

REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
UNIVERSIDAD RAFAEL URDANETA
FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS, ADMINISTRATIVAS Y
SOCIALES
ESCUELA DE DERECHO


DERECHOS RESERVADOS

ANÁLISIS DE LA REGULACIÓN ACTUAL DEL CANÓN DE
ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO
VENEZOLANO

Trabajo de grado para optar al título de Abogado.

REALIZADO POR:

López Tudares, María José

C.I.: V-20.929.677

Tutor Académico:

Prof. Luis Trujillo

Tutora Metodológica:

Prof. Milagros Quijada

Maracaibo, Diciembre 2015

DERECHOS RESERVADOS

**ANALISIS DE LA REGULACION ACTUAL DEL CANON DE
ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN EL ORDENAMIENTO JURIDICO
VENEZOLANO**

VICERRECTORADO ACADEMICO
FACULTAD DE CIENCIAS POLÍTICAS, ADMINISTRATIVAS Y
SOCIALES
ESCUELA DE DERECHO

ANALISIS DE LA REGULACION ACTUAL DEL CANON DE
ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN EL ORDENAMIENTO JURIDICO
VENEZOLANO

Autores:
López, María
Tutor Académico:
Prof. Luis Trujillo

Diciembre 2015.

La presente investigación se desarrolla con el propósito de analizar la regulación actual del canon de arrendamiento inmobiliario en el ordenamiento jurídico venezolano. El tipo de investigación fue jurídico descriptiva mientras que el diseño de la investigación está basado en fuentes documentales. En el desarrollo de este trabajo se analizan las leyes vigentes que tratan el asunto en cuestión, asimismo, fue sustentada en los planteamientos de diversos autores tales como, Aguilar (2007), Henríquez (2008), Melich (2012), Zambrano (2006), entre otros, así las referencias jurisprudenciales del Tribunal Supremo de Justicia. Los resultados arrojados se encuentran dirigidos al campo del derecho civil venezolano. Se puede concluir que el Estado venezolano debe ser el principal garante y protector del cumplimiento de los derechos establecidos en la carta magna, no puede pretender amparar un derecho violentando otros. De igual manera, al estudiar lo referente al canon de arrendamiento inmobiliario, su fijación, órganos competentes y ámbito de aplicación de las leyes especiales, se evidencia un distinto tratamiento legal dependiendo la destinación del inmueble, que resulta tan diverso que genera inseguridad jurídica en la celebración de dichos contratos.

Conceptos Claves: Inmuebles, Regulación del Canon, Arrendamiento
Correo electrónico: mariiajlopez@gmail.com.

DEDICATORIA

A mis padres Efraín y Marisol, por ser los pilares fundamentales de mi formación personal y académica. Gracias a su paciencia, orientación y amor incondicional he podido superar todos los obstáculos que se han presentado a lo largo de mi vida.

A mis abuelas, Sergia y Ligia, mujeres ejemplares que a lo largo de su vida me dedicaron su amor y cariño sin esperar algo a cambio.

A mis hermanos, por estar siempre a mi lado, ser un apoyo permanente; Ustedes, de una u otra manera han sido mi motivación para culminar esta meta.

A mis amigos, compañeros y todas aquellas personas que diariamente me han ayudado a lograr mis objetivos.

María José López

AGRADECIMIENTOS

En primer lugar doy gracias a Dios por estar conmigo en cada paso que doy, darme la sabiduría, concentración, salud y fuerzas para superar todos los obstáculos y dificultades presentadas a lo largo de esta compleja investigación.

Doy gracias a mi familia por ser un soporte incondicional en mi vida, estar a mi lado en todo momento brindándome su apoyo, amor y comprensión.

A la profesora Milagros Quijada por su paciencia y asesoría técnica en cuanto a la realización de este proyecto.

A mi profesor y tutor académico, Luis Trujillo, por dedicar parte de su tiempo y asesoría en la elaboración de este proyecto.

Y por último pero no menos importante quiero agradecer en general a todos mis profesores, amigos y compañeros que estuvieron a lo largo de mi carrera, de los cuales obtuve enseñanzas tanto a nivel personal como académico.

María José López

INDICE

TITULO.....	II
RESUMEN.....	III
DEDICATORIA.....	IV
AGRADECIMIENTO.....	V
INDICE.....	VI
INTRODUCCIÓN.....	VII
DESCRIPCIÓN DEL PROBLEMA.....	1
ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS	
Examinar la Regulación del Canon de Arrendamiento Inmobiliario en Materia de Vivienda en el Ordenamiento Jurídico Venezolano.	4
Estudiar la Regulación del Canon de Arrendamiento en Materia de Inmuebles Destinados al Uso Comercial, así como de Oficinas e Industrias y Terrenos no Edificados en el Ordenamiento Jurídico Venezolano.	15
CONCLUSIONES.....	28
RECOMENDACIONES.....	31
BIBLIOGRAFÍA.....	32

INTRODUCCION

El Estado como personificación jurídica de la nación, no puede desligarse de su misión protectora establecida en la Carta Magna de los intereses legítimos de todos los ciudadanos por igual. Contrario a lo que se pretendía con la promulgación de las leyes especiales, se evidencia en materia inquilinaria, que en vez de estimular la oferta de arrendamientos y proteger el derecho a la vivienda así como el derecho a la propiedad y el derecho a la libertad económica, ha perjudicado de forma grave a los arrendatarios y arrendadores contribuyendo a aumentar el problema económico actual.

De modo que, la presente investigación busca determinar la regulación del canon de arrendamiento inmobiliario en el ordenamiento jurídico venezolano, y para ello es necesario el análisis detallado de las disposiciones establecidas en estas leyes especiales para así poder lograr los objetivos establecidos, donde se realiza una compilación doctrinaria y teórica que permiten dar respuesta a los mismos, estructuradas en dos secciones, las cuales se describen a continuación:

En primer lugar la descripción del problema estará dirigida a la fundamentación de la investigación, donde se establece el problema en cuestión y se formula la interrogante de la situación planteada. Del mismo modo se presentan los objetivos trazados, así como las razones que justifican el presente proyecto de investigación. De la misma forma, se realiza una delimitación en el tiempo, espacio y contenido.

Seguidamente se realiza un análisis de los resultados que consiste de forma previa, en una recopilación y señalamiento de las bases doctrinales jurisprudenciales y legales que permitan aclarar los conceptos jurídicos relativos al canon de arrendamiento inmobiliario en materia de viviendas comercios, oficina e industria que no se encuentran recopiladas en una norma, es por ello que carecen de tratamiento jurídico directo.

Finalmente esta sección dedicada al análisis de resultados consistirá en el desarrollo de la información previamente recopilada referida a los dos objetivos específicos, para dar solución al objetivo general de los mismos de conformidad con el ordenamiento jurídico venezolano, efectuándose de esta manera un estudio acerca de los principales aspectos y señalamientos del canos de arrendamiento inmobiliario en el ordenamiento jurídico venezolano.

A su vez esta investigación aporta elementos de análisis puntos de vista, conclusiones y recomendaciones que con posterioridad pueden llegar a ser tomados como referencia para la elaboración de nuevos trabajos de investigación en la materia señalada. Asimismo es importante destacar que el presente trabajo va dirigido a estudiantes de Derecho, abogados, funcionarios y en general a investigadores en las ramas del Derecho Civil.

DESCRIPCION DEL PROBLEMA

El Derecho a la propiedad está regulado dentro del grupo de los derechos económicos por ende es un derecho humano que requiere la intervención permanente del Estado para garantizar que el interés particular no lesione el interés colectivo. Tal noción de derecho colectivo, no debe excluir a la propiedad privada, considerada parte esencial para el desarrollo de la sociedad.

A lo largo de la historia el carácter absoluto y exclusivo del derecho de propiedad sufrió limitaciones legales por la primacía de los intereses colectivos. La Constitución de la República Bolivariana de Venezuela de 1999 garantiza este derecho en su artículo 115, donde a su vez lo limita sometiéndolo a las contribuciones, restricciones y obligaciones que establezca la ley con fines de utilidad pública o de interés general.

