal es que se establezcan prestaciones periódicas mensuales y en algunos casos hasta anuales. (Harting y Hermes, 1996, p. 31).

DERECHOS RESERVADOS

Por ultimo, existe otra obligación establecida en el artículo 1.584 del mismo Código la cual consiste en no subarrendar sin autorización expresa y por escrito del arrendador.

Obligaciones del Arrendador y del Arrendatario en la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios.

Las obligaciones que la Ley de arrendamientos inmobiliarios le impone al arrendador están referidas a:

...las condiciones de la oferta pública de arrendamiento, al mantenimiento y conservación de la cosa arrendada, al reintegro de los sobrealquileres en caso de inmuebles sujetos a regulación, a no excederse del porcentaje máximo que puede solicitar por concepto del pago de servicios de inmuebles no sometidos al régimen de propiedad horizontal y los intereses máximos de mora por retraso en el pago de los cánones de arrendamiento, y al reintegro de las sumas de dinero e intereses dadas en garantía por el arrendatario.

En caso de que en el transcurso de la relación arrendaticia, se transfiera la propiedad del inmueble a otra persona natural o jurídica, por lo tanto distinta al propietario-arrendador, este nuevo propietario está obligado a respetar la relación arrendaticia existente en los términos que se pactaron y, por

lo tanto, a cumplir con las disposiciones que en la materia establece la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios. (Producción Editorial. 2001, p. 148).

En cuanto a las obligaciones y prohibiciones de los arrendatarios tenemos que:

Los arrendatarios están obligados a: cancelar el canon de arrendamiento, cumplir con la cláusula penal pactada. Se les esta prohibido: subarrendar sin la autorización expresa y por escrito del arrendador. Por ultimo, los arrendatarios no están obligados a: cancelar los cánones de arrendamiento superiores a los legalmente fijados; cancelar primas, por cesión traspaso o arriendo, o punto de venta: aceptar como condición para la celebración del contrato, la compra de los bienes que se encuentran en el inmueble a arrendar. (Producción Editorial. 2001, p. 148).

La Preferencia Ofertiva, y Tipos de Retracto (Convencional, Legal y Arrendaticio).

Desarrollo jurídico de estas figuras, y su reglamentación en las distintas normas del Derecho venezolano.

Preferencia Ofertiva o Tanteo Legal.

El Derecho de preferencia, ha sido denominado también tanteo legal y consiste en la preferencia que por disposición de la ley su titular para adquirir una cosa cuando su propietario se dispone a enajenarla. (González, 2000 a, p. 171).

El tanteo otorga a su titular la facultad de adquirir un bien determinado con preferencia a cualquier otro adquirente, cuando se proyecte su enajenación.

Consiste pues, en el derecho de preferencia que una persona tiene para la adquisición de una cosa en caso de que su dueño quiera enajenarla. El titular de este derecho tiene la facultad de que el propietario le notifique la enajenación proyectada con indicación del precio y demás condiciones esenciales. Una vez notificado tiene el derecho preferente de adquirir la cosa en las mismas condiciones ofrecidas al tercero. En el retracto, por el contrario, el titular del derecho tiene la facultad de adquirir el bien ya enajenado a cambio del tanto ya satisfecho del adquirente. (Urdaneta, 2006, p. 81)

Por consiguiente, ambos son derechos de adquisición preferente, pero en el tanteo esta preferencia se manifiesta antes de la enajenación se consume, mientras que el retracto tiene lugar una vez consumada. El tanteo se dirige contra quien pretende vender, y el retracto contra el comprador una vez efectuada la venta y hasta contra los adquirentes sucesivos. (Urdaneta, 2006, p. 171).

El Código Civil en el artículo 1.546 solo hace referencia al tanteo cuando ya han sido enajenados los derechos *pro indivisos* a un tercero extraño a la comunidad; en cambio la Ley de Arrendamientos inmobiliarios contempla de

forma separada y autónoma el retracto legal y la preferencia ofertiva en los artículo 42 y 43 de su cuerpo normativo. Lo cual, constituye un avance en la figura del tanteo legal.

Concepto.

Gert Kummerow establece que “El tanteo viene a ser, en síntesis, uno de los llamados derechos de prelación; derecho éste que se materializa toda vez que la situación normativa en la que se halla un sujeto puede subsumirse en un tipo legal que lo autoriza para reclamar se prefiera su oferta a la de un tercero, en la adquisición de una cosa, cuando el dueño directo quiera enajenarla, siempre que su propuesta coincida en líneas esenciales con la del pretense adquiriente”. (citado por González, 2001, p. 229).

Así mismo, y siguiendo este orden de ideas, se puede definir el tanteo legal inquilinario como el derecho de adquisición preferente susceptible de ser ejercitado por el arrendatario con relación a una enajenación proyectada, del inmueble arrendado. Tal derecho obedece a una razón de justicia, pues si el dueño desea vender la cosa, lo más justo es que la compre quien ya la posee: en igualdad de circunstancias se favorecerá la condición de poseedor, esto se encuentra establecido en el artículo 254 del Código de Procedimiento Civil. (Henríquez y Kiriakidis, 2000, p. 71).

En palabras más sencillas, el derecho de preferencia ofertiva arrendaticia, es el derecho que tiene el arrendatario de que se le ofrezca en venta la cosa

arrendada, antes de ofrecerla a un tercero. (Producción editorial, 2001, p. 148).

Fundamento Legal.

La preferencia ofertiva en el Código Civil solo se establece en el artículo 1.618 el cual establece:

Si el contrato de arrendamiento hubiere durado por más de cinco años, el inquilino tiene un derecho preferente sobre otras personas que pretendan arrendar la finca. En este caso, puede continuar el arrendamiento en las mismas condiciones que el tercero hubiere estipulado.

No gozan de este derecho sino los arrendatarios que no estuvieren incurso en incumplimiento de sus obligaciones contractuales, y deberán hacer uso de él dentro de los ocho días inmediatos a la notificación que se les haga.

Ahora bien, la normativa especial en la materia arrendaticia actual, define como:

Artículo 42: La preferencia ofertiva es el derecho que tiene el arrendatario para que se le ofrezca en venta, en primer lugar y con preferencia a cualquier tercero, el inmueble que ocupa en tal condición de arrendatario. Sólo será acreedor a la preferencia ofertiva, el arrendatario que tenga más de dos (2) años como tal, siempre que se encuentre solvente en el pago de los cánones de arrendamiento y satisfaga las aspiraciones del propietario.

Mogollón Castillo (2000) representa gráficamente la preferencia ofertiva En el anexo No. 3.

Condiciones para su Ejercicio.

Como se puede evidenciar del cuadro anterior, existen tres condiciones para su ejercicio según Ricardo Henríquez La Roche y Kiriakidis (2000):

Que se tenga más de 2 años como arrendatario del inmueble. A cuyos efectos cuentan las prorrogas legales que prevé el artículo 38 de la misma Ley.

DERECHOS RESERVADOS
Que se encuentre solvente en el pago de los cánones de arrendamiento.

A estos efectos tiene pleno valor la consignación judicial.

Que satisfaga o acepte las aspiraciones del propietario, en relación al precio del inmueble y la forma de pago. Esto significa en primer lugar, que el arrendador este dispuesto a pagar el precio bajo las modalidades que aspira el dueño del inmueble y que el propietario este dispuesto a vender. (p. 71).

Notificación.

Si el arrendatario reúne las dos primeras condiciones, el arrendador deberá ofrecerle el inmueble en venta, mediante una notificación. Esta deberá ser mediante un escrito, documento autentico, donde el propietario manifiesta al arrendatario su voluntad de vender el inmueble, a un precio y bajo ciertas condiciones y modalidades. (Producción editorial, 2001, p. 178).

Según Henríquez y Kiriakidis (2000), Esta debe ser una autentica manifestación de la voluntad y por ello, el mejor medio para lograr tal efecto, será la notificación judicial prevista en el artículo 936 del Código de Procedimiento Civil. (p. 72).

Según lo establecido en el artículo 44 de la Ley de arrendamientos inmobiliarios se le impone a su vez la carga al arrendatario de notificar por su parte al oferente de su aceptación de la oferta, so pena de perder su derecho preferente. Esta notificación debe hacerla igualmente expresa.

