

CUARTA PARTE:
RÉGIMEN DEL DESARROLLO SOCIAL

Sección I: Régimen prestacional de la vivienda y el
habitat

*Reforma de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios
a través del Decreto Ley del Régimen Prestacional
de Vivienda y Hábitat*

Irma Lovera De Sola

*Profesora de las Universidades
Católica Andrés Bello, Santa María y Metropolitana*

La Ley de Arrendamientos Inmobiliarios fue promulgada como Decreto con rango y fuerza de Ley, dentro de las previsiones de la Ley Habilitante de fecha 22 de Abril de 1999, publicada en *Gaceta Oficial* el 26 del mismo mes con el N° 36.687, y fue publicada en la *Gaceta Oficial* N° 36.845 de fecha 7 de Diciembre de 1999 y ha estado vigente desde el 1° de Enero de 2000, con evidentes beneficios para el mercado inmobiliario de alquiler, tanto en lo comercial como en lo habitacional, ya que sus previsiones contemplaron un mayor equilibrio entre arrendadores y arrendatarios, en comparación con la legislación dispersa y anticuada que estuvo vigente hasta 1999, constituida fundamentalmente por la Ley de Regulación de Alquileres, el Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas y el Reglamento de ambos textos.

Es sabido que desde hace mas de dos años, se introdujo ante la Asamblea Nacional un proyecto de reforma de esa Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, que fue aprobada en primera discusión y pasó a la Comisión de Administración y Servicios, que al efecto creó una

Subcomisión de Vivienda, justamente para ocuparse de este texto legal, y con la finalidad de dar cabida a opiniones y posiciones de diversos sectores involucrados en los temas inmobiliarios y más específicamente en los de arrendamiento, se convocó una mesa técnica que ha trabajado arduamente durante muchos meses para elaborar un proyecto de reforma aceptable para todos los involucrados, con especial énfasis en la modernización del procedimiento judicial inquilinario y su adaptación a la normativa constitucional en cuanto a brevedad, oralidad e introducción de medios alternativos de resolución de conflictos. Ahora bien, pendiente este trabajo y ya bastante avanzado, su discusión fue suspendida el 14 de Agosto de 2007, en razón de la presentación del proyecto de reforma constitucional por parte del Presidente de la República a la Asamblea Nacional, que culminó con el referéndum realizado el 2 de Diciembre de ese mismo año, mediante el cual fue desaprobadada la reforma propuesta por el Presidente así como también la presentada a consideración del electorado por la Asamblea Nacional.

En Febrero 2008 se retomaron las reuniones de la mesa técnica que se han prolongado hasta Junio y con ese trabajo bastante avanzado, y sin aparente conexión ni comunicación entre el Ejecutivo y la Asamblea Nacional, ha salido la publicación de las 26 leyes dictadas por el Presidente de la República en Consejo de Ministros en virtud de la habilitación que le fue conferida que expiró el 31 de Julio de 2008, y uno de esos Decretos con Rango y Fuerza de Ley es la del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat (Decreto 6.072, publicado en la *Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela* N° 5.889 extraordinario, de 31 de Julio de 2008) la cual modifica parcialmente la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios vigente, sin tomar en consideración el trabajo de elaboración legislativa que se venía adelantando en la Asamblea Nacional. Los aspectos en los que modifica la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (en lo adelante LAI) los señalo a continuación.

Este Decreto Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat (en lo adelante Ley de Vivienda) trata fundamentalmente sobre la consolidación de un Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat integrado por el Ministerio del Poder Popular para la Vivienda y Hábitat, el Banco Nacional de Vivienda y Hábitat, productores, operadores financieros y una participación ciudadana difusa y la atribución a ese Ministerio de todas las funciones relacionadas con la vivienda desde su producción hasta el financiamiento, e incluso el arrendamiento.

