

CAPITULO I

EL PROBLEMA

CAPITULO I

EL PROBLEMA

1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Venezuela, como Estado que protege el derecho fundamental de formar una familia, el estado social de derecho y de justicia, a tenor de dicha garantía se ha pronunciado la Sala de Casación Civil, del Tribunal Supremo de Justicia en los siguientes términos, ya que resulta difícil concebir que pueda producirse un desarrollo satisfactorio de la vida familiar sin un espacio físico elemental donde pueda desarrollarse y crecer, es decir el derecho de acceder a una vivienda digna tal como lo propugna la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.

En igual forma, los ciudadanos desarrollan diversas maneras de generar ingresos y una de ellas es que a través de la actividad arrendaticia, así favorecer sus necesidades, otorgar una calidad de vida, a aquellos que no poseen una vivienda aun, creando y produciendo beneficios a ambas partes como lo son el arrendador y el arrendatario". (Sentencia de la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia, de fecha 01/11/2011, expediente AA20-c-2011-000146).

El arrendamiento, es una de las formas de generar un ingreso, al arrendador mediante el pago que recibe del arrendatario por el uso, goce y disfrute de su bien mueble o inmueble por un periodo de tiempo acordado por las partes, existiendo entre ellos una relación arrendaticia, que concluye cuando vence el contrato, o bien en el supuesto de que el arrendatario le da un uso indebido a la propiedad o no paga al arrendador, entendiéndose por arrendador a quien concede el uso o goce de una cosa, ejecuta la obra o presta el servicio y por arrendatario al que paga el precio por el uso y goce de una cosa, por la recepción de un servicio o la ejecución de una obra.

Ahora bien, con la publicación en Gaceta Oficial extraordinaria número 6053 Gaceta Oficial extraordinaria número 6053 Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda (2011); principalmente en cuanto a los derechos del arrendador, antes citado podría variar considerablemente. De acuerdo a las facultades del Decreto en marco de la Ley Habilitante, los propietarios que desalojan a familias delante de sus hijos sin un procedimiento previo, ha venido modificando los derechos que en materia civil, es por ello que varía aplicando, es decir, que el propietario de un inmueble podría sentirse lesionado en su derecho con la aprobación de esta nueva ley la cual prohíbe a las autoridades desalojar a cualquier inquilino de una propiedad si no posee otro lugar donde vivir.

Dicho de otra forma, la ley podría desconocer los derechos del propietario en tanto el inquilino declare que no tiene a donde mudarse, aunado al incumplimiento contractual por parte de este último. Los artículos del 16 al 18

establecen que, no se podrán dictar medidas cautelares sobre propiedades apelando a incumplimiento de contrato, ejecución de hipoteca, embargo o secuestros y que en caso de existir la necesidad de demoler o reparar el inmueble, una vez culminada la obra, el anterior inquilino es quien posee el derecho de habitar la estructura.

Esto entonces podría disminuir, lo establecido en el Código Civil (1982), respecto de los derechos que asiste a este, en caso de incumplimiento contractual. Por otro lado cabe destacar que esta ley se erige como de "aplicación preferente" en cuanto a temas inmobiliarios, dejando las puertas abiertas para que los jueces dictaminen cuándo juzgar una causa por esta ley y cuándo juzgarla por leyes anteriores, lo que, podría traducirse en posibles arbitrariedades y confusiones, en el sentido, de que aun cuando, se evidencie violaciones al derecho de la propiedad, no obstante en ello, deberá respetarse en primer lugar los derechos del inquilino.

Todo ello podría traer como consecuencia que cada día menos propietarios de viviendas estarían dispuestos a ofrecer en alquiler las mismas, aunado, a la congelación de cánones de arrendamientos inmobiliarios por ser catalogado, un bien de primera necesidad. Por lo que, podría no estarse procurando un sistema de equilibrio con la creación y presencia de la nueva legislación inquilinaria venezolana, basándonos en la nueva Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de vivienda (2011).

En tal sentido con la salvedad, de que próximamente se estaría publicando en la Gaceta Extraordinaria, una Ley que regirá exclusivamente todo lo relacionado con el arrendamiento de inmuebles para la vivienda y que establece parcialmente derogando normas implícitas en la actualidad, respecto al mercado inquilinario. Por todo lo antes expuesto, es menester hacer un análisis de los derechos del arrendador en el Código Civil (1982) y la nueva Ley para la Regularización y control de los Arrendamientos de Vivienda (2011); así como también sus discrepancias, ventajas y desventajas, e innovaciones al respecto a los establecidos en el Código Civil vigente.

2. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN

2.1. OBJETIVO GENERAL

Analizar los derechos del arrendador conforme al Código Civil y la nueva Ley para la Regularización y control de los Arrendamientos de Vivienda en Venezuela.

2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

- Analizar las atribuciones del arrendador con respecto a sus derechos en la legislación civil venezolana.
- Analizar los derechos de orden público del arrendador conforme la nueva Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda.

- Analizar los derechos de los arrendatarios según el Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas.
- Establecer un análisis comparativo de los derechos del arrendador en el ámbito civil con el ámbito inquilinario venezolano.

3. JUSTIFICACIÓN

El presente estudio es un aporte teórico y se justifica por el manejo de las conceptualizaciones relacionadas con las categorías del estudio en la legislación venezolana, lo que permitirá fortalecer el conocimiento sobre el tema de las atribuciones de arrendador con respecto a sus derechos en la legislación venezolana, a través de lo expuesto por las bases doctrinales y jurisprudenciales que sustentan las bases teóricas, además de servir de consulta para posteriores investigaciones.

En cuanto al aporte práctico es de gran importancia, por cuanto persigue proporcionar una adecuada información de las bases normativas, doctrinales y jurisprudenciales en relación a los derechos del arrendador, a los derechos de orden público, así como los del arrendatario en el ámbito civil como en el inquilinario.

Desde el punto de vista metodológico, el estudio se justificará, puesto que se utilizarán técnicas e instrumentos de recolección de información para dar un resultado de la discrepancia entre la Ley para la Regularización y control de los Arrendamientos de Vivienda (2011) y el Decreto con Rango, Valor y

Fuerza de Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas (2011) en cuanto a los derechos de los arrendatarios. Asimismo, motivar a otros investigadores a continuar con este tema en estudios académicos.

Desde el punto de vista social la legislación venezolana relacionada con la materia inquilinaria ha tenido un constante proceso de evolución y reforma para adaptarla a la realidad social del país, cuyo elemento más reciente es la Ley para la Regularización y control de los Arrendamientos de Vivienda (2011), la cual tiene una desventaja injustificada y excesiva para el derecho de propiedad como es el caso del procedimiento para el desalojo a favor del arrendatario a modo de establecer una comparación de los derechos del arrendador en el ámbito civil con el ámbito inquilinario; Por lo que, esta desventaja sufrida en el derecho de la propiedad supone un conflicto para el arrendador que, lejos de ver cierta protección en sus intereses en esta nueva ley a favor del arrendatario.

4. DELIMITACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

La presente investigación se desarrolló en la República Bolivariana de Venezuela, durante el periodo comprendido entre los meses septiembre 2011 hasta abril 2012 la misma se enmarcó en el área temática de Derecho Civil bajo los postulados de Aguilar (2009) y Maduro (2004) y las bases jurídicas del Código Civil venezolano, Ley para la Regularización y control de los Arrendamientos de Vivienda (2011); así como el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas (2011).