Caducidad.

El arrendatario tiene un lapso de quince (15) días continuos, contados a partir de la fecha de la notificación de la venta, para notificar al propietario se acepta o rechaza la oferta. Si el arrendatario no notifica o lo hace para rechazar la oferta, el propietario arrendador esta libre para vender el inmueble a un tercero, pero al mismo precio y en igualdad de condiciones que le ofreció en venta al arrendatario. (Producción editorial, 2001, p. 178).

El legislador venezolano en el artículo 45 estableció un lapso para que el arrendador propietario perfeccione la venta o efectué la venta a un tercero. Ese lapso es de ciento ochenta (180) días continuos, contados a partir de la fecha de la notificación que le hiciera al arrendatario. Trascurrido dicho lapso sin que la venta se hiciera a terceros, el ofrecimiento quedara sin efectos y la Ley le ordenara cursar una nueva oferta de venta al arrendatario, con las

mismas o diferentes condiciones de venta. (Producción editorial, 2001, p. 178).

Derechos del Arrendador ante el incumplimiento del Derecho de Preferencia.

El derecho que posee el arrendador cuando se produzca el incumplimiento de la preferencia ofertiva, se denomina Retracto Legal Arrendaticio, el cual se plantea ante dos supuestos:

Cuando el arrendador no le haga la notificación del ofrecimiento de venta u omite alguno de los requisitos exigidos al arrendador.

Cuando efectuada la notificación, la venta sea realizada en condiciones diferentes o que resultaren mas favorables a las ofrecidas al arrendatario. (Producción editorial, 2001, p. 179).

Tipos de Retracto según el Código Civil.

El retracto es un derecho preferente de adquirir una cosa; bien porque que ha sido enajenada y se encuentra en manos de un tercero, o debido a que las partes han convenido en el reintegro del bien, a su vendedor original o sus causahabientes.

El retracto puede ser arrendaticio, cuando es en virtud de un contrato de arrendamiento y este se encuentra regido por una legislación especial: o

puede ser de derecho común y estar regulado por las normativas establecidas en el Código Civil: este retracto de derecho común puede a su vez ser, convencional o legal. (Producción editorial, 2001, p. 179).

El Retracto Convencional.

El Código Civil establece en su artículo 1.534 que el retracto convencional es un pacto por el cual el vendedor se reserva recuperar la cosa vendida, mediante la restitución del precio y el reembolso de los gastos.

Hermes Harting establece que el retracto convencional en los sistemas modernos tiene una doble naturaleza:

Por una parte, es una condición resolutoria, y como condición resolutoria tiende a la extinción del contrato, cuando se produce el acontecimiento estipulado por las partes; pero además, es un derecho real, y al ostentar esta naturaleza le confiere a su titular uno de los atributos fundamentales de este tipo de derecho, como es la facultad de persecución;... (citado por González, 2000 b, p. 101-102).

Condiciones de Ejercicio.

Existen dos requisitos para el retracto convencional: primero, que se trate de una venta. La estipulación posterior al contrato es válida, pero no constituye una cláusula de retracto convencional sino una promesa de venta. y segundo, que el derecho de retraer no se estipule por un lapso mayor de cinco (5) años, so pena de reducción de este plazo. (Germen, 1993, p. 55).

Legitimados; los legitimados pueden ser activos o pasivos:

Los legitimados activos son: El vendedor o sus causahabientes a título universal, así como quienes hayan adquirido a título particular de uno u otros, el derecho de retracto ya que es cesible. Los acreedores del vendedor incluso cuando no sean quirografarios, pero el comprador tiene frente a los mismos el beneficio de exclusión. (Germen, 1993, p. 55).

Según Germen (1993) hay que considerar, que cuando varias personas han vendido conjuntamente y por un solo contrato un fundo común, o cuando un solo vendedor ha dejado varios herederos, el comprador no puede ser obligado a consentir rescates parciales. Y si los copropietarios de un fundo no lo han vendido conjuntamente y en totalidad, puede ejercer el derecho de retracto separadamente, cada uno por la porción que le corresponda. (p. 55).

Los legitimados pasivos son: el comprador y sus causahabientes a título universal y los terceros adquirientes sin necesidad de demandar previamente al comprador original y aun cuando en los contratos de esos terceros no se haya hecho mención del retracto convenido. (Germen, 1993, p. 58-59).

Hay que considerar, que si el comprador con pacto de retracto de una parte indivisa de un fundo se ha hecho adjudicatario del fundo entero por licitación provocada contra él, podrá obligar al vendedor a rescatar todo el fundo. Y si el comprador hubiere dejado varios herederos, el derecho de retracto no podrá ejercerse sino contra cada uno de ellos y por la parte que le corresponda. (Germen, 1993, p. 58-59).

Plazo para Ejercer; Se encuentra establecido en el artículo 1535 del Código Civil, el cual expresa:

Que el derecho de retracto no puede estipularse por un plazo que exceda de cinco años.

Cuando se haya estipulado por un tiempo más largo, se reducirá a este plazo.

DERECHOS RESERVADOS
Si no se ha fijado tiempo para ejercer el derecho de retracto, la acción para intentarlo se prescribe por el término de cinco años, contados desde la fecha del contrato.

No se impide que puedan estipularse nuevas prórrogas para ejercer el derecho de rescate, aunque el plazo fijado y esas prórrogas lleguen a exceder de cinco años.

Efectos.

El primer efecto consiste según el artículo 1.539, en que el comprador con pacto de retracto ejerce todos los derechos de su vendedor e incluso, corre en su favor la prescripción, tanto contra el verdadero propietario como contra los que pretendan tener hipotecas u otros derechos sobre la cosa vendida y puede oponer el beneficio de exclusión a los acreedores de su vendedor.

El segundo efecto consiste, en que si el vendedor no ejerce el derecho de retracto en el tiempo establecido prescribe la acción y el comprador adquiere irrevocablemente el derecho de propiedad.

El tercer efecto se comprueba después de ejercido el derecho a retracto por su titular, y consiste en varios deberes:

El comprador debe restituir la cosa, tal cual la adquirió.

DERECHOS RESERVADOS
El vendedor debe restituir el precio recibido, los gastos y costos de la venta, el precio de las reparaciones necesarias y los de las mejoras que hayan aumentado, este no puede entrar en posesión sino después de haber satisfecho todas las obligaciones, esto de acuerdo a lo establecido en el artículo 1.544 del Código Civil.

El vendedor que entra en posesión del fundo en virtud del retracto, lo toma libre de todas las cargas que le haya impuesto el comprador. (Germen, 1993, p. 59-60).

El Retracto Legal.

El retracto legal en nuestro ordenamiento jurídico tiene origen histórico en la institución del retracto sucesoral; el cual, consiste en atribuirle al heredero un derecho de la misma naturaleza en caso de que un extraño adquiriera un derecho de la herencia. (Aguilar, 2005, p. 286).

Concepto.

Scaevola entiende por retracto legal "...el modo de subrogación forzosa, por efecto de la cual el comprador, en determinadas circunstancias es sustituido por un nuevo adquirente, extinguiéndose en consecuencia el contrato que aquel celebrara". (citado por Urdaneta, 2006, p. 85).

Badenes Gasset establece que a su criterio el retracto legal consiste en el derecho de subrogarse una persona en el lugar del adquirente de una cosa por compra o noción en pago, indemnizándole del precio y respetando las condiciones pactadas. (citado por Urdaneta, 2006, p. 86).

De la definición del retracto legal se puede resalta:

El retracto legal es un derecho de naturaleza real.

A diferencia del retracto convencional que surge de una convención entre las partes, el retracto legal lo concede la Ley a personas determinadas.

El retracto legal, en general, se refiere a la obtención de un bien por un acto a título oneroso.

El retracto legal afecta sustancialmente al adquirente y apenas incide sobre la posición del enajenante. En efecto como el retractayente se subroga en los derechos del adquirente en las mismas condiciones estipuladas en el

contrato, aquél no tiene más título de propiedad que los que correspondían a dicho adquiriente en cuya adquisición se subroga plenamente.