En tal sentido el Código Civil vigente (1982) establece en su artículo 545, la pluralidad de atributos (prerrogativas) que constituyen en conjunto a la propiedad, los cuales son el uso, goce y la disposición. De las cualidades referidas al derecho de propiedad y sus limitaciones se desprenden las bases para la regulación especial del arrendamiento inmobiliario.

De este modo se hace necesario definir el contrato de arrendamiento, el cual según Harting (1999), es un contrato consensual, sinalagmático perfecto, de buena fe y oneroso en virtud del cual el arrendador se obliga a mantener en la posesión pacífica y útil de una cosa mueble o inmueble, durante cierto tiempo al arrendatario, mediante el pago de un precio.

En sus cimientos, el contrato de arrendamiento de acuerdo con Romaguerra (2000), denominado "locatio conductio" se presenta en las instituciones del Derecho Romano y englobaba las tres figuras clásicas referidas al arrendamiento de cosas, obras y servicios. El término "locatio conductio rei" se refiere al arrendamiento de cosas. En ella el locador

(arrendador) se obliga a poner a disposición del conductor o arrendatario para que la use y la disfrute prometiendo pagar a este último una “merces” o canon.

El Código Civil Venezolano (1982), establece en su artículo 1579, que el arrendamiento es un contrato por el cual una de las partes contratantes se obliga a hacer gozar a la otra de una cosa mueble o inmueble, por cierto tiempo y mediante un precio determinado que esta se obliga a pagar a aquella. De lo expresado en este artículo se deduce que este nace por la voluntad de las partes, y el precio debe ser determinado por las mismas.

Cabe considerar por otra parte que a lo largo del tiempo se ha hecho necesario la creación de leyes especiales que regulen el tema de forma más amplia, ya que como ha debido entenderse, el arrendamiento puede referirse tanto a cosas muebles como inmuebles, en el Código Civil solo se encuentra regulado de manera expresa el arrendamiento de casas y predios rústicos, de esta forma lo ha definido el especialista en la materia Gorrondona (2005).

Ahora bien, en el caso concreto de Venezuela, el Estado ha intervenido en materia de arrendamiento de inmuebles, buscando equilibrar las relaciones arrendador y arrendatario, mediante normas de orden público contenidas en las leyes, reglamentos y decretos especiales como la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (1999) la Ley Para La Regularización y Control de Arrendamiento de Vivienda (2011), Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario Para el Uso Comercial (2014), que procuran modificar total o parcialmente algunas normas del Código Civil que inciden en el contrato de arrendamiento.

A lo largo del desarrollo del sistema arrendaticio se han verificado grandes y constantes cambios en la legislación en cuanto a la obligación, determinación y fijación de los cánones de arrendamiento en el sector

inmobiliario habitacional y comercial. El hecho de no resguardar un equilibrio en la regulación de esta materia, donde se evidencian contradicciones y ambigüedades, genera inseguridad jurídica violando el Estado de derecho. Esto conlleva a la generación de conflictos jurídicos, dando un gran golpe al mercado inmobiliario nacional.

Por esta razón es evidente que en la actualidad existe una amplia dispersión legislativa, contrariedades en la materia y criterios legales no unificados en cuanto a las normas arrendaticias especiales que no garantizan a las partes involucradas sus derechos fundamentales consagrados en la Carta Magna. De esta manera la presente investigación busca establecer: ¿De qué forma se puede analizar la regulación actual del canon de arrendamiento inmobiliario en el ordenamiento jurídico venezolano?

La presente investigación justifica su importancia en analizar la regulación del canon de arrendamiento inmobiliario en el ordenamiento jurídico venezolano ya que en la actualidad constituye un grave problema el hecho de que el derecho inquilinario se encuentre disperso en diversas leyes que poseen criterios contrapuestos y surge a su vez, la necesidad de velar por la seguridad jurídica de las partes interesadas en la multiplicidad de procedimientos establecidos para la consignación del pago de cánones de arrendamiento inmobiliario.

La metodología aplicada para tal fin es la hermenéutica jurídica que es el arte de interpretar los escritos del Derecho, buscando su verdadero y real sentido. Busca, en un texto, no solo su significado idiomático, sino también escarba para encontrar la auténtica intención que el legislador tuvo al crear la regla de Derecho. El diseño de investigación utilizado es del tipo documental, y respecto a la técnica llevada a cabo es la observación documental.

En cuanto a la delimitación se encuentra en el ámbito del Derecho Civil basado principalmente en la Constitución de la República Bolivariana de

Venezuela (1999), Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda (2011), Reglamento de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda (2011), Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para Uso Comercial (2014) y demás leyes que regulan la materia.

A continuación, se presentan los resultados obtenidos por medio del análisis directo de las normas que se manejan en la elaboración de dicho trabajo de investigación. En este sentido se procede a plantear lo siguiente:

DERECHOS RESERVADOS

ANALISIS DE LOS RESULTADOS

Analizar la Regulación Actual del Canon de Arrendamiento Inmobiliario en el Ordenamiento Jurídico Venezolano.

Examinar la Regulación del Canon de Arrendamiento Inmobiliario en Materia de Vivienda en el Ordenamiento Jurídico Venezolano.

A los efectos de examinar la regulación del canon de arrendamiento inmobiliario en materia de vivienda en el ordenamiento jurídico venezolano, es pertinente hacer referencia a la vivienda digna. En tal sentido, de acuerdo con la doctrina de Zambrano (2006), es el espacio construido donde un grupo familiar puede concretar una vida de interrelación entre sus miembros, así como el desarrollo de las actividades personales, debiendo este espacio cumplir con los requerimientos objetivos de salubridad, accesibilidad y servicios urbanos.

Por otro lado, Zambrano (2006), en su obra establece que el derecho a la vivienda digna se encuentra encuadrado dentro de los derechos económicos, sociales y culturales, pudiéndolo definir como aquel derecho que tiene toda persona de acceder a un hábitat en que pueda desarrollar su vida familiar conforme a su dignidad personal y cultural.

Al respecto, el Artículo 82 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (1999), señala que toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada, segura, cómoda, con servicios básicos esenciales que incluyan un hábitat que humanice las relaciones familiares y comunitarias. La satisfacción progresiva de este derecho es obligación compartida entre los ciudadanos y el Estado. Se observa también como la referida disposición normativa establece que el Estado debe dar prioridad a las familias, especialmente a las de escasos recursos para que puedan acceder a las políticas sociales y los créditos para la construcción y ampliación de sus viviendas.

La referida disposición constitucional reconoce el derecho fundamental que tiene toda persona a tener una vivienda adecuada, es decir que reúna todas las condiciones necesarias para vivir con dignidad y seguridad en el entendido de que su vulneración pone en entredicho la integridad física y mental de las personas, afectando su vida familiar y menoscabando el derecho al trabajo, la educación y la participación. Por lo tanto la carta magna obliga al Estado a garantizar los medios para que las familias gocen de las políticas sociales y créditos para la adquisición de viviendas.

Por su parte, el artículo 178 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (1999), otorga a los Municipios competencia en cuanto concierne a la vida local, en especial la ordenación y promoción del desarrollo económico, social y la aplicación de la política referida a la materia inquilinaria.

Ahora bien, en cuanto al arrendamiento Aguilar (2010), sostiene que conforme a lo dispuesto por el artículo 1.579 del Código Civil venezolano de 1982, 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.

Por otra parte Henriquez (2008), opina sobre la referida definición que el arrendamiento es donde una de las partes se obliga a hacer gozar a la

otra las utilidades de una cosa mueble o inmueble, contra remuneración y a su vez determina que el derecho que confiere el contrato de arrendamiento al arrendatario es un derecho que deriva de la titularidad sobre la cosa y no un derecho real sobre la cosa ajena, teniendo en cuenta que el arrendatario tiene solo una pretensión frente al arrendador por la que debe de gozar de la cosa; carece de un poder inmediato sobre la cosa arrendada.

