

[Portada](#) [Nacionales](#) [Regiones](#) [Internacionales](#) [Opinión](#) [Economía](#) [Política](#) [Deportes](#) [Entretenimiento](#) [Salud](#)

[Curiosidades](#) [Turismo](#) [USA](#)

## CAOS DEL DERECHO INQUILINARIO VENEZOLANO

junio 28 2014, 9:11 pm

Posteado en: [Economía](#), [Titulares](#)



Luis Rodolfo Herrera G. /Foto: Cortesía

### Destacados

Para ilustrarnos acerca de la trascendencia económica y social del derecho inquilinario, es oportuno referirnos a diversos estudios elaborados por el Banco Interamericano de Desarrollo (B.I.D.), que revelan una estrecha correlación entre el crecimiento del mercado de alquileres y el desarrollo económico de algunos países emergentes. A esto debe añadirse que ni siquiera Estados Unidos de Norteamérica es ajeno a la tendencia global de expansión del mercado arrendaticio, al punto que la vivienda propia se ha disociado del sueño americano, estimándose que más de un tercio de la población norteamericana reside en viviendas rentadas.

Escrito por Luis Rodolfo Herrera G.

Venezuela atraviesa un plan de TRES FASES,  
déjanos tu correo y te actualizaremos al momento



Históricamente, según los estudios de Henry James Sumner Maine (*L'Ancien Droit, Paris, 1874*), seguidos por la mayoría de los doctrinarios alemanes, se concluyó que los pueblos primitivos vivían en comunidad y que dicha circunstancia impedía el nacimiento de los contratos caracterizados por la individualidad. Las relaciones arrendaticias nacen al momento en que la propiedad privada llega a formar parte de las instituciones que componen la vida de la civilización humana, porque el arrendamiento deviene como una variable del contrato de compraventa. La venta nació como consecuencia natural de la invención del dinero y tiene por objeto la transferencia definitiva de la propiedad de un bien, mientras que el objeto del arriendo comporta la transferencia temporal de solo dos atributos del derecho de propiedad: el uso y el goce.

Desde el punto de vista conceptual, “*arrendamiento*” es sinónimo de “*locación*” y de “*arriendo*”. Su definición legal se encuentra contenida en el Código Civil venezolano, que reza textualmente: “**Artículo 1.579.-** *El arrendamiento es un contrato por el cual una de las partes contratantes se **obliga a hacer gozar** a la otra de una cosa mueble o inmueble, por cierto tiempo y mediante un precio determinado que ésta se obliga a pagar a aquélla.*” De este precepto sustantivo emergen los tres elementos de la relación locativa, a saber: **a) Consentimiento:** acuerdo de voluntades libremente expresado por las partes; **b) Bien:** objeto del contrato y **c) Precio:** denominado canon, renta o pensión de arrendamiento, que debe ser pagado en dinero. Aunque para un sector de la doctrina española, la operación arrendaticia no resulta desnaturalizada cuando esta contraprestación no es pagada en dinero.



La ruta de Alex Saab: ascenso, secretos y caída del operador financiero de Nicolás Maduro  
17 mayo 2026 10:30

AM



Alex Saab llegó a Miami para enfrentarse de nuevo a la justicia de EEUU tras ser deportado por Delcy Rodríguez (VIDEO)  
17 mayo 2026 8:15 AM



Alex Saab, pieza clave en el binomio de casos contra Nicolás Maduro en Nueva York y Florida  
17 mayo 2026 8:10 AM



Armando Info: Una cárcel solo para la delegación del Zulia  
17 mayo 2026 7:03 AM

Lea más

Regiones

Luego de estas consideraciones teóricas, debe observarse que el mercado de alquileres inmobiliarios comprende operaciones extremadamente frecuentes que comportan valiosos beneficios a los contratantes, al tiempo que contribuye al fortalecimiento de la economía y bienestar de la sociedad. Respecto de los inquilinos, facilita el acceso a inmuebles destinados a viviendas, comercios, oficinas, industrias, explotaciones agrícolas, etc., a quienes no dispongan de recursos disponibles para adquirirlos en propiedad. Simultáneamente, el rol de arrendador representa una excelente alternativa para los más conservadores o moderados, que precisan de una inversión pasiva, generadora de una renta constante y que proteja su capital.