Cuando se dice que el retracto surge sobre una cosa, se refiere a cosa o derecho, y cuando se trata de la adquisición de derechos *pro indiviso* sobre la cosa común, la cosa puede ser inmueble o mueble. En cambio, el Retracto Legal Arrendaticio solamente versa sobre los inmuebles urbanos y suburbanos que alude el artículo 1 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios.

El retrayente debe rembolsar al adquiriente el precio fijado, así como los demás rubros indicados en el artículo 1.544 del Código Civil. (Urdaneta, 2006, p. 86-87).

El artículo 1.546 del Código Civil, define el retracto legal, como el derecho que tiene el comunero de subrogarse al extraño que adquiriera un derecho en la comunidad por compra o dación en pago, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato. Este derecho sólo podrá ejercerse en el caso de que la cosa no pueda dividirse cómodamente o sin menoscabo.

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

Castán Tobeñas también lo define como: "...el derecho de preferencia que uno tiene para la adquisición de una cosa cuando el dueño la ha

enajenado, subrogándose en el lugar del comprador mediante abono al mismo, del precio que se entregó y gastos del contrato que se pudieran ocasionar”. (citado por González, 2001, p. 115).

Caracteres.

El retracto entre comuneros tiene: carácter legal; es accesorio; es un derecho real de adquisición; la acción del retracto legal tiene carácter real; constituye una limitación del derecho de propiedad y a la libertad de contratación; no es perpetuo y no resuelve el contrato, sino que subroga al retrayente en los derechos del adquirente. (Urdaneta, 2006, p. 91).

Carácter legal: el retracto entre comuneros procede de la declaración de la Ley, por ende, será esta quien establezca en que situaciones se puede ejercer. En su creación no interviene la voluntad de las partes. (Urdaneta, 2006, p. 91).

Accesoriedad: Esto alude al artículo 1.546 del Código Civil, es accesorio a la cualidad de copropietario de la cosa. En razón de su copropiedad el retracto no es susceptible de transmisión con independencia a la titularidad con la que se otorga, el comunero no puede enajenar su derecho de retracto independientemente de su cuota o derecho en el bien común. (Urdaneta, 2006, p. 92).

Esto, no quiere decir que sea un derecho personalísimo, pues este se transmite *mortis causa* o por acto *inter vivos*, junto con los derechos *pro indivisos*. (Urdaneta, 2006, p. 92).

Es un derecho real de adquisición: es un derecho que faculta al retrayente para que se convierta en titular de los derechos *pro indivisos* después de haber cubierto ciertos requisitos.

Se trata de un derecho real puesto que se configura con carácter *ob rem*, sobre una cosa determinada, independientemente de quien sea su propietario en un momento dado. Este retracto es de naturaleza real y por lo tanto susceptible de surtir efectos *erga omnes*. (Urdaneta, 2006, p. 93).

El titular lo ejercita no solo contra el primer adquirente, sino contra los adquirentes posteriores, no es un obstáculo la buena fe del comprador, puesto que es un derecho que nace de la Ley.

La acción del retracto tiene carácter real: debido a su naturaleza la acción ejercida por el comunero tiene un carácter real y no personal. (Urdaneta, 2006, p. 94).

El retracto es indivisible: el retrayente tiene que ejercitar el retracto por la totalidad de los derechos *pro indivisos* adquiridos por el extraño. (Urdaneta, 2006, p. 95).

El retracto constituye una limitación al derecho de propiedad y a la libertad de contratar: el comunero no es libre de disponer de su cuota o derecho pro indiviso, porque sobre este existe un derecho de retracto que limita la contratación con terceros para su venta. (Urdaneta, 2006, p. 96).

No es perpetuo: los derechos reales son perpetuos, mas este no es el caso del retracto, el cual se extingue con su ejercicio, o por el cumplimiento del lapso establecido por la Ley el cual es sumamente corto, en debido a que se busca la seguridad jurídica. (Urdaneta, 2006, p. 96).

El retracto no resuelve el contrato, sino que subroga al retrayente en los derechos del adquirente: hay discusión si el derecho de retracto, resuelve el contra o simplemente se subroga en los derechos del tercero comprador.

Con respecto a si resuelve, los adeptos a esta tesis invocan **el artículo 1.533** del Código Civil: “Independientemente de las causas de nulidad y de resolución ya explicadas en este Título y de las comunes a todas las convenciones, el contrato de venta puede resolverse por el ejercicio del derecho de retracto”. En este sentido se dice que el retracto es el derecho que tienen determinadas personas a resolver una venta y adquirir la cosa por el mismo precio subrogándose en el lugar del comprador. (Urdaneta, 2006, p. 97). (resaltado nuestro)

La otra postura establece que el retracto no tiende a resolver ni a destruir el contrato, sino a subrogarse en todos los derechos resultantes del mismo la

persona retrayente en lugar del comprador. Postura que acoge el autor, pues este considera que el artículo 1.533 se refiere únicamente al retracto convencional y no al legal. (Urdaneta, 2006, p. 98).

Por ultimo, algunos doctrinarios sostienen que no es una subrogación, ni una adquisición del copropietario enajenante, sino que el retrayente adquiere del adquirente en virtud de una nueva transmisión. (Urdaneta, 2006, p. 98).

DERECHOS RESERVADOS

Condiciones de Ejercicio.

La condición es que exista adquisición de un derecho en la comunidad por un tercero. Por comunidad debe entenderse la comunidad considerada por el derecho común; no se refiere a la comunidad conyugal ni a la comunidad que existe en el caso de la propiedad horizontal respecto a los bienes comunes a todos los apartamentos. (Aguilar, 2005, p. 187).

Que la Adquisición sea hecha por venta o dación en pago.

Que la adquisición sea hecha por un extraño a la comunidad.

Que la cosa o derecho no pueda dividirse cómodamente.

Legitimados; Pueden ser activos o pasivos:

Los legitimados activos son: los comuneros y sus causahabientes a título universal; pero los causahabientes a título particular no tienen dicha

legitimación porque podrían provocar los mismos males que se busca evita con el retracto. (Aguilar, 2005, p. 288).

Los legitimados pasivos son: los extraños adquirentes y sus causahabientes a cualquier título. (Aguilar, 2005, p. 288).

Plazo para Ejercer; El plazo para ejercer el retracto legal, tiene una caducidad de nueve (9) días según lo establecido en el artículo 1.547 del Código Civil:

No puede usarse del derecho de retracto sino dentro de nueve días, contados desde el aviso que debe dar el vendedor o el comprador al que tiene este derecho o a quien lo represente. Si no estuviese presente y no hubiere quien lo represente, el término será de cuarenta días, contados desde la fecha del registro de la escritura.

Efectos.

Los efectos son iguales a los del retracto convencional, pero hay que establecer que el ejercicio del retracto legal no resuelve el contrato original, sino que se produce una subrogación personal, que opera retroactivamente para la fecha de la adquisición verificada por el extraño y que afecta a los terceros.

En sí, no nace un nuevo contrato, sino que se produce una transferencia de los derechos adquiridos por el tercero al comunero que ejerció el retracto, con efectos retroactivos. De este hecho conviene destacar que el extraño no

queda obligado al saneamiento de ley frente al retrayente. (Aguilar, 2005, p. 290)

Retracto Legal Arrendaticio según el Régimen Especial.

El Retracto Legal Arrendaticio es un tipo de retracto legal especial, el cual se encuentra dentro de nuestro ordenamiento jurídico regulado dentro de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios.

DERECHOS RESERVADOS **Concepto.**

La Ley de Arrendamientos Inmobiliarios define el Retracto Legal Arrendaticio de la siguiente manera:

Artículo 43: El retracto legal arrendaticio es el derecho que tiene el arrendatario de subrogarse, en las mismas condiciones estipuladas en el instrumento traslativo de la propiedad, en el lugar de quien adquiere el inmueble arrendado por cualquier acto que comporte la transmisión del derecho de propiedad. Para ejercer este derecho, el arrendatario debe cumplir con las condiciones establecidas en el artículo anterior.

Jesús Mogollón Castillo (2000) lo represento gráficamente en el anexo No. 4.

Evolución del Retracto Legal Arrendaticio.