Así pues para Aguilar (2007) en su obra "Derecho Civil IV: Contratos y Garantías" dice que los contratos arrendaticios deben contener tres elementos esenciales a los fines de que se verifiquen como tal los cuales son: (a) La obligación de hacer gozar una cosa mueble o inmueble; (b) un cierto tiempo respecto del cual se asume esa obligación lo que no implica que haya de ser por un tiempo determinado; y (c) un precio, que puede fijarse en dinero o en especie.

Ahora bien luego de haber determinado la definición del arrendamiento y sus elementos esenciales, resulta imperante a los efectos del desarrollo de este objetivo especificar el derecho de arrendamiento Urbano, también llamado por la doctrina derecho Inquilinario el cual según Bendayán (1999), es una rama especial, que viene a regular las relaciones arrendaticias, aplicando el orden público; esta rama se caracteriza por la intervención del Estado en la contratación individual; a fin de proteger al inquilino como débil jurídico y prohibirle la posibilidad de renunciar a los beneficios que ofrece la Ley.

En el mismo orden de ideas resulta oportuno traer a colación la clasificación del contrato de arrendamiento según el objeto arrendado la cual según Aguilar (2007), establece en primer lugar que el arrendamiento puede referirse tanto a cosas muebles como inmuebles. El Código Civil de Venezuela de 1982, regula expresamente aquella relación arrendaticia cuyo objeto principal son las casas y predios rústicos, es decir que no reglamenta de forma expresa el arrendamiento de bienes muebles

considerados como todas aquellas cosas susceptibles de ser trasladadas de un lugar a otro por si mismas o por intervención de una fuerza extraña.

En segundo lugar determina que los contratos de arrendamiento cuyo objeto son los bienes inmuebles tienen una clasificación propia según su uso, y dependiendo de las características y naturaleza del bien, surge una clasificación de los contratos de arrendamiento inmobiliario. Resulta importante entonces tomar en cuenta los distintos tipos de contratos arrendaticios sobre bienes inmuebles, para así darle un enfoque más amplio a los contratos de bienes inmuebles destinados a viviendas, los cuales son materia de estudio del presente objetivo de investigación.

Por otro lado es importante hacer referencia a lo establecido en el Código Civil (1982), en cuanto a las obligaciones de los arrendadores y arrendatarios, específicamente al artículo 1592 *ejusdem*, que establece las dos obligaciones básicas del arrendatario de servirse de la cosa arrendada como un buen padre de familia, para el uso determinado en el contrato y pagar la pensión de arrendamiento en los términos convenidos.

Ahora bien, en el año 2011 entra en vigencia la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, primeramente debe hacerse referencia al ámbito de aplicación de la ley, es así como el artículo 6 establece que las normas contenidas, son de orden público, de obligatorio cumplimiento, y se aplicaran a todo el territorio de la República. Por ello, los arrendamientos o subarrendamientos de los inmuebles destinados a la vivienda, habitación, residencia o pensión, de los anexos que con ellos se arrienden, quedan sujetos a la regulación determinada en esta ley.

Sin embargo, aparte de lo recién señalado, la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda (2011), determina las excepciones al ámbito de aplicación de la misma. Señalando en sus artículos 8, 9 y 10 lo siguiente:

Artículo 8. Quedan exceptuados del ámbito de aplicación de esta Ley, el arrendamiento o subarrendamiento de:

1. Los terrenos urbanos y suburbanos no edificados.
2. Las fincas rurales.
3. Los fondos de comercio.
4. 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, siempre que acrediten su registro ante la autoridad competente
5. Los inmuebles destinados a funcionamiento o desarrollo de actividades comerciales, industriales, profesionales, de enseñanza y otras distintas de las especificadas, ya sean arrendadas o subarrendadas totalmente o por partes.

Artículo 9. Queda excluida del régimen de la presente ley la ocupación de vivienda, habitación o pensión, que sean consecuencia, o con ocasión, de una relación laboral o una relación de subordinación existente. No así, a los efectos de la fijación del canon de los inmuebles sujetos a regulación, cuando el valor rental forme parte del sueldo o salario, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley Orgánica del Trabajo, con la excepción que establezca la presente ley.

Artículo 10. Quedan excluidos del régimen de esta ley, a los efectos de la fijación de los cánones de arrendamiento, los inmuebles pertenecientes a la República, los estados, a los municipios, a los órganos y entes públicos que determine expresamente el ejecutivo nacional, salvo en aquellos casos en los cuales, con motivo de las actividades que se desarrollen en tales inmuebles, los indicados órganos y entes actúen en función jurídico privada.

De acuerdo con Bernard (2012), con la entrada en vigencia de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda (2011), se decreta la creación de una estructura administrativa, la cual atribuye la competencia a la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda para la fijación de los cánones de arrendamiento de los inmuebles, reservando de esta manera la materia de arrendamientos de vivienda a la competencia del Ejecutivo Nacional.

En tal sentido la Sala de Casación Civil en Sentencia del 11 de mayo de 2012, estableció que la mencionada ley, no sólo contiene

disposiciones de carácter sustantivo, dirigidas a regular las relaciones arrendaticias, en razón del interés público general y social de toda la materia relacionada con los arrendamientos de inmuebles destinados a la vivienda, habitación o residencia, sino que también incluye normas destinadas a regir la actividad administrativa y jurisdiccional de los organismos llamados a conocerla.

Es así como en el artículo 20 de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda (2011), pueden contemplarse las atribuciones otorgadas a la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda y, a los efectos de la presente investigación, a lo establecido en el numeral 3 del referido artículo, donde se considera como una atribución, la fijación del canon de arrendamiento de los inmuebles sujetos a la aplicación de esta ley. Se observa también en el numeral 4, la atribución de realizar de oficio o a solicitud de parte, los procedimientos administrativos.

Se desprende del análisis anteriormente expuesto que la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda es el órgano encargado en materia de arrendamiento de vivienda de la fijación de los cánones de arrendamiento, a pesar de lo dispuesto en el prenombrado artículo 178 de la Constitución Nacional, que le atribuye la competencia en materia inquilinaria a los municipios; así mismo, se le atribuye a este la facultad de realizar los procedimientos administrativos contenidos en la norma objeto de estudio.

Precisa el artículo 73 de la Ley en comento, que para la determinación del canon de arrendamiento a pagar, se deberá establecer el valor del inmueble arrendado mediante un avalúo realizado por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, el cual deberá tener en consideración cinco elementos valorativos: (a) valor de reposición, (b) dimensiones del inmueble, (c) valor de depreciación, (d) vulnerabilidad sísmica. y (e) región geográfica.

Respecto al procedimiento para la fijación del canon, este podrá hacerse de oficio o a instancia de parte mediante solicitud escrita. El artículo 79 *ejusdem* determina que en el caso de que sea de oficio, la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda ordenara la apertura del procedimiento y deberá notificar a las partes cuyos derechos pudieran verse lesionados.

Ahora bien, cuando la solicitud sea a instancia de parte, el Artículo 80 de la Ley *in comento* señala que la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda admitirá el escrito presentado dentro de los tres días hábiles siguientes, si cumple con todos los requisitos del artículo 81 de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda (2011). Por el contrario, si la solicitud presentare defectos se notificará al interesado para que efectúe las correcciones dentro de los quince días siguientes. La decisión que niegue la admisión de la misma, deberá ser motivada y contra ella podrá interponerse el recurso contencioso administrativo correspondiente, dentro de los sesenta días siguientes a la notificación del acto administrativo.

La solicitud por escrito dirigida a la Superintendencia Nacional de Arrendamientos de Vivienda de acuerdo a lo referido en el Artículo 81 *ejusdem*, deberá reunir los siguientes requisitos: (a) El órgano al cual va dirigido, (b) la identificación del interesado y de la persona que actué como su representante detallando nombres, apellidos, domicilio, nacionalidad, estado civil, profesión y número de la cedula de identidad o pasaporte, de igual forma debe indicar (c) la dirección del lugar donde se harán las notificaciones pertinentes, (d) los hechos, razones y pedimentos correspondientes expresando con toda claridad el objeto de la solicitud, (e) datos del inmueble, y (f) la firma de los interesados así como cualesquiera otras circunstancias que exijan las normas legales.

