

SITUACION ACTUAL DE LA MATERIA INQUILINARIA EN VENEZUELA

**Resumen de la Conferencia
dictada el día 07 de Julio de 1995**

**Dr. Gilberto Guerrero Quintero
Profesor de la UCAB**

Al pretender presentar la "situación actual de la materia inquilinaria en Venezuela", se está directamente afirmando la existencia de una "Derecho Inquilinario". Por consiguiente, ¿puede hablarse con propiedad de Derecho Inquilinario como rama autónoma del Derecho Civil? En la praxis se viene sostenidamente hablando de "DERECHO INQUILINARIO", aún cuando casi ninguna Facultad de Derecho del país lo tiene como materia de estudio, salvo raras excepciones de uno u otro seminario.

En Venezuela no sólo el Decreto Legislativo Sobre Desalojo de Vivienda, La Ley de Regulación de Alquileres y su Reglamento, los Decretos dictados para regular alguna materia arrendaticia, el Código Civil, la Ley de Reforma Agraria; sino que también otras Leyes contemplan un conjunto de normas dictadas para normar necesidades-obligaciones en la relación arrendador-arrendatario.

No se puede negar la existencia de una axiología inquilina dan como "derecho justo", cuando entre las partes se cumplen obligaciones correspectivas dentro de un equilibrio equitativo, en el ámbito de las relaciones arrendaticias, bajo normas vigentes; hechos concretos en esas relaciones, que requieren de la necesaria intervención del Estado cuando surgen conflictos de intereses, como consecuencia del incumplimiento, o por otra causa resultado de la necesidad en el acontecer sociológico.

Existe una especie de "culturología jurídica" - en el vocabulario de Miguel Reale - comprensivo de un objeto cultural casi tradicional no sólo en el quehacer jurisprudencial y doctrinario, sino también como necesario resultado de la vida humana-socializante, dinámica en su mundo relacionado con la necesidad real (resultado de requerir determinado bien para su utilización mediante el pago de un precio) y la oferta (por la persona que dispone del inmueble para alquiler) que pareciera dirigirse a satisfacer esa necesidad bajo un régimen de contrapartida pecuniaria.

¿Qué axiología jurídica o estimativa estudia esas relaciones, en el campo filosófico de los valores en que se inspira la relación Arrendador-Arrendatario? -Necesariamente esos valores son el resultado del modo como se conciben los sujetos intervinientes en la relación, tomando en cuenta que si son seres humanos, tanto arrendatario como arrendador, tienen una igual "Dignidad" y, por consiguiente, derechos de deberes de modo correlativo. Forzosamente se hace referencia a unos valores. Inevitablemente en la realidad actual no se puede propiamente afirmar la existencia de un débil jurídico solitario y único en la persona del arrendatario, sino que también se da la figura del arrendador como débil en una relación donde aquél lo oprime si daña el bien arrendado o pudiendo pagar no le paga la pensión arrendaticia, cuando el arrendador-propietario es una persona humana carente de recursos económicos.

Aquel conjunto de "normas objetivadas", de naturaleza arrendataria, constituye un "Derecho real", no "aparente" o 'posible', un "Derecho vigente", con las notas características formales del Derecho, con realidad jurídica y vigencia. Se trata de los 'derechos arrendaticios' que, ante la intervención del Estado regulando esencialmente el "precio o canon" a pagar por el arrendatario; sin que sea la única materia que norma o regula pues también estructura todo lo relativo al desalojo tanto en el ámbito urbano, sur-urbano como el rural, de modo que el arrendatario no pueda ser efectivamente despedido o desalojado sin el previo cumplimiento de requisitos exigentes; o cuando sanciona con el reintegro al arrendador por haber cobrado en exceso contra una Regulación sobre el canon máximo que está autorizado a cobrar; o

cuando establece normas protectoras en beneficio del inquilino en cuanto al derecho a continuar como tal, o el de adquirir el inmueble que ocupa; en cuyos casos pareciera como si el Estado entonces actúa únicamente en protección del inquilino, como "débil social-desprotegido" en algunos casos y cuando se trata de la "Persona Humana".

Por existir unos valores que se mantienen en la relación arrendataria, que deben permanecer, no debe propiamente crearse un elenco normativo para proteger únicamente al arrendatario, sino que el arrendador también tiene derechos que le son específicos. En esta ambivalencia interviene el "procesal inquilinario", a modo de resolver la pretensión de quien alega un derecho.

El derecho es obra humana. Sus normas autorizan, en determinados casos, a obrar 'discrecionalmente', no arbitrariamente, estableciendo los correctivos como medios necesarios contra la Administración Pública cuando por un acto suyo, son que viole alguna Ley o Reglamento, actuando discrecionalmente contradice el fin para el cual se le otorgó la facultad o el poder discrecional.