Hermes Karting establece que los antecedentes históricos del Retracto Legal Arrendaticio, se encuentran en el ordenamiento jurídico romano, porque si bien es cierto existió el principio de que los pactos no producen acciones, obligaciones, sino meras excepciones, en el *nuda pactio*

obligationen non parit, sin embargo se aceptó, fundamentalmente por la intervención del Derecho Pretoriano, el poder adicionar ciertos pactos a los contratos con la finalidad de modificar sus efectos y en tal virtud, la acción derivada del contrato igualmente servía para poder exigir las obligaciones derivadas del pacto. Estas figuras se denominaban *pactos adiecta*, y en materia de compra venta se utilizó uno llamado *pacto de retro vendendi* (pacto de retroventa). (González, 2000 b, p. 101).

DERECHOS RESERVADOS

En el *Digesto Justiniano*, obra perteneciente al *Corpus Iuris Civilis*, se cita este tipo de pactos al propósito de una venta de varios fundos por un marido a su mujer, en el entendido como condición, caso de disolución del vínculo conyugal, de la facultad de recuperación de esos bienes inmuebles mediante el pago de un precio. Esa situación se podría citar como el origen de la retroventa, o retracto, pero con una característica especial, en tiempos romanos el incumplimiento del pacto de retracto solo daba origen a accionar por daños y perjuicios, pero en ningún caso se recuperaba la cosa vendida. A diferencia del retracto moderno, donde lo que se busca es obtener nuevamente el bien. (González, 2000 b, p. 101).

Condiciones para su Ejercicio.

El artículo 48 de la Ley de Arrendamientos inmobiliarios establece que el arrendatario podrá ejercer el derecho de retracto cuando:

No se le hubiere hecho la notificación o se omitiere en ella alguno de los requisitos exigidos.

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

Además, debe estar dispuesto el arrendatario retrayente a satisfacer las pretensiones, es decir, el precio fijado, en el contrato

Así mismo, en el artículo 49 se establece que el Retracto Legal Arrendaticio no procederá en los casos de enajenación o transferencia global de la propiedad del inmueble del cual forme parte la vivienda, oficina o local arrendado.

El artículo 43, establece que el arrendatario tiene el derecho de subrogarse en las mismas condiciones estipuladas en el documento traslativo de la propiedad, en cualquier lugar de quien adquiere el inmueble por cualquier acto que comporte la transmisión de la propiedad. Para ejercer este derecho el arrendatario debe cumplir lo establecido en el artículo 42 de la misma Ley.

Pareciera que en virtud de este artículo, existe una prohibición o inconveniente para donar, permutar o dar en pago, salvo que el inquilino no llene los requisitos establecidos en el artículo 42, para la preferencia ofertiva:

tener mas de dos años como arrendatario, estar solvente en el pago de los cánones de arrendamiento y satisfacer las aspiraciones del propietario. (Henriquez y Kiriakiris, 2000, p. 78).

Sin embargo, hay que considerar: estos casos de forma especial.

La permuta: la aspiración del propietario puede ser tener ventajas o comodidades que ofrece la cosa que recibirá a cambio del inmueble, las cuales no siempre podrá satisfacer el arrendatario. (Henriquez y Kiriakiris, 2000, p. 78).

La donación: la causa motiva la liberalidad que tiene un carácter netamente subjetivo. Un ejemplo de esto, se presenta cuando se dona un inmueble a un hijo, siendo el inquilino un extraño no un pariente se desvirtuaría el objeto de la donación. (Henriquez y Kiriakiris, 2000, p. 78-79).

La dación en pago: aquí se presenta una situación diferente el inquilino tendrá el derecho preferente a la compra cuando la obligación pagada al tercero por el propietario sea una suma de dinero y no un bien jurídico no fungible. (Henriquez y Kiriakiris, 2000, p. 78-79).

Otros casos, en el cual no procedería según La Roche el Retracto Legal Arrendaticio; es cuando el arrendatario no se encuentra en posesión del bien y no ha sido notificado de la venta y quien compra, lo hace de buena fe, debido a que este no conocía de la existencia de un arrendador, en el bien

inmueble. La Roche llega a esta conclusión basándose en que el arrendamiento sin posesión del inquilino no es un arrendamiento; de acuerdo a lo establecido en el artículo 1.585 del Código Civil el arrendador está obligado por la naturaleza del contrato y sin necesidad de convención especial: a entregar al arrendatario la cosa arrendada. Si no se ha entregado la cosa, habrá una expectativa de derechos arrendaticios. (Henriquez y Kiriakiris, 2000, p. 81).

DERECHOS RESERVADOS

En el caso, de que el inquilino hay recibido el inmueble arrendado y luego, lo haya abandonado, no podrá alegar a su favor su propia torpeza *nemo audiatur propiam turpiudinem allegans*. (Henriquez y Kiriakiris, 2000, p. 81).

Si ha perdido la posesión por hecho de un tercero, esta obligado en poner en conocimiento al propietario en el menor tiempo posible. De manera que la fatal ocupación del inmueble capaz de sorprender la buena fe del adquirente, hace nugatorio el Derecho de retracto en perjuicio del adquirente. (Henriquez y Kiriakiris, 2000, p. 82).

A nivel jurisprudencia, en la **Sentencia de la Sala de Casación Civil** de fecha **27 de junio de 1991**, Caso: **José Nicasio Pernía Molina** contra **Mercedes del Socorro Méndez Guerrero y otra**; se ha establecido que cuando la venta sea hecha por documento autenticado, no se podrá ejercer el Retracto Legal Arrendaticio. Considera la Sala que la norma establecida en

el artículo 1.547 del Código Civil no contempla la posibilidad de ejercer el retracto por el solo conocimiento accidental que el arrendatario pueda llegar a tener una operación convenida consensualmente por su arrendador, pero no protocolizada, sino que exige una transmisión de la propiedad registrada. Y esto se fundamenta en que al tratarse de bienes inmuebles en cambio de la titularidad no tiene efectos frente a terceros mientras no sea registrado el documento, ni este último puede suplirse con otra clase de pruebas. (citado por Berdayán, 1999, p. 357).

DERECHOS RESERVADOS

Legitimados.

Los legitimados activos son: los arrendatarios con más de dos años en posesión del inmueble y vigente en la cancelación de los cánones de arrendamiento, y sus causahabientes. (González, 2000 b, p. 101).

Los legitimados pasivos son: los extraños adquirientes y sus causahabientes a cualquier título. (González, 2000 b, p. 101).

Plazo para Ejercer.

El plazo para ejercer el Retracto Legal Arrendaticio se encuentra expresamente establecido en el artículo 47 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios:

El derecho de retracto a que se refiere el artículo 43, deberá ser ejercido por el arrendatario dentro del plazo de cuarenta (40) días calendario, contados a partir de la fecha de la notificación cierta

que de la negociación celebrada deberá hacerle el adquirente. A dicha notificación deberá anexarse necesariamente copia certificada del documento contentivo de la negociación, la cual quedará en poder del notificado.

El ordenamiento jurídico venezolano a nivel jurisprudencial a sufrido una modificación o aclaratoria, en la cual se establece, que este derecho se podrá ejercer a partir de la fecha de registro de la venta.

Sala de Casación Civil, Sentencia No. 237 de fecha 19 de Julio de 2000, establece:

DERECHOS RESERVADOS

En relación al lapso de caducidad en materia de retracto legal arrendaticio, que constituye el derecho que tiene el comunero de subrogarse al extraño que adquiere un derecho en la comunidad por compra o dación de pago, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, el artículo 1.547 del Código Civil, establece que este derecho podrá ejercerse en un término de cuarenta días contados a partir de la fecha de registro de la escritura.

Supletoriedad del Código Civil.

El Código Civil tiene un carácter supletorio en estas normas, el Artículo 50 establece que para la presencia ofertiva y el Retracto Legal Arrendaticio, se aplicarán las disposiciones pertinentes contenidas en el Código Civil. (González, 2000 a, p. 183).

Efectos.

