

LA PRORROGA LEGAL ARRENDATARIA

Gilberto Guerrero Quintero
Docente Universidad Católica Andrés Bello

SUMARIO

I. Motivación. II. Anotación conceptual II. Características. 1. Es de orden público. 2. Obligatoria para el arrendador, 3. Facultativa para el arrendatario. 4. Facultativa para el arrendatario. 5. Aplicable sólo contratos por tiempo determinado. 6. Se concede solamente por un tiempo máximo. 7. Inmutabilidad de las obligaciones recíprocas. 8. Inadmisibilidad de la demanda por cumplimiento de contrato. IV. Consecuencias. 1. En orden al tiempo. 2. Consecuencias de orden personal. 3. En orden a las garantías dadas. V. Requisitos de la prórroga legal. 1. Origanarios o consustanciales. 2. Derivados o consecuenciales. VI. Prórroga legal y prórroga convencional. 1. Prórroga legal y el suprimido derecho de preferencia arrendaticia. 2. Contraste entre prórroga legal y convencional. 3. Prórroga convencional automática prefijada. 4. Prórroga automática prefijada con indicación de canon diferente. 5. Prórroga automática con tiempo diferente. 6. Prórroga automática con indicación de prórrogas sucesivas. VII. El artículo 1.618 del Código Civil y la prórroga legal. 1. Motivación. 2. ¿Quién determina las condiciones contractuales arrendaticias? 3. La inejecución de las obligaciones arrendaticias. 4. Lapso temporal para el ejercicio. VIII. Prórroga legal y desahucio. 1. El desahucio arrendatario. 2. Clases de desahucio. IX Los artículos 1.599, 1.600, 1.601, 1.614 del Código Civil.

1. Motivación

La prórroga legal es uno de los derechos que, junto con el pago por consignación, la preferencia ofertiva y el retracto legal, va a presentar las mayores discusiones en el ámbito arrendatario, fundamentalmente con ocasión de interpretar los artículos 39 de LAI que regula el derecho del arrendador a solicitar al arrendatario la devolución del inmueble al vencimiento de la prórroga legal, en el caso de que el inquilinato llegare a alegar la "tácita reconducción" (arts.1.600 y 1.614, CC); así como el contraste en la praxis entre el artículo 38 de LAI en la parte que contempla la misma como prórroga obligatoria para el arrendador y el artículo 40 eiusdem que frustra el ejercicio de la misma si al vencimiento del término contractual el arrendatario estuviere incurso en el incumplimiento de sus obligaciones contractuales o legales; y no solo tales circunstancias sino más interesante la previsión ex artículo 41 ibídem, puesto que cuando estuviere en curso la prórroga legal a que se refiere el artículo 38, no se admitirán demandas de cumplimiento de contrato de arrendamiento por vencimiento del término. ¿Cómo habrá de proceder el Juez para admitir la demanda de cumplimiento de contrato por vencimiento del término, cuando observe en el contrato presentado por el demandante, que han transcurrido varios días desde el vencimiento del término prefijado, y desde luego encuentra que allí procede la prórroga legal que, conforme al artículo 39, que "opera de pleno derecho"? Y más todavía, ¿qué hacer si el demandante alega que el arrendatario no tiene derecho a la prórroga legal por encontrarse incumpliendo las obligaciones contractuales o legales?

Ante tan interesante materia, nos permitimos a modo de motivación formular algunas interrogantes: ¿Con la prórroga legal queda suprimido el derecho de preferencia arrendaticia? ¿Con la misma también se suprimió la tácita reconducción? ¿La prórroga legal es regulada única-

mente por los artículos 38, 39, 40 y 41 de la presente Ley? ¿Han quedado tácitamente derogados los artículos 1.599, y 1.618 del Código Civil? ¿La prórroga convencional no puede prevalecer sobre la legal porque ésta opera de pleno derecho? Significa que ¿sin un contrato tiene una duración determinada y prórrogas automáticas la prórroga legal hace desaparecer la convencional? ¿Es válida la renuncia de la prórroga legal por el arrendatario al celebrarse el contrato? ¿Iniciado el tiempo de la prórroga legal el arrendatario puede renunciarla? ¿Los contratos aplazo fijo celebrados antes del 01-01-2000 se deben tomar en cuenta para el tiempo de duración de la prórroga legal? ¿La prórroga convencional sin solución de continuidad impide la legal? ¿Cuánto tiempo puede quedar el arrendatario ocupando el inmueble, si al vencimiento de la prórroga legal el arrendador no solicita la entrega del inmueble ni pide el secuestro? ¿Qué ocurre si vencida la prórroga legal el arrendador deja al arrendatario ocupando el inmueble sin ningún tipo de oposición? ¿Durante la prórroga legal se mantienen en vigor la fianza arrendaticia o garantías dadas, o por el contrario se extinguen al vencimiento del plazo fijo originalmente contemplado? ¿Es válida la cláusula penal concertada interpartes para el caso de que el arrendatario ejerza la prórroga, legal y extinguida la misma, éste no desocupe voluntariamente? ¿Es procedente la oposición en contra del secuestro a que se refiere el artículo 39 de LAI? De alegar el arrendador en la demanda de cumplimiento de contrato por vencimiento del término que el arrendatario está incurso en incumplimiento de obligaciones contractuales o legales, ¿el Tribunal lo admitirá no obstante prohibición ex artículo 41 de LAI?

II. Anotación Conceptual

La prórroga legal es el beneficio acordado por el legislador al arrendatario por tiempo determinado, con la finalidad de que al vencerse el mismo continúe ocupando como tal determinado inmueble regulado por la Ley, durante cierto tiempo máximo con fundamento en la duración del contrato, y siempre que al vencimiento del contrato el arrendatario se encuentre cumpliendo todas las obligaciones a su cargo establecidas en el contrato y en la Ley.

Se trata de un beneficio establecido por LAI en su artículo 38 y, como tal, se orienta a proteger al inquilino, por lo cual no podría, tal vez, ser renunciado por el mismo al momento de la celebración del contrato, conforme a la previsión del artículo 7° eiusdem. Y para que ese beneficio proceda, la relación arrendaticia debe haberse celebrado por tiempo determinado, a través de contrato por escrito, relativo a los inmuebles contemplados en el artículo 1 ° de aquella Ley, así como en otros dentro del mismo tenor de esa norma; y que habiendo concluido el tiempo fijo de duración el arrendatario se encontrare solvente en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo por disposición contractual y legal.

III. Características de la prórroga legal

Conforme a la anotación conceptual expresada, la prórroga legal presenta varias características:

1. Es de orden público relativo

En efecto, según el artículo 7° de LAI "Los derechos que la presente ley establece para beneficiar o proteger a los arrendatarios son irrenunciables"; pues se trata de una disposición legal, relativamente obligatoria, que no autoriza renuncia alguna al momento de la celebración del contrato, por afectar un derecho del arrendatario (jurídicamente protegido) como lo constituye el

de poder continuar y durante determinado tiempo ocupado y gozando del inmueble que le fue arrendado, dentro de determinadas exigencias legales. El orden público es relativo porque aún cuando es de considerar que la prórroga legal no puede renunciarse válidamente al celebrarse el contrato (pues la prórroga legal podemos entenderla como derecho ejercitarle únicamente al vencimiento del término fijo de duración establecido, por tratarse de un derecho o beneficio tutelado como orden público de protección); sin embargo no es absoluto puesto que al arrendatario no puede imponerle el arrendador la prórroga legal en contra de su voluntad luego de vencido el término de duración de la relación arrendaticia, ya que cuando el derecho al goce de la misma (prórroga) aparece, en el momento del vencimiento del plazo y siempre que el arrendatario esté solvente en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo (por disposición contractual y legal), el inquilino bien puede no ejercer ese derecho de prórroga si no lo requiere, o simplemente no lo ejerce o goza debido a que no le interesa o no puede ejercitarlo debido a no estar cumpliendo con aquellas obligaciones al momento del vencimiento del plazo prefijado por las partes. Se trata de un orden público de protección que, igualmente, se observa al establecer el legislador que "Cuando estuviere en curso la prórroga legal a que se refiere el artículo 38 de este Decreto ley, no se admitirán demandas de cumplimiento de contrato de arrendamiento por vencimiento del término". La antes citada primera parte de la norma denota el interés tutelado por el legislador, que se ha contemplado como para subrayar ese carácter de inminente orden público que tiene la prórroga legal arrendaticia, y como para evitar o impedir que el beneficio concedido en aquella norma pueda ser negado o infringida la misma bajo una errada interpretación en su aplicación.

2. Obligatoria para el arrendador

Una vez llegado el día del vencimiento del plazo estipulado en el contrato celebrado por tiempo determinado, "éste se prorrogará obligatoriamente para el arrendador" establece el artículo 38 de LAI. Esta obligatoriedad a su cargo únicamente del arrendador deviene del propio derecho que tiene el arrendatario de continuar ocupando el inmueble que recibió en arrendamiento por tiempo determinado, y que en la ley derogada (DLDV y LRA) se consagró como "derecho de preferencia" arrendaticia, pero que concedió al inquilino un fuero o privilegio especial sin proponérselo, dejando al arrendador, al propietario, en un estado de desprotección, que al ser suprimido ese derecho de preferencia lo sustituyó por la prórroga legal para mantener el debido equilibrio. Y además porque ese derecho de continuar ocupando el inmueble arrendado se observa en la propia disposición a que se refieren los artículos 1.600 y 1.614 del Código Civil que contemplan la "tácita reconducción", pues al vencerse el plazo de duración establecido en el contrato, si el arrendatario se queda en posesión y el arrendador lo deja sin oposición, el contrato se presume renovado y su efecto se regula como en los que se hacen sin tiempo determinado. Por eso, a fin de evitar la "tácita reconducción", pero no para prohibirla, nuestro legislador estableció la prórroga legal dentro de un lapso máximo y por tiempo determinado, para no suprimir ese derecho en beneficio del arrendatario, pero sustitutivo de la indeterminación temporal que tantas desventajas e inconvenientes causaba al arrendador propietario, cuando llegaba el vencimiento del plazo fijado en el contrato. Por eso, ante la reforma producida en el ámbito arrendaticio la prórroga legal debía ser obligatoria para el arrendador y facultativa u opcional para el arrendatario.

3. Es facultativa para el arrendatario

La prórroga legal al constituir un derecho facultativo para el arrendatario, denota que éste puede renunciarlo. La duda interpretativa que puede surgir pareciera tener su origen en que como se trata de un derecho irrenunciable (art. 7º LAI), el arrendatario no podría renunciarlo y de renunciarlo quedar el acto volitivo emitido sin valor alguno, debido a que ese derecho se ha contemplado precisamente en protección del mismo, para que pueda continuar ocupando o poseyendo precariamente el inmueble recibido en arrendamiento por determinado tiempo, aun en contra de la voluntad del arrendador, a quien la Ley ha impuesto es prórroga como obligatoria, siempre y cuando la relación haya llegado a su conclusión en orden al tiempo prefijado y que el arrendatario se encuentre solvente en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales y legales. Si no fuese facultativa para el arrendatario la prórroga legal, entonces el legislador no habría establecido que "Si al vencimiento del término contractual el arrendatario estuviere incurso en el incumplimiento de sus obligaciones contractuales o legales, no tendrá derecho a gozar del beneficio de la prórroga legal", con cuyo principio denota que la misma es renunciable por el arrendatario no solo después de que surge el derecho a gozar de la misma, sino que también por el hecho del incumplimiento de tales obligaciones, pues si el arrendatario no cumplió de tal modo entonces puede deducirse que no tenía interés en que la prórroga se diera en el terreno de la realidad, lo que asimismo se puede entender como una forma o manera de renunciarla. De allí que la prórroga legal como opción o facultad del inquilino sólo puede ejercerse luego del vencido el plazo de duración prefijado en el contrato.

4.- Opera de pleno derecho

Significa que la misma procede aun cuando las partes no la hayan establecido al momento de la celebración del contrato de arrendamiento, puesto que por la sola previsión o regulación contenida en el artículo 38 de LAI (por ministro de la ley), la misma procede en beneficio del arrendatario como derecho irrenunciable, según las observaciones anotadas supra y tomando en consideración su eminente carácter de orden público conforme a lo establecido en el artículo 7º eiusdem. Y es de observar que la presencia de la prórroga legal, que opera de pleno derecho, por el solo vencimiento del plazo estipulado como de duración de la relación arrendaticia, ésta se prorrogará, lo cual no significa su vigencia como goce a plazo fijo automático según las previsiones temporales del artículo 38 ibídem, sino que aun cuando opera ipso iure no obstante la misma puede encontrarse detenida o enervada por el incumplimiento en que haya incurrido el arrendatario, en cuanto llegada la extinción del plazo fijo se encuentre incumpliendo las obligaciones contractuales y legales la vigencia para el goce de pleno derecho lo que indica es su presencia como derecho del arrendatario, como nacimiento de la misma pero que para su ejercicio se encuentra sometida a la condición o circunstancia del estado de solvencia debitoris. De allí que haya sido innecesaria la repetición que en el artículo 39 de LAI se hace en cuenta a que "La prórroga legal opera de pleno derecho", pues la misma ha sido establecida en el artículo 38 eiusdem cuando se contempla que "llegado el día del vencimiento del plazo estipulado, éste se prorrogará obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el arrendatario, de acuerdo con las siguientes reglas", con lo cual la prórroga se ha constituido para que surga de modo automático, sin ninguna declaración adicional o acuerdo previo interpartes contratantes.

5. Aplicable sólo a los contratos por tiempo determinado

Si la relación arrendaticia es por tiempo indeterminado, la prórroga legal no procede, pues según el artículo 38 en comento el contrato debe haberse celebrado a tiempo determinado. En efecto, la relación arrendaticia por tiempo indefinido si bien es cierto que tiene un inicio conocible, no obstante su momento conclusivo en orden al tiempo no está previsto, sin que pueda con certeza saberse ese momento, aun cuando no perpetuo, toda vez que tiene un momento extintivo con fundamento en la ley en cuanto las partes pueden ponerle término. Y tratándose de su indeterminación temporal, como se ignora ese momento conclusivo, la prórroga legal no puede conocerse cuándo se iniciaría y por cuánto tiempo.

De allí que en el ámbito inmobiliario el contrato es a tiempo determinado cuando el arrendador entre al arrendatario un inmueble para que lo use durante un lapso temporal específicamente establecido en el contrato, mediante el pago de un canon o precio. Consiste en un lapso preciso que las partes establecen en el mismo momento de la celebración de la relación arrendaticia. Los sujetos intervinientes conocen desde el comienzo cuándo se inicia y cuándo concluye el momento de su duración. Se trata de un lapso de tiempo concreto, que responde al "cuando" contractual, es decir, indica el momento inicial (dies a quo) y el conclusivo (dies a quem) del arrendamiento; así como al "cuánto" contractual como medida que cuantifica el movimiento del tiempo en la relación obligatoria: Allí no existe ninguna duda en relación al comienzo del movimiento que se cuantifica en una distancia de tiempo como longitud y medida.