Desde la creación del Ministerio del Poder Popular para la Vivienda y Hábitat, mediante la modificación de la Ley Orgánica de la Administración Central¹, ya ese ente del Poder Ejecutivo ha ostentado esa atribución, sin embargo, es ahora cuando vienen a concretarse esas funciones que se le habían conferido pero no se habían implementado; por ejemplo, la Dirección General de Inquilinato, que ejerce las funciones que le atribuyó la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios de 1999 en lo relacionado con la regulación de alquileres de inmuebles urbanos destinados a cualquier uso, y que debió ser trasladada al Ministerio de Vivienda, ha continuado estando adscrita al Ministerio de Infraestructura y ha mantenido su función reguladora de los inmuebles, incluidas las viviendas, aunque es pertinente señalar que los cánones de arrendamiento para viviendas permanecen “congelados”, es decir, fijos en las mismas cantidades que los arrendatarios pagaban para el 30 de Noviembre de 2002.²

1 Decreto 5.246 del 20 de Marzo de 2007, *G.O.* 38.654 del 28 de Marzo de 2007.

2 Resolución N° 058 y 036 de 4 de Abril de 2003 emanada de los Ministerios de la Producción y el Comercio y de Infraestructura, publicada en la *G.O.* N° 37.667 del 8 de Abril de 2003 y sucesivas resoluciones que la han prorrogado.

La Exposición de Motivos de la Ley de Vivienda en referencia contiene preocupantes disposiciones acerca de la forma como será aplicada en el futuro, ya que de manera explícita señala:

“Este proyecto de Ley contiene modificaciones sustanciales respecto a la Ley vigente, básicamente porque en lo material es más pragmática, facilitando y estimulando el dinamismo en el sector de vivienda y hábitat, con un marco regulatorio desarrollado por resoluciones...”

Y posteriormente concreta entre sus atribuciones en el numeral 2 del artículo 6°: “Dictar actos de contenido normativo en desarrollo del presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley”.

Este pragmatismo y dinamismo, va directamente en detrimento de la seguridad jurídica, puesto que las atribuciones conferidas a ese Ministerio, significan que la ley será aplicada por el ente administrativo y las dudas, interpretaciones y ajustes que se requieran en el futuro para su adecuación a la realidad y a nuevas situaciones, no son atribución del Poder Judicial mediante la interpretación progresiva de la ley, como sería lo lógico, lo legal y lo constitucional en un estado de derecho, sino que se devuelve al Poder Ejecutivo la potestad de aplicar la ley, interpretar, desarrollar y adecuar sus normas a las diversas situaciones a las cuales habrá que enmarcarla, es decir, el Ejecutivo ha legislado por vía habilitante, el Ejecutivo resuelve la manera como se aplicarán las normas mediante resoluciones casuísticas dictadas por el Ministro del ramo por vía de normativa sub legal (resoluciones, como indica la exposición de motivos), y el propio Ejecutivo mediante su omnímoda voluntad y poder, aplica el Decreto Ley, a su entender y discrecionalidad, sin consulta alguna con organismo legislativo, judicial ni comunal.

Esta norma implica que no tiene el Poder Judicial potestad jurisdiccional sobre la aplicación de esta Ley de Vivienda, no solo en el ámbito del arrendamiento, sino en todos sus contenidos.

Sin embargo, nuestro interés central es entresacar de una ley con 104 artículos, 19 disposiciones transitorias, una derogatoria y una final, lo que se refiere específicamente a las modificaciones de la legislación inquilinaria vigente, que sin mencionarla, la afecta de manera sustancial.

I. ATRIBUCIÓN DEL MINISTERIO DEL PODER POPULAR PARA LA VIVIENDA Y HÁBITAT EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

El capítulo III “*Del Arrendamiento de Viviendas, Arrendamiento como forma de consumo de vivienda*”, desde el artículo 69 hasta el 74, se refiere a las viviendas en alquiler y dispone que todas las normas del Sistema Nacional de Vivienda y Hábitat podrán ser aplicadas a los arrendamientos de vivienda en los términos dispuestos por el Ministerio del ramo. Debo destacar que el Decreto ley no señala que se aplicarán a los arrendamientos sus disposiciones en cuanto sean compatibles con este tipo de contratación, sino que encomienda directamente al Ministerio del ramo la aplicación mediante resoluciones, según quedó ya señalado, a los arrendamientos, con la mayor discrecionalidad y sin parámetros ni limitaciones, sino a su juicio, valoración y conveniencia.