Para promover la oferta de inmuebles en alquiler, es indispensable la existencia de un orden regulatorio amigable, equilibrado y justo, preferiblemente aglutinado en un solo cuerpo normativo, que pueda ser aplicado por un sistema de justicia honesto y eficiente, regentado por el Estado o proveído por el centro de arbitraje libremente seleccionado por los involucrados. Debe insistirse que lo deseable es que un solo texto, con normas claras, sintetice las regulaciones legales correspondientes a toda la esfera de relaciones arrendaticias o de subarrendamiento, independientemente que tengan por objeto uno o más bienes inmuebles, prescindiendo de excepciones, discriminaciones o distingos, fundamentados en el uso o destino contractualmente convenido para el bien o bienes inmuebles objeto del negocio jurídico.

Contrariamente a estos paradigmas, el ordenamiento que regula la materia arrendaticia en Venezuela dista mucho de constituir un marco jurídico amigable, equilibrado y justo, capaz de propiciar la oferta de inmuebles en arriendo y la inversión inmobiliaria destinada para tal fin. La intención del legislador revela una desmedida protección en favor de los arrendatarios y un contenido altamente punitivo en perjuicio del arrendador. Solo a título de ejemplo, basta revisar las disposiciones fundamentales contenidas en los primeros artículos de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, para constatar una inocultable estigmatización del propietario, a quien se sataniza como especulador, explotador y opresor, entre otros peyorativos. Pero si lo anterior pudiera tomarse como un juicio subjetivo de valor, podemos adicionar una característica indiscutiblemente objetiva de la indicada ley, que en sus artículos 141 y 142 tipifica dieciocho sanciones, siendo que diecisiete de ellas están dirigidas a castigar eventuales conductas ilegales del arrendador y solo en una oportunidad se castiga el incumplimiento por parte del inquilino. Semejante muestra cuantitativa pone en evidencia una política



**Leonardo Prieto:**  
Guayana es el legado de hierro de la Venezuela del futuro

17 mayo 2026 11:25

AM



**Falta de luz en Bajo Grande impide despacho de gasolina este #17May en Zulia y occidente del**

país

17 mayo 2026 10:49 AM



**Biagio Pilieri: Detrás de cada preso político hay una historia y lágrimas**

17 mayo 2026 10:21 AM



**Mérida se vistió de fe y agradecimiento a San Isidro Labrador (Fotos)**

17 mayo 2026 9:40 AM



**Denunciaron la aparición misteriosa de un contenedor abandonado en Colinas de Carrizal**

(VIDEO)

16 mayo 2026 7:09 PM



**"Lo queremos vivo": Expreso político Carlos Azuaje denuncia desaparición forzada en**

Táchira

16 mayo 2026 7:09 PM

[Lea más](#)

legislativa evidentemente injusta y tendenciosa, en favor de una de las partes contratantes y en detrimento de los derechos e intereses de la otra.

La multiplicidad de las fuentes de nuestro derecho inquilinario origina una innecesaria complejidad que deviene en incertidumbre e inseguridad jurídica. Con la reciente promulgación del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial se sigue abonando la difusa, inconveniente y excesiva regulación del mercado de rentas inmobiliarias, menoscabando este delicado aspecto de la vida económica y social de Venezuela. Actualmente, existen al menos seis textos legales para regular el arriendo de inmuebles, aplicables según el destino del bien objeto del contrato, según se indica a continuación:

**1. Ley de Arrendamientos Inmobiliarios** del año 1999: En su primer artículo establece que registrará el arrendamiento y subarrendamiento de inmuebles urbanos y suburbanos destinados a vivienda, y/o al funcionamiento o desarrollo de actividades comerciales, industriales, profesionales, de enseñanza y otras distintas de las especificadas, ya sean arrendados o subarrendados totalmente o por partes.

**2.Código Civil** del año 1982: Permanecería vigente para regular los arrendamientos discriminados en el artículo tercero de la ley precedentemente indicada, que excluye de su ámbito a los arrendamientos o subarrendamientos de terrenos urbanos y suburbanos no edificados, fondos de comercio, hoteles, moteles, hosterías, paradores turísticos, inmuebles destinados a temporadas vacacionales o recreacionales y demás establecimientos de alojamiento turístico, los cuales estén sujetos a regímenes especiales, así como pensiones y hospedajes que acrediten su registro ante la autoridad competente.