La certeza temporal distingue la determinación de la relación arrendaticia en orden a su duración. Existe una distancia específica (tiempo) y bien marcada que orienta y permite a las partes conocer anticipadamente hasta el cuántum económico o de las obligaciones correspondientes a cada parte, porque no está permitido que una de ellas, de modo unilateral, pueda cambiar las estipulaciones o reglas recíprocamente acordadas. Se trata de un límite establecido en momentos sucesivos desde que el contrario se celebra hasta que el mismo concluye.

En el contrato de arrendamiento escrito, las partes casi siempre establecen el término inicial (dies a quo), o de inicio de los efectos contractuales arrendaticios y, asimismo, el término final (dies ad quem), es decir, el momento en que esa longitud temporal llega a su término o agotamiento conclusivo. En este caso, cuando las partes señalan el término final de casación de los efectos, se da la existencia del contrato a tiempo determinado; no obstante existen casos en los que aun cuando las partes no hayan fijado un plazo determinado (indeterminación de tiempo por causa de imprevisión) es la ley la que lo establece exclusivamente en protección del arrendatario, como ocurre en el arrendamiento de un predio rústico de no haberse establecido la duración del contrato, se entiende celebrado por un año, salvo que se requiera más tiempo para la recolección de los frutos que la finca produzca por una vez, aun cuando ese tiempo pase de dos o más años, pues entonces se entenderá el arrendamiento por tal tiempo (art. 1.626, CC); llegando a su conclusión por el solo vencimiento del término sin que exista necesidad de desahucio, y aun cuando tal relación por tiempo determinado deviene de la indeterminación temporal en que incurrieron las partes, también puede acontecer que vencido el tiempo por determinación legal si el arrendatario continúa en posesión del fundo sin oposición del arrendador, se entenderá verificado un nuevo arrendamiento cuya duración dependerá del tiempo que necesite el arrendatario para la recolección de los frutos del modo antes indicado.

Las notas distintivas esenciales de ese contrato, en orden a su duración, son la certeza del tiempo y el pago de precio determinado. El uso o goce se sobreentiende pues no tendría objeto alguno

fijar una duración y un precio, de no guardar relación los mismos, con la utilización de la cosa arrendada.

Con la salvedad de las observaciones antes anotadas, la certeza temporal o "tiempo cierto o determinado" (art. 1.579, CC), consiste de un lapso preciso o específico que las partes establecen en el mismo momento de la celebración de la relación arrendaticia, conociendo así cuándo se inicia y el momento de su conclusión. Se trata de un lapso de tiempo concreto, no existiendo duda alguna relacionada con el comienzo del movimiento que se cuantifica en una medida de tiempo como longitud (meses o años según el acuerdo de las partes y el propio límite fijado en la ley). La certeza temporal es nota distintiva en esa medida precisa que se inicia y que fija un fin o límite en el tiempo ordenado por las propias partes. Determinación de tiempo es, asimismo, sinónimo de limitación del tiempo que las partes fijan como duración de la relación arrendaticia. Esa "certeza temporal" deriva de la propia determinación en el tiempo que orienta a las partes al conocimiento de cuánto durará el contrato, con sentido de seguridad, que no presenta ninguna duda. De consiguiente, aplicado tal sentido al significado de lo "cierto" al tiempo que cuando tiempo como duración limitada, el plazo fijo o tiempo determinado viene a ser esa longitud temporal, específica y concreta, claramente señalada en el contrato, de modo exacto, que permite a las partes conocer el inicio y la conclusión del arrendamiento.

En el artículo 1.579 del Código Civil encontramos esa característica de la "certeza temporal" al mismo contemplar que "El arrendamiento es un contrato por el cual una de las partes contratantes se obliga a hacer gozar a la otra una cosa mueble o inmueble, por cierto tiempo y mediante un precio determinado que ésta se obliga a pagar a aquella. Ciertamente, a plazo fijo; seguro, que no ofrece duda. Se aplica a las cosas acerca de las cuales no se tiene ninguna duda. De consiguiente, aplicado tal sentido al significado de lo "cierto" al "tiempo", en cuanto "tiempo" como "duración limitada", dentro de una perspectiva que expresa lo presente, lo pasado y lo futuro. En función del contrato, sería lo presente de la relación arrendaticia en función del pasado o el momento en que se celebró el contrato de arrendamiento, y del futuro o el momento temporal en el cual concluirá esa relación. En consecuencia, "cierto tiempo" se asimila a "tiempo determinado" o "plazo determinado"; pues "plazo" es un espacio de tiempo, es decir, una suma de momentos.

Aunque el término es un acontecimiento "cierto", se distingue entre "cierto" e "incierto", según sea o no "cierto" el día en que se realizará un hecho que, indudablemente, debe verificarse. El "término cierto" es aquel que se denomina "certus an et certus quando". El "término incierto" es el "certus an, incertus quando" que se observa en la relación temporal arrendaticia indeterminada, que aun cuando tiene un "término inicial cierto" (inicio o comienzo de la relación en su temporalidad), sin embargo es incierta su conclusión temporal, al no conocerse anticipadamente el momento conclusivo de su inicio, no obstante que no será a perpetuidad la relación, además de existir modos o formas para poner término a la misma.

El término final es característico del arrendamiento por tiempo determinado aun cuando no exclusivo del mismo tiempo puesto que si del arrendamiento sin determinación temporal se trata, éste bajo ninguna forma puede existir a perpetuidad debido a que siempre se le podrá poner término de conformidad con lo dispuesto en la ley o según la previsión de las partes. Si observamos lo dispuesto en el artículo 1.599 del Código Civil, pareciera que con el solo vencimiento de este término el contrato queda extinguido, concluido, terminado ("Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado, son necesidad de desahucio"); sin embargo no es definitivamente así, pues el propio artículo 1.600 eiusdem, se ocupa de clarificar que "Si a la expiración del tiempo fijado en el arrendamiento, el arrendatario

queda y se le deja en posesión de la cosa arrendada, el arrendamiento se presume renovado, y su efecto se regla por el artículo relativo a los arrendamientos hechos sin determinación de tiempo"; no obstante que "Si ha habido desahucio, el arrendatario, aun cuando haya continuado en el goce de la cosa, no puede oponer la tácita reconducción" (art. 1.601, CC). Sin embargo, este principio puede dejar de aplicarse a pesar de haberse producido o practicado el desahucio, si el arrendador después del mismo realiza alguna actividad demostrativa o conducente de querer mantener la relación obligatoria con el arrendatario, en cuyo caso podría pensarse que el desahucio quedó desistido, ya sea debido a que el arrendador lo dejó expresamente sin efecto o en razón de haber recibido el pago del precio, o por cualquier otra circunstancia demostrativa de ese desestimiento. El término final o resolutorio, al decir de Beltrán de Heredia, señala el momento en que la prestación debe cesar. Precisamente por su propia naturaleza no se concibe en las obligaciones de tracto único que agotan la prestación misma en el momento del cumplimiento, dando o haciendo aquello en que consista el objeto de la obligación. Tiene posibilidad de existencia en las obligaciones de ejecución continuada o de tracto sucesivo, que puedan tener necesidad de una limitación en su duración: Contratos de sociedad, depósito arrendamiento, mandato, suministro, etc. A veces, afirma, puede suceder que el cumplimiento de este término final señala el vencimiento de un término suspensivo para la otra parte, con respecto a obligaciones accesorias o a consecuencia de la principal. Así, por ejemplo, la obligación de restituir la cosa en el arrendamiento, comodato, depósito. (Cumplimiento de las Obligaciones, p. 264, Edit. de Derecho Privado). E incluso, se afirma que de la misma manera, en el caso del término final, no es que el contrario deje de ser válido y perfecto: simplemente, sus efectos cesan, es decir, se extinguen (Messineo, Doctrina General del Contrato, vol. 1, p. 210,). Es de observar que la valorización de Messineo, entendemos nosotros, vale como principio general porque este autor hace la anotación para cualquier contrato, lo que no resulta aplicable al contrato de arrendamiento en donde las partes, habiendo establecido claramente los términos inicial y final, al propio tiempo han podido perfectamente expresar su intención y voluntad expresa para que al vencerse el término final, el contrato continúe según las modalidades expresadas por los intervinientes, por otro lapso igual o diferente, pues, entonces, allí los efectos no cesan y el contrato continuará vigente, esto es, no se extingue, sino que este acontecimiento se producirá con posterioridad al vencerse el tiempo establecido, en los términos indicados en la ley o según el acuerdo de los contratantes. De modo que esa prolongación del lapso temporal, hace que el contrato continúe produciendo los efectos: éstos naciendo y existiendo, dando lugar y vida a las obligaciones correspectivas de los sujetos intervinientes en esa relación arrendaticia.

6. Se concede solamente por un tiempo máximo

Constituye una nota distintiva de la prórroga legal, que la misma sólo se produce por cierto tiempo y por un plazo o tiempo máximo, al así disponerlo la ley. En efecto, según el artículo 38 de LAI, en los cuatro literales que lo informan, cuando la relación arrendaticia haya durado determinado tiempo, o hasta cierto tiempo, se prorrogará la misma "por un lapso máximo de", partiendo la duración de la prórroga por tiempo determinado desde seis (6) meses hasta tres (3) años, de acuerdo con el tiempo de duración del contrato. La concesión de un plazo fijo únicamente se explica, puesto que la relación no podía quedarse indefinida o indeterminada por voluntad del legislador, en perjuicio del arrendador quien se encontraría en completa desventaja y ante un desequilibrio ajeno a las obligaciones recíprocas que caracterizan la relación arrendaticia. Sin embargo, ese lapso máximo de duración que caracteriza la prórroga legal,

prácticamente resultará inútil para el arrendatario, con vista a la previsión ex artículo 40 de LAI; pues resultará difícil que al vencimiento del plazo prefijado de duración del contrato, se encuentre cumpliendo, todas las obligaciones contractuales y legales.

7. Inmutabilidad de las obligaciones recíprocas

Durante la prórroga permanecerán vigentes las mismas obligaciones y estipulaciones convenidas por las partes en el contrato original, pues así lo dispone el artículo 38 de LAI, El principio de la inmutabilidad de las obligaciones recíprocas tiene su sentido como beneficio en protección de las partes, pues constituiría un perjuicio a las mismas o alguna de ellas, si por disposición de la ley las obligaciones quedaran alteradas por fuerza o imperio de la prórroga. No obstante la inmutabilidad en referencia no es absoluta cuando se trata del pago del canon arrendaticio, pues de no encontrarse el inmueble arrendado exento de regulación, durante la prórroga el precio puede variarse en orden a la regulación del canon máximo a pagar por el arrendatario; de modo que si durante la misma el acto regulatorio indica un precio mayor, éste deberá pagarlo el arrendatario y de ser menos el reintegro obliga al arrendador. Y ese principio también encuentra su excepción si el inmueble arrendado está exento de regulación, en cuyo caso el precio arrendaticio puede variarse por el acuerdo que las partes hayan concertado para su aplicación durante la prórroga legal. Bajo estas dos excepciones, las demás obligaciones interpartes podrían quedar como invariables, no obstante que es de considerar que si el inmueble no esta sujeto a regulación, las partes pueden cambiar las demás obligaciones para ser cumplidas durante la prórroga, pues el sentido del artículo 38 de LAI mal puede interpretarse restringidamente, si tomamos en consideración que el aspecto de mayor protección en beneficio del arrendatario es el precio en la relación continente de un inmueble no exento de regulación.

8. Inadmisibilidad de la demanda por cumplimiento de contrato

Resultaría un contrasentido establecer la prórroga legal y al mismo tiempo no prever la prohibición de admitir la acción que se propusiere por cumplimiento de contrato, al vencimiento del plazo prefijado en la relación. De allí que el legislador, con la finalidad de proteger el derecho concedido e igualmente evitar largas dilaciones en perjuicio de la celeridad y economía procesales, estableció en el artículo 41 de la Ley que "Cuando estuviere en curso la prórroga legal a que se refiere el artículo 38, no será admitida la demanda por cumplimiento de contrato de arrendamiento por vencimiento del término".

Es de observar que la publicación de LAI aparecida en la Gaceta Oficial número 5.398 Extraordinaria, del 26 de octubre de 1999, el artículo 40 de la misma no contenía el siguiente agregado: " No obstante, sí se admitirán aquellas que sean interpuestas por el incumplimiento de obligaciones legales y contractuales"; incorporación esta que aparece en el artículo 41 de la ley vigente, publicada en la Gaceta Oficial número 36.845 del 7 de diciembre de 1999. En realidad, la adición antes transcrita tenemos la impresión que obedeció a la conveniencia de no dejar alguna duda interpretativa que pudiera sugerir, bajo razonamiento analógico y de protección, la prohibición de admisibilidad de otra acción ante el incumplimiento por parte del arrendatario, y para, de tal manera, dar mayor alcance clarificador al contenido de la norma, sin que pudiera pensarse fue suprimido o quitado el derecho del arrendador a intentar la acción que conforme a la ley resguardase sus derechos; tratándose de constituir los artículos 38 y 41 disposiciones de orden público (art. 7 LAI).

Aquella prohibición se relaciona con la propia previsión ex artículo 341 del Código de Procedimiento Civil, en el sentido de que el tribunal no admitirá la demanda que sea contraria a alguna disposición expresa de la ley; no obstante que del auto del tribunal que niegue la admisión de la demanda se oirá apelación inmediatamente en ambos efectos.

Sin embargo, al establecer el artículo 41 en referencia que "Cuando estuviere en curso la prórroga legal a que se refiere el artículo 38, de este Decreto Ley, no se admitirán demandas de cumplimiento de contrato por vencimiento del término"; deja lugar a la lógica interpretación de si puede o no admitirse esa demanda en el caso de estar el arrendatario incurso en incumplimiento de sus obligaciones contractuales o legales, al vencimiento del término del contrato, bajo el contraste comparativo que puede hacerse entre los artículos 40 y 41 de LAI. En realidad la expresión "Cuando estuviere en curso la prórroga legal" a que alude el artículo 41 eiusdem, hace referencia, podemos interpretar, a que el arrendatario haya iniciado el goce de la prórroga legal al vencimiento del tiempo prefijado en el contrato sin obstáculo alguno por parte del arrendador, y transcurridos que sean más de quince (15) días continuos siguientes al vencimiento del primer mes de la prórroga legal, si el arrendatario consigna conforme al artículo 51 y siguientes; o de haber el arrendador recibido el pago del arrendamiento que directamente le hizo de modo anticipado o vencido que sea tal mes, es de considerar que en cualesquiera de esos casos la prórroga legal está en curso y siendo así la demanda que por cumplimiento de contrato intente el arrendador, fundándola en el vencimiento del término, resultaría inadmisibile.