II. REGULACIÓN DE ALQUILERES DE VIVIENDAS

El artículo 70 de la Ley de Vivienda dice textualmente:

“Corresponde al Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat la regulación del arrendamiento inmobiliario de viviendas, especialmente en cuanto a los tipos de viviendas susceptibles de ser arrendadas total o parcialmente, así como sus carac-

terísticas mínimas; lo relativo a las garantías que deba prestar el arrendatario y la regulación del canon de arrendamiento en atención al valor del inmueble, determinado conforme a los parámetros siguientes: área, ubicación, estado de mantenimiento, fecha de construcción, servicios públicos disponibles y cualquier otro parámetro aplicable a tal efecto.

Todo lo no previsto en este Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley, se sujetará a las disposiciones legales que regulen la materia de arrendamientos en general.”

Estos mismos temas están en la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios desarrollados cada uno por separado y de manera detallada, Pasamos a analizar cada afirmación de la Ley de Vivienda:

a. La atribución al MINVIHAB de los asuntos relacionados con la vivienda, no es novedad, según lo explicamos precedentemente, puesto que desde Marzo de 2007³, fecha de su creación, ya le incumbían estos temas.

b. La regulación de precios de las viviendas arrendadas, según la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, ha correspondido desde 1960 (Ley de Regulación de Alquileres hoy derogada) a la Dirección General de Inquilinato, que desde la creación del MINVIHAB, debió haberle sido adscrita a este nuevo Ministerio a fin de ser consistente con el Decreto de Organización y Funcionamiento de la Administración Pública Central, como ya señalamos. Sin embargo, nos preguntamos a quien queda ahora, después de esta Ley de Vivienda y Hábitat, atribuida la regulación de los alquileres de los inmuebles destinados a usos diferentes de la vivienda, como locales comerciales, oficinas y otros usos? La nueva ley no lo especifica, pero podríamos continuar haciendo preguntas: es que ahora van a existir dos Direcciones de Inquilinato, una en MINVIHAB para ocuparse de la regulación de las viviendas y otra en Infraestructura, que conservaría la atribución regulatoria de los inmuebles destinados a otros usos? Es que acaso la intención del Ejecutivo es liberar de regulación los alquileres de esos inmuebles destinados a otros usos? Ninguna de estas preguntas queda respondida en el texto de la Ley de Vivienda, en sus disposiciones transitorias, finales ni en ningún otro texto normativo del que tengamos conocimiento hasta ahora.

c. La nueva Ley se refiere a que el MINVIHAB establecerá los “*tipos de viviendas susceptibles de ser arrendadas total o parcialmente, así como sus características mínimas...*” y nos preguntamos nuevamente, que significado profundo y exacto tiene esta expresión? Es que el Ejecutivo prohibirá el arrendamiento por partes de algunos inmuebles, debido a sus “*características*”? Cuáles características son esas? O por el contrario fijará la obligatoriedad o la posibilidad de arrendarlos por partes? A qué características se refiere para poder arrendar por partes o para no poder hacerlo? Ubicación, dimensiones, ocupantes, servicios con los que cuenta serán características favorables o negativas para arrendar por partes? Nos aventuramos a formular en palabras escritas los intermitentes temores de la población que actualmente sí tiene una vivienda, de que les obliguen a compartirla con otras personas, que les obliguen a arrendarles partes de la misma, a un precio regulado por el MINVIHAB. Es que acaso se va a materializar lo que hasta ahora ha sido una “*leyenda urbana*” que durante muchos meses y quizás años, no ha pasado de ser un rumor o un correo electrónico inquietante? Y si esta ley será desarrollada y aplicada mediante resoluciones ministeriales, a qué está expuesto el ciudadano común, a que le prohíban alquilar o a que le obliguen a hacerlo? Tenemos muchas preguntas y muy pocas respuestas y mil inquietudes en que se entremezcla lo jurídico, lo emocional, el sentido de pertenencia, el hogar, la intimidad de la familia, el ejercicio del derecho de propiedad y sus atributos tradicionales y muchos asuntos más, y no continuamos por este derrotero porque no tenemos respuestas jurídicas.

