

"Los inquilinos no estaban desprotegidos con la ley de 1999" - Apiur

Escrito por Administrator

Jueves, 26 de Enero de 2012 15:37 - Actualizado Viernes, 27 de Enero de 2012 06:26

El Nacional 25-01-12



La abogada Cora Farías asegura que la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios de 1999 acabó con la arbitrariedad que caracterizó las relaciones de inquilinato durante décadas y armonizó los intereses de ambas partes.

"Basta con ver las estadísticas de los tribunales, los casos resueltos, muchos positivamente porque las partes se sentaron y llegaron a un acuerdo", señala.

Advierte que la Ley para Regularización y Control de los Arrendamientos de Viviendas, promulgada el 12 de noviembre de 2011, tendrá el efecto contrario. "Los actos de efectos generales tienen que ser completamente equilibrados porque se aplican a toda la población.

"Los inquilinos no estaban desprotegidos con la ley de 1999" - Apiur

Escrito por Administrator

Jueves, 26 de Enero de 2012 15:37 - Actualizado Viernes, 27 de Enero de 2012 06:26

Aquí la desigualdad es la regla y la igualdad es la excepción", afirma.

Espera que la actuación de la Superintendencia Nacional de Arrendamientos de Viviendas y los tribunales restituyan el equilibrio necesario. "Esta es una ley que sólo sirve al arrendatario.

Conozco inquilinos, no en barrios sino en urbanizaciones de clase media del este de Caracas, que me han dicho que no piensan pagar más porque nadie los sacará del inmueble".

--¿Cuál es la situación del mercado de alquiler? --Desde que se promulgó la ley evidentemente se contrajo el mercado. Porque ante una normativa que rescata legislaciones anacrónicas -como las de 1947, 1960 y 1972- la gran mayoría de los inmuebles susceptibles de ser arrendados ya no lo será.

Los arrendadores se abstendrán de cederlos en alquiler porque no tienen la certeza, no la hay, de recuperar la posesión del bien.

--¿Por qué será tan difícil recuperar una vivienda arrendada? --En principio hay un procedimiento en la superintendencia que no comienza mientras el inquilino no asista o no tenga un abogado de confianza. Este procedimiento, que demorará por lo menos un año, genera un acto administrativo recurrible en nulidad. Luego hay que esperar seis meses (lapso de caducidad) para acudir a la jurisdicción contencioso administrativa, que tiene dos instancias que pueden tardar un año cada una. Con esa sentencia en mano se debe introducir una demanda inquilinaria en la jurisdicción civil ordinaria, que también tiene dos instancias y que puede ser recurrida en casación, cuya resolución puede demorar hasta tres años y medio.

--¿El proceso durará siete años? --Aproximadamente. Pero lo peor es que, después de agotar todas esas instancias, el propietario debe volver a la superintendencia y pedirle que le consiga al inquilino un refugio temporal o una vivienda digna. Eso se traduce en la respuesta que di al inicio.

¿Cómo no va a contraerse el mercado de alquiler en estas condiciones?

--¿Qué pasa con quienes ya tienen un inmueble arrendado? --No tienen otra opción que cumplir con la ley, inscribirse en el registro y adaptar los contratos a los nuevos parámetros. Creo que lo harán, no porque estén de acuerdo, sino para evitar las multas. Esta ley no sanciona al inquilino jamás, sólo al propietario. A la segunda vez le duplican la multa y a la tercera le expropián el inmueble. Lo que hizo el Estado fue trasladar su obligación de proporcionar viviendas a los dueños de inmuebles alquilados.

--Hay propietarios que alquilan a personas de confianza y prefieren no registrarse.

¿Qué opina al respecto? --El riesgo es que el día en que haya un roce, el inquilino lo denunciará en la superintendencia y el propietario tendrá que enfrentar las sanciones. La opción es registrarse porque la parte más vulnerable es el arrendador.