Ahora bien, presentada como sea la demanda para que el arrendatario cumpla con devolver el inmueble al propietario arrendador, por vencimiento del plazo prefijado como de duración del contrato, alegando que aquél al vencimiento de ese término estaba incurso en incumplimiento de sus obligaciones contractuales o legales, ¿el Tribunal no deberá admitir esa demanda? ¿Es ese el sentido negativo ex artículo 41 de LAI? Y de acompañar el demandante un medio de prueba que constituya presunción grave del incumplimiento del inquilino, como por ejemplo, al no mantener el inmueble en buen estado, demostrativa del deterioro del mismo, ¿tampoco deberá admitirla el Tribunal aun cuando con tal prueba pudiera presumirse demostrado lo que estatuye el artículo 40 de LAI? ¿Cuál podría ser el verdadero sentido del artículo 41 eiusdem? Por el sólo hecho del vencimiento del plazo prefijado como duración del contrato, de continuar el arrendatario ocupando el inmueble, ¿en tal caso no deberá interpretarse que está "En curso la prórroga legal a que se refiere el artículo 38 eiusdem T ¿Estará en curso la prórroga legal si el arrendatario no está, al vencimiento del plazo prefijado, cumpliendo sus obligaciones contractuales o legales? ¿Acaso el plazo fijo o determinado no concluye a las doce de la noche del día de fecha igual al de la determinación como de inicio del contrato? o a la hora de este día que hayan acordado las partes? Al vencerse el plazo prefijado, ¿desde este momento queda o no en curso la prórroga legal? ¿No es el juez quien en la sentencia definitiva califica si el arrendatario estaba o no cumpliendo las obligaciones contractables o legales al vencimiento del término establecido? ¿Puede legalmente el Juez realizar una calificación in límine del incumplimiento del arrendatario de modo que así admita la referida demanda?

"Cuando estuviere en curso la prorroga legal a que se refiere el artículo 38", ¿significa que llegado el día del vencimiento del plazo estipulado, éste se prorrogará obligatoriamente para el arrendador? Mostramos parecer afirmativo, porque así lo establece el artículo 38 de la Ley, por lo cual nos parece que la intención del legislador ha sido la de conceder el derecho a la prórroga legal en beneficio del arrendatario, en sustitución del derecho de preferencia arrendaticia que llegó a regular el derogado DLDV en su artículo 4 y 40 de la también derogada LRA, a que se refería el 45 de ésta última; y si llegado o vencido el término contractual, el arrendatario

estuviere incurso en el incumplimiento de las referidas obligaciones, que le impidieren el derecho a gozar del beneficio de la prórroga legal, no por eso dejará automáticamente de gozar del mismo como para que puede entenderse que ante ese incumplimiento proceda ipso iure la acción de cumplimiento de contrato por vencimiento del término; si no que, en tal caso, el derecho a la prórroga legal no desaparece o se extingue de tal manera, pero sí indica que el arrendador podrá, ante ese incumplimiento, solicitar la resolución del contrato de conformidad con el artículo 1, 167 del Código Civil, en concordancia con el 33 de LAI, o cualquiera otra acción con fundamento en el tipo de incumplimiento; puesto que por efecto de la prórroga legal impuesta por la Ley ante el sólo vencimiento del plazo de duración del contrato, éste será a tiempo determinado durante el lapso de la prórroga; pues una cosa es "no tener derecho a gozar del beneficio de la prórroga legal" (art. 40) y otra muy distinta la inadmisibilidad de la acción interpuesta por cumplimiento de contrato (art. 41).

El incumplimiento a que se concreta el artículo 40 conduce a otra acción diferente a la de cumplimiento de contrato, pues como bien establece el artículo 41, "No obstante, si se admitirán aquellas que sean interpuestas por el incumplimiento de obligaciones legales y contractuales", es decir, que el incumplimiento de las obligaciones contractuales o legales en que estuviere incurso el arrendatario al vencimiento del plazo prefijado, dará lugar a otras acciones distintas a la de cumplimiento del contrato por vencimiento del término. Por eso creemos que, en todo caso, la demanda de cumplimiento por vencimiento del término del contrato, a que se refiere el artículo 41 de LAI, es inadmisibile como medida creada en la ley para que el derecho de la prórroga legal puede ejercitarla el arrendatario, sin que esto pueda significar se conceda al inquilino un privilegio especial, fuero o inmunidad, en perjuicio de los derechos del arrendador propietario y de la obligación que tiene aquel de mantener y conservar el inmueble arrendado, así como de cumplir las obligaciones a su cargo, según el contrato de al tenor de la ley, durante todo el tiempo del contrato.

De allí que como la prórroga legal se inicia al vencimiento del plazo estipulado -en el contrato por tiempo determinado, es de suponer que inmediatamente de tal vencimiento estará en curso la prórroga legal si el locatario continúa ocupando el inmueble con tal carácter, en cuyo caso la referida demanda de cumplimiento de contrato por vencimiento del término es inadmisibile debido a que la misma está prohibida en el artículo 41, en concordancia con el 341 del Código de Procedimiento Civil. Sin embargo, ¿que beneficios obtiene el arrendatario con la inadmisibilidat de esa acción cuando la propia ley faculta al arrendador para que intente y se le admita aquella que interponga por el incumplimiento de obligaciones legales o contractuales? ¿Es que acaso con la otra acción en contra del arrendatario no podrá decretarse el secuestro del inmueble por deterioro del mismo, o por otro de los motivos del numeral 7° del artículo 599 eiusdem?. Evidentemente que si, en cuyo caso consideramos que la inadmisibilidat de la acción de cumplimiento de contrato ex artículo 41 más bien conduce a que en el caso propuesto, de la referida inspección judicial, el arrendador solicite la resolución del contrato por motivo del incumplimiento del inquilino en mantener el inmueble en buen estado, así como solicitar y posiblemente obtener el secuestro, lo cual iría en perjuicio del propio arrendatario; medida cautelar que no procede en la demanda de cumplimiento de contrato por vencimiento del termino, pues no está establecido en el artículo 599 como causal de secuestro; no obstante que sí se estableció en el artículo 39 de LAI como consecuencia de dicha acción por cumplimiento del contrato, al vencimiento de la prórroga legal. Como se observa la interpretación del artículo 41 en concordancia con el 40 de la Ley dará lugar a la más diversa creatividad debido a la manera

aparentemente contradictoria como sendas normas fueron concebidas en la ley (vid. VIII, 2. a, infra)

IV. Consecuencias

La prórroga legal presenta algunas consecuencias que podemos considerar de tres tipos, como son: en orden al tiempo, de carácter procesal y en relación con las garantías dadas. El primer tipo comprende, a su vez, la prórroga del contrato durante el tiempo previsto en la Ley, la extinción del contrato por el vencimiento de la prórroga legal y la posibilidad de la tácita reconducción. Las de orden procesal se refieren especialmente a la acción por cumplimiento de contrato por vencimiento del término y el secuestro del inmueble arrendado. La tercera categoría se refiere a la devolución de la garantía dineraria y sus intereses devengados, así como la liberación de las garantías aportadas por el arrendatario, o la ejecución de las mismas (art. 33 LAI).

1. En orden al tiempo

a. La prórroga del contrato durante el tiempo previsto en la Ley.

En efecto, la prórroga se extenderá por un tiempo previsto ex lege tomando en cuenta la duración de la relación arrendaticia concertada por tiempo determinado, cuyo vencimiento ha llegado, en cuya circunstancia la prórroga además de ser a plazo fijo también tendrá una duración máxima determinada, al tenor de las previsiones a que se refieren los cuatro literales del artículo 38 de LAI.

b. El vencimiento de la prórroga legal extingue, en principio, la relación arrendaticia.

Al vencerse la misma el contrato se extingue, puesto que en tal caso el arrendador puede exigir al arrendatario el cumplimiento de su obligación de entrega del inmueble arrendado y el juez, a solicitud del arrendador, decretará el secuestro de aquel. Significa, entonces, que la consecuencia en comento guarda relación con la propia disposición del artículo 1.599 del Código Civil, según el cual "Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado, sin necesidad de desahucio", norma que de ningún modo está en colisión con el artículo 39 de LAI (vid. IX, infra), puesto que llegado el vencimiento del plazo determinado concertado por las partes y operar, en tal caso, la prórroga legal, ésta es considerada por la ley como a tiempo determinado, en cuyo caso esa prórroga es una hechura del legislador que no encuentra contradicción alguna con el artículo 1.599 en referencia, pues entonces la misma (prórroga legal) integra la propia determinación en cuanto al tiempo establecido que ahora concluye, y al concluir extingue el contrato sin necesidad de desahucio. Sin embargo, no existe obstáculo alguno para pensar que la tácita reconducción pudiera producirse, como observamos en las anotaciones que siguen.

Pareciera que la "tácita reconducción" a que se contraen los artículos 1.600 y 1.614 del Código Civil, quedó suprimida por efecto de la prórroga legal y, en consecuencia, tácitamente derogadas tales normas, pues contempla el artículo 38 de LAI que "vencida la misma, el arrendador podrá exigir del arrendatario el cumplimiento de su obligación de entrega del inmueble arrendado. En este caso, el juez a solicitud del arrendador, decretará el secuestro de la cosa arrendada y ordenará el depósito de la misma en la persona del propietario del inmueble, quedando afectada

la cosa para responder al arrendatario, si hubiere lugar a ello". Literalmente analizada la norma citada, pareciera conducir a interpretar que por el solo vencimiento de la prórroga legal ya no podrá tener lugar la "tácita reconducción pues en ese mismo momento nace para el arrendador el derecho de solicitar el secuestro tal y como si la sola terminación de la prórroga equivalga a una nueva causal de secuestro en nuestra legislación, la misma que se contempló en el numeral 7° del artículo 599 del Código de Procedimiento Civil de 1986, que expresaba: "También se decretará el secuestro de la cosa arrendada, por vencimiento del término del arrendamiento, siempre que el vencimiento de dicho término conste del documento público o privado que contenga el contrato"; pero como sabemos tal previsión fue suprimida durante la *vacatio legis* de ese Código.

El secuestro a que alude el numeral 7° del artículo 599 del Código de Procedimiento Civil, se acuerda como consecuencia del incumplimiento presunto del arrendatario a que tal norma se contrae; y es de suponer que el solo vencimiento del término de la prórroga legal no es un incumplimiento en sí mismo sino una circunstancia temporal que hace posible esa cautelar, pero que no obstante no es obligatoria para el arrendador sino facultativa para el mismo, y en caso de no solicitarla podría llegar a entenderse como si ha desistido de la misma y posible la continuación del inquilino en el inmueble bajo una relación por tiempo indeterminado, dentro de algunas circunstancias u hechos emergentes. Por la complejidad del punto en comento, no resuelto por la Ley, resulta interesante indagar algunas posibilidades que pudieran presentarse.

Lo dispuesto en el artículo 38 de LAI mal puede interpretarse de modo estricto sino a la luz del Derecho Inquilinario que está informado de un contenido y carácter social, no solo en beneficio del arrendatario sino del arrendador, y bajo una finalidad de protección en orden a derechos recíprocos; y es de observar que en LAI no aparece alguna norma prohibitiva que suprima la "tácita reconducción", y bien podría ocurrir que el arrendador no ejerza aquel derecho a solicitar el secuestro del inmueble, y deje al ocupante del mismo, en el goce y uso, sin ninguna oposición, en cuyo caso podría darse la tácita reconducción (c, *infra*), pues los artículos 1.600 y 1.614 del Código Civil parecieran no colidir con alguna de las normas de LAI, como para llegar a sostenerse que los mismos han quedado tácitamente derogados (vid. IX, *infra*); siendo de observar que la prórroga legal es continente de un lapso de tiempo determinado y por tanto preciso fijado por la Ley, por cuyo motivo puede entenderse como el mismo, contrato celebrado por tiempo definido que se ha extendido hacia otra duración impuesta por la ley que no desnaturaliza la temporalidad originariamente determinada. Siendo esto así es posible que la relación pueda convertirse en otra indefinida por fuerza de la tácita reconducción.

Durante la dinámica existencial del contrato de arrendamiento por tiempo determinado, se producen varias circunstancias que orientan esa relación obligatoria hacia otra sin determinación de tiempo. Esas circunstancias o hechos materializan, en cierto modo, esa transformación temporal con influencia determinante hacia la misma. Nuestra indagación se orienta a observar, lo más cerca posible, la presencia de aquellos y su influjo impulsivo que da lugar al ejercicio de derechos y goce de los mismos.

En el contrato a tiempo determinado el arrendador entrega al arrendatario un inmueble para que lo use durante un lapso temporal específicamente establecido en el contrato, es decir, que el plazo fijo es lo que distingue esa relación; puesto que allí el tiempo que se estipula para el uso o goce del inmueble, consiste en un lapso medido en el tiempo, que arrendador y arrendatario establecen en el mismo momento de la celebración del contrato. Los sujetos intervinientes conocen ab initio cuándo comienza y cuándo termina en principio el momento de su duración; sin que surja ninguna duda sobre el inicio del movimiento que se cuantifica en una medida de tiempo, de modo que, como hemos anotado, la certeza temporal caracteriza esa relación en el

orden arrendaticio, pues anticipadamente los contratantes conocen cuándo nace la misma así como el momento de su llegada extintiva, incluso por efecto de la prórroga legal. Tal y como hemos observado, se produce una longitud o distancia concreta (tiempo) de momentos sucesivos desde que el contrato se celebra, hasta que el mismo concluye. Esta conclusión se conviene para una fecha precisa ("in diem": en determinado día, hasta cierto día, en tal día concluye el contrato) que no abre ninguna incertidumbre.

En cambio en el contrato por tiempo indeterminado, el lapso de duración del mismo es impreciso, como resultado de la propia previsión (arrendador y arrendatario no establecieron la conclusión por determinados motivos), o de la imprevisión de las partes (no fijaron la conclusión inadvertidamente), en cuyo caso la ley se ocupa de solucionar esa indeterminación o imprecisión, estableciendo la forma para poner término a la relación; indeterminada que también puede tener origen en que, habiéndose fijado término a la misma, no obstante al llegar el día preestablecido como de conclusión, el contrato continúa por determinados motivos, por cuya circunstancia la relación arrendaticia continúa bajo otra modalidad de orden temporal, que será indefinida o indeterminada, produciéndose el tránsito del contrato a tiempo determinado hacia otro sin determinación de tiempo; tránsito que puede tener lugar como consecuencia de la tácita reconducción luego del vencimiento de la prórroga legal.

En efecto, en el contrato con plazo o término prefijado, al vencimiento de la prórroga legal, si el arrendatario se queda ocupando el inmueble sin ninguna oposición del arrendador, podría sostenerse con algún fundamento la presencia vivencial de una nueva relación arrendaticia dentro de una imprecisa conclusión temporal (duración indeterminada pero no perpetua); en cuya situación los sujetos intervinientes no saben cuándo o en qué momento concluirá de modo preciso la duración. Se trata de un lapso de tiempo inconcreto, dubitativo e incierto, que no puede responder al "cuándo" contractual de la terminación. Esa indeterminación" tiene importancia para el Derecho, llegando incluso el legislador a regular el hecho de la indeterminación en pluralidad de situaciones, como ocurre en el caso de la determinación del valor de la demanda a los efectos de la competencia del Tribunal, tratándose de la demanda sobre validez o continuación del arrendamiento por tiempo indeterminado, debido a que "el valor se determinará acumulando las pensiones o cánones de un año" (art. 36, CPC). En el contrato de arrendamiento escrito, las partes casi siempre establecen el termino inicial o de inicio de los efectos contractuales arrendaticios y, asimismo, indican el término final, es decir, el momento en que esa longitud temporal concluye. En todo contrato de arrendamiento escrito (en el verbal resulta difícil la comprobación) celebrado por tiempo determinado o a plazo fijo, pueden ocurrir varias situaciones que, por acción u omisión de una de las partes o de ambas, lo convierten en otro contrato por tiempo indeterminado" mediante la tácita reconducción, como consecuencia del agotamiento de la prórroga legal.

e. Tácita reconducción

Según el artículo 1.600 del Código Civil "Si a la expiración del tiempo fijado en el arrendamiento, el arrendatario queda y se le deja en posesión de la cosa arrendada, el arrendamiento se presume renovado, y su efecto se regla por el artículo relativo a los arrendamientos hechos sin determinación de tiempo"; concepción esta que resulta igual a la del artículo 1.614 eiusdem. De ambos textos legales se obtiene que la tácita reconducción consiste en la "renovación" del contrato de arrendamiento anterior, debido a la inactividad del arrendador que no se opone a la ocupación o posesión precaria que el arrendatario continúa ejerciendo sobre

el inmueble, luego de concluido el término de duración máxima que corresponda fijada en el artículo 38 de LAI. Sin embargo, ¿la tácita reconducción consiste en la "renovación" del contrato?. La interrogante surge debido a que pareciera existir notables diferencias entre ambas figuras.