3 Decreto 5.246 del 28 de Marzo de 2007 (G.O. N° 38.654 misma fecha)

La vigente Ley de Arrendamientos Inmobiliarios contiene precisiones sobre los inmuebles arrendados por partes, la forma de establecer su valor y su rentabilidad, pero no establece sino una prohibición, el arrendamientos de “ranchos”, que por cierto todos sabemos que no se cumple, ya que existe una próspera industria inmobiliaria de arrendamiento de inmuebles sin servicios directos, sin condiciones mínimas de habitabilidad, en los barrios marginales de las ciudades del país, denominados ahora “*asentamientos urbanos populares*” por la Ley de Regularización de la Tenencia de la Tierra.

d. Según menciona la nueva ley, “*lo relativo a las garantías que deba prestar el arrendatario*”, es también una nueva atribución del MINVIHAB. Sin embargo esta nueva normativa por demás vaga, no se justifica, puesto que en la los artículos 21 al 28 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios están claramente fijadas las normas relativas a garantías arrendaticias, entre ellas se establece que no se podrán exigir garantías reales y personales simultáneamente, no se podrá exigir un depósito superior al equivalente a cuatro meses del canon de arrendamiento, también que los intereses que genere el depósito son del arrendatario y otras modalidades de depósito en cuenta bancaria, generación de intereses de mora contra el arrendador en caso de no devolver el depósito oportunamente y otras que no dejan dudas y además someten los reclamos que pudieren surgir en razón de la garantía al juicio especial inquilinario breve y así brinda certezas a ambas partes. En cambio de Ley Prestacional de Vivienda y Hábitat no tiene sino la vaga mención que ya he citado y deja al Ejecutivo mediante resueltos, la decisión de cada aspecto relacionado con las garantías que deba prestar el arrendatario y su aplicación a casos específicos, y de esta manera genera incertidumbre entre las partes que no saben con anticipación a que atenerse y cuáles son las reglas que regirán su relación arrendaticia.

Por otra parte es previsible, que si actualmente el Poder Judicial se encuentra en grosero retraso con los ciudadanos en la toma de las decisiones de los casos inquilinarios que tiene bajo su consideración, y que la justicia ha dejado de ser oportuna y por lo tanto ha perdido parte de su esencia, en el futuro, a ese atraso judicial, se sumará el retraso administrativo, que de hecho para la fecha de la redacción de este trabajo, a dos meses de dictada y en vigencia la Ley de Vivienda, el Ministerio ya está en mora, puesto que no se ha dictado una sola de las resoluciones que reglamentarán los asuntos inquilinarios.

e. El MINVIHAB tiene atribuida la facultad de fijar el monto de la regulación del alquiler de las viviendas, mediante el establecimiento del valor del inmueble en base a parámetros, algunos iguales y otros diferentes a los establecidos en la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios.

f. Establece el Artículo 30 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios:

“Para la determinación del valor del inmueble a los fines del artículo anterior, el organismo encargado de efectuar la fijación del canon de arrendamiento máximo deberá tomar en consideración los siguientes factores: 1. 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 también se especificarán razonadamente. 2. El valor fiscal declarado o aceptado por el propietario y el valor establecido en los actos de transmisión de la propiedad, realizados por lo menos seis (6) meses antes de la fecha de solicitud de regulación, y los precios medios a que se hayan enajenado inmuebles similares en los últimos dos (2) años. Parágrafo Único: A los efectos de la fijación de la renta máxima mensual, en los inmuebles sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, se tomará en consideración la contribución para el pago de los gastos comunes causados por la administración, conservación, reparación o reposición de las cosas comunes, a que se refiere la Ley de Propiedad Horizontal.”

En cambio, la nueva Ley **del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat**, dice que ese valor del inmueble destinado a vivienda se determina:

“...conforme a los parámetros siguientes: área, ubicación, estado de mantenimiento, fecha de construcción, servicios públicos disponibles y cualquier otro parámetro aplicable a tal efecto.”

Sin duda, las previsiones de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios no son solamente mas completas, sino que han sido técnicamente formuladas con la contribución, en su momento, de expertos, especialistas en avalúos rentales, este artículo no hace diferencias entre la forma de fijar valor rental a un inmueble de vivienda y uno comercial o de oficina, sin dejar de tomar en cuenta su uso; en contraste la nueva Ley de Vivienda y Hábitat, hace una enumeración escueta e imprecisa, que, como otros aspectos ya indicados en este mismo trabajo, son material apropiado para la casuística, desequilibrio entre partes, discrecionalidad funcional, improvisación e inequidad, en detrimento de la seguridad jurídica.