Como la norma supletoria establece, que para las situaciones no previstas se aplicaran las disposiciones pertinentes en el Código Civil. Es por esto que Ricardo Henríquez La Roche señala que para los efectos del

Retracto Legal Arrendaticio se aplicara lo establecido en los artículos 1.539 y 1.544 del Código Civil. El primero de los artículos el arrendatario adquiriente con pacto de retracto ejerce todos los derechos de su vendedor. En el segundo artículo, el arrendador que hace uso del derecho de retracto debe rembolsar al comprador no solo el precio recibido, sino también los gastos y los costos de la venta, los de las reparaciones necesarias y los de las mejoras que hayan incrementado su valor. (Henriquez y Kiriakidis, 2000, p. 82-83).

DERECHOS RESERVADOS

Así mismo, el arrendatario retrayente no puede entrar en posesión del bien, sino después de haber satisfecho todas las obligaciones antes señaladas. Pero como el arrendatario tiene la posesión precaria del bien, se estaría hablando de que obtiene la posesión legítima *animus domini* cuando cumpla con sus obligaciones. (Henriquez y Kiriakidis, 2000, p. 84).

Sobre el cumplimiento de las obligaciones La Roche cita una **Sentencia del Corte Suprema de Justicia** de fecha **20 de Julio de 1954**. En esta se establece que el artículo 1.544 es denominador común del retracto legal y el retracto convencional, y en este orden de ideas expone:

Pero si es cierto que tal norma legal establece claramente lo que ha de entregar el retrayente, no es menos verdad que *la Ley no pauta ocasión ni forma específica para hacer dicha entrega*. Aquel estar, por lo tanto, a cubierto con manifestar su voluntad de retraer el bien en tiempo hábil. Y de convenir en ello por la otra parte, ambas ejecutarán el contrato y cumplirán sus recíprocas obligaciones.

Según el artículo 1.546 del mismo Código, el co-propietario tiene el derecho de usar el retracto legal a prorrata de la porción o alícuota que tenga en la cosa común. *Mutatis Mutandis*, por analogía también puede ejercerla el co-arrendatario proindiviso; es decir, la persona que comparte con otra u otras personas el goce del bien indiviso objeto del arrendamiento. La Ley asimila el co-arrendatario al comunero. (Henriquez y Kiriakidis, 2000, p. 83).

Cuando se trata de arrendatarios de partes definidas (locales, apartamentos, oficinas) de una edificación, rige por el artículo 49 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios.

La prescripción corre a favor del arrendatario retrayente, tanto contra el verdadero propietario como contra los que pretendan tener hipotecas u otros derechos reales sobre la cosa adquirida por virtud del retracto. A su vez pueden oponer el beneficio de exclusión a los acreedores de su antiguo arrendador. (Henriquez y Kiriakidis, 2000, p. 83).

El arrendatario que ejercer el Retracto Legal Arrendaticio, toma el inmueble libre de todas las cargas que le haya impuesto el comprador. (Henriquez y Kiriakidis, 2000, p. 85).

CAPITULO II

NATURALEZA JURÍDICA Y ALCANCE DEL RETRACTO LEGAL ARRENDATICIO EN VENEZUELA.

Naturaleza Jurídica del Retracto Legal Arrendaticio en Venezuela.

El retracto legal es una figura jurídica nacida del Derecho Civil, que persigue el bien o derecho vendido en manos de quien este, para que este vuelva a ser parte de la comunidad, en si busca proteger a los comuneros o coherederos dentro de su comunidad, evitando la entrada de terceros extraños a la misma. Analizando este concepto se puede concluir que el retracto legal contemplado en el Código Civil venezolano consiste en un Derecho Real que persigue en bien, no ha una persona particular y del mismo se derivan obligaciones para las partes.

El retracto legal arrendaticio es una figura jurídica que nace de la violación del derecho de preferencia ofertiva del arrendatario de un bien inmueble, la cual busca brindarle un beneficio y proteger los derechos del poseedor precario (arrendatario), para que permanezca como poseedor y se convierta en propietario del bien, subrogándose en los derechos adquiridos por el tercero adquirente ajeno a la relación arrendaticia.

El retracto legal arrendaticio se puede ejercer de dos formas: la primera es de manera extrajudicial, en la cual el arrendatario parte de buena fe, y notificar al tercero adquirente de la intención de retraer el bien; la segunda

es de manera judicial y en este caso el arrendatario retrayente intenta la acción de retracto ante los Tribunales competentes, buscando la tutela jurídica efectiva.

Basta con la declaración de voluntad del retrayente de ejercer el retracto legal arrendaticio, que esta acción llene todos los requisitos de la Ley y que la intención de ejercer el retracto sea de conocimiento del tercero adquirente del bien inmueble, para que el retrayente arrendatario se subrogue en los derechos del tercero adquirente, sin necesidad de que medie ningún acuerdo entre ellos, debido a que la subrogación opera *ipso iure ex*, no requiere conformidad del adquirente y si este se niega a recibir el precio y las demás prestaciones, el retrayente puede hacer una oferta real o consignar el precio. En caso de disputa sobre el precio habrá lugar a una decisión judicial la cual será meramente declarativa. (Urdaneta, 2006, p. 161).

Para que se pueda intentar la acción del retracto legal arrendaticio se deben llenar los siguientes requisitos:

Primero, debe existir una relación contractual arrendaticia por un periodo mayor de dos años.

Segundo, debe haberse producido la violación del derecho de preferencia ofertiva, esta se puede violentar de dos formas: primero, porque no se le ofrezca en compra el bien inmueble arrendado al arrendatario; segundo,

porque se le haga la oferta y el inmueble se venda en mejores condiciones y con mayores facilidades de pago que las ofrecidas al arrendatario.

Tercero que el arrendatario retrayente se encuentre solvente en el pago de los cánones de arrendamiento.

Si se analiza la figura del retracto legal arrendaticio a profundidad se podría partir de una máxima errónea: en virtud de surgir de una relación arrendaticia y siendo el arrendamiento un contrato de naturaleza personal, el retracto legal arrendaticio debido al principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal, sería de naturaleza personal.

En realidad, el retracto legal arrendaticio al igual que el retracto legal contemplado en el Código Civil persigue el bien en manos de quien este; el retracto legal arrendaticio esta sujeto a un condición por disposición legal, esta condición consiste en un lapso breve de caducidad de cuarenta (40) días para su ejercicio, sin importar cuantas veces haya pasado el bien de manos, por ende, su naturaleza es de Derecho Real, el retracto crea a su vez, obligaciones de índole personal para ambas partes, y ambas obligaciones son de dar, el retrayente debe entregar el bien objeto del retracto, esto no cambia su naturaleza jurídica solo es un efecto natural del ejercicio del retracto.

Ahora la Ley dispone que para que el retrayente adquiera el bien de manos del tercero este tiene la obligación de cancelar los gastos de la

compra; el precio de la misma y la inversión que haya realizado el adquiriente al momento de comprar.

Pero la Ley especial no establece cuanto tiempo tiene el retrayente para pagar al tercero, ni el momento en que debe realizar dicho pago. Se supone que al ser obligaciones reciprocas de dar, al hacer la entrega del bien inmueble por parte del tercero adquiriente, el retrayente debe realizar el pago.

DERECHOS RESERVADOS

Algunos juristas consideran que para ejercer la acción del retracto legal arrendaticio, el arrendatario debería consignar en depósito al Tribunal competente el precio pagado por el tercero adquiriente si la compra hubiese sido de contado, o la parte del precio de la venta que hubiese recibido el vendedor si fuese a crédito, porque de lo contrario la subrogación no sería en igualdad de condiciones. (Urdaneta, 2006, p. 162).

Pero la Ley no establece que se requiera consignar dicho precio ni efectuar una oferta real o deposito al momento de manifestar la voluntad de retraer el bien inmueble. Y en virtud al principio jurídico de donde no distingue el legislador no puede distinguir el intérprete, se puede concluir que si la Ley no establece esta carga para el retrayente a este no se le puede asignar. (Urdaneta, 2006, p. 162).

De todas formas el Código de Procedimiento Civil, en el titulo IV relativo a la ejecución de la Sentencia, viene a regular dado el carácter de certeza

oficial de cosa juzgada que asume por no proceder recursos legales que permitan su revisión, el tiempo para el cumplimiento de la obligación, y las consecuencias que sufren las partes si no cumplen voluntariamente la sentencia.