El vocablo renovación significa restaurar, restablecer, reanudar, reformar, novar; en tanto que reconducción deriva de "reconducir" que, en el ámbito del Derecho Inquilinario, puede significar renovar o prorrogar el contrato de arrendamiento. Por tanto, si bien es cierto que el anterior contrato desaparece en cuanto al tiempo, no obstante el nuevo contrato que surge lo es sólo, y esta es su novedad, en relación al tiempo que ahora es indeterminado, pues en lo demás sigue igual, maxime si la relación en tal caso debe ser escriturada, las mismas partes, el mismo inmueble y el canon que no debe ser mayor al que fije el Organo Regulador si el inmueble no está exento de regulación; razones para pensar que la "reconducción" no constituye propiamente una "renovación" o "prórroga" de la relación, puesto que el tiempo ya no será el mismo e incluso tampoco el precio que podría estar sujeto a variación. "Renovación" o "prórroga" del contrato podría entenderse así, de no producirse cambio alguno en orden al mismo tiempo. Sin embargo, el solo hecho de un tiempo distinto indica que ya no estamos en presencia del mismo contrato, sino de otro como consecuencia de la modificación del anterior en orden a su duración; no obstante que no es de tal modo, porque "renovación" significa también reformar, modificar o novar, que asimismo conducen a mantener la relación entre las mismas partes, el mismo inmueble arrendado aun cuando bajo diferente tiempo, e incluso el mismo o distinto precio.

d. Características

En el concepto que hemos dado se observan varias notas características de la tácita reconducción como son, entre otras, las siguientes:

1. Contrato por tiempo determinado con duración concluida

Para que aparezca el nuevo contrato, es necesario que las partes hayan fijado un término de duración y que al vencimiento de la prórroga legal o porque la misma no proceda se produzcan las circunstancias a que se refieren los artículos 1.600 y 1.614 del Código Civil, pues no opera en la relación indefinida que carece de la virtualidad de prorrogarse cuando no contiene en sí misma un límite que permita su prórroga (sólo se prórroga lo que concluye), a menos que se trate de la excepción del artículo 38 de LAI y la contenida en la previsión a que se refieren los artículos 1.626 y 1627 del Código Civil, o normas reguladoras de la "tácita reconducción" de un contrato que siendo inicialmente por tiempo indeterminado por causa de la imprevisión de las partes el legislador lo declara por tiempo determinado de un año o por más tiempo según las circunstancias que allí se establecen, al tratarse de un fundo rústico, cuya regulación está excluida de LAI.

2. Actitud silente o ausencia de oposición del arrendador

El sólo hecho de quedar el arrendatario en posesión, aun cuando precaria del inmueble arrendado y luego del vencimiento del tiempo prefijado por la prórroga legal o de no producirse la misma, no es indicativo de haberse producido la renovación del contrato, sino que esa actitud debe ser demostrativa del consentimiento expreso o tácito de seguir él teniendo el carácter de

arrendatario, y además la realización de algún acto indicativo de continuar como tal si luego de concluido el término de duración y de la propia aceptación tácita del arrendador, transcurre un mes y el arrendatario procede a consignar el canon vencido, dentro de los quince (15) días continuos siguientes al vencimiento del mismo (art. 51 LAI). Vencida la prórroga legal, si el arrendador no solicita al arrendatario la devolución o entrega del inmueble arrendado y tampoco pide el secuestro, dejando transcurrir aquel tiempo y se produce la consignación de la suma de dinero que venía pagando, o la que resulte de las propias circunstancias previstas en el contrato objeto de la prórroga, como en el caso de no estar sujeto a regulación el inmueble, o si el arrendador recibe el canon correspondiente, ¿no se habrá producido la tácita reconducción? (vid. IX, 3, infra). LAI no contiene prohibición alguna al respecto. Mas bien los artículos 1.600 y 1.614 del Código Civil la contemplan. Sin embargo, de haber intentado el arrendador la acción de cumplimiento de contrato por vencimiento del término de la prórroga legal, habiéndose consignado el precio del arrendamiento del modo antes indicado, si el demandante retira la cantidad consignada no se produce la tácita reconducción, con vista a la expresa disposición legal que así lo contempla: "Cuando estuviere en curso cualquier proceso judicial entre los contratantes, por causa derivada directa o indirectamente de la relación arrendaticia, el arrendador o propietario podrá retirar y disponer libremente de las cantidades consignadas a su favor conforme al artículo anterior, sin que ello pueda considerarse como renuncia o desistimiento de la acción intentada, a menos que estuviere fundamentada en la falta de pago las pensiones de alquiler" (art. 52 LAI). De esta misma norma podemos deducir que el arrendador para impedir la tácita reconducción tiene que haber intentado la acción por cumplimiento de contrato antes de los cuarenta y cinco (45) días contados desde el vencimiento de la prórroga legal. ¿De dónde obtenemos tal afirmación? Si el arrendador deja transcurrir un mes después de vencida la prórroga legal, y el arrendatario o cualquiera otra persona consigna dentro de los quince (15) días continuos siguientes, podría pensarse en aplicar los artículos 1.600 y 1.614 del Código Civil; de modo que para impedir la tácita reconducción el arrendador ha debido actuar para evitarla (vid. IX, 3 infra)

3. El vencimiento de la prórroga legal y la conversión del contrato en otro por tiempo indefinido

Significamos que por el consentimiento expreso o tácito del arrendatario de continuar como tal y la falta de oposición del arrendador que sugiere restablecer o continuar la relación bajo la modalidad atemporal o indeterminada, puede aparecer una nueva relación arrendaticia. En efecto, esta característica es la más resaltante porque la reconducción la traducimos por reforma y siendo así se reforma o modifica el tiempo, que de determinado pasa a ser indeterminado.

Sin embargo para Ricci, la renovación tácita de que hemos tratado no es la continuación del primitivo contrato, sino uno nuevo que surge de un nuevo consentimiento prestado por las partes. En efecto, la ley dice que el contrato de arrendamiento cesa de derecho a la expiración del término establecido; si, pues, cesa, es absurdo hablar de su continuación, por lo que habría un nuevo contrato (Derecho Civil, t. 17, n° 80). Y afirma Luis Muñoz, citando a Felipe Clemente de Diego, que la tácita reconducción es una nueva locación tácitamente consentida, que sigue a la anterior sin solución de continuidad; que según el Tribunal Supremo el alcance jurídico de la tácita reconducción no es otro que el de presumir la existencia de un nuevo contrato y que para que tenga lugar ha de existir contrato, no procediendo en caso de precario. Es indispensable, afirma, tener en cuenta que la tácita reconducción es un nuevo contrato, y no la prórroga del

primitivo; que respecto de la misma cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del contrato principal, y al extinguirse la obligación principal quedan extinguidas las accesorias (Comentarios a los Códigos Civiles de España e Hispanoamerica, pp. 819 y SS.)

No obstante, en cuanto al precio arrendatario y habiendo quedado terminado o extinguido el contrato anterior; existiendo ahora un nuevo contrato, de resultar así, en lo que respecta al tiempo, pareciera entonces no entenderse por que se conserva, en principio, el mismo canon del contrato anterior o extinguido por efecto del vencimiento del término prefijado como de su duración.

La explicación ante esa posible duda consiste en que de no ser ese canon igual al del contrato concluido y con la excepción ya observada, entonces el arrendatario no sabría cuánto deberá pagar y el arrendador podría exigirle uno mucho mayor; y ante la duda sobre el monto a pagar debido a esa incertidumbre, entonces no podría afirmarse la existencia de esa nueva relación insurgente, por las causas establecidas en la ley. Y por otra parte, al considerarse celebrada una nueva relación arrendaticia por consecuencia de los motivos ya explicados, como resultado del consentimiento tácito y recíprocamente manifestado y suponiendo que ese consentimiento es válido, en caso que el arrendador no quiera aceptar el pago de la primera pensión vencida, el arrendatario no sabría cuánto consignar al tenor del procedimiento establecido en el artículo 53 y siguientes de LAI; no pudiendo darse el arrendamiento sin canon o precio. Por eso se conserva de la vieja o anterior relación, el mismo canon mientras no surja otro distinto en caso de proceder la regulación del inmueble; y de encontrarse exento de regulación el arrendatario tendrá que pagar un canon de acuerdo al Índice Gereral de Precios al Consumidor establecido por el Banco Central de Venezuela, al tenor de lo establecido en el artículo 14 de LAI; a menos que los contratantes hayan estipulado al respecto una cláusula de valor a los fines de la actualización periódica del canon de arrendamiento mensual.

e. Fundamento

La tácita reconducción tiene su razón de ser en el beneficio que reporta al arrendatario, ante la inactividad del arrendador que resulta demostrativa del poco interés que tiene por recibir el inmueble arrendado al vencimiento de la prórroga legal o de no proceder la misma; inactividad entendida como ausencia de oposición del arrendador generadora de consecuencias que no transcurren inadvertidas y sin destino, pues toda omisión o inactividad lógico es que ocasione algún beneficio al arrendatario ocupante del inmueble arrendado. Ante el poco o ningún interés inmobiliario recepticio por el arrendador, esta conducta debe ser calificada en orden a las consecuencias jurídicas de la misma, acorde con la protección en beneficio de la persona que aspira a continuar como arrendataria, a quien así se facilita la supresión de los inconvenientes que derivan de tener que entregar el inmueble, al vencimiento de la prórroga legal en caso de necesitarlo.

Si bien es cierto que según el artículo 1.599 del Código Civil de haberse celebrado el contrato por tiempo determinado, concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio, se entiende que ese "día prefijado" ahora se refiere al de la prórroga legal el artículo 38 de LAI, en caso de haberse ejercitado la misma; y es de considerar que esa conclusión temporal se traduce por finalizar, acabar, terminar, poner fin y hasta extinguir. El propio legislador se ocupa de establecer en los artículos 1.600 y 1.614 del Código Civil, la excepción al hecho conclusivo, es decir, que no es verdad absoluta esa conclusión o extinción, puesto que de continuar el arrendatario ocupando el inmueble arrendado después de vencido el tiempo de duración del contrato (el

prefijado y la prórroga legal de tener lugar la misma), y sin oposición del propietario, la relación de la locatio conductio no se extingue sino que puede convertirse o transformarse en otra modalidad contractual bajo la característica de la indeterminación temporal. ¿Por qué se puede transformar o convertir y no se extingue?. Se transforma debido a que continua la relación entre las mismas partes, el mismo objeto, el precio que puede ser el mismo y el tiempo que ahora no es el mismo sino indeterminado. En realidad lo que se extingue es el tiempo prefijado por el sólo hecho de su conclusión.

Resultaría un contrasentido afirmar que si el contrato se ha extinguido por fuerza de la conclusión del tiempo prefijado, mal podría renovarse, cuando lo concluido o extinguido, concluido o extinguido está; resultando posiblemente incongruente que si por el solo vencimiento del término de la locatio conductio por tiempo determinado, ésta concluyó como lo establece el artículo 1.599 del Código Civil en relación con el artículo 1.600 eiusdem; no obstante que el artículo 1.614 (norma posterior), se ocupa de expresar que "En los arrendamientos hechos por tiempo determinado, si el inquilino continuare ocupando la casa después de vencido el término, sin oposición del propietario, se juzga que el arrendamiento continúa bajo las mismas condiciones, pero respecto al tiempo, se procederá como en lo que se hacen sin tiempo determinado". Como se observa, pareciera existir una contradicción entre los artículos 1.600 y 1.614 con el artículo 1.599 en lo relativo a la conclusión o extinción del contrato de arrendamiento celebrado a tiempo determinado, y con el animo de mantener incólume ese conjunto normativo, se aprecia que ante el hecho de continuar el arrendatario ocupando el inmueble, por la actitud pasiva del arrendador, con el animo de aquél para continuar en la posesión del inmueble arrendado con el carácter que ha tenido, es comprensible la no conclusión o extinción del contrato, pues esta conclusión o extinción por el solo vencimiento del lapso temporal prefijado, no se produce sino queda en suspenso su apareamiento por efecto de la previsión establecida en los artículos 1.600 y 1.614 en comento, especialmente bajo el principio de la continuación arrendaticia contemplada en esta última norma, al establecer la vigencia continuativa bajo las mismas condiciones del contrato por tiempo determinado, pero con la modalidad de una relación sin determinación de tiempo; condiciones las mismas que pueden variar en cuanto al precio por fuerza del acto regulatorio, o en su defecto según lo acordado por las partes cuando el inmueble no está sujeto a regulación, y de encontrarse exento de la misma se aplicará, como hemos observado, lo dispuesto en el artículo 14 de LAI.

¿Acaso la inacción del arrendador una vez agotada la prórroga legal o de no proceder la misma, no pareciera ser una tácita invitación a que el arrendatario se quede ocupando el objeto de la relación?. Es indudable, además, que las condiciones u obligaciones arrendaticias son conocidas por las partes, especialmente por el arrendatario, estando preestablecidas, y si bien no podrían ser las mismas, no obstante se presume que pueden ser aun cuando no se trate del mismo tiempo. Hay un interés de protección tutelado por la ley inquilinaria. El Derecho Inquilinario tiene, en el caso propuesto así como en muchos otros, un carácter regulador bajo un orden público de protección que no puede ni debe obviarse o ignorarse.