Por otra parte, al realizar avalúos rentales de inmuebles conforme a las directrices de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, se obtienen valores actualizados, técnicamente establecidos, enriquecidos por muchos factores pertinentes y necesarios para estos fines, como por ejemplo la comparación de los precios medios de mercado de inmuebles semejantes durante los últimos dos años.

En cambio establecer el valor de un inmueble con fines rentales de vivienda, tomando como datos determinantes solamente los pocos indicados por la nueva Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat, es desconocer que existen otros factores de igual importancia y que las transacciones tienen una ponderación indispensable para el establecimiento de la rentabilidad, el uso, clases y calidad del inmueble también lo tienen, y que asimismo deben ser tenidos en cuenta y esta disposición los ignora, con lo cual el resultado final de un avalúo realizado con estos pocos datos no tendrá la seriedad técnica, la confiabilidad y certeza debidas. Avaluar viviendas con fines regulatorios del monto del alquiler con las pocas variables contenidas en el nuevo decreto ley, significa retroceder a valoraciones subjetivas sin anclaje técnico, con altos componentes discrecionales y de conveniencia momentánea, con la consecuente inseguridad para los ciudadanos afectados por ellas, tanto arrendadores como arrendatarios. La mayor incertidumbre se presenta si observamos que aparentemente los factores a tomarse en cuenta en el futuro para avaluar un inmueble con fines rentales, no podemos afirmar que sean solamente los señalados en la nueva Ley de Vivienda o además deben tomarse en cuenta los de la Ley de Arrendamientos que no está derogada explícita ni implícitamente.

g. El Decreto con rango de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda, en la parte final de este artículo 70 remite, en todo lo no previsto (se entiende que en lo relacionado con los arrendamientos de vivienda, aunque no queda claro si solamente en materia de avalúo de inmuebles habitacionales para la renta o en otros aspectos) a las “*disposiciones legales que regulen la materia de arrendamientos en general*”, lo cual es equívoco, ya que las normas generales sobre arrendamiento están contenidas en el Código Civil, y la normativa especial inquilinaria se encuentra en la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios vigente desde 2000, por lo tanto no se sabe a cuál de ellas remite y en consecuencia no queda clara a cuál de esas legislaciones se refiere ni cual se aplicará preferentemente cuando se trate de arrendamientos de vivienda, puesto que si bien es cierto que la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios es ley especial, también lo es que este Decreto-Ley de Vivienda, también lo es pero solamente en cuanto al arrendamiento de las viviendas, pero como quedó dicho, hay nuevas normas que pueden complementarse con las ya existentes en la LAI y otras que en algunos casos podrían considerarse contradictorias.

1. *Estímulos al Arrendamiento de Viviendas*

El artículo 71 de esa misma ley o decreto ley, nos deja perplejos, ya que si por un lado la nueva ley pretende controlar estrictamente el arrendamiento de viviendas, fija factores para el establecimiento de los avalúos que darán base al cálculo de los alquileres, y anuncia prohibiciones, por el otro establece la posibilidad de incentivo “*tributario o de otra índole*” para promover el arrendamiento inmobiliario de viviendas. Pareciera que el alquiler es una contratación indeseable según los nuevos criterios que pretenden instaurarse con esta ley, es de su esencia la rentabilidad a cambio del uso de un bien y por tanto pareciera que es contrario al espíritu de los nuevos tiempos, y sin embargo, en un mudo reconocimiento a su necesidad como alternativa para suministrar vivienda a quienes no son propietarios, se prevé la posibilidad de brindar incentivos para motivar el arrendamiento de viviendas, pero no se precisan cuáles serán y esta decisión también se deja al arbitrio de futuras e inciertas resoluciones ministeriales.