--Aunque implique que le regulen el canon y le impidan aumentarlo.

"Los inquilinos no estaban desprotegidos con la ley de 1999" - Apiur

Escrito por Administrator

Jueves, 26 de Enero de 2012 15:37 - Actualizado Viernes, 27 de Enero de 2012 06:26

--Los cánones de alquiler están congelados desde el 30 de noviembre de 2002 por una resolución conjunta del Ministerio de Comercio y el Ministerio de Infraestructura.

Es decir que si el arrendador cobraba 500 bolívares en ese momento, tiene que seguir cobrando lo mismo hoy en día, así deba pagar 3.000 bolívares de condominio.

--¿Los inmuebles con cánones congelados no son los construidos antes de 1987? --La congelación de alquileres es para todos los inmuebles residenciales, incluidos los que estaban exentos de regulación según la ley de 1999.

Lo que pasa es que hay propietarios que lo han evadido, ya sea porque desconocen la norma o porque consideran que es injusto seguir cobrando lo mismo.

--¿Hubo incumplimiento por parte de los propietarios? --Hay arrendadores buenos y malos. Lo que creo es que quizás una serie de desmanes que se produjeron dieron lugar a que la situación se moviera en la forma como lo ha hecho, que no ha sido la mejor. Porque la nueva legislación lo que hace es crear una gran desigualdad y violar principios constitucionales. La ley tenía que ser más equilibrada, como lo era la de 1999.

--¿Si esa ley era tan equilibrada, por qué las redes de inquilinos tienen tantos reclamos? --La legislación de 1999 fue producto de todos los problemas que generaron las normas previas. Desde la fijación de cláusulas leoninas por parte de los arrendadores hasta los traspasos ilegales hechos por los inquilinos. Y creó figuras como la prórroga legal, que garantizaba un lapso posterior al vencimiento del contrato para entregar el inmueble, y muchas de las cosas que se presentan como novedades de la nueva ley. Claro que era perfectible. Se podía modificar para incorporar, por ejemplo, los juicios orales.

--¿Los inquilinos estaban desprotegidos? --Los inquilinos no estaban desprotegidos con la ley de 1999. Claro que hubo arrendadores que cometieron abusos. Pero el Estado venezolano, a través de la Defensoría del Pueblo y el Ministerio Público, se involucra cada vez que ocurría una situación irregular. Me consta que cualquier arrendatario podía denunciar y era atendido.

--¿Por qué criticaron tanto la ley? --Quizás porque comenzaron a proliferar las medidas cautelares de secuestro, que están previstas en el artículo 599 del Código Civil para los casos de falta de pago, mejoras no autorizadas y deterioro del inmueble. Pero nunca se decretó una medida que no cumpliera con esas condiciones. Y obtenerla no significaba ganar el juicio. Yo puedo decir, como abogada litigante que ejecutó muchas medidas de secuestro, que más de una vez el arrendatario logró seguir en el inmueble porque lo único que el propietario quería era que pagara.

--¿Qué se puede rescatar de la norma vigente? -Muy poco. Porque es una ley que vino a crear un choque entre las partes en lugar de distender la relación.

Creo que lo único bueno es que, como es una ley nueva, la jurisprudencia de los tribunales podrá mejorarla poco a poco.

"Los inquilinos no estaban desprotegidos con la ley de 1999" - Apiur

Escrito por Administrator

Jueves, 26 de Enero de 2012 15:37 - Actualizado Viernes, 27 de Enero de 2012 06:26

--¿Y si eso no pasa? --Nadie podrá volver a arrendar un inmueble. El alquiler como alternativa de vida del venezolano desaparecerá. Porque la ley, como está concebida, no tendrá los efectos positivos que se esperaban cuando se comenzó a discutir la reforma.

Me apena muchísimo que, después de tanto tiempo, tenga que ver una ley que no protege los derechos de ambas partes.

ALEJANDRO HINDS

AHINDS@EL-NACIONAL.COM