Requisitos

Aun cuando los requisitos para que tenga lugar la tácita reconducción se deducen del propio concepto y sus características, sin embargo podemos insistir con la finalidad de mantener una información más amplia y sistemática

I. Existencia del contrato escriturado a plazo fijo

¿Por qué escriturado?. Para la prueba del contrato de arrendamiento no se requiere que el mismo sea por escrito, debido a que puede celebrarse solo consensu, por el simple consentimiento de los contratantes, sin que se requiera el cumplimiento de determinada formalidad; por lo cual su prueba puede obtenerse a través de los diversos medios y las limitaciones establecidos en la ley, lo cual no significa en modo alguno que para la tácita reconducción ocurra lo mismo en cuanto a su procedencia en el contrato verbis. Y la razón esencial para que la relación conste escriturada consiste en la dificultad que lleva insita el contrato verbal para comprobarse que el mismo se celebró por un plazo determinado de duración. Y esa dificultad probatoria puede observarse, como principio general, en el artículo 1.387 del Código Civil, tratándose de no ser admisible la prueba de testigos para probar la existencia de una convención celebrada con el fin de establecer una obligación o de extinguirla, cuando el valor del objeto exceda de dos mil bolívars; no obstante que es admisible la prueba de testigos cuando existe un principio de prueba por escrito y este principio de prueba resulta de todo escrito emanado de aquel a quien se le opone, o de aquel a quien el representa, que haga verosímil el hecho alegado, dentro de la previsión a que se refiere el artículo 1.392 eiusdem; además de ser igualmente admisible la prueba de testigos en los casos de excepción contemplados en el artículo 1.393 ibidem. Podría decirse que es una contradicción traer a colación tales normas legales, cuando se ha afirmado que el contrato de arrendamiento puede ser verbal, en cuyo caso resulta innecesaria la prueba de testigos, pero hacemos referencia al tiempo prefijado como caracterizado por su determinación, y si la misma no existe escriturada, no tiene sentido afirmar la procedencia de la tácita reconductio, y de alegarse en la relación verbis un plazo determinado, entonces quien alegue ese hecho debe probarlo, y como la prueba de testigos es la más utilizada, necesariamente se deberán cumplir los requisitos para su procedencia; y si entendemos por valor del objeto (art. 1.387, CC) del contrato de arrendamiento su precio que no exceda de dos mil bolívars, con las excepciones a que se refieren los artículos 1.392 y 1.393 antes mencionados, es posible deducir que no se podrá probar la determinación temporal tomando en cuenta que el "valor del objeto" será el de la primera mensualidad, que constituye la obligación nacida de manera inmediata y directa de la convención, en el instante de su celebración, y de ninguna manera a la que se forme con posterioridad a éste y de modo inmediato a la convención de la cual derive, es decir, con ocasión de la obligación que surge directamente de esta.

2. Conclusión de la prórroga legal por el solo vencimiento de termino fijado en el artículo 38 de LAI.

Sin embargo, si antes del vencimiento de tal prórroga el arrendador hace saber al arrendatario la no continuación del arrendamiento, éste no puede oponer la tácita reconducción a menos que luego de ese desahucio le reciba directamente el precio del arrendamiento del mes siguiente a la conclusión de la prórroga legal, en cuyo caso se entiende que entre las partes existe el consentimiento para la continuación de la relación arrendaticia bajo otra modalidad temporal al no haberse producido ningún rehusamiento recepticio pecuniario; y tal como observamos esa percepción pecuniaria la realiza el arrendador directamente del tribunal de la consignación no producirá la tácita reconducción en caso de haber el arrendador intentado la acción de cumplimiento del contrato por vencimiento del término al tenor de lo establecido en el artículo 52 de LAI, tal como observamos supra.

3. Ocupación del arrendatario sin oposición del arrendador

Que el arrendatario continúe ocupando el inmueble arrendado, sin oposición del arrendador y mediante el pago del precio que resulte según las previsiones del contrato cuya duración ha concluido por el vencimiento de la prórroga legal. Conforme a lo antes observado, se comprende que si el arrendador intentó la referida acción de cumplimiento por vencimiento del término existe oposición más que evidente, aún cuando le reciba el alquiler del modo supra anotado. La ocupación o posesión precaria continuativa por el arrendatario, es importante para que pueda hablarse con propiedad de "renovación"; pero resulta obvia la presencia además del consentimiento recíproco del pago del arrendamiento bajo tal carácter, es decir, con arámo arrendaticio. Existe importante diferencia entre la recepción del canón de arrendamiento y la tácita reconducción que produce varias consecuencias, observándose entre otras las siguientes:

- a. Da lugar especialmente a una nueva relación arrendaticia temporal, que será por tiempo indeterminado.
- b. Como la relación por tiempo determinado concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio (arts. 1.599 y 1.601, CC), entendiéndose por tal, el tiempo prefijado en el contrato más el de la prórroga legal; de producirse la tácita reconducción (arts. 1.600 y 1.614 eiusdem), entonces tendrá que ser declarada improcedente la acción por cumplimiento del contrato (art. 39 LAI), conducente a la devolución o entrega del inmueble al arrendador. ¿Por que resulta improcedente aquélla acción en tal caso?. En razón de que si bien es real la terminación de la relación por tiempo determinado debido al vencimiento de la prórroga legal; no obstante por causas de los hechos conducentes existe ahora la "nueva relación por tiempo indefinido" insurgente, la cual indica y comprueba existir un vínculo arrendaticio, que impide por ahora la procedencia de la devolución del inmueble arrendado, pero que no impide el surgimiento de la misma por cualquiera de los motivos establecidos en la Ley.

e. No transmisión de la fianza o garantías constituidas

La "fianza" o "garantías" constituidas (art 21 y ss. LAI) en la relación arrendaticia no se transmiten a la "nueva relación" (art. 1.602 CC). Esta consecuencia tiene una correcta base de sustentación, pues, en realidad, la garantía (personal o real) que se constituye tiene su motivo en el contrato primigenio y para proteger especialmente al arrendador en sus derechos arrendaticios y sus consecuencias, pero no para una nueva relación que no ha nacido allí mismo, y que no presenta en ese momento expectativa de surgimiento. En realidad el fiador o el garante no han prestado, se supone, su consentimiento o aprobación de un nuevo contrato, y aun cuando la Ley establece los casos de aparecimiento de un "nuevo contrato sin embargo el garante o el fiador no puede ser obligado a proteger la nueva relación insurgente que aparecería si no en contra de su voluntad, si bajo la ausencia de su intervención.

¿Significa, entonces, que la "fianza" o "garantías" constituidas quedan extinguidas ante el aparecimiento de una nueva relación?. Nuestro Código Civil al regular el asunto, establece que la garantía o fianza dadas por el arrendamiento, no se extienden a las obligaciones resultantes de la prolongación del plazo" (art. 1.602), entendiéndose que la expresión "no se extiende" constituye una expresión o afirmación prohibitiva que significa "no traspaso ni transferencia", puesto que el verbo "extender" denota "Aplicar algo a uso distinto del genuino o del primitivo" (Dic. de Cabanellas); razones conducentes para afirmar que sí se produce la "extinción" de la fianza o

garantías dadas, pues "extinción" quiere decir cese, conclusión de una relación jurídica, la desaparición de sus efectos y consecuencias. Es más, en el caso de la fianza, y bajo alguna analogía concordante, cabe señalar que la obligación del fiador se extingue por la extinción de la obligación principal y por las mismas causas de las demás obligaciones (art. 1.830 CC); maxime cuando la fianza "no se puede extender más allá de los límites dentro de los cuales se la ha contraído" (art. 1.808 eiusdem).

¿Qué ocurre si el contrato a plazo fijo para el que se constituyó la fianza o garantía se convierte a tiempo indeterminado?. En primer lugar conviene señalar que si el contrato es a plazo fijo pero se ha previsto las prórrogas sucesivas por lapsos también determinados, la prórroga tanto del plazo inicial como de los subsiguientes no da lugar a la "cesación" o "extinción" de la fianza o garantías dadas, pues, en tal circunstancia (prórroga) se trata del mismo contrato en cuanto al tiempo de su duración y, por tanto, no se está en contradicción con lo previsto en el artículo 1.602 del Código Civil que hace directa remisión regulativa para los casos previstos en los artículos 1.600 y 1.601 eiusdem. Por otra parte, y tomando en consideración la interrogante antes formulada, no existe ninguna duda en cuanto a que la fianza o garantía dada quedan extinguidas, toda vez que allí ha aparecido una "nueva relación arrendaticia" (arts. 1.600 y 1.614, CC) para la cual se entiende que no fueron otorgadas la fianza o garantía constituidas; como tampoco lo fueron al concluir el contrato por el solo vencimiento del término a que se refiere la prórroga legal; y de continuar el arrendatario ocupando sin oposición del arrendador se podría generar la tácita reconducción, y aún cuando hubiere desahucio antes del vencimiento de la prórroga legal (art. 1.601, CC) y llegare a surgir una "nueva relación" tampoco continúan la fianza y garantía otorgadas.

¿Nueva relación cuando el artículo 1.601 eiusdem contempla que "no puede oponer la tácita reconducción"? Sí porque interpretada literalmente esta norma pudiera incurrirse en el equívoco de entender que aún cuando continua el arrendatario ocupando el inmueble y desahuciado como fue el mismo, aquel le recibió el alquiler del mes siguiente al de la terminación del plazo prefijado, en cuyo caso ha surgido una "nueva relación por tiempo indefinido", que aun cuando no se quiera denominar "tácita reconducción por las, consecuencias que se producen pareciera, encontrarnos en la misma situación que aparece por efecto de lo previsto en los artículos 1.599, 1.600 y 1.614 del Código Civil. Sin embargo, la Sala Civil del Tribunal Supremo de Justicia, en decisión de fecha 10 de agosto de 1994, dispuso lo siguiente: "A juicio de la Sala, cuando el sentenciador de la recurrida se apoya en el artículo 1.602 del Código Civil para librar de la fianza por los períodos en los cuales fue prorrogado el contrato desde el vencimiento del mismo, el 30 de junio de 1978 hasta el 30 de junio de 1984 infringe por errónea interpretación el artículo 1.602 del Código Civil, así como también por incorrecta aplicación el artículo 1.808 eiusdem, pues ambas disposiciones son excluyentes. En efecto, de la letra del artículo 1.602 puede corregirse que, si no opera la tácita reconducción del arrendamiento, la garantía o fianza no se extiende a las obligaciones resultantes a la prolongación del plazo, entonces, si opera la tácita reconducción por argumento en contrario sí se extienden las garantías o fianzas a la prolongación del plazo. Pero este caso, no se trata de un contrato de arrendamiento prorrogado por virtud de la tácita reconducción sino de prórrogas sucesivas y por tiempo determinado.

Y continua afirmando la Sala Civil, el artículo 1.602 del Código Civil contiene implícita la presunción de que la garantía o fianza dadas por el arrendamiento se extienden a las obligaciones resultantes de la prolongación del plazo cuando opera la tácita reconducción. Es una presunción legal específica para los fiadores de los contratos de arrendamiento; por lo que, en este caso, no cabría la aplicación del artículo 1.808 del Código Civil, en cuanto a que la fianza no se presume.

Para desvirtuar la presunción contenida en el artículo 1.602 del Código Civil baste con que el contrato de fianza exprese la limitación de una fianza o garantía al período inicial de duración del contrato (Jurisprudencia Ramírez y Garay, vol. 13 1, pp. 524 y ss.).

Esta última parte de la decisión del Máximo Tribunal, amerita un comentario que desglosamos del siguiente modo: del contenido del artículo 1.602 del Código Civil, se observa que la fianza o garantía dadas por el arrendamiento no se extiende a las obligaciones resultantes de la prolongación del plazo, cuando se ha producido el desahucio o despido del arrendatario al vencimiento de la prórroga legal (esto último con fundamento en el artículo 38 LAI), porque en este caso el contrato concluye (art. 1.601 eiusdem, norma a que se remite el art. 1.602 y que no colide con el artículo 39 de LAI); y si la relación arrendaticia llegara a convertirse a tiempo indefinido, en este caso es de considerar que la fianza o garantías dadas no se extienden a las obligaciones resultantes del "nuevo contrato por tiempo indeterminado"; pues como afirma Ricci, la renovación tácita de que hemos tratado no es la continuación del contrato primitivo, sino de uno nuevo que surge de un nuevo consentimiento prestado por las partes. En efecto, la ley dice que el contrato de arrendamiento cesa de derecho a la expiración del término establecido; si, pues cesa, es absurdo hablar de su continuación, por lo que habrá un nuevo contrato (ob. cit. vol. 17, n. 80).

2. Consecuencias de orden procesal

Las consecuencias de orden procesal de la prórroga legal se refieren especialmente a la acción de cumplimiento de contrato por vencimiento del término y al secuestro del inmueble arrendado. En efecto, vencida la prórroga legal "el arrendador podrá exigir del arrendatario el cumplimiento de su obligación de entrega del inmueble arrendado. En este caso, el juez, a solicitud del arrendador, decretará el secuestro de la cosa arrendada y ordenará el depósito de la misma en la persona del propietario del inmueble quedando afectada la cosa para responder al arrendatario, si hubiere lugar a él".

Como se observa, el efecto o consecuencia inmediata del vencimiento de la prórroga legal es la devolución del inmueble arrendado, y de actuar de tal modo el arrendador puede intentar la acción de cumplimiento por vencimiento del término del contrato, porque la prórroga legal no es un contrato diferente sino la continuación del mismo por efecto de aquélla. Al intentarse tal demanda el arrendador puede solicitar el secuestro con las consecuencias que del mismo derivan. Esta cautelar encuentra su propio antecedente, como fundamento histórico, en la disposición que contempla el numeral 7o. del artículo 599 del Código de Procedimiento Civil del 86, que durante la *vacatio legis* fue suprimida y era del tenor siguiente: "También se decretará el secuestro de la cosa arrendada, por vencimiento del término del arrendamiento, siempre que el vencimiento de dicho término conste del documento público o privado que contenga el contrato".

De haber sido solicitado el secuestro no hay exigencia de cumplimiento de los requisitos del artículo 585 del Código Civil, debido a que el vencimiento de la prórroga legal se basta a sí mismo como causal de procedencia del mismo, pues no hay por que invocar la norma procesal antes mencionada en razón de que el artículo 39 de LAI contempla: "el arrendador podrá exigir del arrendatario el cumplimiento de su obligación de entrega del inmueble arrendado. En este caso el Juez a solicitud del arrendador, decretará el secuestro de la cosa arrendada.

3. Consecuencias en relación con las garantías dadas

Extinguida la prórroga legal las garantías dadas deben ser devueltas. En el caso de la dineraria, el arrendador está obligado a reintegrarla dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la terminación de la prórroga legal, principio aplicable a la terminación del contrato de arrendamiento in genere, más los intereses que se hubiesen causado hasta ese momento (art. 25 LAI), y en caso contrario, de resultar injustificada la repetición, el arrendatario podrá solicitar judicialmente el reintegro (arts. 26 y 33 LAI); y de igual manera, caso de no haber dado la garantía dineraria, lo relativo a la liberación de la garantía real que haya sido establecida. Sin embargo, el arrendador puede proceder a solicitar la ejecución de la garantía dada en caso de que el arrendatario no haya cumplido sus obligaciones (art. 33 LAI)

V. Requisitos de la prórroga legal

Para la procedencia de la prórroga legal es necesaria la presencia de varios requisitos, según sea el objeto a que se refiere, el tiempo prefijado y al cumplimiento de las obligaciones contractuales o legales. Esos requisitos los clasificamos en originarios o consustanciales (en atención al objeto y al tiempo prefijado), derivados o consecuenciales (que el arrendatario al vencimiento del contrato sea cumpliente).

Los primeros son concurrentes, deben aparecer con el nacimiento del contrato y constar en la escrituración del mismo, así como el establecimiento o fijación de la duración determinada, salvo que esta inicialmente no conste pero que las partes la fijen con posterioridad a la celebración del contrato, toda vez que las partes son libres de disponer lo relativo al tiempo. Los segundos constituyen la consecuencia de los primeros por el ejercicio del derecho a usar y gozar del inmueble recibido en arrendamiento.