Así en el artículo 524 del citado Código se establece el plazo para el cumplimiento voluntario de la sentencia por las partes.

DERECHOS RESERVADOS
Artículo 524 Cuando la sentencia haya quedado definitivamente firme, el Tribunal, a petición de la parte interesada, pondrá un decreto ordenando su ejecución. En dicho decreto el Tribunal fijará un lapso que no será menor de tres días ni mayor de diez, para que el deudor efectúe el cumplimiento voluntario, y no podrá comenzarse la ejecución forzada hasta que haya transcurrido íntegramente dicho lapso sin que se hubiese cumplido voluntariamente la sentencia.

De esta forma al haber quedar la sentencia debidamente ejecutoriada se concluye que ambas partes tienen un lapso fijado por el Tribunal no menor de tres (3) días ni mayor de diez (10) días después de haber obtenido la certeza oficial, por haber el Tribunal de la causa estampado el decreto de ejecución, para cumplir voluntariamente. Es lógico suponer que si el tercero adquirente del bien, no cumple su obligación contenida en el dispositivo del fallo de otorgar la escritura previa consignación del precio, la sentencia quedara como título a favor del retrayente quien cumplió ya su obligación de pago y se aplica por ellos, lo establecido en el artículo 531 del Código de Procedimiento Civil, el cual dispone:

Artículo 531 Si la parte que resulte obligada según la sentencia a concluir un contrato no cumple su obligación, y siempre que sea

posible y no esté excluido por el contrato, la sentencia producirá los efectos del contrato no cumplido. Si se trata de contratos que tienen por objeto, la transferencia de la propiedad de una cosa determinada, o la constitución o la transferencia de otro derecho, la sentencia sólo producirá estos efectos si la parte que ha propuesto la demanda ha cumplido su prestación, de lo cual debe existir constancia auténtica en los autos.

De acuerdo a esta regla, si el retrayente no cumple con su obligación en el lapso previsto por la Ley, la sentencia quedara sin efecto y el bien permanecerá en manos del tercero adquirente. Así las cosas el demandante como consecuencia de la potestad jurisdiccional que deviene de la sentencia que modifico una relación jurídica pre-existente le asiste el derecho de cumplir con su carga de pagar el precio.

De esta forma, ambas partes cumplen con las obligaciones establecidas en el fallo, el arrendatario adquirente se subrogara en los derechos del tercero adquirente del inmueble con las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compraventa original, lo que produce una sustitución en la persona del adquirente, y en todo lo demás debido a que el primitivo contrato permanece inalterado.

Por ende, la voluntad de la persona que retrae carece de eficiencia jurídica para influir o modificar en su beneficio las mismas condiciones de la adquisición. Estas condiciones ya fueron fijadas por el tercero adquirente y el arrendador propietario, y el arrendatario retrayente tiene que respetarlas y cumplirlas. (Urdaneta, 2006, p. 172).

Alcance del Retracto Legal Arrendaticio en Venezuela.

Cuando el arrendatario de un bien inmueble ejerce su Derecho de Retracto, lo que busca conseguir es la adquisición del bien, la compra del bien inmueble que posee de forma precaria, y que ha sido adquirido por un tercero ajeno a la relación arrendaticia por un precio determinado. Se busca entonces seguir el bien en manos de quien este.

El ejercicio del derecho a retracts legal arrendaticio no es libre, este se encuentra condicionado y limitado a una serie de disposiciones establecidas en la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios.

De esta forma la primera restricción que ha establecido la jurisprudencia venezolana al arrendatario retrayente es la fijación de lapso de caducidad de cuarenta (40) días continuos, para ejercer el derecho al retracts legal arrendaticio, de acuerdo a lo establecido en el artículo 47 de la referida Ley Especial. Pasados los cuarenta (40) días continuos se pierde el derecho a retraer el bien. Y la compra así efectuada por el tercero queda perfecta.

Existen confusiones generadas sobre la forma de aplicación de este término de caducidad, las cuales se han presentado concretamente en cuanto al momento en el cual se comienza a computar dicho lapso preclusivo. La Ley Arrendaticia establece en el artículo 47, que se comienza a computar a partir de la notificación cierta que se le haga al arrendatario, con inserción del documento contentivo de la negociación. Esta norma

emanada de la Ley Especial viene a contemplar en cuanto al ejercicio del retracto, una oportunidad diferente a la arreglada en el artículo 1.547 del Código Civil, al disponer que este recurso debería iniciarse dentro de los nueve (9) días continuos desde el aviso que se le debe dar al vendedor y de cuarenta (40) días al no presente una vez protocolizada la venta.

Esta solución del Código Civil parece lógica, en virtud de que en el momento en que se registra el documento traslativo de la propiedad, el registro le otorga efectos *erga omnes* y por ende, afecta al tercero interesado en la venta, es decir al arrendatario en este caso. Ante la dualidad de soluciones jurídicas relativas al momento en el cual el arrendatario debe iniciar el proceso de retracto la jurisprudencia venezolana ha ofrecido las siguientes soluciones:

Sentencia No. 237 de Sala de Casación Civil, Expediente No. 99-1004 de fecha 19 de julio de 2000.

En relación al lapso de caducidad en materia de retracto legal arrendaticio, que constituye el derecho que tiene el comunero de subrogarse al extraño que adquiere un derecho en la comunidad por compra o dación de pago, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, el artículo 1547 del Código Civil, establece que este derecho podrá ejercerse en un término de cuarenta días contados a partir de la fecha de registro de la escritura.

Esto ha sido reiterado por la **Sentencia de la Sala de Casación Civil**,
Caso: **Raga Sarmiento y Fuenmayor de Sarmiento** contra **Segovia Luque**
y otros de fecha **25 de enero de 2006**, donde se establece que:

En efecto, se observa, que desde e 16 de noviembre de 1999, fecha esta en que se registró el documento de venta del inmueble objeto de litigio, hasta el 20 de marzo de 2000, fecha en que los actores introdujeron su demanda de retracto legal arrendaticio, habían transcurrido sobradamente mas de cuarenta (40) días calendarios consecutivos, habiéndose consumado en fecha 26 de diciembre de 1999, tal como se desprende de un simple cálculo matemático, de sumatoria de los días calendarios consecutivos transcurridos, y en consecuencia operado la caducidad de la acción intentada.

DERECHOS RESERVADOS

De esta forma, mediante criterios jurisprudenciales se ha venido a resolver esta diversidad de soluciones legales al determinar que el lapso de caducidad se comienza a discurrir a partir de la fecha de registro de la venta y no de la notificación de la negociación del contrato de compraventa, como lo establece la Ley de Arrendamiento Inmobiliarios.

Este lapso de caducidad existe con el objeto de brindar seguridad jurídica al comprador del bien inmueble. Después de pasados los cuarenta (40) días continuos, contados a partir de la fecha de registro no puede retraer la propiedad el arrendador. Por la caducidad que opero en su contra.

La segunda limitante es la establecida en el artículo 49 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios que rige la materia arrendaticia y se refiere al caso en el cual se enajene o transfiera de forma global la propiedad de inmueble del cual forme parte la vivienda, oficina o local arrendado.

Se hace necesario establecer que el inmueble arrendado es parte de uno de mayor extensión, un apartamento que forma parte de un edificio, una casa que forma parte de una residencia entre otros; en si para algunos juristas el inmueble que se ha de vender de forma integra debe estar sometido a las reglas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal, es mas en algunos casos se alegan que el mismo inmueble debería de tener un documento de condominio que ratifique que es una edificación como tal.

DERECHOS RESERVADOS

Pero al respecto decisiones venezolanas (caso: **La Rinconada C.A.** contra **Gladys Gubaira y otros**) han establecido que el concepto de edificación que se debe acoger es el establecido en el diccionario de la real academia española: “construcción fija, hecha con materiales resistentes, para habitación humana o para otros usos” aunado a lo establecido en el artículo 1 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 1. Los diversos apartamentos y locales de un inmueble podrán pertenecer a distintos propietarios de acuerdo con las disposiciones de la presente Ley, en cuanto no se opongan a éstas las del Código Civil.

