

Dos visiones del derecho Inquilinario

Prof. Gustavo Contreras Briceño

Introducción de necesaria lectura

De los últimos desgajamientos del viejo derecho civil que comenzó en la antigua Roma, es el Inquilinario uno de estos por disposición expresa de nuestro Código Civil, el cual en su artículo 1.611 ordena aplicar leyes especiales en primer lugar, antes que la general. Esto, aunque es un principio jurídico mundialmente aceptado, lo convierte en derecho escrito nuestro ordenamiento jurídico.

Si bien es cierto que el Derecho Inquilinario nació como una secuela inmediata de la Primera Guerra Mundial, que se sucedió en Europa a raíz del año 1914, el derecho inquilinario se extendió rápidamente a través de todo el mundo al finalizar aquel enfrentamiento bélico.

En nuestra patria tuvo como antecedente inmediato próximo el decreto Legislativo sobre Desalojo de Vivienda, luego de la Segunda Guerra Mundial en 1942, el cual a su vez tuvo su arranque en este decreto-ley dictado por la Constituyente de ese entonces y que hasta el momento ha mantenido su vigencia.

Luego entró a regir un texto legal del año 1960, un Reglamento y varios decretos, que conforman hoy por hoy el perfilado derecho inquilinario venezolano, sin olvidarnos de la importancia existente en nuestro país, de las abundantes obras doctrinarias al respecto, así como copia jurisprudencia emanada de los Tribunales competentes y de la Alta Corte Suprema de Justicia, una de cuyas decisiones va a ser objeto de nuestro estudio en este trabajo.

A comienzos de este histórico año 1999 abogamos, como siempre lo hemos hecho, porque se produzca un texto único de amplia labor codificadora para no dar lugar a incorrectas interpretaciones de los artículos que se prevén para la solución del enredado problema inquilinario, tanto en su aspecto sustantivo como adjetivo.

Y en otro texto legal vaciar lo respectivo o atinente al derecho arrendatario rural.

Ustedes serán los jueces de esta obra escrita con ánimo de colocar cada cosa en su lugar, sin dar pie a otro género de interpretaciones dañinas.

En segundo lugar, es nuestro deber referirnos a la obligación que tenemos de escribir estas páginas para la Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad de Carabobo, la cual se encuentra cumpliendo su Cuadragésimo Aniversario, que comulga con la celebración reciente de sus cuarenta años de reapertura.

Y esta obligación se acentúa con la bellísima misiva fecha el 13 de noviembre del pasado año suscrita por la Directora de la Revista profesora Belén H. Girón, la cual aclara ciertas cuestiones de orden técnico de la Revista y que le fueran planteadas por nosotros mismos.

I. El embargo y secuestro como medidas preventivas, en el derecho inquilinario

El embargo y secuestro, como todos estamos enterados, son dos medidas preventivas o cautelares que casi siempre las solicitan las partes al iniciar un proceso como una medida de presión para lograr sus peticiones.

Nada más alejado a su finalidad, que es, también como sabemos, que la sentencia que recaiga en el juicio no se vea burlada por acciones del obligado.

El doctor Abdón Sánchez Noguera de la Universidad de Los Andes, en su recomendada obra *Del Procedimiento Cautelar y otras Incidencias*, al comentar lo que tratamos, señala entre otras cosas: " El tiempo que transcurre entre la admisión de la demanda y la sentencia, permite la ocurrencia de hechos y circunstancias que impiden o hacen difícil el cumplimiento de lo que se resuelve en la definitiva, pudiendo hacerse ilusorio el derecho pretendido por las partes al reclamar la tutela jurisdiccional.....

Dos pueden ser las maneras a las cuales podemos recurrir para evitar que quede ilusorio el fallo: son el llamado embargo, por un lado, y del mismo sitio el secuestro como medidas cautelares nominadas y típicas; y por otro las novísimas medidas precautelativas llamadas innominadas previstas igualmente en el Código de Procedimiento Civil. Pero el embargo y el secuestro, aún tienen un mismo origen y persiguen la misma finalidad, como hemos visto, se dictan, y por ende se deben pedir con base a distintos artículos.