1. Originarios o consustanciales

Los originarios son de dos tipos: En orden al inmueble a que se refieren y en relación al tiempo prefijado

1.1. En orden al inmueble a que se refieren

Para que proceda la prórroga legal es indispensable que la relación arrendaticia comprenda inmuebles urbanos destinados a vivienda (las unidades de vivienda que se encuentren físicamente dentro del área de las ciudades) o suburbanos destinados a vivienda (los edificios en zonas de influencia que se caractericen desde el punto de vista urbanístico como áreas de expansión según las Ordenanzas Municipales); los inmuebles destinados al funcionamiento o desarrollo de actividades comerciales, industriales, profesionales, de enseñanza y otras distintas a las especificadas; los que no se refieran a terrenos urbanos o suburbanos no edificadas, así como a fincas rurales, "fondos de comercio, hoteles, moteles, paradores turísticos, hosterías, destinados a temporadas vacacionales o recreacionales y demás establecimientos de alojamiento turístico, las pensiones y hospedajes que acrediten su registro ante la autoridad competente; las viviendas o locales cuya ocupación sea consecuencia de una relación laboral, o de una relación de subordinación existente. Como se observa, no solo incluimos a los inmuebles indicados en el artículo 10 de LAI, por la remisión que realiza el artículo 38 eiusdem, sino también incorporamos

algunos de los del artículo y en su sentido contrario; así como de los artículos 40. y en cuanto resulten aplicables

1.2. En cuanto al tiempo prefijado por escrito

Del artículo 38 de LAI se deduce la existencia del contrato por escrito para que tenga lugar la prórroga legal, pues el derecho a la misma corresponde al inquilino que tenga suscrito contrato de arrendamiento a plazo fijo significándose así que no lo tiene ni puede ejercerlo el arrendatario que no tenga el contrato por escrito, y no sólo escriturado sino que además que conste allí su duración por tiempo determinado, pues de no constar tal determinación de nada sirve la escrituración. El plazo fijo, en tal caso, no puede presumirse ni ser objeto de prueba para comprobarse fuera del instrumento mismo. En efecto, tal como ya observamos el arrendamiento como no es solemne se perfecciona sólo consensus, es decir, por el sólo consentimiento interpartes. Sin embargo, para el ejercicio del derecho a la prórroga legal si el contrato no está escriturado, ¿cómo probar el plazo fijo o determinado como uno de sus fundamentos para el ejercicio, de negar el arrendador la determinación temporal, o porque simplemente estando por escrito el contrato allí no consta esa prefijación temporal?. La prueba del plazo previsto no es fácil a menos que el arrendador, ante su alegación por el arrendatario, convenga que ese fue el prefijado, pues de otra manera resulta complicada su comprobación. Si la prueba de la relación se pretende hacer con testigos es incomprensible que los mismos puedan ciertamente deponer sobre un hecho de difícil precisión o comprobación como lo constituye el tiempo, es decir, desde cuándo se inicio la relación y hasta que momento se convino en que durara.

La dificultad probatoria se observa debido a que en el artículo 38 de LAI, el legislador ha sido exigente al establecer que en los contratos de arrendamiento "celebrados a tiempo determinado"; o el instrumento que contiene en sí mismo la presunción de procedencia del ejercicio del derecho, siempre y cuando en el mismo también conste que la duración de la relación es a plazo fijo, porque la prueba instrumentada se basta a sí misma. Construir la fuera del instrumento mismo constituye un hecho de difícil permisión, pues se trataría de un hecho posterior al nacimiento de la obligación, a menos que las partes escribieren su declaración de voluntad con anterioridad concertando un plazo fijo. Como consecuencia de lo antes expuesto, en el ámbito judicial no podría tramitarse con facilidad la comprobación del hecho temporal determinado que no conste en el contrato escrito, por la dificultad que tal elaboración fáctica implica.

2. Derivados o consecuenciales

Si el contrato está escriturado y en el mismo consta el plazo prefijado de su duración, para el caso que el arrendador objete la prórroga por incumplimiento del arrendatario, éste si desea ejercer el derecho de la prórroga deberá llenar otras exigencias o requisitos como son: que se encuentra en estado de solvencia en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales y legales al vencimiento del plazo prefijado. No se trata del cumplimiento únicamente de las obligaciones contempladas en la relación escriturada, sino también las establecidas en la ley a cargo del arrendatario. Por lo general en el contrato no se establecen todas las obligaciones del arrendatario, lo que es innecesario de estar previstas en la ley. En el artículo 40 de LAI se preceptúa que "Si al vencimiento del término contractual el arrendatario estuviere incurso en el incumplimiento de sus obligaciones contractuales o legales, no tendrá derecho a gozar del beneficio de la prórroga legal" (cursivas nuestras); de donde se obtiene que las obligaciones del

arrendatario no son únicamente las establecidas en el contrato escrito sino también en el Código Civil en cuanto concierne a la relación arrendaticia(arts.1.579,1.583,1.589,1.592,1.593,1.596,1.597, 1.598, 1.612 y otros), entre otras leyes de la República tratándose de la relación que tenga por objeto cualesquiera de los inmuebles indicados en el artículo de LAI y aquellos mencionados en los artículos Y, 4o. y 5o. eiusdem según la anotación que realizamos en el número lo. supra (en orden al inmueble a que se refieren); así como las obligaciones a que se contrae el numeral 7o. del artículo 599 del Código de Procedimiento Civil (la falta de pago de las pensiones de arrendamiento, por estar deteriorada la cosa, o por haber dejado de hacer las mejoras según el contrato), y artículo 537 eiusdem, norma esta última que se refiere al pago anticipado que únicamente podrá con fundamento en la misma exigirse siempre que se trate de un inmueble regulado por LAI, puesto que para los inmuebles no urbanos o suburbanos rige la legislación agraria que prohíbe el pago anticipado (art. 141 LRA y literal d, art. 143 del Reglamento)

VI. Prórroga legal y Prórroga convencional

1. Prórroga legal y el suprimido derecho de preferencia arrendaticia

La prórroga legal, como beneficio o derecho del arrendatario a permanecer en el mismo inmueble durante un tiempo máximo establecido en el artículo 38 de LAI, al vencimiento del término de duración del contrato, es también una preferencia de excepción que ahora la ley concede al inquilino, por lo cual existe alguna relación entre la prórroga legal y la extinguida preferencia arrendaticia que contempló la legislación derogada, dentro de la esencial diferencia en cuanto al tiempo, y, asimismo, en que mientras la prórroga legal es por un tiempo máximo que prefija la ley como consecuencia de determinado tiempo de duración de la relación arrendaticia; el derecho de preferencia arrendaticia es únicamente por un tiempo que no se define de alguna manera. La prórroga legal se cumple obligatoriamente para el arrendador y sólo optativamente para el arrendatario, a quien no se le puede imponer la misma, no obstante que mientras aquélla es durante cierto tiempo, es decir, determinado y según haya durado el arrendatario como tal en el uso del inmueble arrendado, en cuyo caso guarda alguna similitud con la preferencia, porque en el fondo la prórroga legal no es más que una preferencia privilegiada en beneficio del arrendatario para continuar con el mismo carácter; no obstante la preferencia así entendida es sólo por un determinado tiempo, no indefinido que es la característica que reviste al derecho de preferencia arrendaticia que fue suprimido de nuestra legislación especial derogada (DLDV) como beneficio atemporal, aun cuando continua vigente en el Derecho común por imperio de los artículos 1.600 y 1.614 del Código Civil, bajo la forma de la tácita reconducción.

La prórroga legal, como hemos observado, consiste en esa preferencia que concede la ley al arrendatario para continuar ocupando el inmueble con el mismo carácter que ha tenido dentro de un lapso máximo y único que establece la ley, con fundamento en el tiempo que el ha estado usando el inmueble arrendado. Como se observa, encontramos varios elementos en esa noción: El subjetivo formado por los mismos integrantes de la relación arrendaticia que se deduce de la propia función de la prórroga legal impuesta por la ley, con otra diferencia que la prórroga legal no se da como privilegio frente a otra persona que quiera arrendar el mismo inmueble, sino independiente de cualquier tercero interesado. El objetivo referido al inmueble dado en la ocasión que debe ser el mismo, toda vez que la prórroga legal, como preferencia ante la llega del

término conclusivo de la relación, no sólo guarda directa vinculación interpartes sino en orden al inmueble que ha venido ocupando el arrendatario. La existencia del contrato con fundamento en su temporalidad, debido a que el derecho a la prórroga sólo puede tener lugar en los contratos por tiempo determinado. Y por último constituye un beneficio personal del arrendatario, por cuyo motivo no puede ser ejercitado por un tercero que es obviamente ajeno a la relación arrendaticia.

2. Contraste entre la prórroga legal y la convencional

La prórroga automática convencional de la duración del contrato puede establecerse e impide la prórroga legal, pues la relación no ha concluido todavía por efecto de la misma, debido a que con su vigencia se busca el mantenimiento del contrato por un tiempo determinado o preciso, mientras funcione el mecanismo previsto por las partes.

Cuando las partes establecen que el contrato se prorrogará vencido el tiempo prefijado, de acuerdo con el límite que ellas han estipulado o previsto, es indudable que el arrendatario no tendrá posibilidad para aspirar que la relación se transforme o convierta en otra diferente en cuanto al tiempo de duración por efecto de la prórroga legal que allí no puede introducirse ipso jure, o en razón de la conclusión de la prórroga legal que llegare a producirse. 137

La prórroga legal es aquella establecida por el legislador únicamente para la relación arrendaticia por tiempo determinado. La misma aparece sin haberla acordado las partes tomando en consideración el carácter y la presunta necesidad especialmente del arrendatario y por causa de determinadas circunstancias tácticas temporales que anticipadamente recoge y valora el legislador, con la finalidad de amparar al arrendatario. Y la misma es obligatoria para el arrendador, en tanto que no obligatoria o facultativa para el arrendatario (119 2.3.). Aun cuando la prórroga legal ahora está especialmente regulada en el artículo 38 y siguientes de LAI, sin embargo se da otra forma de prórroga legal para el contrato sin determinación del tiempo, como forma excepcional que ocurre en el caso regulado por el artículo 1.627 del Código Civil, a que nos hemos referido, según el cual "Si a la expiración del arrendamiento de los fundos rústicos por tiempo indeterminado, el arrendatario continua sin oposición en posesión del fundo, se entenderá verificado un nuevo arrendamiento, cuyo efecto se determina por el artículo anterior, lo cual nos conduce a interpretar que vencido que sea el tiempo por el cual se considera vigente el contrato de arrendamiento sobre el predio rústico cuando las partes no fijaron su duración, de no haber oposición del arrendador entonces el contrato de prorrogará por el que se requiera para la recolección de los frutos que produzca la finca, aunque el mismo pase de dos años; puesto que según el artículo 1.626 eiusdem, El arrendamiento de un predio rústico, cuando no se fija su duración, se entiende hecho por un año, a menos que se necesite más tiempo para la recolección de los frutos que la finca produzca por una vez, aunque ese tiempo pase de dos o más, pues entonces se entenderá el arrendamiento por tal tiempo". Es de observar que en el artículo 1.627 citado, se emplea la expresión "tiempo indeterminado", que nos parece incongruente con el propio texto que lo contiene, si se entiende que el contrato por tiempo indeterminado no tiene, por lo mismo, un momento conclusivo preestablecido y debido a tal circunstancia negativa, ninguna de las partes conoce anticipadamente cuando el arrendador puede desahuciar al inquilino a objeto de impedir la tácita reconducción; lo que nos lleva a considerar la posibilidad de errónea imitación de contenido del artículo 1.407 del Código Civil del 21 de mayo de 1867 que, refiriéndose a los arrendamientos de predios rústicos, establecía: "El arrendamiento de que habla el artículo anterior, cesa sin necesidad de desahucio, desde que se concluye el término por el cual

se entiende hecho, según lo dispuesto en el mismo artículo"; y el artículo anterior a que remite el artículo 1.407 era el 1.406 equivalente al artículo 1.626 del Código Civil vigente.

La prórroga convencional tiene lugar, desde luego, cuando las partes la establecen en el contrato escrito, a plazo fijo y dentro de específicas condiciones a cuyo cumplimiento pueden someterla. Se trata de la prórroga no sólo de la relación sino del tiempo de la misma, e incluso del precio igual o diferente que llegaren a estipular. Aquella que aun cuando establecida por las partes en su beneficio, con la finalidad de que el contrato continúe por el tiempo determinado previsto por las mismas, no obstante las propias partes indican la manera de que no se cumpla, en cuyo caso esa prórroga deja de ser obligatoria. La prórroga obligatoria convencional se da cuando los intervinientes en la relación arrendaticia establecen un plazo determinado de duración de la misma y asimismo convienen que se prorrogará por tanto tiempo más al vencerse el término prefijado, sin someterla al cumplimiento de alguna condición. Ejemplo de este tipo se observa en la cláusula donde los contratantes estipulan que el contrato tendrá una duración de tanto tiempo y al vencerse el mismo el contrato se prorrogará un determinado tiempo más. Es obligatoria la prórroga del modo acordado, debido a que por el sólo vencimiento del plazo originario tiene lugar la prórroga convenida. La prórroga opcional o no obligatoria consiste en que aun cuando los contratantes hayan convenido en la prórroga de la duración de la relación por determinado tiempo, no obstante pueden someterla al cumplimiento de una condición, o bien al cumplimiento de algún acto por alguna de las partes, en cuyo caso el incumplimiento de la condición o la no realización del acto o hecho impide que la prórroga tenga lugar. Ejemplo de esta clase de, prórroga se observa en aquella cláusula en la que se acuerda que el contrato tendrá una duración de tanto tiempo, prorrogable por determinado tiempo más, a menos que antes del vencimiento del término prefijado alguna de ellas comunique a la otra la no prórroga de la relación. En este caso la prórroga convencional no es obligatoria pues ha ocurrido el hecho previsto como impeditivo de la prórroga acordada.

¿Cuándo tiene lugar la prórroga automática de tipo convencional?. En nuestra legislación la duración del contrato es libremente fijada por las partes, salvo las limitaciones establecidas en la ley. Por eso, la "tácita reconducción" en nuestro Derecho continuará siendo improcedente si las partes establecen la "relación arrendaticia continuativa" por lapsos iguales al plazo fijo previamente estipulado, o plazos distintos siempre que sean precisos o determinados. En realidad la prórroga legal impuesta por el legislador del modo en que se establece en el artículo 38 de LAI constituye una intervención del Estado que podría limitar la iniciativa privada en la construcción de viviendas para alquiler, en lugar de propiciarla o promoverla, pero que no resulta así porque la misma da certeza y seguridad a las partes hasta el punto de que, como ya hemos podido observar, en la praxis esa prórroga legal casi no se da debido a que son pocos los arrendatarios que al vencimiento del tiempo prefijado, como de duración del contrato, se encuentren cumpliendo sus obligaciones contractuales y legales; pero no porque no pueda ejercitar esa prórroga, sino debido a que según el artículo 41, el arrendador puede intentar las acciones fundamentadas en el incumplimiento de que se trate.