Una vez admitida la solicitud, se notificara a los interesados del inicio de la fijación del canon correspondiente, referido en el Artículo 82 de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda

(2011); a tal efecto, la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, en un lapso de veinte días calendario, deberá determinar el valor del canon. Cuando se solicite la fijación del canon de arrendamiento de una porción de un inmueble, cuyo valor hubiere sido determinado en fecha no anterior de un año a la solicitud, no se procederá a una nueva determinación del valor, sino que se aplicará proporcionalmente sobre la parte que corresponda a la porción cuya regulación se solicite.

Otro punto de importancia es el establecido en el Artículo 63 de la norma *in comento*, donde se dispone que los cánones de arrendamiento de los inmuebles sujetos a su regulación, serán revisados por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, a instancia de cualesquiera de los interesados en los casos siguientes:

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

En el caso contemplado en el numeral 1 de este artículo, los interesados podrán pedir la revisión hasta con sesenta días de anticipación al vencimiento del término fijado en dicho numeral. La Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, a los fines de mantener el equilibrio económico de las relaciones arrendaticias, cuando ningún interesado solicitare la regulación, podrá de oficio iniciar el procedimiento correspondiente, instruir y decidir los casos que a su juicio considere necesarios, a costa del propietario y sin perjuicio de la aplicación de las sanciones a que hubiere lugar.

Por otro lado, el Reglamento de la Ley para La Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, publicado el 14 de noviembre de 2011, señala en su artículo 1 que el mismo “tiene por objeto regular, desarrollar y establecer los procedimientos administrativos establecidos

en la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda”.

Así mismo, dicho reglamento en sus artículos 18 y 19, detalla para la determinación del cálculo del valor del inmueble y el valor de reposición del mismo, que la Superintendencia Nacional deberá utilizar la formulación en donde el valor actual del inmueble es igual al valor de reposición del costo del inmueble multiplicado por uno, menos el porcentaje de depreciación del inmueble dividido entre cien, multiplicado por el coeficiente de vulnerabilidad sísmica y la variación geográfica.

Aunado a ello, el artículo 19 establece que el valor de reposición es el valor que resulta de la multiplicación del valor de costo actual del metro cuadrado de la construcción según la tipología constructiva del inmueble por el total de metro cuadrados del inmueble.

Con la finalidad de determinar el valor del costo actual el Reglamento de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda (2011), establece los tipos de vivienda según diversos aspectos, tales como su estructura paredes, techo piso, instalaciones sanitarias, instalaciones eléctricas, aguas blancas y servidas, puertas ventanas, entre otros detalles. Para ello el artículo 20, dispone de una tabla donde se realiza una descripción detallada de las características predominantes como la estructura, materiales utilizados, instalaciones y equipos en la tipología de viviendas unifamiliares y multifamiliares.

El reglamento *ut supra* referido establece el procedimiento administrativo relativo al cálculo del valor del inmueble con el que posteriormente se fijara el canon a pagar a favor del arrendador. El artículo 23, establece que la rentabilidad está basada en una banda entre el tres por ciento (3%) y el cinco por ciento (5%) de rentabilidad anual sobre el valor del inmueble de acuerdo al tipo de arrendador, el cual será fijado anualmente a través de la resolución de la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda. El Ejecutivo Nacional podrá

modificar los porcentajes de rentabilidad establecidos en ese artículo, por razones de interés público y social.

A pesar de lo anteriormente dicho, en la actualidad se complica la aplicación de esta disposición por parte de los arrendadores basada en lo que estipula la ley. Para ilustrar este punto con un ejemplo claro, si un apartamento cuesta treinta y cinco millones de bolívares, resulta engorroso que el arrendamiento lo fijen los dueños basados en lo establecido en la ley, es decir ocho mil cuatrocientos treinta bolívares por cada metro cuadrado, a cuya cantidad se le debe sacar el cinco por ciento (5%) y dividirse entre doce, lo que dará un canon de tres mil ochocientos bolívares. Este desajuste se debe a que no se equipara lo legalmente establecido con la realidad económica del país.

El 20 de noviembre de 2012, fue publicada la Resolución número 203, dictada por el Ministerio del Poder Popular para Vivienda y Hábitat en la cual se determina el valor de reposición, entendido este como el costo de construcción de una vivienda en la actualidad, que la Superintendencia Nacional de Arrendamientos de Vivienda deberá utilizar para calcular el valor de los inmuebles conforme a lo establecido en el artículo 74 de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda.

La Resolución señalada establece una tabla de valor de construcción, por metro cuadrado, por tipología de vivienda dada en arrendamiento, que debe ser utilizada para el cálculo del justo valor conforme a la referida ley, quedando sometidos a sus regulaciones los arrendamientos o subarrendamientos de los inmuebles destinados a vivienda, habitación, residencia, o pensión y de los anexos y accesorios que con ellos se arrienden. En consecuencia, se ve condicionado el valor de la disposición total del inmueble y se fijan limitaciones al derecho del propietario de obtener frutos o ganancias de los bienes bajo su propiedad.

Ahora bien, Bernard (2012), expresa que a tenor de lo que establece el artículo 42 de la Ley para la Regularización y Control de los

Arrendamientos de Vivienda (2011), se evidencia una correlación entre el derecho del arrendador a recibir el pago oportuno del canon de arrendamiento fijado en el contrato y la obligación que asume el arrendatario de pagarlo en la forma y oportunidad que las partes hayan convenido.

Por último y contrario a lo antes dicho, existe la posibilidad de que el arrendador se niegue a recibir el pago de la pensión vencida de acuerdo a lo previsto en el contrato, es por ello que el arrendatario puede efectuar el pago mediante el procedimiento de consignación arrendaticia establecido a partir del artículo 63 del Reglamento de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda (2011), este es un acto de jurisdicción voluntaria cuyo objetivo es evitar que el inquilino incurra en mora y de lugar a que el arrendador accione en su contra.

Por los fundamentos antes expuestos, se evidencia que la regulación relacionada con la fijación del canon de arrendamiento de los inmuebles destinados a vivienda en Venezuela se encuentra prevista tanto en la ley especial que regula la materia, como en normas de rango sublegal, lo cual la hace sumamente profusa y compleja. Se le atribuye en estas normas las competencias para dicha fijación a la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, aun cuando la Constitución Nacional sólo atribuye competencias en materia inquilinaria a los Municipios.

De la misma forma se evidencia como la legislación aplicable a vivienda dispone el porcentaje de rentabilidad anual más bajo de la legislación arrendaticia, incluyendo elementos (vulnerabilidad sísmica y región geográfica) que pueden hacer que el avalúo a ejecutar sobre la vivienda dé como resultado montos no cónsonos con los que realmente se manejan en el mercado, causando perjuicios a los propietarios – arrendadores.

Por ende se vislumbra una legislación proteccionista en materia de fijación del canon de arrendamiento de vivienda, que atenta contra las

normas constitucionales referidas a las competencias de los poderes públicos, que afecta el derecho de propiedad de los arrendadores y que transgrede el principio de autonomía de la libertad de las partes.

Estudiar la Regulación del Canon de Arrendamiento de Inmuebles Destinados al Uso Comercial así como de Oficinas, Industrias y Terrenos no Edificados en el Ordenamiento Jurídico Venezolano

A fin de estudiar la Regulación del Canon de Arrendamiento de inmuebles destinados al uso comercial así como de oficinas, industrias y terrenos no edificados en el ordenamiento jurídico venezolano es menester efectuar un análisis de los artículos referidos a este tema en la Ley de arrendamientos inmobiliarios (1999), Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario Para Uso Comercial (2014), ligado a las disposiciones de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (1999), que estén relacionadas y a la vez, es importante considerar los criterios doctrinales y jurisprudenciales afines.

El desarrollo del presente objetivo busca determinar la normativa aplicable actualmente a los arrendamientos de inmuebles distintos a los de viviendas en aras de la seguridad y certeza jurídica de los ciudadanos, estableciendo de esta manera los criterios legales y doctrinales aplicables para determinar la justa fijación del canon, la procedencia o no del pago del mismo, así como los Órganos competentes en este ámbito.