Ahora bien, si ese conjunto de normas inquilinarias se dictan exclusivamente en beneficio o protección del inquilino, podría decirse que existe un 'Derecho Inquilinario' para él; pero en verdad aunque su denominación sea esa, es decir, como consecuencia de la necesidad de proteger al arrendatario en desventaja frente al arrendador que impone las condiciones del contrato, casi como si se tratara del arrendamiento como contrato de adhesión -que por su naturaleza no lo es- pues se trata de una relación bilateral, en cuanto lo acepta el arrendatario; no obstante podría hablarse de un "Derecho Arrendaticio" como denominación más atractiva desde el punto de vista del equilibrio social, a modo de establecer, mantener y garantizar, en la praxis, el equilibrio-igualdad en las relaciones arrendaticias donde armónicamente y con fundamento en la equidad y ¡ajusticia, los deberes y los derechos se corresponden sin opresión alguna.

No obstante, pareciera más agradable al oído la denominación ya tradicional de "Derecho Inquilinario", en donde esas relaciones deben mantenerse como contrapartida igualitaria según específicos casos, entre deberes y derechos correspondientes a la relación arrendador-arrendatario. No hay duda que en la actualidad existe un "Derecho Inquilinario".

Tenemos, entonces, un Derecho Inquilinario con normas dispersas contenidas en el Código Civil y en el de Procedimiento Civil, en la Ley de Reforma Agraria, en el Decreto Legislativo Sobre Desalojo de Vivienda, La Ley de Regulación de Alquileres y su Reglamento, Los Decretos dictados y que se seguirán dictando para regular específicas actividades en la relación arrendaticia y en otras Leyes que norman necesidades originadas por la necesidad del inquilino y del propio arrendador.

Nuestro Derecho Inquilinario disperso, que se contiene en pluralidad de leyes o Decretos, que pide prestado al Procesal Civil y al Contencioso-Administrativo pedazos de procedimientos para resolver especialmente conflictos de intereses en la relación arrendaticia; es indudable que encuentra en la "permisividad" y la "inquisitividad", medios o mecanismos no contrapuestos para comprender la dinámica arrendaticia en el sentido siguiente: Respecto a la "permisividad", el modo como se desenvuelve la autonomía de la voluntad y la libertad de contratación de la relación arrendaticia con ciertas limitaciones; en tanto que con la "inquisitividad" o el "orden público inquilinario de protección", nuestro legislador regula y en evidente interés protector del inquilino, la relación arrendaticia en estos órdenes o contenidos inquilinarios: el cobro y pago del alquiler, los derechos de preferencia tanto la ofertiva (para adquirir el inmueble arrendado) como la propiamente arrendaticia (para continuar como arrendatario); el reintegro como sanción por haber el arrendatario pagado indebidamente, es decir, más del precio regulado; y, la desocupación o el desalojo bajo causales específicas al tenor del Decreto Legislativo sobre Desalojo de Vivienda; y en el ámbito de la tenencia de la tierra, de los predios rústicos o rurales, regulada por la legislación agraria.

Esos modos de la "permisividad" y la "inquisitividad", podemos observarlos en la praxis en nuestro Código Civil vigente, y en otras leyes, en pluralidad de situaciones tales como las siguientes:

El del artículo 1.579, autorizatorio de la libre voluntad para contratar durante cierto tiempo y según determinado precio, el goce de un inmueble. Allí tanto arrendador como arrendatario pueden libremente establecer la relación arrendaticia; no obstante que la libertad del arrendador está restringida, limitada, cuando no puede cobrar el precio arrendaticio que quiera si ese inmueble está sujeto a regulación en los términos del art. 14 de la Ley de Regulación de Alquileres; sin que tampoco tenga permisión alguna para arrendar más allá del tiempo permitido, con la finalidad de evitar que la relación arrendataria sea a perpetuidad, sin límite en el tiempo, es decir, no se puede arrendar por más de quince años los inmuebles y cualquier convenio en contrario es nulo, siendo que los inmuebles que se alquilen por más de ese tiempo, la duración arrendaticia queda limitada a ese tiempo de orden legal; no obstante que este principio arrendaticio queda excepcionado cuando se trata del alquiler de una "casa para habitarla", que si puede arrendarse hasta por toda la vida del inquilino; sin que pueda conocerse anticipadamente cuándo ocurrirá la muerte del arrendatario, pues se trata de un hecho futuro pero cierto de que ocurrirá, pero incierto en cuanto al momento del acontecimiento muerte, pues no podemos conocer desde ahora cuándo ocurrirá ese hecho.

Sin embargo, el arrendamiento de los terrenos incultos puede realizarse hasta por cincuenta años, bajo la condición de desmontarlos y cultivarlos, sin que podamos olvidar que ésta permisión que concede el segundo aparte del art. 1580 del Código Civil queda restringida por el propio art. 142 de la Ley de Reforma Agraria, según el cual "Todo contrato relativo a la tenencia de la tierra, ya sea de arrendamiento de cualquiera otra naturaleza, queda sometido a las disposiciones de esta Ley y su Reglamento... En todo contrato de arrendamiento celebrado durante la vigencia de la presente Ley, se considerará incluida la cláusula de opción de compra a favor del arrendatario, en los términos y condiciones que se establezcan en el Reglamento"; siendo que según el literal g) del art. 143 ejusdem, es nula la estipulación en la relación arrendaticia sobre el predio rústico en la que se obligue al arrendatario a pagar el canon o alquiler en especie o en trabajo; en tanto que igualmente carece de algún efecto jurídico si en esa relación obligatoria se llegare a estipular el pago del canon, por adelantado.