**3.Ley de Tierras y Desarrollo Agrario** del año 2010: Es la ley especial aplicable al arriendo de fincas rurales y cualesquiera inmuebles con vocación agrícola y pecuaria.

**4.Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas del año 2011: Supedita el derecho del arrendador a demandar al inquilino para recuperar la posesión del inmueble arrendado a la tramitación de un proceso administrativo previo ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda (SUNAVI).** También condiciona la ejecución de sentencias definitivamente firmes que conlleven a la desposesión de la vivienda

principal del arrendatario a la asignación de un refugio por parte de aquella institución.

**5.Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda**, también del año 2011: Regula los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos y suburbanos destinados a vivienda, arrendados o subarrendados total o parcialmente.

**6.Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial**, de este año 2014: Regula y controla los arrendamientos de inmuebles destinados al uso comercial, excluyendo expresamente los arriendos de viviendas, oficinas, industrias, pensiones, habitaciones, residencias estudiantiles, inmuebles destinados a alojamiento turístico o de temporadas vacacionales, fincas rurales y terrenos no edificados.

A las leyes enumeradas se adicionan actuaciones judiciales y administrativas emanadas de las diversas Salas y dependencias del Tribunal Supremo de Justicia, entre las que podríamos mencionar el oficio N° CJ-11-0003, de la Comisión Judicial del Tribunal Supremo de Justicia, fechado el 14 de enero de 2010, que instruye a todos los jueces de la República sobre la limitación temporal que impidió la práctica de medidas judiciales cautelares o ejecutivas que recayeran sobre inmuebles destinados a vivienda familiar o de habitación.

Concretamente, esta segregación normativa dificulta o imposibilita que las partes puedan celebrar un contrato de arrendamiento sobre uno o varios inmuebles con distintas dependencias destinadas a usos diversos, por ejemplo: viviendas con un anexo comercial, un complejo industrial con locales comerciales y oficinas o un hotel que cuente con una vivienda para el uso del arrendatario y su familia, solo por mencionar algunos ejemplos.

Paradójicamente, el artículo 92 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios derogó nueve cuerpos normativos, había dado un gran paso adelante para consolidar en un solo texto legal las regulaciones que gobiernen la totalidad de arrendamientos de bienes inmuebles, elogiando tal logro en su exposición de motivos en los siguientes términos:

*“La legislación vigente, dispersa en múltiples disposiciones, resulta absolutamente anacrónica, y solo ha traído como consecuencia que no se construyan inmuebles para ser dados en alquiler. Con el Proyecto de Decreto Ley de Arrendamientos Inmobiliarios se actualiza y concentra en un solo texto legal toda la materia, reestableciendo así la seguridad jurídica necesaria para las partes*

*intervinientes en la relación arrendaticia, con lo cual se logran dos objetivos fundamentales: estimular la participación de la inversión privada nacional y extranjera en la construcción masiva de desarrollos inmobiliarios para ser destinados al arrendamiento, y reactivar la industria de la construcción, la más importante del país por el efecto generador y multiplicador de empleo.”*

A modo de reflexión, observamos que desde la época de Justiniano, Emperador Romano que subió al Trono en el año 527 de la era cristiana, y aún antes de éste, los primeros juristas del mundo entendieron la conveniencia de la actividad de codificación legislativa, tras constatar que durante siglos precedentes, las fuentes de derecho integradas por plebiscitos, senadoconsultos, edictos de magistrados, obras de jurisconsultos y constituciones imperiales llenaron millares de volúmenes, cuyas reglas de derecho formaban una inmensa maraña que conducía a la sociedad y sus relaciones jurídicas a un verdadero caos.

Nuestra legislación en este campo es particularmente ambigua y errática sobre la posibilidad de dirimir conflictos arrendaticios en sede arbitral. Inicialmente, la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios de 1999 guardó silencio respecto de este tema, mientras que el ordinal 9° del artículo 5° de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda permite acudir al arbitraje, tal como lo promueve el texto constitucional. No obstante, de modo inexplicable e inconsistente, el literal “J” del artículo 41 de la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial indica que tal posibilidad se encuentra expresamente prohibida.