Así, el primero, para diferenciarse del segundo, recae sobre cualquier tipo de bien mueble propiedad de la persona objeto de la misma, e implica su traslado necesario a poder un funcionario judicial llamado depositario en los juicios de desalojo de inmuebles alquilados. Mientras que el secuestro recae sobre determinados bienes muebles y no implica el traslado necesario de dichos bienes a un depositario judicial en los mismos juicios.

Muchas otras son las diferencias entre el secuestro y el embargo preventivos, de los cuales no nos ocuparemos por ser un tema exclusivo del derecho procesal ordinario que escapan a lo previsto para este trabajo. Pero sí en las esenciales al derecho inquilinario, y una de ellas es que el embargo preventivo puede ser decretado, probando, el *fumus boni iuris* y el *periculum in mora* aunque fuere de manera superficial o sólo principio de prueba grave, de conformidad con el artículo 585 del Código de Procedimiento Civil.

En tanto que el secuestro se dicta únicamente cuando la solicitud se encuentra ajustada a uno de los requisitos que exige la ley en el artículo 599 *ibídem*.

Es por ello que el secuestro es una medida preventiva no causada. De manera que, queremos que esto quede muy claro; son muy distintas las causales por las cuales se solicitan y decretan las medidas preventivas del embargo, por una parte, y del secuestro por otra parte. Lo que equivale a significar que los extremos de una medida de esta clase no sirven para la otra.

Por lo que vemos con suma preocupación cómo algunos jueces dictan las medidas preventivas de embargo inquilinario con fundamento en las medidas del secuestro, que como ya dijimos, son completamente ajenas y distintas.

De esta manera vemos con desagrado, porque revelan una profunda enemistad con el estudio, cómo algunos jueces se muestran muy alegres, a la vez que desordenados, tratando este tipo de medidas gravísimas sobre quien recaen.

Pues, debemos tener muy presente que una cosa es el embargo preventivo y otra muy distintas el secuestro preventivo de bienes. No pueden llegar a ser lo mismo; si así se hiciere estaríamos revelando una crasa ignorancia, no sólo del derecho especial inquilinario sino del derecho general procesal ordinario. Es decir, que carecemos de base en este caso para poder opinar sobre materia tan delicada.

II. Contradicciones a una sentencia de la Corte Suprema de Justicia

En la parte introductoria de este trabajo dejamos claro que uno de los factores coadyuvantes de orden primario que contribuyen al perfilamiento de los derechos especiales son las decisiones

tomadas tanto por los Tribunales de instancia como por la Corte Suprema de Justicia, actuando conjuntamente o por cualquiera de sus Salas.

En este sentido innumerables son las sentencias, que a la postre se convierten en jurisprudencia, tanto de esta Corte como de sus Salas, en nuestro campo inquilinario. Unas han resultado sumamente exitosas por su contenido y alcances. Mientras que otras, por su cortedad y divorcio con normales elementales sobre todo el derecho procesal civil, resultan, según el buen decir de mucho doctrinario patrio, nada más que peregrinas y malévolas. Una de corta duración fue la que obligaba al inquilino a recurrir a la vía ordinaria de oferta y depósito, para verse solvente con el pago de los arrendamientos, no obstante lo dispuesto por el artículo 5° del Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas que establece un procedimiento especial al respecto, dejando a un lado por completo el principio general acogido por nuestro legislador patrio en el artículo 7° del Código Civil, en donde establece que las leyes no pueden ser derogadas sino por otras leyes. Lo que equivale a significar que ni aún las sentencias de la Corte pueden derogar este principio, como se quiso hacer en la sentencia aludida.

Esto lo decimos porque la Corte Suprema de Justicia en su Sala de Casación Político-Administrativa de fecha 07-08097 bajo la ponencia de la magistrada Hidelgard Rondón de Sansó, produjo una sentencia que no constituye jurisprudencia y que por su cortedad da pie a muchas interrogantes y lagunas que analizaremos en este trabajo minuciosamente.