Y la restricción o limitación de la voluntad para contratar se extiende también a que la falta de pago -de la pensión arrendaticia- no será motivo para solicitar el desalojo o la resolución del contrato, cuando esa falta de pago tenga como motivo o causa la pérdida comprobada de la mitad o más de la cosecha o de los animales, siempre que dicha pérdida tenga su origen en los casos contemplados en el aparte primero del art. 1624 del Código Civil, es decir, cuando ocurrieren casos fortuitos extraordinarios tales como incendio, peste, inundación insólita, terremoto u otro igualmente desacostumbrado, que las partes no han podido razonablemente prever; e igualmente cualquiera otra causa ajena a la voluntad del arrendatario y éste no disponga de otra actividad económica o fuente de ingreso distinta e independiente de la explotación del predio arrendado, suficiente para el pago del canon.

La restricción en el ámbito agrado va más lejos aún, porque si el arrendatario dejare de pagar el canon arrendaticio, incluso por las causas antes mencionadas, aún así el arrendador no podrá legalmente ponerle término al contrato, cualquiera sea la duración del mismo (determinada o indeterminada), cuando el predio rústico arrendado está dedicado a la explotación agrícola; pecuaria o mixta, puesto que queda amparado en los términos del art. 148 de la Ley de Reforma Agrada y aún cuando llegare a producirse una sentencia condenatoria, atinente al desalojo o a la resolución del contrato por esa falta de pago, no procederá la ejecución forzosa y material contra él sino con la autorización del Instituto Agrado Nacional quien tendrá que decidir si acuerda la autorización solicitada o si precede la

dotación de tierra conforme a esta Ley; siendo que la negativa de desalojo y por fuerza de lo previsto en art. 207 del Reglamento de la Ley, en virtud del derecho de permanencia, implicará la dotación del ocupante.

Por otra parte la actitud permisiva del Estado en cuanto a la celebración de la relación arrendaticia, llega a conceder al propietario como deudor hipotecado el derecho de arrendar a término indeterminado el inmueble hipotecado sin el consentimiento de su carácter cuando el art. 1581 del Código Civil establece la prohibición de que no puede arrendarlo a término fijo sin el consentimiento de su acreedor, cuando se establece que, «si así lo hiciere el término se reducirá al año corriente al tiempo del vencimiento de la hipoteca a no ser que, tratándose de fundos rústicos se requiera más de un año para la recolección de la cosecha, pues, en tal caso, el arrendamiento durará hasta dicha recolección'.

Igualmente podemos observar que quien tiene la simple administración no puede arrendar por más de dos años, salvo disposiciones especiales, a tenor de lo establecido en art. 1582 del Código Civil; principio continente a su vez, por directa remisión que el mismo hace, de vados casos de excepción que podemos encontrar en nuestra legislación, entre otros, los siguientes: el art. 267 del Código Civil según el cual "el padre y la madre que ejerzan la patria potestad.... Para realizar actos que excedan de la simple administración tales como... Celebrar arrendamiento o contrato de anticresis por más de tres años, recibir la renta anticipada por más de un año, deberán obtener autorización judicial del Juez de Menores'.

Como puede observarse, frente a un principio prohibitivo como lo constituye el no poder celebrar la relación arrendaticia por más de dos años quien tiene la simple administración; no obstante el legislador por ese elemento que denominamos permisividad, autoriza no sólo arrendar hasta por tres años al padre y a la madre que ejerzan la patria potestad de los menores hijos aún simplemente concebidos, sino que eleva la posibilidad arrendaticia temporal a más de tres años e incluso como claro ejemplo interesante de que pueda contratarse, en este caso de excepción, a cobrar alquileres anticipadamente por más de un año y previa autorización del Juez de Menores, en cuyo caso excepcional y al haber el arrendatario convenido el pago anticipado al tenor del ordinal 24 del art. 1592 del Código Civil, según el cual "Debe pagar la pensión de arrendamiento en los términos convenidos", pudiera hasta interpretarse que de preceder la autorización del Juez de Menores no se aplicaría la prohibición del art. 144 de la Ley de Reforma Agraria en cuanto al pago del arrendamiento por adelantado. Pero, ¿Cuál es la verdad?

La verdad no es así porque esa prohibición en el ámbito agrario es de aplicación preferente, puesto que todo contrato relativo a la tenencia de la tierra en materia arrendaticia, está sometida a las disposiciones de la Ley de Reforma Agraria y su Reglamento según así lo establece el art. 142 de la misma; no siendo por tanto derogable tal principio por convenios particulares ya que en su observación está interesada el orden público.