La mala praxis redaccional lleva en algunos casos a establecer un modo de prórroga convencional de la relación tan confusa, que no puede saberse fácilmente a qué tipología arrendaticia en cuanto a la duración del contrato corresponde a la voluntad de las partes, como ocurre en el caso que el profesor Gustavo Contreras narra y comenta en sus "Aspectos Relevantes en el Juicio de Desalojo al indicar lo siguiente: "Otro ejemplo de ambigua u oscura redacción (o de mala redacción si se quiere) es la que a continuación transcribimos copiada textualmente de un contrato sobre el cual requirieron nuestra opinión: "...La duración de este

contrato será de un año, pudiendo prorrogarse a su vencimiento, siempre y cuando la arrendataria, no haya incumplido ninguna de las cláusulas del contrato o que alguna de las partes dé aviso a la otra con treinta días de anticipación al vencimiento del plazo su deseo de prorrogar el contrato. Vaya enredo jurídico. Quiere decir que de acuerdo al texto de la cláusula: 1) Tiene que probarse que el inquilino ha cumplido con sus obligaciones contractuales para prorrogarse la duración del mismo; 2) Al contrario de lo que sucede, no procede el desahucio, sino lo que hay que comunicar es LA VOLUNTAD DE PRORROGAR EL CONTRATO POR ALGUNA DE LAS PARTES; y, 3) Al prorrogarse, automáticamente se convierte en contrato a tiempo indeterminado, pues no se fijó plazo para la prórroga" (pp. 22 y 23).

En la ley española de Arrendamientos Urbanos del 24 de noviembre de 1994, se establece que si llegada la fecha de vencimiento del contrato, una vez transcurrido como mínimo cinco años de duración de aquel, ninguna de las partes hubiese notificado a la otra, al menos con un mes de antelación a aquella fecha, su voluntad de no renovarlo, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de tres años más, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con un mes de antelación a la fecha de terminación de cualquiera de las anualidades, su voluntad de no renovar el contrato. Al contrato prorrogado, se le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviere sometido (art. 10); no obstante que esa misma ley y en su artículo 9, contempla un "plazo mínimo" de duración del arrendamiento, al establecer que será libremente pactado por las partes y si la misma fuere inferior a cinco años, llegando al día del vencimiento del contrato, este se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínimo de cinco años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador con treinta días de anticipación como mínimo a la fechas de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo. Obsérvese aquí la diferencia existente de alguna manera con nuestra legislación especial que impone la prórroga al arrendador y faculta al arrendatario para ejercerla o no.

El siguiente caso permite realizar algunas consideraciones, tratándose de la prórroga convencional". En un contrato de arrendamiento se estipuló lo siguiente: "El plazo de duración de este contrato será de dos años fijos a contar del 1 de enero de 1983, hasta el 31 de diciembre de 1984 si el arrendatario no manifestare por escrito al arrendador con dos (2) meses de anticipación al término, su voluntad de prorrogarlo, se considerara este rescindido (sic) de pleno derecho". Ante el contenido de esta cláusula, la Sala Político Administrativa del Máximo Tribunal, en decisión de fecha 27/01/93 decidió, interpretando la misma, del modo siguiente:

"Según el texto contractual es evidente que el contrato tiene un plazo fijo que puede ser prorrogado por igual término si antes de su vencimiento se manifiesta la voluntad de que la prórroga sea efectuada. Ahora bien, a juicio de esta Sala la sola voluntad del arrendatario no es suficiente para que se produzca la prórroga si el arrendador dentro del termino de los dos meses, esto es, dentro del lapso en el cual el arrendatario puede solicitarla no manifiesta su voluntad contraria a que ella se produzca. No es cierto, entonces, que basta con la simple manifestación del arrendatario de obtener la prórroga para que automáticamente se renueve el contrato, sino que es necesario el consentimiento expreso de la contraparte, o bien su consentimiento tácito mediante su no respuesta oportuna (dentro del lapso de los dos meses) a la manifestación de prórroga efectuada por el inquilino .

"En efecto, los contratos por su naturaleza deben interpretarse como establecedores de una posición igualitaria de las partes, salvo que estas en forma expresa hayan establecido la desigualdad en beneficio de alguna de ellas, o esté regulada su materia por Ley. De allí que sea

necesario verificar los hechos a fin de determinar si la prórroga se produjo o no. Al efecto consta en autos que la solicitud de prórroga fue efectuada dentro del lapso previsto en el contrato y consta igualmente la comunicación que el Gobernador del Estado dirige a la arrendataria el 6 de noviembre de 1984, en la cual le señala que no está dispuesto a acordarla. Esta última comunicación es perfectamente valedera para expresar la voluntad del arrendador por cuanto se realizó dentro del lapso establecido por la cláusula tercera del contrato en relación a la prórroga del mismo" (Jurisprudencia Ramírez y Garay, vol. 124, pp. 577, y ss.)

Sin embargo, podemos considerar que arrendador y arrendatario establecieron la posibilidad de la prórroga del plazo fijo, pero sujeta la misma a que el arrendatario notificara al arrendador por escrito, con dos (2) meses de anticipación al vencimiento del lapsos prefijado, su voluntad de prorrogarlo; pero las partes no previeron que esa notificación quedaba sujeta a la aprobación o aceptación del arrendador, y si bien es cierto que el contrato de arrendamiento es bilateral, no es menos cierto que los intervinientes en la relación establecieron (correspectivamente), de modo claro, que la prórroga se produciría si el arrendatario la notificaba por escrito al arrendador dentro del tiempo previsto para efectuarla; y mal podemos inferir que en el contrato se hubiere previsto que el arrendatario solicitaría la prórroga al arrendador, pues en la mencionada cláusula se estipuló que el arrendatario si deseaba la prórroga del contrato entonces manifestaría su voluntad de prorrogarlo que es una situación completamente diferente; y tampoco que fuese obligatoria la aceptación por el arrendador, puesto que ya este había anticipado su aceptación a la prórroga que manifestare el arrendatario, pues la Ley no establece aquella solución ante la imprevisión u omisión de las partes en cuanto a que el arrendador tenga que aceptar la manifestación del arrendatario para prorrogar el contrato, máxime cuando el contrato de arrendamiento, aun cuando bilateral, casi siempre es el arrendador el que impone al arrendatario todas las obligaciones, por lo cual no sería procedente afirmar que, en tales situaciones, el contrato sería de adhesión o unilateral; y si el arrendador incurrió en tan evidente falta de previsión, suplir esa omisión, para favorecerle, constituye una actuación perjudicial en contra del arrendatario diligente en hacer valer la prórroga previamente estipulada y sancionar su diligencia, nada menos que con ponerle término a la relación arrendaticia de modo casi unilateral, en contra de su expresada voluntad de prorrogar el contrato, sancionándolo con la extinción del contrato, cuando el mismo estaba vigente por motivo de su prórroga producida, al haber cumplido la condición prevista no prohibida por la ley.

En ese caso, ¿se desmejoraría la condición del arrendador porque solo el arrendatario podía disponer de la prórroga?. Creemos que no debido a que el arrendador anticipó su voluntad de querer prorrogar la relación, y él mismo como arrendador fue posiblemente, como casi siempre ocurre, el autor redaccional del contrato. En el caso propuesto, no es la sola voluntad del arrendatario la que determina la prórroga, porque anticipadamente el arrendador manifestó la suya, y este modo de proceder no está en contra de la ley, lo cual no desmejora la posición igualitaria de las partes, pues no existe prohibición legal alguna para que el arrendador anticipe su voluntad de prórroga de la duración del contrato, del modo como concibieron la citada cláusula. Las partes no podrían, entonces, prever la prórroga automática o las prorrogas sucesivas. Lo que acontece es que la anticipación de prórroga, en aquella cláusula, se observa tácito o sobreentendido el consentimiento anticipado (de prórroga) por parte del arrendador cuando "Según el texto contractual es evidente que el contrato tiene un plazo fijo que puede ser prorrogado por igual término si antes de su vencimiento se manifiesta la voluntad de que la prórroga sea efectuada", lo cual demuestra se trata de un acuerdo recíproco que concede al arrendatario el derecho de ejercerlo orientado a que la prórroga ocurra, pues de no ejercer la

misma no puede proceder de modo automático. Con sobrada razón Messineo opina que cuando la cláusula de renovación tácita haya sido dispuesta por una de las partes, es necesario, para que dicha cláusula opere que haya sido redactada y aprobada por escrito por la contraparte (ob. cit., vol. 4, p. 514). Ante la posible duda, hay que interpretar la estipulación en beneficio del arrendatario, pues éste ejerció el derecho de prórroga del modo previsto. ¿Ambigua, oscura o deficiente la redacción de la cláusula?. De resultar así, entonces no existe problema alguno pues, en tal caso, "En la interpretación de los contratos o actos que presenten oscuridad, ambigüedad o deficiencia, los jueces se atenderán al propósito y a la intención de las partes o de los otorgantes, teniendo en mira las exigencias de la ley, de la verdad y de la buena fe" (art. 12, CPC)

Tal y como hemos observado, la "prórroga convencional puede distinguirse a su vez en automática prefijada, y dentro de la misma los subtipos de prórroga prefijada con el mismo o distinto tiempo de duración de la relación y con igual o diferente canon arrendatario; así como las prórrogas sucesivas

3.. Prórroga convencional automática prefijada

La misma consiste en la voluntad recíprocamente emitida por arrendador y arrendatario, orientada a mantener la duración de la relación arrendaticia por otro tiempo igual o distinto, al vencimiento del tiempo prefijado, sin necesidad de ninguna otra declaración adicional o del cumplimiento de alguna condición que conforme a la ley puedan establecer las partes. El sólo vencimiento del término o del plazo estipulado, hace que la prórroga se produzca por el tiempo que llegaron a establecer, diferenciándose de la prórroga sucesiva pues mientras con esta se indica que al vencimiento del contrato ocurrirá su continuidad de modo ininterrumpido en el tiempo, sin solución de continuidad pero con el mismo límite de la no perpetuidad; en la prórroga prefijada sólo se significa la continuidad del arrendamiento por el tiempo preestablecido, de modo que una vez vencido el mismo la relación simplemente concluye por agotamiento temporal; aun cuando en ambas modalidades o subtipos el contrato continúa siendo por tiempo determinado hasta el vencimiento de la prórroga cuando se trata de la prórroga prefijada; y no así en la prórroga sucesiva en donde la duración siempre será a plazo fijo hasta que las partes le pongan término a través de cualesquiera de los medios establecidos en la ley.

Para Messineo el contrato de duración, próximo al vencimiento, puede expresamente prorrogarse (esto es, diferirse en su duración), por acuerdo entre las partes, no obstante que pone en duda si se trata verdaderamente de renovación, o de prórroga, puesto que en sentido técnico renovación significa que se estipula un contrato nuevo, estando vencido otro contrato precedente, del cual se adopta idénticamente el contenido; y probablemente la diferencia interna entre prórroga tácita y renovación tácita debe colocarse (sacando indicios de los casos de aplicación) en esto: que la prórroga extingue la duración del contrato, pero el contrato es el mismo de antes (no hay un contrato nuevo), mientras que la renovación da lugar a un contrato nuevo, aunque sea de contenido idéntico al del contrato anterior (ob. cit. vol. 4, p.514)

4. Prórroga automática prefijada con indicación de canon diferente

Las partes pueden no sólo fijar la variación del precio arrendatario durante la vigencia determinada del plazo de duración preestablecido, sino que también les está permitido, pues no está prohibido, fijar uno distinto al vencerse ese plazo y continuar la relación por otro tiempo más. Sin embargo, ha podido ocurrir que omitieron la determinación de un nuevo canon para el

caso de la prórroga prefijada, y de no preverse el mismo, ¿tendrá sentido se objete la prórroga automática así establecida?. No, de ninguna manera, debido a que la determinación del canon arrendaticio no es requisito indispensable para que la prórroga se produzca, pues se entiende que es el mismo fijado inicialmente al no existir alguna disposición contraria en la ley, pues si se habla de prórroga del contrato significa que no puede existir duda alguna en cuanto a que el precio lo acordaron al momento de la celebración del mismo. Lo que la ley exige es que el precio sea determinado (art. 1.579, CC) y de ningún modo que se determine en su monto al prorrogarse la relación. Asimismo, ¿tendrá validez que una de las partes manifieste a la otra, antes del vencimiento del plazo de duración prefijada, que el contrato no se prorrogará?. Carece de eficacia alguna tal notificación, porque las partes establecieron, en el caso propuesto, una prórroga prefijada que no puede quedar sin efecto por la sola voluntad unilateral; y mientras la prórroga no se cumpla o agote el contrato, continuará transcurriendo en su vigencia. Antes de que se inicie la prórroga el arrendatario no está obligado a concluir el contrato en esa forma y tampoco al arrendador se puede imponer la misma, a menos que sobrevenga alguna causa de terminación de conformidad con la ley.

Ahora bien, ¿puede darse la prórroga automática si se cambia el canon arrendaticio y que el contrato continúe siendo a plazo fijo?. Indudablemente que sí. La ley no prohíbe que esa determinación de las partes pueda hacerse. Lo único que se mantiene es el derecho del arrendatario a solicitar el "reintegro" siempre que el inmueble no esté exento de regulación y que el canon fijado convencionalmente resulte en exceso del máximo que se pueda legalmente exigir.

5. Prórroga automática con tiempo diferente

Las partes pueden perfectamente establecer que al vencimiento del plazo inicialmente fijado, el contrato continúe vigente por un plazo menor o mayor, en cuyo caso la relación será por tiempo determinado, pues a ellas está permitido fijar el plazo que mejor les convenga siempre que se observe el cumplimiento de algunos principios de orden legal, entre los que se encuentra aquel según el cual quien tiene la simple administración no puede arrendar por más de dos años, salvo disposiciones especiales (art. 1.582, CC); en tanto que los inmuebles no pueden arrendarse por más de quince años (art. 1.580, CC); además de que el propietario de un inmueble hipotecado no puede arrendarlo a término fijo sin consentimiento de su acreedor (art. 1.581, CC); observándose asimismo que el tutor no puede sin autorización judicial dar ni tomar en arrendamiento bienes raíces por tiempo determinado (art. 365, CC); así como también que el padre y la madre que ejerzan la patria potestad representan en los actos civiles a sus hijos menores, pero para celebrar arrendamientos por más de tres años deben obtener autorización judicial del Juez de Menores (art. 267, CC)

Aun cuando el tiempo es el elemento esencial para que la prórroga se origine, pues precisamente se trata de la prórroga del contrato en cuanto a su duración, no obstante el mismo puede ser objeto de variación, en más o en menos, y no por eso la prórroga del contrato deja de darse y siempre por tiempo determinado.

6. Prórroga automática con indicación de prórrogas sucesivas

Se trata de la posibilidad que tienen los intervinientes en la relación arrendaticia, de convenir que al vencimiento del plazo fijo preestablecido, el contrato continúe no solo por otro tiempo más en adicción, sino que la continuidad arrendaticia devenga en prórrogas sucesivas sin solución de

continuidad, como puede observarse en la praxis con algunas posibilidades orientadas a la continuación de esa relación, tal como ocurre en estos casos: 1) que el contrato al solo vencimiento de cada plazo, continuará por otro lapso determinado y así sucesivamente por tiempos concretos o determinados; y, 2) que la prórroga tendrá lugar siempre y cuando dentro de determinado tiempo y antes del vencimiento del plazo de que se trate, alguna de las partes no notifique a la otra la no continuación de la relación.