Al respecto, debe indicarse que el derecho a la libertad económica se encuentra establecido en el Artículo 112 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (1999), el cual reza que las personas pueden dedicarse libremente a la actividad económica de su preferencia, sin más limitaciones que las previstas en esta Constitución y las leyes, a la vez señala que el Estado promoverá la iniciativa privada, garantizando la creación y justa distribución de la riqueza, así como la producción de

bienes y servicios que satisfagan las necesidades de la población, la libertad de trabajo, empresa, comercio, industria, sin perjuicio de la facultad de dictar medidas para planificar, racionalizar y regular la economía e impulsar el desarrollo integral del país.

Una vez señalado este punto es necesario determinar las limitaciones a las que está sometido el derecho a la libertad económica, donde se ve afectado el principio de la autonomía de la voluntad de los particulares que de acuerdo al criterio de Maduro y Pittier (2008), consideran que toda persona solo puede obligarse en virtud de su propio querer libremente manifestado, esto se sustenta en la libertad que tienen las personas para contratar.

Seguendo el orden de ideas, Maduro y Pittier (2007), clasifican los límites según: (a) protección del débil jurídico. Teniendo en cuenta que algunas categorías de personas no tienen el poder suficiente para contratar libremente ante su contraparte, (b) intervención del Estado en la regulación económica. Control en el campo de bienes y servicios donde es facultado para fijar precios mínimos y máximos. Esto se justifica con el fin de obtener un desarrollo económico eficaz, (c) masificación de ciertas actividades. La operación de servicios públicos, las actividades bancarias y de transporte hacen necesaria la uniformidad en la contratación por dificultades en la discusión individual de cada contrato: Una de las partes dicta el contrato y la otra se adhiere o no.

Por otro lado, en la Constitución Nacional, se refleja el deber del Estado de proteger la estabilidad económica a tenor de lo establecido en el artículo 320 que determina el deber del Estado de protegerla, de velar por la estabilidad monetaria y de los precios para asegurar el bienestar social.

Estos derechos constitucionales antes estudiados, conforman la razón fundamental, por la cual el Estado debe tener un papel principal en la relación arrendaticia, evidentemente, resguardando los derechos del débil

jurídico, pero del mismo modo, debe procurar un balance o equilibrio, donde no se vea afectada de forma violatoria los derechos del arrendador.

En consideración de la investigadora, debe señalarse que antes de la promulgación de la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para Uso Comercial (2014), las relaciones arrendaticias en materia de comercio eran regidas por la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (1999), en esta ley no se hacía mayor distinción entre el uso para el cual estaba destinado el bien inmueble a arrendar, su aplicación era igualitaria ya que imperaba la regla de que no podía ser objeto de negociación por ningún órgano de la Administración Pública es decir, en este contrato de arrendamiento prevalecía la autonomía de la voluntad.

Por otro lado, el artículo 2 de la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para Uso Comercial (2014), preceptúa que los inmuebles que se entienden destinados a dicho uso, son aquellos donde se desempeñen actividades comerciales o de prestación de servicio como parte del giro ordinario del establecimiento que allí funciona, esto es independiente de si el inmueble constituye una unidad inmobiliaria o forma parte de un inmueble de mayor dimensión.

El prenombrado artículo establece a su vez que se presumirá, salvo prueba en contrario, que constituyen inmueble destinados al uso comercial los locales ubicados en centros comerciales, en edificaciones de viviendas, oficinas, edificaciones con fines turísticos, de uso médico-asistencial o educacional; los que forman parte de depósitos, galpones o estacionamientos; además de los quioscos, stands y establecimientos similares.

Por su parte, en el artículo 3 de la Ley bajo estudio se evidencia el carácter de irrenunciabilidad, es decir que la manifestación del administrado o parte de la relación arrendaticia de desistir de sus derechos se considera nula. Asimismo, esta norma contempla el rechazo de situaciones determinadas en los contratos de arrendamientos de

inmuebles para uso comercial donde se pretenda desconocer la naturaleza jurídica de la relación arrendaticia. Debe prevalecer la realidad sobre las formas.

Ahora bien, tomando en cuenta lo señalado en el artículo 5 de la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para Uso Comercial (2014), vale destacar que atribuye a la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socio Económicos (SUNDDE), la facultad de ser el órgano ejecutor de la presente normativa especial y determina que corresponde al Ministerio con competencia en materia de Comercio, la regulación del arrendamiento de los inmuebles destinados al comercio.

Ahora bien, el artículo 27 del prenombrado cuerpo normativo, contempla que el pago del canon de arrendamiento se efectuará en una cuenta bancaria cuyo único titular será el arrendador, la cual no podrá ser clausurada durante la relación arrendaticia. En caso de cambio o modificación de la cuenta bancaria, el arrendador deberá con quince días de anticipación, participar al arrendatario los nuevos datos de la cuenta. y si este no pudiese efectuar el pago por causas imputables al arrendador, a la entidad bancaria, o por fuerza mayor, podrá consignar los montos correspondientes en la cuenta que pondrá a su disposición el organismo competente.

Es así, como de conformidad con lo establecido en el artículo 5 y 27 *ejusdem*, corresponde al Ministerio con competencia en materia de Comercio, con asistencia de la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socio Económicos (SUNDDE), regular el procedimiento para efectuar las consignaciones arrendaticias en aquellos casos en que el arrendatario no pudiese efectuar el pago del canon de arrendamiento por causas extrañas, no imputables al mismo.

Sin embargo actualmente no consta que el referido Ministerio con competencia en materia de Comercio haya creado la cuenta a los fines de recibir el dinero que los arrendatarios pongan a disposición de los

arrendadores con el propósito de cumplir con el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes.

Ahora bien, previo a la promulgación del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación de Arrendamientos Inmobiliarios para el Uso Comercial (2014), la Sala Plena del Tribunal Supremo de Justicia dictó la Resolución N° 2011-0051, del 26 de octubre de 2011, mediante la cual creó los Circuitos Judiciales Civiles, Mercantiles y del Tránsito a nivel nacional, estableciendo en su artículo 21 lo siguiente:

Artículo 21. La Oficina de Control de Consignaciones estará encargada del control contable de los movimientos de dinero de los asuntos que llevan los tribunales y estará a cargo de un Coordinador o Coordinadora de Área, quien le reportará al Coordinador o Coordinadora Judicial correspondiente.

En la OCC se llevará un registro automatizado, en el cual se asentarán los datos relativos a las consignaciones realizadas por los interesados. Esta Oficina se creará en la sede judicial correspondiente, cuando según las necesidades, así lo determine la Dirección Ejecutiva de la Magistratura, a solicitud de la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia.

Igualmente, se podrá crear una Oficina de Control de Consignaciones de Arrendamientos Inmobiliarios (OCCAI), de acuerdo a la información estadística sobre el volumen de causas en una determinada Circunscripción Judicial

De acuerdo con la disposición citada, los Circuitos Judiciales Civiles, Mercantiles y del Tránsito cuentan con una Oficina de Control de Consignaciones que está encargada de llevar el control contable de los movimientos de dinero de los tribunales e igualmente establece la posibilidad de crear una Oficina de Control de Consignaciones de Arrendamientos Inmobiliarios, la misma recibirá el dinero producto de las relaciones arrendaticias.

Al respecto, la Sala Político Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia en sentencia N° 01004 del 13 de Agosto del 2015, con ponencia del magistrado Inocencio Figueroa Arizaleta, señala:

Así, visto que no consta que el Ministerio del Poder Popular para el Comercio, haya creado la cuenta a fin de recibir la consignación de los cánones de arrendamiento por parte de los arrendatarios de locales con uso comercial y en aras de la protección del derecho a la tutela judicial efectiva y a la celeridad procesal, debe la Sala concluir que, sean las Oficinas de Control de Consignaciones de Arrendamientos Inmobiliarios (OCCA), las que reciban las consignaciones de cánones de arrendamiento correspondientes a las relaciones arrendaticias; en caso de que dicha oficina no esté creada en la respectiva Circunscripción Judicial, corresponderá la consignación del canon de arrendamiento a la Oficina de Control de Consignaciones (OCC) y en último lugar si en el sitio donde se encuentra ubicado el inmueble no existiere el Circuito Judicial Civil, Mercantil y del Tránsito; recibirá las consignaciones de cánones de arrendamiento el Juzgado de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas ubicado en la localidad que corresponda; hasta tanto el aludido Ministerio cree la prenombrada cuenta para recibir las consignaciones de los cánones de arrendamiento de locales con uso comercial. Así se declara.