En el caso propuesto de que el Juez de Menores pueda autorizar para recibir el alquiler anticipado por más de un año cabría preguntarse. ¿Cómo se aplicará el art. 54 del Decreto Legislativo sobre Desalojo de Vivienda, según el cual "Cuando el arrendador de un inmueble rehúse recibir el pago de la pensión de arrendamiento vencida, podrá el arrendatario consignarla dentro de los 15 días siguientes a su vencimiento...? En tal caso es de suponer que la solución del problema habría que buscarlo tomando en cuenta en que si el Juez de Menores autoriza para que el arrendador reciba el alquiler, cuyo pago anticipado estableció con el arrendatario; y si ese alquiler está vencido porque las partes fijaron en el contrato una fecha determinada para su pago tendrá que aplicarse al art. 54 del mencionado Decreto Legislativo que regula la pensión de arrendamiento vencida y el derecho del arrendatario de consignarla dentro de los quince días siguientes a su vencimiento en el Juzgado de Parroquia o Municipio de la ubicación del inmueble y cumpliendo con los requisitos formales y

sustanciales para que la suma consignada se considere legítimamente efectuada y al arrendatario en estado de solvencia.

En otro ámbito, nuestro legislador actualmente prohíbe al tutor la celebración de la relación arrendaticia por tiempo determinado, donde actué como arrendador o como arrendatario. Sin embargo, permisiva o excepcionalmente sí lo autoriza para ello previa la autorización judicial correspondiente; debiéndose interpretar que está permitido al tutor dar o tomar en arrendamiento bienes inmuebles por tiempo indeterminado sin dicha autorización judicial.

Por su parte el usufructuario puede celebrar la relación arrendaticia hasta por cinco años, permaneciendo la misma por este tiempo aún cuando cese el usufructo como derecho real de usar y gozar temporalmente del inmueble propiedad de otro y del mismo modo que lo haría el propietario; aún cuando no puede ser perpetuidad; no obstante que si no se constituye el usufructo por determinado tiempo debe entenderse celebrado por toda la vida el usufructuario. Como se observa, este principio constituye a su vez una excepción al principio según el cual el que tiene la simple administración no puede arrendar por más de dos años.

Habiendo afirmado que nuestro Derecho Inquilinario está disperso en diversas Leyes y que en el Código de Procedimiento Civil vigente encontramos muestras de esa dispersión, a manera de ejemplo significativo puede observarse que cuando en el segundo remate no hubiere postura que cubra la base o sea aceptada por las partes, éstas concurrirán al tercer día siguiente, a fin de procurar un avenimiento sobre una nueva base de remate, administración o arrendamiento de la cosa que esté en ejecución; y en caso de no lograrse nada al efecto o si alguna de las partes no concurre al acto, el juez señalará el quinto día para proceder y mediante un tercer remate al arrendamiento de la casa bajo las condiciones que estipulen las partes o que establezca el juez en defecto de ellas. En este caso, ¿cuál es la duración de esa relación arrendaticia insurgente?

En primer lugar, esa insurgencia arrendaticia puede ser a tiempo indefinido o determinado si así lo acuerdan las partes intervinientes en el proceso de remate; pero si es el juez por ausencia de ellas se entiende que la duración de esa relación inquilinaria tiene que ser por tiempo determinado o plazo fijo, tomando en consideración que según el art. 578 del Código de Procedimiento Civil el juez procurará que el tiempo de arrendamiento no exceda del necesario para pagar la cantidad que sea materia de la ejecución con sus intereses y gastos.

Y en el caso del remate para el arrendamiento, se celebrará con el mejor postor, caso en el cual tanto el acreedor como el deudor que no hayan ganado la licitación en el remate arrendaticio. Es de suponer que en cuanto al canon hay que tomar en consideración, en el caso que nos ocupa, si ese inmueble está sujeto o no a regulación. El alquiler que se devengue como fruto civil que es, se aplicará al pago del crédito.

En nuestro Derecho Inquilinario resulta interesante conocer quién celebra la relación arrendaticia en el supuesto del remate para el arrendamiento del inmueble embargado. No hay dificultad en conocer que como el Juez entregará el bien embargado al depositario que designe, éste será la persona que celebre el contrato bajo las modalidades ya indicadas, bajo autorización expresa del Tribunal, así como cobrar el canon arrendatario; y ante el incumplimiento del arrendatario de su obligación de pagar el canon arrendaticio en los términos estipulados o de conservar la cosa como un buen padre de familia, o de no entregar el inmueble al vencimiento del término; será el depositario la persona que solicitará al juez la correspondiente medida cautelar.

Por otra parte, uno de los temas más controversiales en nuestro actual Derecho Inquilinario lo constituye la falta de pago del arrendamiento en los términos convenidos a que alude el ordinal 24 del art. 1592 del Código Civil, bien sea porque el arrendatario queriendo pagar al arrendador éste rehúsa recibirle el pago, o porque el inquilino ante ese hecho del rehusamiento consigna en el tribunal correspondiente extemporáneamente, no el lapso temporal establecido en el contrato y que sea menor de quince días continuos a tenor de lo

previsto en el art. 54 del Decreto Legislativo sobre Desalojo de Vivienda, aplicable indistintamente a la relación arrendaticia por tiempo determinado o indeterminado, por fuerza remisiva de lo previsto en el art. 1611 del Código Civil y según el cual "Las disposiciones de este Código referentes en tanto en que leyes especiales no las modifiquen total o parcialmente"; sino porque el inquilino consignó fuera de ese lapso de quince días consagrados en el art. 54 del mencionado Decreto, y su consignación en tal caos es extemporánea. O bien debido a que el arrendatario queriendo pagar no paga cuando carece de recursos económicos y los abogados no tenemos la valentía de alegar el beneficio de la justicia gratuita, a que se refieren los arts. 175 al 182 del Código de Procedimiento Civil; encontrándose así el inquilino con una conducta injustificada como incumpliente contractual, pero justificada en el ámbito de la justicia social para el caso de que ese arrendatario siendo honesto no pueda pagar; o bien el arrendador desde vender el inmueble o recibir un mayor alquiler, y rehúsa en cualquiera de estos casos la percepción del canon arrendaticio.