Es bien sabido que la actividad económica fuertemente regulada y controlada, disminuye y hasta fenece en corto tiempo, y que no existe incentivo tributario ni de ningún otro tipo que sea capaz de estimularla. Esta es una situación ya conocida y vivida por largos años en nuestro país, y en particular en el ámbito inquilinario. Según investigaciones y cifras de la Cámara Inmobiliaria de Venezuela, la oferta de viviendas en alquiler se ha reducido en un 87% de finales del año 2002 hasta mediados del 2008, y ello sin que hubiera entrado en vigencia este nuevo Decreto Ley de Vivienda y Hábitat, sino por causas multifactoriales, entre las cuales se encuentran la congelación de los alquileres por más de cinco años seguidos, durante los cuales la inflación ha afectado todos los bienes de consumo diario pauperizando a la población particularmente a la de menores recursos, la ineficiencia del Poder Judicial y su corrupción, las continuas amenazas y acciones oficiales contra la propiedad privada y en general un ambiente de falta de certeza jurídica sobre los derechos y deberes de todos, que ha generado desconfianza al punto que quienes han tenido inmuebles arrendados destinados a vivienda durante muchos años, han preferido venderlos.

Como se puede observar, estas dos disposiciones comentadas de la nueva Ley de Vivienda, modifican la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, al menos en lo que se refiere al alquiler de viviendas, no así en cuanto a los alquileres de locales comerciales, oficinas, y en general inmuebles destinados a otros fines.

2. *Solución de conflictos en sede administrativa*

Durante más de cincuenta años, los arrendadores tuvieron que cumplir con el previo requisito de tramitar y obtener decisión administrativa, para los contratos de arrendamiento a plazo fijo, el de derecho de preferencia, y para los contratos a tiempo indeterminado, el de desalojo, para poder acceder a la justicia, para poder demandar ante los tribunales la desocupación del inmueble.

Tan indeseable, distorsionante e injusta situación que rigió durante toda la vigencia del Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas, fue felizmente superada con la promulgación de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, que puso a las partes en situación de igualdad, y de acceso expedito al procedimiento judicial. Ahora, resucita aquella situación con una nueva formulación.

El artículo 72 de la Ley de Vivienda confiere al Ministerio de Vivienda y Hábitat competencia para actuar como mediador o conciliador en los conflictos entre arrendadores e inquilinos de vivienda, en los términos siguientes:

“**Artículo 72.** El Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, a través de la dependencia creada a tal efecto, actuará como instancia mediadora o conciliadora, en los conflictos que se susciten entre arrendadores y arrendatarios de viviendas, sin perjuicio del derecho de los interesados de acudir a los órganos jurisdiccionales competentes”.

En una primera aproximación, pareciera una previsión positiva, en la cual la máxima instancia del Ejecutivo en materia de vivienda se instaure como mediador en los conflictos que surjan entre partes, y seguidamente establece un procedimiento (Artículo 73) y unas sanciones a la inasistencia de las partes a las sesiones de conciliación, en el caso del solicitante, el desistimiento de la solicitud y en el caso de la parte requerida, como la aceptación de los hechos contenidos en la solicitud.

Se da el mismo valor a la inasistencia a la citación a una conciliación administrativa, o a una sola de las sesiones que se realicen de ella, que a los actos judiciales de la contestación de la demanda y de la reconvencción, con lo cual se impone a las partes una verdadera barrera insalvable para pasar a ejercer su derecho de petición ante el Poder Judicial. Así pues, mas adelante en el único aparte del artículo 74 dice textualmente:

“Agotado el procedimiento conciliatorio, las partes podrán acudir libremente ante los órganos jurisdiccionales competentes para hacer valer sus pretensiones.”

Queda así claramente fijado que el procedimiento administrativo conciliatorio, si bien podría considerarse una etapa previa y positiva en relación con el procedimiento judicial, también hay que tenerlo, al ser veladamente obligatorio, como un verdadero obstáculo para el acceso a la justicia.

La construcción del instituto conciliatorio administrativo, primero estipulado como voluntaria y beneficiosa, pero en la última parte del artículo 74, como un requisito indispensable para acudir a la instancia judicial, es un obstáculo mas para llegar a los tribunales y viene a constituirse en una verdadera obstrucción al ejercicio del derecho de acceso a la justicia. El éxito o fracaso de la conciliación dependerá de factores ajenos a las partes como por ejemplo: la celeridad con que el MINVIHAB cree las dependencias destinadas realizar esta función, la manera como sea tramitado, la celeridad e interés invertidos en el mecanismo, el entrenamiento que tengan los funcionarios encargados de realizar las conciliaciones, y después de ponderar estos y otros muchos factores podremos dar una valoración al preocupante reto que se nos plantea.