Con esta interpretación la Sala refirió que hasta tanto no sea creada la aludida cuenta, los inquilinos a nivel nacional podrán cumplir y realizar sus pagos de pensiones a través de la Oficina de Control de Consignaciones de los Arrendamientos Inmobiliarios, de las oficinas de control de consignaciones o los tribunales de municipio dependientes del Poder Judicial.

Por un lado, el artículo 31 de la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para Uso Comercial (2014), preceptúa "El valor del inmueble para el momento de la transacción (VI) se determinará mediante avalúo realizado según el método de costo de reposición. Le corresponde a la SUNDDE supervisar y acordar la metodología de avalúo a aplicar". Actualmente este artículo no se ha cumplido a cabalidad. Para salvar el grave problema se realizan procedimientos de avalúo improvisados a fin de fijar de cualquier manera el canon de arrendamiento según el precio justo.

En este punto, es importante hacer referencia al Decreto No. 602 publicado en Gaceta Oficial No. 40.305 de fecha 29 de noviembre de 2013, mediante el cual se establecía el régimen transitorio de protección de los arrendatarios de inmuebles destinados al desempeño de actividades comerciales, industriales o de producción; el mismo imponía un límite de doscientos cincuenta bolívares por metro cuadrado al valor del canon de arrendamiento. La puesta en vigencia del referido decreto generó respecto de los arrendamientos de inmuebles para fines comerciales, efectos negativos y contrarios al crecimiento y estabilidad del sector inmobiliario.

En sustitución de esa regulación general, la disposición derogatoria de la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial (2014), deroga el decreto ut supra referido y contempla en su artículo 32, tres nuevos métodos para la fijación del canon, debiendo las partes escoger de mutuo acuerdo el método que aplicarán al contrato, y de no llegar a un acuerdo, la decisión corresponderá a la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socio Económicos.

En razón de lo antes señalado, el Artículo 32 establece primeramente, el Canon de arrendamiento fijo, donde se toma en cuenta el valor del inmueble para el momento de la negociación, siendo este determinado por la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socio Económicos, a través de avalúo realizado por el método del costo de reposición y el porcentaje de rentabilidad anual prevista en doce por ciento (12%) para el primer año y en veinte por ciento (20%) cuando se trate de centros comerciales y/o locales nuevos.

Es por ello que la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socio Económicos, debe establecer los parámetros y la metodología para fijar el valor de reposición necesario para la determinación de los cánones de arrendamientos fijos según lo señalado en este artículo, en vista de que la ausencia de la metodología dificulta la

aplicación de la ley en uno de sus aspectos más relevantes como lo es la fijación del canon.

Ahora bien, El Canon de Arrendamiento Variable, toma en cuenta un porcentaje de las ventas del local, pudiendo pactarse entre las partes con un porcentaje que oscila entre uno y ocho por ciento, y hasta un quince por ciento en caso de actividades de entretenimiento. Este método se presta a confusión ya que carece de precisión al señalar dichas actividades de entretenimiento que no se encuentran definidas en ninguna parte de la ley.

Por último, el Canon de Arrendamiento Mixto, está compuesto por porción fija más porcentaje de ventas, indicándose que la porción fija no podrá ser superior al cincuenta por ciento (50%) de lo que correspondería a un canon de arrendamiento fijo, mientras que el porcentaje de ventas no podrá exceder de ocho por ciento (8%). Si en algún mes la porción del canon de arrendamiento variable resulta el doble de la porción fija, solo se aplicará el monto que señale el canon de arrendamiento variable, omitiéndose la porción del canon de arrendamiento fijo y así debe constar expresamente en el contrato de arrendamiento.

Por su parte, el Artículo 33 determina que el canon sólo podrá ajustarse luego de transcurrido el año de vigencia del contrato, teniendo como límite máximo la variación porcentual en el año anterior de la partida de "Bienes y servicios diversos" utilizado en el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC). También podrá ajustarse cuando el arrendador haya realizado mejoras o reparaciones mayores que superen en cuarenta por ciento del valor del inmueble utilizado en el cálculo del canon.

Por otro lado, al hacer una revisión histórica del derecho inquilinario en Venezuela, se puede observar que originalmente la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (1999), fue promulgada con la finalidad de regular el alquiler tanto de las viviendas como de los locales y oficinas. Era una ley global. Pero en el año 2011 se promulgo la Ley de Alquileres

de Vivienda y en el Año 2014 la Ley de Locales Comerciales, Dichas leyes anulan en sus disposiciones derogatorias, el decreto Ley de Arrendamiento Inmobiliarios del año 1999, las mismas establecen de manera respectiva lo siguiente:

La Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda (2011), en su Disposición Derogatoria única establece que:

Se derogan todas las disposiciones contenidas en el Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley N° 427 de Arrendamiento Inmobiliario, publicado en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 36.845 de fecha 7 de diciembre de 1999, destinadas relacionadas o vinculadas con el arrendamiento inmobiliario de vivienda.

A su vez, la Ley para la Regulación del Arrendamientos Inmobiliario para el Uso Comercial (2014), en su Disposición Derogatoria primera establece que:

“Se desaplican, para la categoría de inmuebles cuyo arrendamiento regula el presente Decreto Ley, todas las disposiciones del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley N° 427 de Arrendamiento Inmobiliario publicado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 36.845 de fecha 7 de diciembre de 1999.”

Todo esto significa que actualmente, las disposiciones de dicha ley referidas a oficinas e industrias, no están derogadas, es decir siguen vigentes. Como puede evidenciarse el legislador ha querido aumentar la protección a la vivienda y los comercios, pero dejando sin cambio la protección menor de las oficinas e industrias.

En palabras de Faria (2009), este decreto es una ley moderna, justa, equilibrada, protectora y garante de los derechos de los arrendadores y arrendatarios con capacidad de influir positivamente en la solución del problema inquilinario. Mediante este decreto ley se deroga la normativa existente sobre la materia para ese entonces, adecuándose a la realidad venezolana que desde hace mucho tiempo clama la implementación indispensable en un país que requiere de reformas de este orden dirigidas

únicamente al beneficio social y económico para propender a la ansiada seguridad jurídica.

Ahora bien, el artículo 1 de la ley *in comento* señala que regirá el arrendamiento y subarrendamiento de los inmuebles urbanos y suburbanos destinados a vivienda, y/o al funcionamiento de actividades comerciales, industriales, profesionales, de enseñanza y otras distintas de las especificadas, ya sean arrendados totalmente o por partes, actualmente como se señaló no aplica en vivienda y comercio.

Tomando en consideración lo que establece la doctrina de Brender (2000), el legislador incurre en una falta técnica al especificar los usos; habría sido suficiente señalar que regirá para el arrendamiento y subarrendamiento de los inmuebles urbanos y suburbanos destinados a cualquier uso.

No obstante, el enfoque de estudio de la presente ley está dirigido principalmente a las disposiciones legales vigentes referidas a la regulación del canon de arrendamiento y su fijación. Se puede observar en el artículo 29, que la fijación de los cánones de arrendamiento de los inmuebles sujetos a regulación de conformidad con el presente decreto ley, estará basada en los porcentajes de rentabilidad anual sobre el valor del inmueble, representado en Unidades Tributarias.