Uno de los problemas de mayor trascendencia en el ámbito del Derecho Inquilinario actual, junto la división tradicional de la relación arrendaticia por tiempo determinado e indefinido, no sólo en el orden interpretativo sino en cuanto a su praxis, lo constituye la vía a seguir cuando el arrendatario no paga el canon arrendaticio, tratándose de la existencia de un contrato que en cuanto al tiempo de su duración es determinada o sin determinación de tiempo.

Actualmente puede observarse la presencia de dos criterios contrapuestos: Para algunos, la falta de pago en la relación por tiempo indeterminado conduce necesariamente y por fuerza de lo dispuesto en el mencionado artículo 1.611 del Código Civil, en el supuesto de que el arrendador quiera actuar contra el arrendatario, a que aquél tenga que acudir al ejercicio del derecho regulado en el literal a) del art. 14 del DLDV, puesto que de acudir a la resolución del contrato se estaría impidiendo al arrendatario el pago que este puede hacer del alquiler incancelado en el plazo de tres días después de notificado por el Alguacil del Tribunal, y si paga cesará del procedimiento judicial, lo que no ocurre en el proceso resolutorio contractual; y no obstante no pagar dentro de ese plazo de gracia de tres días el inquilino demandando podrá hacer cesar todos los efectos del juicio de desocupación si antes del auto de contestación de la demanda consignare en el Tribunal el monto de lo adecuado más las costas que no excederán del 50% de una mensualidad fijada al inmueble como alquiler; consignación que en el proceso resolutorio resulta inadmisibles por extemporánea. Y si el inquilino tiene excepciones que oponer al arrendador demandante, esta Ley inquilinaria especial le concede el derecho de consignar la suma adeudada a fin de evitar el secuestro, siguiendo el juicio de desocupación su curso legal; beneficio adicional que no concede la Ley al arrendatario cuando de la resolución del contrato de trata.

Debemos precisar que esa falta de pago no necesariamente deba conducir al arrendador a tener que solicitar la desocupación o la resolución del contrato, según corresponda: puesto que él puede pedir al Tribunal correspondiente y según la cuantía, el cobro de las pensiones insolutas; asunto importante que deberá preverse en la nueva legislación inquilinaria, como forma equitativa de ordenar el proceso inquilinario en beneficio de las propias partes arrendaticias.

Una segunda posición -de la Sala Político-Administrativa del Máximo Tribunal y con el voto salvado de la Dra. Hildegard Rondón de Sansón- pudiera entenderse como la defensora del criterio según el cual los arts. 1.167 del Código Civil y 14 del C.P.C., congruente con el literal a) del DIDV, le otorgan a la jurisdicción judicial, a través de los tribunales de justicia el poder conocer las acciones que por resolución y cumplimiento de contratos de arrendamiento, independientemente de su naturaleza -en cuanto a determinado e indeterminado en su duración- sean intentadas por las partes; de cuya posición puede deducirse que ante la falta de pago del alquiler en la relación por tiempo indefinido, resulta

permisible la resolución del contrato y no la vía prevista en el literal a) del art. 14 del DLDV. Esta posición que jamás hemos compartido, puede observarse desde nuestro primer libro la "Resolución del Contrato", pasando por otro nuestro como lo es la "Duración del contrato y la Consignación Inquilinaria", y últimamente en "Canon arrendaticio y su praxis procesal"; a cuyos textos hago remisión en cuanto concierne a nuestra opinión.

En cuanto a la otra legislación, que regula las relaciones arrendaticias, especialmente tenemos la siguiente anotación por formular:

1) La actual Ley de Regulación de-Alquileres publicada en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela, del 02 de enero de 1987, resulta continente de los siguientes derechos-deberes en el orden inquilinario:

A) EL ACTO REGULATORIO DEL CANON APAGAR, comprensivo de las viviendas urbanas y sub-urbanas, de locales comerciales e industriales y otros destinados a fines que no sean los especificados, ya se trató de un arrendamiento total o parcial, así como sus anexos y accesorios; dentro de las excepciones comprensivas de los cánones inmobiliarios pertenecientes a la Nación, Los Estados, las Municipalidades y aquellos Institutos que determine el Ejecutivo Nacional: así como las viviendas unifamiliares cuyo valor establecido por los organismos competentes regulatorios, exceda de 225.0000 bolívares; no obstante que actualmente existe el Decreto del Ejecutivo, número 298 de fecha 15 de junio de 1989, publicado en la Gaceta Oficial de la República N4 34264 del 14 de julio del mismo año; que autoriza al Ministerio de Fomento para declarar exceptuados de regulación los inmuebles a que se refiere el art. 24 de la Ley de Regulación de Alquileres, dentro del régimen a que se contrae tal Decreto, fundamentalmente los inmuebles cuya construcción se hubiere iniciado a partir del 2 de enero de 1987; así como el Decreto del 05 de noviembre de 1992, que exceptúa de regulación de alquileres en todo el territorio nacional, los inmuebles a que se refiere el art. 14 de la Ley de Regulación de Alquileres, cuya construcción se haya iniciado con posterioridad a la fecha de publicación del mismo, y los que para dicha fecha se encontraran en construcción siempre que hayan obtenido la correspondiente Cédula de Habitabilidad o su equivalente, conforme a los términos del art. 95 de la Ley Orgánica de Ordenación Urbanística, de cuya norma se obtiene que a la terminación de la obra sin que existan objeciones del Municipio, el profesional responsable de su ejecución firmará una certificación en la que hará constatar que la misma se ejecutó de conformidad con las variables urbanas fundamentales y con las normas técnicas correspondientes; y una vez firmada tal certificación también por el propietario de la obra y luego que tal certificación se consigne junto con los planos definitivos a la autoridad municipal responsable del control urbanístico; ésta dará constancia de recepción definitiva dentro de los diez días hábiles siguientes. Esta constancia de recepción será suficiente a los fines de la habitabilidad de la obra.

B) EL INSTITUTO DEL REINTEGRO, consagrado en la Ley de Regulación de Alquileres, como consecuencia de haber el arrendatario o sub-arrendatario pagado alquileres que excedan a la cantidad máxima mensual regulada; tratándose de considerar los pagos en exceso como indebidos y, por tantos, sujetos a repetición; reintegro que sólo tendrá lugar previa liquidación del ente encargado de la regulación al efecto de la repetición, y la Resolución que lo comprenda tiene el carácter de título ejecutivo; no obstante que la cantidad liquidada a repetirse es compensable con los cánones arrendaticios por satisfacer, debiendo considerarse al deudor en "estado de solvencia" cuando el importe del reintegro sea igual o superior por concepto de alquileres. Debe observarse que el reintegro sólo puede referirse a las pensiones arrendaticias cobradas con anterioridad a la fecha de la decisión en Primera Instancia, sin

perjuicio del recurso contencioso-administrativo de nulidad que se intente contra el acto administrativo que acuerde el reintegro.

C) EL ORDEN PUBLICO INQUILINARIO, en cuanto a que protege la relación arrendaticia y sus consecuencia, con fundamento en un interés social o general, siendo nulas todas las convenciones contrarias o lo que la Ley de Regulación de Alquileres establece, sin perjuicio de las otras sanciones; orden público que no es absoluto sino en determinados casos, manteniendo su propia relatividad para otras situaciones, como ocurre cuando se demanda la resolución de la relación arrendaticia debido a la falta de pago del alquiler, sin que haya necesidad de acompañar la Regulación, no obstante prever la propia Ley la prohibición de arrendar o sub-arrendar sin que previamente el organismo competente haya efectuado la fijación de los cánones máximos.

D) EL DERECHO DE PREFERENCIA ARRENDATICIO, establecido como principio y según el cual los arrendatarios tienen derecho preferente para continuar como arrendatarios en el inmueble que ocupen como tales, siempre que se trate de una relación arrendaticia por tiempo determinado, y sin perjuicio de lo establecido en el literal a) del DLDV, es decir, se encuentre solvente en el pago del arrendamiento; y bajo un alquiler no mayor al que fije el Organismo Regulador, no obstante que si se trata de casa de habitación, el canon no podrá ser mayor que el estipulado en el contrato vencido, en los términos del art. 44 del DLDV. Sin embargo ese derecho preferente arrendaticio también tiene lugar cuando el inquilino se viere obligado a desocupar el inmueble por causa de reparación, modificación o reconstrucción, al quedar concluidas tales obras y con el pago del alquiler que igualmente determine el Organismo competente.

2) EL DECRETO LEGISLATIVO SOBRE DESALOJO DE VIVIENDA, del 15 de septiembre de 1947, consagra tres institutos importantes que no han perdido actualidad: a) El "desalo o desocupación" y por las causas de su art. 14 aplicables a la relación arrendaticia sin determinación de tiempo y por las razones que he anotado en la presente exposición, agregado ahora porque se trata, además, de un fuero especial o privilegiado en beneficio del inquilino a quien el Estado ha querido proteger bajo especiales acontecimientos o hechos que contempla el art. 14 ejusdem; b) el "derecho de preferencia arrendaticio", puesto que el arrendatario tienen derecho a continuar en el inmueble que ocupe como tal al vencimiento del plazo y dentro de las circunstancias ya indicadas; y, c) el "derecho de preferencia ofertivo", como derecho del arrendatario a adquirir el inmueble que ocupa, con preferencia a cualquier tercero, siempre que la relación arrendaticia haya durado más de dos años y se cumplan las demás exigencias atinentes al retraso legal, a que se refiere los arts. 1.546 y 1.547 del Código Civil.