El déficit de vivienda en Venezuela crece cada año, sucesivos gobiernos han demostrado su incapacidad para solucionarlo y siquiera paliarlo, al arrendamiento siempre lo han visto como una explotación (aún en los gobiernos mas marcadamente neo liberales) del pobre que no tiene vivienda por parte del arrendador prepotente y poderoso; las legislaciones han protegido al arrendatario, aún cuando la mayor parte de los propietarios-arrendadores son personas tan indefensas y económicamente tan limitadas como sus inquilinos, se han trabado procesos judiciales de años para que una familia de pocos recursos rescate la vivienda que compró con esfuerzo de manos de otra familia que se aferra a esa vivienda porque no tiene otra alternativa decente para vivir. Hasta 1999 se han establecido toda clase de controles de precios, de renta, del avalúo, de la duración, de la terminación del contrato, de trámites administrativos, trabas, antejuicios, largos procedimientos judiciales de innumerables instancias, que por largas temporadas han dado vueltas en círculos sin ayudar en la resolución del problema de la vivienda, y nunca considerando que limitar el arriendo de vivienda es restar una valiosa alternativa de tener un techo para miles de familias, aun cuando ese techo se considere provisional, es uno que solventa la exigencia, necesidad y derecho de vivienda para muchos. El derecho a la vivienda ha sido visto como el derecho a ser dueño de la vivienda que se ocupa y esa es una forma limitada de abordar el problema que muy negativos resultados ha dado.

Ahora nuevamente, esta Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat impone una traba, un requisito, esta vez de carácter administrativo conciliatorio, a los arrendadores y arrendatarios, para acceder al procedimiento judicial y dilucidar con mediana objetividad e imparcialidad, sus derechos e intereses.

Puedo dar fe que en el anteproyecto de reforma de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios que se discute en la Mesa Técnica de la Sub comisión de vivienda de la Asamblea Nacional, en el procedimiento judicial se prevé una audiencia preliminar con un acto conciliatorio previo al enfrentamiento judicial de la partes, que es el ámbito adecuado para que este intento de conciliación de resultado; ahora, con la introducción de una instancia administrativa conciliatorio previa, carece de sentido que en el proceso judicial nuevamente se efectúe una audiencia de acercamiento entre las partes, que no haría otra cosa que retardar la solución sin ninguna posibilidad de éxito.

Haber modificado la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios a través de un Decreto Ley, sin comunicación ni conexión con el trabajo legislativo que se viene realizando, es altamente perjudicial y ha dado como resultado en todas las normas que afectan y modifican a la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, distorsiones importantes de su normativa, y ninguna de esas reformas tienen buen pronóstico, ya que están divorciadas de la discusión y el intercambio, fueron realizadas inconsultamente, modifican partes aisladas de una legislación como la inquilinaria que después de mas de cincuenta años de dispersión había logrado su unicidad, una jurisprudencia coherente, una interpretación bastante uniforme y un beneficio para todos los ciudadanos, arrendadores y arrendatarios que fundaba su confianza y estimuló la inversión en este ramo.

Ahora nuevamente, para conocer la legislación inquilinaria hay que consultar varios textos, la Ley de Arrendamientos, las Resoluciones de congelación de alquileres de vivienda, y la Ley Prestacional de Vivienda y Hábitat y las futuras resoluciones ministeriales que anuncia esta ley, sin ningún beneficio que pueda vislumbrarse de esa nueva separación normativa, además de las desventajas y deformaciones que en nuestra opinión se han introducido a esta legislación especial inquilinaria, mediante la inclusión de seis artículos sobre arrendamiento en una legislación cuyo objeto principal es otro, lo cual tendrá nefastas consecuencias en la materia inquilinaria en general y no solamente en la relativa a las viviendas, además de la evidente incertidumbre que crea el anuncio de la aplicación o concreción de una normativa vaga y genérica, mediante normas de rango sub legal como son las resoluciones ministeriales.