En este sentido si el inmueble tiene un valor de hasta de 4200 Unidades Tributarias no podrá cobrarse más del seis por ciento (6%) anual del valor del inmueble por concepto de canon de arrendamiento, si el valor del mismo está comprendido entre 4.201 y 8400 Unidades Tributarias, podrá cobrarse hasta un siete por ciento (7%) anual de su valor, si varía entre 8.401 y 12.500 Unidades Tributarias el total de los cánones anuales no podrá exceder del ocho por ciento (8%) del valor del inmueble, y por ultimo si es superior a 12.501 Unidades Tributarias podrá cobrarse hasta un nueve por ciento (9%) anual. Esto es Distinto a lo que

dice el Código Civil, donde se establece que el cálculo y la fijación del monto a ser pagado por el arrendatario quedarán a voluntad de las partes.

Para la determinación del valor del inmueble a los fines del cálculo de los cánones de arrendamiento anuales, el organismo encargado de efectuar la fijación del canon máximo de arrendamiento deberá tomar en consideración: (a) el uso, clase, calidad, situación, dimensiones aproximadas y todas aquellas circunstancias que influyan en las operaciones y cálculos que se hayan hecho para fijar su justo valor, las cuales deberán ser especificadas razonadamente y (b) el valor fiscal declarado y aceptado por el propietario con el valor establecido en los actos de transmisión de la propiedad realizados por lo menos seis meses antes de la fecha de solicitud de regulación, así como los precios promedio de las enajenaciones de inmuebles similares en los últimos 2 años.

Los cánones de arrendamiento de los inmuebles serán revisados por el organismo encargado de la regulación a instancia de parte interesada cuando: en primer lugar hubieren transcurrido 2 años de la fijación del canon máximo de arrendamiento mensual, notificado por el órgano administrativo competente; en segundo lugar, cuando se cambie total o parcialmente el uso para el cual fue arrendado el inmueble y en tercer lugar, cuando el propietario o arrendador haya ejecutado en el inmueble mejoras cuyo costo exceda del 20% del valor del inmueble.

Para terminar este punto, la consignación arrendaticia referida en esta ley en el artículo 51, determina que si el arrendador de un inmueble rehusare expresa o tácitamente recibir el pago de la pensión de arrendamiento vencida, podrá el arrendatario o cualquier persona, consignarla por ante el Tribunal de Municipio competente por el territorio, dentro de los quince días continuos siguientes al vencimiento de la mensualidad.

Por otro lado, cabe destacar en cuanto a la regulación de los terrenos urbanos y suburbanos no edificados, lo establecido en las tres leyes especiales antes estudiadas, las cuales determinan primeramente, en el capítulo referido a las disposiciones generales del Decreto Ley de Arrendamiento Inmobiliario del año 1999, que quedan fuera del ámbito de aplicación de este Decreto Ley, el arrendamiento o subarrendamiento de los terrenos urbanos y suburbanos no edificados.

También, como excepción del ámbito de aplicación, la Ley para la regularización y control de los alquileres destinados a la vivienda del año 2014, establece en su artículo 8, numeral primero, que se exceptúan del ámbito de aplicación de la Ley, los terrenos urbanos y suburbanos no edificados. Finalmente, el artículo 4 del Decreto con Rango Valor y fuerza de Ley que regula los alquileres comerciales, establece que quedan excluidos, entre otros, los inmuebles no destinados al uso comercial, tales como los terrenos urbanos no edificados.

Para finalizar, a consecuencia de lo antes expuesto, los terrenos no edificados no se encuentran en el ámbito de aplicación de ninguna de las tres leyes especiales estudiadas, por lo tanto, se regirán por el Código Civil y demás leyes generales, a la vez que debe entenderse según la doctrina de Garay (2013), que son aquellos que rodean las ciudades y su destino no es para la agricultura (aunque se estén cultivando mientras tanto), sino para ser edificados.

Es lógico pensar luego de lo analizado que sería más racional abolir la regulación en materia de alquileres y permitir pactar el alquiler libremente entre las partes, pero con una importante limitación, que es la de que el alquiler podría ajustarse anualmente según el índice inflacionario de precios al consumidor. De esta manera, el arrendador y su arrendatario tendrían libertad hasta para moderar la severidad del aumento como a menudo ocurre. Esta no regulación deberá complementarse, haciéndole valer su derecho al arrendatario que haya pagado puntualmente, a seguir como arrendatario en el apartamento o local sin temor de ser desalojado.

Además, en consideración de la investigadora el arrendador accedería a esta exigencia pues ¿Qué otra cosa puede pretender un propietario aparte de tener un inquilino buen pagador? La solución para estos asuntos de acuerdo con la opinión de Garay (2013), no es una cuestión principalmente legislativa y siempre tiene que ver con la situación económica del país. Si la situación económica es mala, habrá muchos arrendatarios que no podrán pagar; si hay inflación, esto se complicará más todavía.

DERECHOS RESERVADOS

CONCLUSIONES

A continuación se desarrollaran las conclusiones de los dos objetivos específicos planteados al inicio de la presente investigación: Respecto al primer objetivo, el cual se plantea con la finalidad de examinar la regulación del canon de arrendamiento inmobiliario en materia de vivienda en el ordenamiento jurídico venezolano pudo llegarse a las siguientes conclusiones:

En primer término, la Ley para la Regularización y Control de Arrendamientos de Viviendas (2011), pasa a regular lo concerniente al ámbito de alquileres de inmuebles destinados a la vivienda y se decreta la creación de una estructura administrativa, que atribuye la competencia a la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, para la fijación de los cánones de arrendamiento de los inmuebles, contrario a lo dispuesto en el artículo 178 de la Constitución Nacional, que le atribuye la competencia en materia inquilinaria a los Municipios.

Ahora bien, el Reglamento de la Ley para La Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda en sus artículos 18 y 19, detalla para la determinación del cálculo del valor del inmueble y el valor de reposición del mismo, que la Superintendencia Nacional deberá utilizar la formulación en donde el valor actual del inmueble es igual al valor de reposición del costo del inmueble multiplicado por uno, menos el porcentaje de depreciación del inmueble dividido entre cien, multiplicado por el coeficiente de vulnerabilidad sísmica y la variación geográfica.

Con la finalidad de determinar el valor del costo actual del inmueble, el reglamento de la ley establece los tipos de vivienda según diversos aspectos, tales como su estructura paredes, techo piso, instalaciones eléctricas, aguas blancas y servidas, entre otros detalles. A su vez consta en el referido reglamento, el procedimiento administrativo relativo al cálculo del valor del inmueble con el que posteriormente se fijara el canon a pagar a favor del arrendador.

Establece por otro lado, el porcentaje de rentabilidad que está basado en una banda de 3 a 5 % de rentabilidad anual sobre el valor del inmueble de acuerdo al tipo de arrendador, el cual será fijado anualmente a través de la resolución de la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda. En la actualidad resulta difícil la aplicación de esta disposición por parte de los arrendadores, a consecuencia de la realidad económica.

Asimismo, la Resolución número 203, determina el valor de reposición, entendido este como el costo de construcción de una vivienda, que la Superintendencia Nacional de Arrendamientos de Vivienda deberá utilizar para calcular el canon. Establece una tabla de valor de construcción, por metro cuadrado, por tipología de vivienda dada en arrendamiento, que debe ser utilizada para el cálculo del justo valor conforme a la referida ley, quedando sometidos a sus regulaciones los anexos y accesorios que con ellos se arrienden. En consecuencia, se ve condicionado el valor de la disposición total del inmueble y se fijan limitaciones al derecho del propietario de obtener frutos de los bienes bajo su propiedad.

En segundo término, referido al segundo objetivo específico de la presente investigación, el cual tenía por objeto estudiar la regulación del canon de arrendamiento en materia de inmuebles destinados al uso comercial, así como de Oficinas e industrias y Terrenos no edificados en el ordenamiento jurídico venezolano.

En primer lugar, la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para Uso Comercial (2014), establece la regulación del canon de los inmuebles objeto de alquileres comerciales y atribuye a la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socio Económicos y al Ministerio con competencia en materia de Comercio, la regulación del procedimiento para efectuar las consignaciones arrendaticias en aquellos casos en que el arrendatario no pudiese efectuar el pago del canon de arrendamiento.

