

¿Los últimos inquilinos? Claves para entender la nueva Ley de Alquileres de Vivienda en Venezuela

IRMA LOVERA DE SOLA
ALBERTO LOVERA
Caracas, Editorial Alfa, 2014

por XAVIER VALENTE ADARME*

pp. 167-169

La vivienda adecuada es un derecho humano consagrado en la Constitución Nacional y, por tanto, su satisfacción y realización deben ser garantizadas por el Estado venezolano. Distintas acciones estatales han sido implementadas a lo largo del tiempo para la solución de los problemas habitacionales (con distinto nivel de éxito), siendo las más conocidas: la producción de viviendas completas o de crecimiento progresivo, la habilitación de barrios, la rehabilitación de urbanizaciones populares, el desarrollo del mercado hipotecario, entre otras. En estas iniciativas existe una tendencia a privilegiar la adquisición de viviendas (propiedad) antes que el arrendamiento, como solución a los problemas habitacionales.¹

En Venezuela, a la par de la ejecución de un programa de construcción masiva de viviendas completas destinado a los sectores más desposeídos, encontramos al mercado (formal) de alquileres con una merma importante durante los últimos años. Para algunos analistas, la disminución de la oferta se debe, entre otros aspectos, a la poca seguridad y confianza que ofrecen los más recientes instrumentos jurídicos que sobre la materia han sido promulgados, especialmente la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda (2011).² Los beneficios y riesgos de esta ley son aún un tema inconcluso en el que se requiere ahondar, ubicando la discusión en el contexto país y dentro de la lógica de la actual política de vivienda y hábitat.

En el marco de ese debate necesario se inserta la obra que reseñamos, la cual tiene dos propósitos: primero, argumentar que el alquiler es una opción real para una política de

* Profesor-investigador del Departamento de Análisis Económico, Político y de la Planificación de la Escuela de Sociología de la Universidad Central de Venezuela.

Correo-e: xaviervalente@gmail.com

¹ Un estudio reciente del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) ha sugerido que el alquiler es una alternativa eficiente y efectiva para resolver el déficit habitacional en la región latinoamericana. Véase Andrés Blanco, Vicente Fretes y Andrés Muñoz, *Se busca vivienda en alquiler. Opciones de política en América Latina y el Caribe*, Washington, BID, 2014.

² Publicada en *Gaceta Oficial* n° 6.052 Extraordinario, de fecha 12 de noviembre de 2011.

vivienda y hábitat orientada por la equidad, y segundo, explicar las principales características de la nueva legislación en materia de arrendamiento de viviendas en Venezuela. De entrada podría parecer que se trata básicamente de un manual sobre un texto legislativo; no obstante, el enfoque dado por los autores permite, desde el inicio, reconocer el papel de la legislación como mecanismo para estimular o inhibir comportamientos de los particulares, en este caso dentro del mercado de alquileres de viviendas. De tal modo que se manejan dos niveles de análisis: uno de carácter teórico-conceptual, en el que se presentan las categorías analíticas fundamentales que permiten comprender la importancia de un texto legal sobre esta materia, y otro de corte más técnico-instrumental, en el que se describen los principales procedimientos que establece la norma.

La obra se estructura en ocho capítulos. En el primero se observa una clara argumentación en favor de comprender la vivienda en alquiler como una opción, pero también como una necesidad, tanto para arrendadores como para arrendatarios. Algunos factores, tales como el ciclo de vida familiar, la situación socioeconómica o el mercado laboral, determinan la necesidad de ofertar o demandar viviendas en alquiler en momentos determinados. Cabe destacar que este capítulo señala dos elementos que son fundamentales para comprender la situación actual del mercado de viviendas de alquiler en Venezuela: por un lado se registra una reducción del alquiler como forma de tenencia de la vivienda y, por el otro, la producción de unidades habitacionales formales no ha sido acorde con el crecimiento natural de la población y el déficit habitacional acumulado. Esto deriva en la importancia de estimular el alquiler como alternativa, a partir de un marco legal que cree condiciones favorables para su desarrollo.