A los efectos de esta Ley, sólo se considerará como apartamento o local a la parte de un edificio susceptible de aprovechamiento Independiente, que tenga salida a la vía pública directamente o a través de un determinado espacio común, sea que ocupe todo, o una fracción de un piso o más de uno.

La intención del legislador con esta norma no es desmejorar los derechos del arrendatario, sino proteger el derecho del propietario de disponer de la totalidad de su bien inmueble.

En sí y para este caso, el inmueble a vender tiene que tener una salida independiente para cada local o apartamento, y debe venderse la edificación de forma íntegra; independientemente de la existencia de un documento de condominio.

La tercera limitante del ejercicio al derecho de retracto no es en sí mismo un limitante es mas una condición, el arrendatario debe cancelar al comprador todo lo que este gaste, el precio de la compra, los gastos de documentos y cualquier mejora que este le haya efectuado al inmueble.

Esta es una condición al alcance del bien inmueble, en virtud de que ha pesar de existir una sentencia a favor del arrendatario donde se le otorga el retracto del bien, si este no cumple con la obligación de cancelar los gastos y costos realizados por el adquirente comprador del bien, el arrendatario no obtendrá la propiedad del mismo.

Existe otra situación a considerar en cuanto al alcance del retracto legal arrendaticio, según Henríquez y Kiriakidis (2000). Esta es la donación.

Para estos autores cuando el inmueble arrendado a sido traspasado por donación no tiene cabida el retracto legal arrendaticio, debido a que no existe un precio, ni ninguna obligación en la cual se pueda subrogar el arrendatario, además de considerar que la donación tiene un carácter netamente subjetivo y discrecional.

La verdad, es que la Ley Especial no hace ninguna discriminación, esta establece que el arrendatario se subrogara, en el lugar de quien adquiere el inmueble arrendado por cualquier acto que comporte transmisión de la propiedad y la donación comporta transmisión de la propiedad. Es cierto que donde no distingue el legislador no distingue el interprete, pero en el caso de la donación comparto la postura de Henríquez y Kiriakidis (2000), debido a que desde mi punto de vista existe una limitación real en virtud de que en este caso no nace una obligación para el retrayente y se desvirtúa la figura solemne de la donación. Existiendo en este caso un vacío legal que tendrá que ser llenado por la jurisprudencia venezolana.

Medios de Protección al Arrendatario en el Retracto Legal Arrendaticio en Venezuela.

Existen formas para proteger el alcance al bien objeto de retracto legal arrendaticio una vez iniciado el procedimiento; y estas formas son las medidas cautelares.

Las medidas cautelares en el campo jurídico, se entienden como aquellas medidas que el legislador ha dictado con el objeto de que la parte vencedora no quede burlada en su derecho.

Existen en el procedimiento de retracto dos medidas cautelares de uso constante por los arrendadores, una de ellas es típica o nominada y la otra atípica o innominada.

Las medidas típicas o nominadas son aquellas contempladas de forma taxativa en el Código de Procedimiento Civil, estas son: el secuestro, el embargo y la prohibición de enajenar y gravar, estas se pueden otorgar por vía de causalidad comprobando la existencia del humo del buen derecho y del peligro de mora o por vía de caucionamiento, que consiste en otorgarle una suma en deposito al Tribunal con la cual se responda de causar daño con la implementación de la medida.

DERECHOS RESERVADOS

Las medidas atípicas o innominadas solo se otorgan por vía de causalidad y no se encuentran expresamente contempladas ni reguladas en el Código de Procedimiento Civil, estas son solicitadas con el objeto de adaptarse a la situación en concreto.

La medida cautelar típica mas utilizada en el retracto legal arrendaticio consiste en la prohibición de enajenar y gravar el bien inmueble objeto del litigio, alegando que las sucesivas enajenaciones del bien inmueble pudieran causar que el fallo quede ilusorio, debido a que el accionante arrendatario desea es subrogarse al extraño adquiriente en igualdad de condiciones.

La prohibición de enajenar y gravar bienes inmuebles es una medida no afecta ni perturba de manera inmediata al afectado, constituye una limitación al derecho de propiedad y por lo tanto su interpretación debe ser siempre restrictiva y no puede aplicarse de manera analógica.

La medida cautelar atípica mas utilizada no va dirigida a la protección de la posesión pacífica del arrendador que intenta la acción, cuando sienta que la misma se ve comprometida, y al solicitarse se ha de probar su imperiosa necesidad en cada caso en concreto, la amenaza inminente y real de la posesión.

DERECHOS RESERVADOS

CONCLUSIONES.

Para solicitar el retracto legal arrendaticio solo es necesaria la manifestación de voluntad del interesado, aunque se recomienda intentar la acción ante los Tribunales de la Republica, para asegurar la Tutela efectiva de dicho Derecho.

El retracto legal arrendaticio es una figura emanada del Derecho civil regulada por disposiciones especiales creadas por el Estado, con el objeto de proteger al débil de la relación arrendaticia llámese arrendatario; en si es un Derecho Real, sujeto a un lapso de caducidad breve, que crea con su ejercicio relación de índole personal para ambas partes.

Al ser un Derecho Real su alcance es ilimitado, en cuanto la persecución del bien, pero se encuentra supeditado a un lapso de caducidad breve de cuarenta (40) días para ejercer la acción del retracto; el cual comenzara a contar según la Ley, desde el momento que tuvo conocimiento del traslado de la propiedad, pero la jurisprudencia en búsqueda de la seguridad jurídica determino que se comenzaba a contar el lapso de cuarenta (40) días para ejercer la acción a partir de la fecha cierta de registro del traslado del bien inmueble al tercero ajeno a la relación arrendaticia, en virtud de que el registro le brinda efectos *erga omnes*.

En este mismo sentido, se establece por Ley y por jurisprudencia que no habrá cabida la acción de retracto cuando sea vendida la totalidad de la edificación de la cual forma parte el inmueble arrendado, y apoyo la teoría de Ricardo Henríquez La Roche y Jorge Kiriakidis (2000) en cuanto a que el retracto legal arrendaticio no tiene cabida cuando el inmueble ha sido traspasado por donación debido a que no existe ningún precio, ninguna obligación en la cual se pueda subrogar el arrendatario, además de considerar que la donación tiene un carácter netamente subjetivo y discrecional.

Existen formas para proteger el alcance al bien objeto del retracto legal arrendaticio una vez iniciado el proceso; estas son las medidas cautelares.

La medida cautelar típica mas utilizada en el retracto legal arrendaticio consiste en la prohibición de enajenar y gravar el bien inmueble objeto del litigio, y la medida cautelar atípica mas utilizada va dirigida a la protección de la posesión pacífica del arrendador que intenta la acción, cuando sienta que la misma se ve comprometida, y al solicitarse ha de probar su imperiosa necesidad en cada caso en concreto, la amenaza inminente y real de la posesión.

RECOMENDACIONES.

Al iniciar una demanda por retracto legal arrendaticio es necesario estudiar a profundidad la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, el Código Civil y el Código de Procedimiento Civil, para determinar si la acción es procedente debido a que las normas que regulan esta figura jurídica están dispersas en estos cuerpos.

La jurisprudencia sobre esta figura jurídica es escasa pero vinculante y ha venido a afectar y modificar las normas que regulan la misma, por ello, es necesario mantenerse al día como jurisconsultos en la investigación.

Siempre que se inicie un procedimiento de esta índole es recomendable acompañarlo de una de las medidas cautelares señaladas en esta investigación para asegurar y proteger al arrendatario en posesión pacífica y asegurarle los resultados del fallo.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.

Libros.

Aguilar, J. (2005). *Derecho Civil IV Contratos y Garantías*. Caracas, Venezuela: Publicaciones UBAC.

Arias, F. (1997). *El Proyecto de Investigación*. Caracas, Venezuela: Editorial Episteme C.A.

Barbero, D. (1967). *Sistema de Derecho Privado IV Contratos*. Buenos Aires, Argentina: Ediciones Juridicas Europa-America.

Bendayan, T. (1999). *Estudios de Derecho Inquilinario*. Caracas, Venezuela: Livrosca, C.A.