Desde la vigencia del Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas (año 1947) se ha venido interpretando, tanto por la doctrina como la jurisprudencia, que el término casa empleado por el Constituyente de aquel año fue en términos amplios, que abarca tanto a las casas de habitación familiar como a los apartamentos de edificios casi inexistentes para aquella época, como a otros locales comerciales o industriales.

La sentencia en cuestión de la Corte, de un plumazo echa por tierra esta sana interpretación y dio a entender que ese término "no abarcaba obviamente las regulaciones de locales comerciales, tal como se ha venido entendiendo hasta el presente". (Lo copiado entre comillas es textual)

Más adelante la misma sentencia contiene este párrafo: "Por cuanto la presente sentencia constituye un cambio de la jurisprudencia de esta Sala, se ordena notificar la misma al Consejo de la Judicatura para que la comunique a los jueces con competencia en la materia".

Y en fin, la dicha sentencia, siendo oscura de por sí, declara inhábil al Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas del año 1947, para regir los arrendamientos que no sean exclusivos de casa de habitación familiar.

Como antes dijimos, muchas son las interrogantes que plantea esta decisión, sin que someramente tengamos un conocimiento lejano a sus respuestas; éstas son, por ejemplo: ¿Cuál es la probanza a que ha de sujetarse el Juez que esté conociendo de la causa para precisar de una manera cierta si estamos en presencia de un arrendamiento de casa para habitación familiar, o de casa para actividad mercantil? ¿Valdría sólo la afirmación única del actor en su libelo en donde dice que el inmueble, posterior a la contracción, fue destinado por el inquilino a un uso diferente? ¿Entonces quiere decir que en estos casos no puede ser decretada la medida preventiva del secuestro del inmueble porque no puede mostrarse previamente la prueba idónea? Y surgen muchas otras preguntas, de índole eminentemente procesal, a las cuales no encontramos respuestas definitivas.

Una de ellas es acerca del procedimiento que debe seguir la Corte para notificar al Consejo de la Judicatura sobre estas decisiones, y éste a su vez a los jueces competentes. En el derecho ordinario general no encontramos contempladas este tipo de notificaciones, que no tendría efecto jurídico alguno en razón de que priva el llamado principio de autonomía del Poder Judicial, el

cual, como debemos estar enterados, es que los jueces no están obligados a seguir ni las opiniones de la Corte en casos similares. No obstante que el novedoso artículo 321 del Código de Procedimiento Civil dictamina que los jueces de instancia procuraran acoger la doctrina de casación en casos análogos, en defensa de la uniformidad de la jurisprudencia.

Vemos que este artículo respeta esa independencia o autonomía del poder judicial. Esto lo extraemos por los verbos empleados en el contenido de este artículo, sobremanera el de procurar: que significa una posibilidad de hacer algo pero sin que encuentra obligado a ello.

Vemos, pues, como el viejo Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas conserva hoy por hoy su plena vigencia; por eso no ha sido derogado por otro cuerpo análogo sancionado por el Poder Legislativo, que es lo aconsejable y el compromiso con el pueblo.

Para finalizar, debemos acotar que por más que una reforma de ley se requiera, el único poder con suficiente competencia para hacerlo será el Legislativo, con completa abstracción de las decisiones del Poder Judicial aún que éstas encierran propiedad como fuentes del derecho.

Bibliografía

- BENDAYAN LEVI, Isaac: Estudio de Derecho Inquilinario.
- CONTRERAS BRICEÑO, Gustavo: Casos Prácticos Inquilinarios.
- SANCHEZ NOGUERA, Abdón: Del Procedimiento Cautelar y de otras Incidencias.

Textos jurídicos utilizados

- C.PC. = Código de Procedimiento Civil
- C.C.V. = Código Civil Venezolano
- D.L.S.D.V = Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas
- L.R.A. = Ley de Regulación de Alquileres