En razón de lo antes señalado, esta ley regula el canon de arrendamiento fijo, el Canon de Arrendamiento Variable y el Canon de Arrendamiento Mixto como los métodos aplicables a la fijación del canon.

Por otro lado, la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (1999), actualmente se encuentra vigente en cuanto a la regulación de oficinas e industrias, la fijación de los cánones de arrendamiento de los inmuebles sujetos a regulación de conformidad con el presente decreto ley, estará basada en los porcentajes de rentabilidad anual sobre el valor del inmueble, representado en Unidades Tributarias y las alcaldías de los municipios son las encargadas de realizar el cálculo para la fijación del canon de conformidad con el artículo 178 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela y 9 de la Ley de Arrendamiento inmobiliario.

Se puede observar de acuerdo a la referida ley, que la fijación de los cánones de arrendamiento de los inmuebles, estará basada en los porcentajes de rentabilidad anual sobre el valor del inmueble, En este sentido si el inmueble tiene un valor de hasta de 4200 Unidades Tributarias no podrá cobrarse más del seis por ciento anual, si el valor del mismo está comprendido entre 4.201 y 8400 Unidades Tributarias, podrá cobrarse hasta un siete por ciento anual de su valor, si varía entre 8.401 y 12.500 Unidades Tributarias el total de los cánones anuales no podrá exceder del ocho por ciento del valor del inmueble, y por ultimo si es superior a 12.501 Unidades Tributarias podrá cobrarse hasta un nueve por ciento anual.

Finalmente, en cuanto a la regulación de los terrenos urbanos y suburbanos no edificados, se determina que los mismos no se encuentran en el ámbito de aplicación de ninguna de las tres leyes especiales estudiadas, por lo tanto, se regirán por lo dispuesto en el Código Civil y demás leyes generales.

RECOMENDACIONES

Una vez finalizada la investigación relativa a la regulación actual del canon de arrendamiento inmobiliario en el ordenamiento jurídico venezolano y determinar sus resultados, es necesario el establecimiento de las siguientes recomendaciones:

Se recomienda al poder legislativo revisar las leyes estudiadas para su reforma procurando la armonía de los intereses de las partes y el fortalecimiento de las garantías Constitucionales que actúan como pilares del Estado de Derecho.

Aumentar el porcentaje de rentabilidad anual dispuesto en la legislación aplicable a vivienda y someter la variable del coeficiente geográfico bajo otras consideraciones como lo son los diferentes tipos de zonas urbanísticas establecidas dentro de los estados o regiones, el valor del terreno por ubicación de estas zonas urbanísticas, entre otras. Para que de esta forma, estos montos puedan equipararse a los que se encuentran actualmente en el mercado.

Finalmente la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socio Económicos debe determinar y acordar la metodología de avalúo a aplicar en cuanto a la fijación del canon de arrendamiento comercial según lo establecido en la normativa vigente, Todo esto con la finalidad de lograr la seguridad jurídica de las partes en la relación arrendaticia y en caso conflictos que los mismos puedan ser tratados y solucionados de forma eficaz.

BIBLIOGRAFIA

- Aguilar, J. (2010). *Cosas, Bienes y Derechos Reales*. Edición 9ª. Editorial Caracas. Universidad Católica Andrés Bello. Caracas, Venezuela.
- Aguilar, J. (2007). *Derecho Civil IV: Contratos y Garantías*. 17ª Edición. Publicaciones UCAB. Caracas, Venezuela.
- Asamblea Nacional Constituyente de la República Bolivariana de Venezuela. (1999). *Constitución Nacional de la República Bolivariana de Venezuela*. Caracas. Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela Número 5.453. Sancionada el 20/12/1999. Publicada el 24 de Marzo de 1999.
- Asamblea Nacional Constituyente de la República Bolivariana de Venezuela. (1999). *Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda*. Caracas. Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela Número 6.053, de fecha 12 de Diciembre de 2011.
- Asamblea Nacional Constituyente de la República Bolivariana de Venezuela. (1999). Reglamento de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda. Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela Número 39.799, de fecha 14 de noviembre de 2011
- Asamblea Nacional Constituyente de la República Bolivariana de Venezuela. (1999). *Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el uso Comercial*. Caracas. Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela Número 40.418, de fecha 23 de Mayo de 2014.
- Bernard, R (2012). *Contratación Civil en el Derecho Venezolano*. Primera Edición. Publicaciones UCAB. Caracas, Venezuela.
- Brender, C (2000) *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios*. Editorial Livrosca. Caracas, Venezuela

- Congreso Nacional de la República de Venezuela. (1982). *Código Civil*. Caracas. Gaceta Oficial Extraordinaria Número 2990. Sancionado el 6 de Julio de 1982. Publicado el 26 de Julio de 1982.
- Congreso Nacional de Venezuela (1987) *Código de Procedimiento Civil*. Gaceta Oficial Extraordinaria Número 3.970. Sancionado el 11 de Marzo de 1987. Publicada el 13 de Marzo de 1987.
- Faria, C (2009) *Anotaciones del Decreto Ley de Arrendamientos Inmobiliarios Venezolano*. Revista Internacional de Estudios sobre Derecho Procesal y Arbitraje
- Febrer, M (2000), *Dominio y explotación Territorial en la valencia floral*. Publicaciones de la Universidad de Valencia.
- Harting, H (1999). *El Arrendamiento, Doctrina y Jurisprudencia*. Segunda edición. Publicidad Gráfica León, S.R.L. Caracas, Venezuela.
- Harting, D y Hermes, D (1996). *El Arrendamiento Doctrina y Jurisprudencia*. Editorial Livrosca. Caracas, Venezuela
- Henríquez, R, (2008). *Arrendamientos Inmobiliarios*. Tercera Edición. Editorial Estudios Jurídicos. Caracas, Venezuela.
- León, L. (2012) *Derechos y Obligaciones de las Partes en la Relación Arrendaticia Según el Ordenamiento Jurídico Venezolano*. Maracaibo, Venezuela. Tesis de grado. Universidad Rafael Urdaneta.
- Maduro, E y Pittier (2007). *Curso de Obligaciones. Derecho Civil III. Tomo I*. Publicaciones UCAB. Caracas, Venezuela.
- Maduro, E y Pittier (2008). *Curso de Obligaciones. Derecho Civil III. Tomo II*. Publicaciones UCAB. Caracas, Venezuela.
- Melich, J (1993). *Doctrina General del Contrato*. Segunda edición. Editorial jurídica venezolana. Caracas, Venezuela.
- Melich, J (2012). *Doctrina General del Contrato*. Quinta edición. Primera reimpresión. Academia de Ciencias Políticas y Sociales, Centro de Investigaciones Jurídicas, 2012. Caracas, Venezuela.

Ministerio del Poder Popular para Vivienda y Habitat. Resolución Número 203. Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela Número 40.054, de fecha 20 de noviembre de 2012.

Presidencia de la Republica. *Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley de Arrendamiento Inmobiliario*. Caracas. Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela Número 6.687, de fecha 26 de abril de 1999.

Ruiz, J. (2009) *Análisis de la Constitucionalidad y la Legalidad de las Resoluciones de Congelación de Alquileres promulgadas en la República Bolivariana de Venezuela*. Maracaibo Venezuela. Tesis de Grado. Universidad Rafael Urdaneta.

Tribunal Supremo de Justicia (2015) *Sentencia 01004 de la Sala Político Administrativa con ponencia del Magistrado Inocencio Figueroa Arizaleta, en fecha 13 de Agosto de 2015*. Caracas – Venezuela.

Tribunal Supremo de Justicia (2011) *Sentencia de la Sala Plena con ponencia de los Magistrado que la conforman, en fecha 26 de octubre de 2011*. Caracas, Venezuela.

Vergara, M (2001). *La Consignación del Canon de Arrendamiento y su Praxis Procesal. Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios*. Maracaibo, Venezuela.

Zambrano, F (2006). *Constitución de la República Bolivariana de Venezuela Comentada*. Segunda Edición. Editorial Atenea. Caracas, Venezuela.