En el siguiente capítulo se presenta un recorrido histórico por los distintos instrumentos legales que han regido el tema de los alquileres en Venezuela, destacándose que tradicionalmente el énfasis de la intervención estatal ha sido tanto en la duración de los contratos (incluido el procedimiento de desocupación) como en el precio del alquiler. Los autores destacan que la derogada Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (1999)³ fue un instrumento equilibrado en cuanto que evitó sobreproteger al arrendatario a la vez que respetaba la propiedad del arrendador.

En el tercer capítulo se examinan el Decreto con Rango y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas (2011)⁴ y, especialmente, la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda (2011) y su reglamento,⁵ en aspectos tales como el control previo de los contratos y su duración, el derecho de

³ Publicada en *Gaceta Oficial* n° 36.845, de fecha 7 de diciembre de 1999. Entró en vigencia el 1° de enero de 2000.

⁴ Publicado en *Gaceta Oficial* n° 39.688, de fecha 6 de mayo de 2011.

⁵ Publicada en *Gaceta Oficial* n° 39.799, de fecha 14 de noviembre de 2011.

preferencia, etc. Se establece que con la nueva legislación el mercado de alquileres se ve afectado porque la rigidez del instrumento legal contribuye a la disminución de la oferta (escasez). Desde la perspectiva de los propietarios y arrendadores, el congelamiento de alquileres desde diciembre de 2002 hace que no sea rentable el alquiler. En tal sentido, el arrendamiento supone un riesgo, porque no se tiene garantía de recuperar el inmueble, ni tampoco es posible el cobro de un alquiler acorde con el valor real de la vivienda.

Los capítulos cuatro y cinco describen sucintamente los procedimientos administrativos y judiciales, respectivamente, de acuerdo a la nueva legislación de arrendamientos. Seguidamente, se realiza una comparación entre las dos leyes más recientes sobre arrendamientos, a saber, la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (1999) y la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda (2011).

El libro continúa con un capítulo dedicado a dar respuesta a preguntas frecuentes sobre el alquiler de viviendas, muchas de las cuales se tratan con mayor profundidad a lo largo del texto. Finalmente, en el octavo capítulo los autores concluyen con una sección a modo de reflexión, en referencia al difícil pero imperioso equilibrio entre el derecho a la vivienda y a la propiedad. Este punto plantea la necesaria regulación del mercado de arrendamiento de viviendas, pero atendiendo a los diferentes actores involucrados (presentes y futuros). Si solo se beneficia a los actuales inquilinos se dejará sin alternativas a los futuros demandantes de viviendas en alquiler.

En síntesis, la política de vivienda y hábitat debe ser integral y atender a sus distintas dimensiones. No debe fomentarse exclusivamente la vivienda en propiedad, sino también en arrendamiento. El mercado de viviendas en alquiler tiene que ser estimulado sobre la base del respeto a los derechos tanto del propietario como del inquilino, y los instrumentos legales son el medio para establecer la seguridad jurídica de la tenencia, en tanto componente normativo del derecho a la vivienda adecuada.

Para finalizar, es importante destacar la importancia de debatir lo más ampliamente posible el proceso de elaboración de leyes, y mucho más cuando se tratan aspectos que están tan vinculados con la vida cotidiana de la población, como es el caso de la vivienda. Tal como se desprende de las ideas esbozadas en el texto, la escasez es un caldo de cultivo para la especulación. En tal sentido, más que ahondar en sanciones y prohibiciones, lo que parece conveniente en estos casos es el desarrollo de estímulos e incentivos que hagan cada vez mayor la oferta de viviendas en alquiler, sin que esto signifique un abandono de las funciones de regulación que debe cumplir el Estado en tanto garante del derecho a la vivienda adecuada.