Indudablemente, este complicado entramado normativo ha dificultado comprender y aplicar homogéneamente las reglas legales inherentes a distintos tipos de arrendamiento. Todo ello ha sido causa eficiente para inhibir la oferta de arriendos inmobiliarios, contrayendo dicho mercado en perjuicio de la economía, con inevitables repercusiones, en especial perjuicio de todos aquellos que tienen la necesidad de tomar un inmueble en alquiler.

Finalmente, debemos concluir que después de aquel avance experimentado con la entrada en vigencia de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios del año 1999, se implantó un modelo legal adecuado para incentivar la oferta arrendaticia. Sin embargo, con la posterior entrada en vigencia de las leyes aquí enumeradas, el derecho inquilinario venezolano retrocedió enormemente, para volver a estar conformado por una normativa poco amigable, desequilibrada, fragmentaria y confusa, que en modo alguno fortalecerá el crecimiento de nuestro mercado de alquileres, asociado según los estudios del Banco Interamericano de

Desarrollo (B.I.D.) a la evolución y crecimiento de algunas economías emergentes.

Respecto de las implicaciones de este tema en la región, pueden consultarse los siguientes enlaces del Banco Interamericano de Desarrollo (B.I.D.):

### **Una aplicación que utiliza inteligencia artificial para ganar dinero ha sido lanzada al público**

Invertir \$100 en CFD con IA podría devolverte un segundo salario

Nova Diario

[Ver oferta](#)

### **Cómo generar ingresos invirtiendo \$100 en Bancolombia u otras CFD empresas**

Invertir \$100 en CFD con IA podría devolverte un segundo salario

Nova Diario

[Más información](#)

### **¿Eres colombiano? Una inversión en Avianca CFD podría darte un salario extra.**

Empieza a ganar un segundo sueldo con Avianca CFD [Regístrate]

Avinebty

[Ver oferta](#)

### **Segundo ingreso con Bancolombia (CFD): regístrate antes de que se retire**

¿Eres colombiano? Aprovecha esta oportunidad de inversión.

Comienza a invertir

[Prueba ahora](#)

### **Empieza a ganar un segundo sueldo con CFD de Bancolombia**

¿Eres colombiano? Aprovecha esta oportunidad de inversión.

Comienza a invertir

[Solicita ahora](#)

### **Bancolombia explotó en 2026: entra y mira cómo participar**

Regístrate y nuestro equipo te contactará para guiarte desde el inicio. Solo para personas listas para comenzar

IA Trade

[Más información](#)

### **Bancolombia CFD: Tu salario extra [Únete]**

Segundo ingreso con Bancolombia (CFD): regístrate antes de que se retire

Dnlombua

[Ver oferta](#)

### **Truco japonés para reducir la apnea del sueño (¡es genial!)**

Sueño Perfecto

[Más información](#)

### Este Podría Ser el Mejor Momento para Operar Con Oro en 5 Años

Acceda al mercado del oro con un apalancamiento de hasta 1:1000 y spreads ajustados. Registro rápido. Sin comisiones ocultas. Operar con derivados implica...

IC

[Más información](#)

### Los Índices Globales Están en Movimiento — ¡Es Hora de Operar!

Dow, DAX, FTSE, S&P y más — opere los mayores índices del mundo con herramientas premium, cero comisiones y ejecución rápida. Operar con derivado...

IC

[Más información](#)

### ¿Rostro caído? Olvida el colágeno. Haz esto por la noche (muy fácil)

Piel Renovada

### La tranquilidad de salir de deudas es posible

Con Bravo puedes pagar menos y recuperar tu estabilidad financiera.

Bravo

[Portada](#) [Nacionales](#) [Regiones](#) [Internacionales](#) [Opinión](#) [Economía](#) [Política](#) [Deportes](#) [Entretenimiento](#) [Salud](#)

[Curiosidades](#) [Turismo](#) [USA](#)



2026 © La Patilla. Todos los derechos reservados.  
Repórtale a: [alberto@lapatilla.com](mailto:alberto@lapatilla.com)  
Publicidad:  
[publicidad@lapatilla.com](mailto:publicidad@lapatilla.com)

[Subir](#)