Bonivento, J. (1990). *Los Principales Contratos Civiles y su paralelo con los comerciales*. Bogota, Colombia: Ediciones Librería del Profesional.

Bonnecase, J. (1997). *Tratado Elemental de Derecho Civil. Volumen 1*. México, México: Harla, S.A.

Contreras, G. (1978). *Casos Prácticos Inquilinarios*. Caracas, Venezuela: Paredes Editores, S.R.L.

Brender, C. (1993). *Análisis de la Doctrina y la Jurisprudencia Inquilinaria*. Caracas, Venezuela: Livrosca, C.A.

Brender, C. (1998). *Practica Forense Inquilinaria*. Caracas, Venezuela: Livrosca, C.A.

Garay, J y Garay, M. (2006). *Ley de Alquileres Comentada con Casos Prácticos*. Caracas, Venezuela: Ediciones Juan Garay.

Germen, R. (1993). *Contratos y Garantías*. Maracaibo, Venezuela: Editado por Fundación para el Desarrollo de la Ciencia y la tecnología en la Región Zuliana.

González, A. (2000 a). *Del Arrendamiento y la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios Con práctica forense*. Caracas, Venezuela: El Guay, S.R.L.

González, A. (2000 b). *Ley de Arrendamientos Inmobiliarios*. Caracas, Venezuela: El Guay, S.R.L.

González, A. (2001). *Jurisprudencias Inquilinarias Comentadas*. Caracas, Venezuela: El Guay, S.R.L.

Guerrero, G. (1990). *La Duración del Contrato de Arrendamiento y la Consignación Inquilinaria*. Caracas, Venezuela: Italgráfica, S.R.L.

Guerrero, G. (1999). *Temporalidad Arrendaticia*. Caracas, Venezuela: Livrosca, C.A.

Guerrero, G. y Guerrero, G. (2000 a). *Tratado de Derecho Arrendaticio Inmobiliario. Volumen 1*. Caracas, Venezuela: Livrosca, C.A.

Guerrero, G. y Guerrero, G. (2000 b). *Tratado de Derecho Arrendaticio Inmobiliario. Volumen 2*. Caracas, Venezuela: Livrosca, C.A.

Harting R. y Hermes D. (1996). *El Arrendamiento Doctrina y Jurisprudencia*. Caracas, Venezuela: Livrosca, C.A.

Henríquez, R. y Kiriakidis, J. (2000). *Nuevo Régimen Jurídico sobre Arrendamientos Inmobiliarios*. Caracas, Venezuela: Editorial Torino.

Marín, A. (1998). *Contratos. Volumen II*. Merida, Venezuela: Universidad de los Andes, Consejo de Publicaciones.

Melich-Orsini. (1993). *Doctrina General del Contrato*. Caracas, Venezuela: Editorial Jurídica Venezolana.

Messineo, F. (1952). *Doctrina General del Contrato*. Buenos Aires, Argentina: Ediciones Jurídicas Europa-América.

Mogollón, J. (2001). *Nociones de Derecho Inquilinario y Ley de Arrendamientos Inmobiliarios*. Barquisimeto, Venezuela: Jurídicas Rincón.

Montes, A. (1965). *El Derecho Inmobiliario Registral*. Maracaibo, Venezuela: Universidad del Zulia.

Núñez, E. (2000). *El Nuevo Derecho Inquilinario Venezolano Aspectos Sustantivos y Procesales*. Caracas, Venezuela: Vadell Hermanos Editores, C.A.

Sánchez, F. (1984). *De la Autonomía Contractual en la Materia Inquilinaria y Otros Temas*. Maracay, Venezuela: Editorial Fitell.

Perera Planas, N. (1984). *Código Civil Venezolano*. Caracas, Venezuela: Editorial Magon.

Pothier, R. (1944). *Tratado de los Contratos. Tomo II*. Buenos Aires, Argentina: Editorial Atalaya.

Producción Editorial. (2001). *Guía Práctica de Propiedad Horizontal y Arrendamientos Inmobiliarios*. Caracas, Venezuela: LegisLec Editores.

Rotonda, M. (1953). *Instituciones de Derecho Privado*. Barcelona, España: Editorial Labor, S.A.

Urdaneta, E. (2006). *El Retracto Convencional y El Retracto Legal según el Código Civil Venezolano*. Caracas, Venezuela: Ediciones Liber.

Varela, J. (1997). *Legislación Inquilinaria Práctica*. Caracas, Venezuela: Editora El Guay, S.R.L.

Revistas.

Duque, J. (1993). Discurso Pronunciado. *Jornadas sobre Derecho Inquilinario*, 11-22.

Pesci, M. (1983). Relaciones Contractuales y los Terceros. *Estudios sobre la Acción Reivindicatoria y la Acción de Tercería*, 145-178.

Villegas, J. (1993). Aproximación Crítica a la Ejecución del Acto Administrativo Inquilinario. *Jornadas sobre Derecho Inquilinario*, 65-84.

Leyes.

Código Civil de Venezuela. (1982). *Gaceta Oficial de la República de Venezuela* No. 2.990. 26-07-1982.

Código de Procedimiento Civil (1990). *Gaceta Oficial de la República de Venezuela*, 4.209. (Extraordinaria), 18-09-1990.

Constitución de la Republica Bolivariana de Venezuela. (2000). *Gaceta Oficial*, 5.453. 24-03-2000.

Ley de Arrendamientos Inmobiliarios. (1999). *Gaceta Oficial*, 36.845. 07-12-1999.

Recursos Electrónicos.

Tribunal Supremo de Justicia. (2007). [pagina web en linea]. Disponible en: <http://www.tsj.gov.ve>

Leyes de Venezuela. (2007). [pagina web en linea]. Disponible en: <http://www.leyesvenezolanas.com>

DERECHOS RESERVADOS

DERECHOS RESERVADOS

ANEXOS

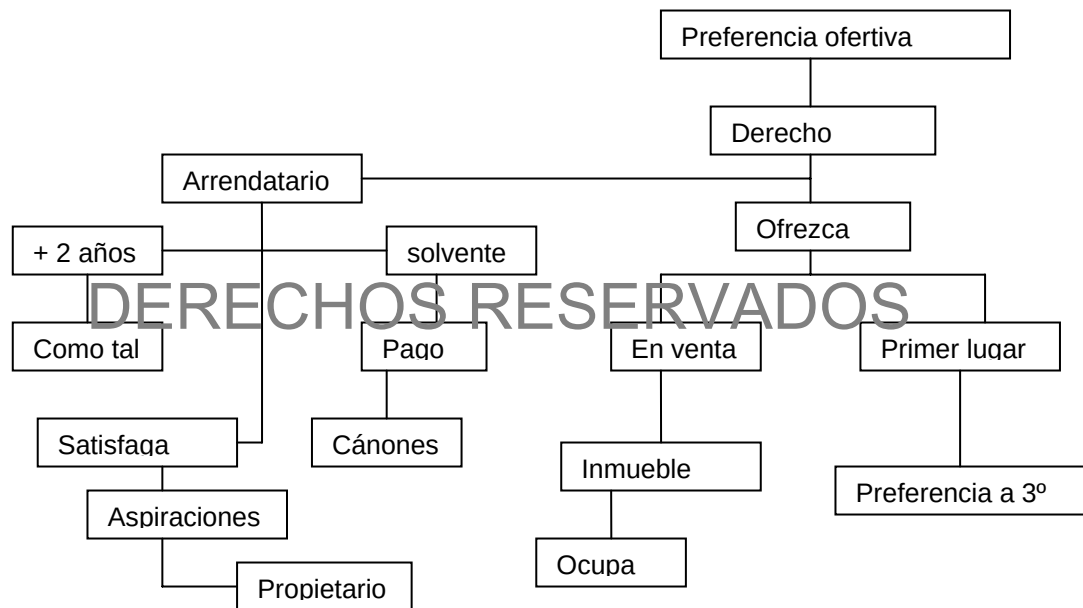
Anexo No.1.
Competencia Administrativa.



Anexo No. 2.
Competencia Judicial.



Anexo No.3.
Preferencia Ofertiva Arrendaticia.



Anexo No. 4.
Retracto Legal Arrendaticio.