Ahora bien, las presentes anotaciones de ninguna manera agotan, ni pueden agotar, la complejidad y contenido actual del universo inquilinario. Pero como la misma complejidad invita a formular adicionales inquietudes a modo de conclusiones, creo oportuno presentar algunas notas a modo de conclusiones:

a) Nuestro país está urgido de una nueva legislación inquilinaria, que recoja en lo posible la pluralidad de disposiciones dispersas; y que bajo una denominación legislativa más concreta deje de denominarse impropriamente "Ley de Regulación de Alquileres", y que tal como propusimos en las Jornadas de Derecho Inquilinario, organizadas por la Comisión de Asuntos Vecinales de la Cámara de Diputados, se denomine "Ley de Arrendamientos Inmobiliarios".

b) Un ámbito regulatorio y de exención más preciso, atendiendo a la relación capital-necesidades, de modo que, por una parte, se incentive no tanto la construcción de viviendas para alquiler, porque en realidad los diversos intentos del Ejecutivo han resultado excesivamente fallidos, sino que el Estado como Rector del Bien Común, esté obligado a facilitar los medios para que las personas de menos recursos obtengan vivienda de acuerdo a sus necesidades, a modo de facilitar que en el futuro la relación arrendaticia se de más entre personas con poder económico y sin la fijación del alquiler máximo a pagar por ellas; mintiéndose la regulación del canon más bien con base al menor poder de pago de las personas naturales, con menos recursos económicos, en esta sociedad hedonista, materialista y consumista.

c) La necesidad de legislar para que la relación arrendaticia que tiene como objeto los denominados "ranchos", por ese sólo hecho queden como propiedad del ocupante y bajo la obligación del Estado de dotar al mismo de las condiciones materiales y morales necesarios y capaces de dignificar al ocupante en su condición de Persona Humana; bajo condiciones que impide severamente la enajenación de ese bien y el beneficiario sea obligado a reintegrar al Estado los gastos efectuados.

d) La necesidad de que el sub-arrendamiento no autorizado, la cesión de la relación in consentida y el deterioro del inmueble, constituyan un incumplimiento definitivo que permita la procedencia del secuestro, no importando la duración de la relación arrendaticia (determinada o indeterminada); como forma de proteger también al arrendador y contribuir al adecentamiento de esa relación hoy indudablemente desigual en ese sentido.

5) Armonizar la aplicación de la Legislación inquilinaria al tenor de lo establecido en el art. 1.611 del Código Civil, de modo que el plazo para pagar el canon o alquiler, o para consignar el mismo ante el Tribunal competente, sea el mismo para los contratos por tiempo determinado o sin determinación de tiempo, para evitar así interpretaciones desiguales en perjuicio, por lo general, del propio arrendatario diligente en cumplir con el pago del canon arrendaticio.

e) Si en la relación arrendaticia, cualquiera sea la misma en cuanto al tiempo de su duración, el arrendatario incurre en alguna de las actuales causales especificadas en el art. 14 del DLSV, y otras que con base una realidad equitativa se llegaren a incluir en la nueva legislación inquilinaria, la vía a seguirse sea la desocupación; y en los casos no previstos allí, que constituya incumplimiento, sea procedente la acción resolutoria.

f) El retracto legal del art. 1.547 del Código Civil, aplicado a la relación arrendaticia, tiene que ejercerse dentro de los nueve días contados a partir del aviso que debe dar el propietario arrendador al inquilino que tenga más de dos años como tal, o a quien lo represente; y si no tuviere presente el arrendatario ni hubiere quien lo represente, el término es de cuarenta días, contados desde la fecha del registro de la escritura; pero como muchas veces ocurre, quien pretende defraudar al arrendatario enervándole su derecho de preferencia ofertivo, inscribe registralmente la enajenación sin ofrecerle en venta previamente al arrendatario, esos cuarenta días así computados carecen temporal que se compute, desde que el propietario haga la oferta personal y obligatoria al arrendatario en los términos de la Ley; debiendo, asimismo, fijarse un plazo de caducidad a fin de que el inquilino que acepte comprar no mantenga al arrendador propietario en completa inseguridad e incertidumbre ante la falta de ejercicio de su derecho efectivo de compra.

g) La necesidad de reunir en la "Ley de Arrendamientos Inmobiliarios" todo lo relativo al procedimiento administrativo y contencioso administrativo inquilinarios.

h) Según el art. 94 de la Ley del Banco Central de Venezuela, "Los pagos estipulados en moneda extranjera se cancelan, salvo convención especial, con la entrega de lo equivalente en la moneda de curso legal, al tipo de cambio corriente en el lugar de la fecha del pago"; redacción que ha dado lugar a diversas interpretaciones y abusos cuando del pago del alquiler estipulado en moneda extranjera se trata. Hay urgente necesidad de prohibir el pago del alquiler en moneda extranjera, debiendo tenerse sin ningún efecto la estipulación o acuerdo que infrinja esa prohibición; máxime cuando nuestro signo monetario es el Bolívar y este tiene poder liberatorio en los términos que la Ley establece.

i) En el ámbito civil la ejecución de la sentencia, o de cualquier otro acto que tenga fuerza de tal, corresponde al tribunal que haya conocido de la causa en primera instancia (art. 523 cpc); en tanto que si la sentencia quedó firme, a petición de las partes interesadas, el Tribunal mediante decreto ordenará su ejecución, fijándose un lapso no menor de tres días ni mayor de diez, para que el obligado proceda al "cumplimiento voluntario" sin que pueda procederse a la "ejecución forzosa", mientras no se agoten esos lapsos, sin que ocurra la ejecución voluntaria (art. 524 cpc); autorizándose la entrega del bien con el "uso de la fuerza pública" si fuere necesario (art. 528 cpc).

Pero, ¿qué ocurre en el ámbito administrativo? ¿Cómo ejecutar el acto administrativo autorizador del desalojo de un inmueble? Más práctico aún, ¿en qué forma va la Administración a obligar al arrendatario a desocupar el inmueble? ¿Será a través de la entrega material al arrendatario o propietario y el consiguiente desalojo con la fuerza pública?

Vistas así las cosas, es indudable que resulta poco creíble que la Administración Inquilinaria pueda proceder a la ejecución forzosa del acto administrativo autorizador del desalojo, acto que por lo demás no atañe a la propia Administración en cuanto ese acto no constituye ninguna carga impuesta al administrado que a ella beneficie.

Según el art. 79 de la LOPA, "La ejecución forzosa de los actos administrativos será realizada de oficio por la propia administración, salvo que por expresa disposición legal deba ser encomendada a la autoridad judicial". Muy bien, ¿cómo haría la Administración Inquilinaria, para la ejecución, en el caso del reintegro de lo cobrado en exceso del monto máximo fijado en la regulación?

Como se trata de una suma de dinero resultante de un pago indebido y, por tanto, sujeto a repetición ¿qué procedimiento aplicaría la Administración para la "ejecución forzosa" (ejecutoriedad) del acto administrativo que ordene la repetición? Como se trata de un acto administrativo con fuerza obligatoria (ejecutividad), por ser además definitivo, que resuelve el fondo del asunto, y como corresponde al Órgano Inquilinario liquidar el monto constitutivo de lo pagado en exceso, siendo que la Resolución que se dicte "tendrá el carácter de título ejecutivo" (art 84 LRA), cabría preguntarse si la Administración, en correspondencia con lo ordenado por el art 79 (LOPA) ¿tendrá entonces que efectuar la "ejecución forzosa" del acto administrativo de oficio, esto es, fijar un plazo al arrendador para que voluntariamente repita al arrendatario lo cobrado en exceso, o manifieste estar éste en estado de solvencia anticipada hasta el momento de que se produzca la compensación? Y de haber concluido la relación arrendaticia y entregado el inmueble al arrendador, ¿Cómo queda lo cobrado en exceso por éste? ¿En tal caso la ejecución forzosa se llevará a cabo conforme a lo establecido en el art. 80 de la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos, pues la Ley no autoriza a la Administración para delegar o encomendar a la autoridad judicial para que proceda a esa ejecución forzosa?

Como se observa, no existen actos administrativos que por expresa disposición legal corresponda su ejecución forzosa, unos a la propia Administración (tal el caso del desalojo del inmueble) y otros a la autoridad judicial (caso del reintegro como acción). Creemos que en nuestro país a nadie podría ocurrírsele pedir a la Administración que, en sede de ejecución forzosa, decreta embargo ejecutivo contra el obligado a reintegrar.

No entendemos como la "ejecución forzosa" pueda hasta llegar al uso de la fuerza pública para ejecutar el desalojo por parte de la Administración. Pudiera entenderse como intromisión de la Administración en un litigio entre particulares que, por lo general, es competencia de la jurisdicción ordinaria, puesto que al beneficiario del "acto autorizatorio" -en el caso por ejemplo del desalojo del inmueble- es al propietario o al arrendador a quien compete ejercer su derecho, ya que la Administración levantó el, obstáculo que existía para el desalojo. Estos inconvenientes pueden resolverse con la inclusión en la Ley dula "ejecución forzosa" (violencia autorizada) a cargo de quien se determine y la creación de Tribunales Especiales Inquilinarios que se ocupen de los diversos asuntos arrendaticios.

Sin pretender agotar el tema, y para concluir esta exposición, me permito afirmar que en nuestro país observamos la presencia de nuevas voluntades que están dando vida y ánimo al Derecho venezolano, que pareciera irse fosilizando ante el acoso constante del consumismo materialista, del capitalismo salvaje, que todo lo doblega y absorbe; la penetración casi indetenible del hedonismo que invita sosegadamente a no pensar ni criticar creadoramente, ni a trabajar, a no realizar ningún esfuerzo de modo que se obtenga riqueza de la manera más fácil.

Creo que observamos un nuevo signo de los tiempos que nos invita a la búsqueda de nuevos horizontes en la hermenéutica jurídica y, sobre todo, en el espacio vacío por llenarse de creatividad, que se está abriendo en nuestro país, especialmente en el Inquilinario que más temprano que tarde será inevitable su estudio como materia obligatoria en nuestras Facultades de Derecho. El tiempo avanza y ello, hay que anunciarlo, ya es un hecho que comienza a tomar forma y contenido con perfiles propios. Parece ser que hay mucha hambre anunciada y una Escuela de Derecho Inquilinario está por nacer en nuestra Patria. Así es.