En el primer caso, el sólo vencimiento del plazo previsto da inicio a un nuevo termino de duración, no a un nuevo contrato porque se trata del mismo, entendiéndose cada continuación por efecto de la prórroga estipulada como un nuevo plazo determinado o fijo, con fundamento en el acuerdo o voluntad de las partes, lo que no infringe en principio ninguna disposición legal. Llegado el momento conclusivo del plazo predeterminado, el efecto causal se inicia como consecuencia de la previsión interpartes sin que se requiera de alguna actividad adicional concordante realizada por el arrendador y arrendatario, o que deba cumplirse con determinada exigencia de orden legal, pues solamente es necesario que se agote el último día del término prefijado para la prórroga se inicié y así sucesivamente, puesto que el cómputo del tiempo se hace contando desde el día siguiente al de la fecha del acto que da lugar al lapso, y concluirá el día de fecha igual a la del acto, del año o del mes que corresponda para completar el numero del lapso (art. 12, CC). Como se observa, el requisito esencial es el vencimiento del último día del plazo predeterminado para que se produzca la continuación de la relación dentro de las condiciones o exigencias previamente acordadas por las partes, a menos que un específico motivo se produzca antes de llegar ese día de modo que impida la continuidad, como sucede, por ejemplo, con el incumplimiento en que pueda incurrir el arrendatario dejando de pagar el alquiler u otro motivo capaz de impedir la prórroga.

¿Quiere decir, entonces, que la prórroga automática carece de límite en el tiempo?. No. La ley establece limitación al derecho de contratar, a fin de evitar que el contrato de arrendamiento sea perpetuo; y como la relación puede continuar en los herederos del arrendatario (como continuadores de sus relaciones jurídicas activas y pasivas) al no terminarse por la muerte de este (art. 1.603, CC), debe existir una limitación en el tiempo para no perjudicar los derechos de propiedad y de uso que tienen los herederos del arrendador sobre el inmueble arrendado; razones indicativas de la limitación temporal de modo que la prórroga automática no podrá exceder de los quince años a que se refiere el artículo 1.580 del Código Civil, y de pretenderse una duración mayor como consecuencia de las prórrogas sucesivas con el fin de alegarse la existencia de una duración determinada después de tal tiempo, puede oponerse la ineficacia de la prórroga automática por otros quince años más según la cláusula que la contenga, para afirmar con buena base de sustentación que el contrato concluyó a los quince años (en el primer supuesto del art. 1580) y de allí en adelante lo que ha podido ocurrir es una relación indefinida; no obstante que el inmueble arrendado ha podido ser para habitarlo el arrendatario, en cuyo caso la duración podrá ser hasta por toda su vida (art. 1580 in fine), pero esa duración puede en todo caso terminarse conforme a la ley por la sobreveniencia de alguna causa imputable al arrendatario a modo de incumplimiento, o por otro motivo no imputable al mismo establecido en la ley tal como ocurre por ejemplo con los supuestos del artículo 34 de LAI en sus literales b) y c); y asimismo, aquella prórroga automática puede también perder eficacia cuando el propietario del inmueble hipotecado lo da en arrendamiento a plazo fijo sin la autorización del acreedor, en cuyo caso si el plazo fijo excede al año corriente al vencimiento de la hipoteca, la duración arrendaticia concertada quedará reducida a ese año; a no ser que el inmueble hipotecado constituya un "predio rústico" pues en este caso si la recolección de la cosecha requiere más de un año,

entonces-la duración será hasta dicha recolección (art. 1581, CC); caso este en el cual no se aplica LAI al así disponerlo el literal b) del artículo 3° eiusdem.

En el segundo caso propuesto, como la prórroga está sometida a la condición (art. 1. 197, CC) de que cualquiera de las partes no notifique a la otra la no continuación de la duración del contrato, si esa notificación se produce la relación no concluye al vencimiento del tiempo previsto, pues el arrendatario tiene el derecho a la prórroga legal. ¿Y si en el contrato se estipula que ese derecho, de la no continuación, corresponde únicamente notificarlo o ejercerlo a una de las partes, con exclusión de la otra?. En este caso es de considerar que tal cláusula o disposición carece de eficacia, pues la obligación que se contrae bajo la condición que la hace depender de la sola voluntad de aquel que se ha obligado, es nula (art. 1.202, CC); en cuya situación es comprensible que la prórroga del contrato se producirá indefectiblemente, en el caso propuesto, a pesar de la notificación de no prórroga que el aparente beneficiario de la misma efectúa. Nos parece diferente cuando las partes en el contrato han previsto que cualquiera de las mismas puede impedir la prórroga de la duración, comunicando a la otra la no prórroga antes de que la misma se realice, en cuyo caso la disposición será eficaz por tratarse de un derecho recíproco.

VII El artículo 1.618 del Código Civil y la prórroga legal

1. Motivación

De la simple lectura comparativa entre el artículo 1.618 del Código Civil y el artículo 38 de LAI atinente a la prórroga legal, pareciera observarse que aquél con éste y crea una contradicción inconciliable, insalvable, que orienta hacia la afirmación en cuanto a que el artículo 1.618 ha quedado tácitamente derogado. Aun cuando la preferencia arrendaticia a que se refiere esta norma legal fue suprimida por LAI, no obstante en adición formulamos algunas consideraciones en cuanto a su derogación.

En efecto, el artículo 1.618 en comento establece: "Si el contrato de arrendamiento hubiere durado por más de cinco años, el inquilino tiene derecho preferente sobre otras personas que pretendan arrendar la finca". Independientemente de que el vocablo finca signifique inmueble urbano o rústico, más bien parece denotar referencia a predios agrícolas, forestales o ganaderos (inmuebles rurales); sin embargo la ubicación legislativa del citado texto legal en la Sección 1 (Reglas particulares sobre arrendamiento de casas), del Capítulo 11, Título VIII, Libro Tercero del Código Civil, indica referencia a inmueble urbano o suburbano, y como se observa que el derecho de preferencia regulado por tal norma está limitado en beneficio del arrendatario que tenga más de cinco años ocupando el inmueble, sin importar que la relación conste o no escriturada, pudiendo ser la misma por tiempo determinado o sin determinación de tiempo, en cuyo caso nos parece que de ser indeterminada carece de importancia alguna ese derecho de preferencia puesto que, por una parte, no se puede conocer anticipadamente hasta cuándo durará tal relación y, por la otra, la falta de trascendencia o importancia en el orden temporal en cuanto a su durabilidad porque si la relación es indefinida, ¿se le va a conceder al arrendatario que continúe ocupando el inmueble cuando ya lo ocupa bajo las mismas circunstancias de tiempo impreciso por lo indeterminado?. El único derecho de preferencia que regula LAI es el ofertivo (art. 42).

En realidad se observó, tal y como expusimos en "Temporalidad Arrendaticia", una importante contradicción inconciliable entre lo dispuesto por la norma en comento y el artículo 4° del DLDV puesto que éste limitaba el derecho de preferencia arrendaticia solamente al contrato a

plazo fijo, independientemente de la duración del mismo, al establecer: "El inquilino que tenga suscrito contrato de arrendamiento a plazo fijo, tiene preferente derecho para seguir ocupando el inmueble al vencimiento del plazo..."; además de que según el artículo 40 de la también derogada LRA "En los casos de los contratos por tiempo determinado, vigentes para la fecha de promulgación de esta Ley, los arrendatarios tienen derecho preferente para continuar como inquilinos del inmueble que ocupen sin perjuicio de lo establecido en el artículo 1º, ordinal a) del Decreto sobre Desalojo". Como se observa, en aquella norma del derecho común se requería únicamente que la relación haya durado más de cinco años, en cuyo caso de aplicarse la misma con preferencia a la del derogado artículo 4º en referencia, entonces no estaba protegido el arrendatario que tenía suscrito contrato de arrendamiento a plazo fijo cuya duración fuere inferior a cinco años; y como esta última disposición especial es posterior a la del artículo 1.618, por fuerza de lo establecido en los artículos 14 y 1.611 del Código Civil, parecía entonces indudable que el artículo 1.618 había quedado totalmente derogado por disposición del artículo 13 del DLDV pues no parecía procedente su aplicación relativa para los contratos sin determinación de tiempo con vista a tal remisión y colisión inconciliable, debido a que existe ahora una desigualdad privilegiada para los contratos a plazo fijo frente a los por tiempo indefinido, cuando el legislador constituyente del 47 lo que se propuso, es posible entender así, fue conceder ese derecho de preferencia privilegiada continuativa sólo para el arrendatario a plazo fijo, independientemente de la duración del contrato, puesto que en la relación de duración indefinida resulta innecesario conceder ese derecho cuando en realidad se está ejerciendo por el locatario al ocupar sin límite de tiempo alguno pero no a perpetuidad, estableciendo al mismo tiempo la forma para ponerle término a esa relación indefinida; máxime si la propia norma del artículo 1.618 no establece hasta cuándo duraría la nueva relación temporalmente insurgente por causa de la preferencia a que se refiere, pues de haberlo acordado entonces estaríamos en presencia de una relación arrendaticia impuesta por la ley por cierto tiempo y en contra de la voluntad de las partes.

2. ¿Quién determina las condiciones contractuales arrendaticias?

Según el artículo 1.618 del Código Civil, tratándose del derecho de preferencia arrendatario que el mismo regula, las condiciones del nuevo contrato insurgente las fija o determina un tercero ajeno a la relación preexistente, de la cual lógicamente nace ese derecho de preferencia, y no las partes. Y ese tercero aparentemente interesado en celebrar contrato de arrendamiento sobre el inmueble que ocupa el actual arrendatario, pareciera permitir que personas interpuestas por el arrendador impongan las condiciones que a éste le convienen, en evidente perjuicio del arrendatario a quien la Ley se propuso proteger. Y al hablar de las "mismas condiciones que el tercero hubiere estipulado" puede comprenderse entre las mismas no sólo el precio que debe pagar el inquilino al arrendador, sino también durante determinado tiempo, a su vez de duración del contrato, así como el lugar del pago y otras cargas que podrían desmejorar y afectar notablemente los derechos del arrendatario y su familia, en evidente intromisión de la función reguladora e interventiva del Estado en la materia que debe proteger cuando la necesidad así lo imponga o exija, como parte de su función rectora orientada al Bien Común y la Justicia Social. La suerte de facultad interventiva del tercero con fuerza de ley, cuando se entromete, para que aparezca la posibilidad continuativa de la relación arrendaticia, queda, no obstante, como mera información que da ese tercero y que guiará la relación sin fuerza ninguna, porque esas "condiciones que el tercero hubiere estipulado" no son obligatorias para el arrendatario, pues no

está autorizado ese tercero para imponerlas y tampoco el arrendador, toda vez que la propia norma en comento establece que "puede continuar el arrendamiento en las mismas condiciones que el tercero hubiere estipulado", y "puede continuar" no puede jamás entenderse como una obligación, pues se traduce por posibilidad u opción, que de no aceptarla el arrendatario no puede serle impuesta en contra de su voluntad. No obstante, esa intervención o intromisión del tercero fue suprimida por el derogado DLDV y la también derogada LRA al establecer el derecho de preferencia (arts. 4º y 40 respectivamente); la consignación, el tiempo para la misma y el lugar de su realización (art. 5º); así como su derogación (art. 13), al igual que la fijación del precio en los inmuebles sujetos a regulación por disposición de la LRA (arts. 1º, 4º, 8º, 11) y las sanciones (art. 30). Asimismo, el precio arrendaticio en principio lo fijan las partes y no los terceros, y si el inmueble está exento de regulación resulta indudable que sólo las partes pueden establecerlo libremente.

Sin embargo, al haber quedado expresamente derogados por LAI tanto el DLDV como LRA, ahora el artículo 1.618 del Código Civil también ha quedado tácitamente derogado por colidir con el artículo 38 de LAI puesto que no surge el derecho de preferencia por el vencimiento del plazo a que alude sino que priva la prórroga legal en el contrato a tiempo determinado al llegar el día del vencimiento del tiempo estipulado; prórroga que tendrá lugar obligatoriamente para el arrendador y facultativamente para el arrendatario, dentro del lapso máximo de duración previsto en el artículo 38 eiusdem y dentro de la excepción del artículo 40 ibídem; sin que el tercero tenga intervención alguna para fijar las condiciones del contrato en los términos que establece el artículo 38 in fine; además que por efecto de la prórroga legal ha desaparecido el derecho de preferencia arrendaticio ex artículo 1.618.

3. La inejecución de las obligaciones arrendaticias

Aun cuando lo dispuesto por el tercero, a que se contrae el artículo 1.618 del Código Civil, no es de obligatorio cumplimiento por el arrendatario para que éste pueda continuar en su condición de tal bajo un régimen nuevo como el de la prórroga legal; sin embargo mostramos parecer contrario a la aplicabilidad de esa norma en la parte relativa a que no gozan de ese derecho "sino los arrendatarios que no estuvieren incursos en incumplimiento de sus obligaciones contractuales". ¿Por qué no se aplica esa parte textual normativa?. No se aplica, no sólo por las razones ya expresadas en los puntos antecedentes, sino porque el arrendador ni el tercero interviniente tienen facultad alguna establecida en ley alguna para calificar si el arrendatario es cumpliente obligacional o no, puesto que tal atribución es competencia del tribunal correspondiente; pues condicionar o hacer depender el ejercicio del derecho de preferencia aun cuando ahora suprimido por el artículo 38 de LAI, como privilegio establecido por el Derecho inquilinario que tiene su fundamento en un orden público de protección, en lo que diga el arrendador o el tercero interviniente en relación al cumplimiento o no de las obligaciones a cargo del locatario, conduciría a dejar bajo la sola voluntad del arrendador y de ese tercero invitado a que impongan un régimen contra fas (ilícito, contrario a la justicia y las costumbres).

Por otra parte, es de observar que la legislación especial arrendaticia amplía el cumplimiento de las obligaciones a cargo del locatario como son no solo las contractuales sino también las legales.

4. Lapso temporal para el ejercicio

Contempla por último el artículo 1.618 del Código Civil que los arrendatarios deberán hacer uso del derecho de preferencia "dentro de los ocho días inmediatos a la notificación que se les haga". Tal y como se observa ese término es inaplicable por estar en directa contradicción con el artículo 38 de LAI, pues la prórroga legal procede sin necesidad de que el arrendatario la solicite, ya que opera de pleno derecho por el solo vencimiento del término prefijado como de duración del contrato, que sólo puede impedirse si el arrendatario al vencimiento de ese término no estuviere cumpliendo sus obligaciones (art. 40 LAT)

VIII. Prórroga legal y desahucio

1. El desahucio arrendaticio

El "desahucio" no ha quedado suprimido de nuestra legislación con LAI, y consiste en aquella actuación (judicial o extrajudicial), realizada por el arrendador y dirigida al arrendatario, por medio de la cual pretende despedir al mismo al manifestarle que el contrato no continuará (art. 1.60 l, CC), aun cuando esta forma de proceder del arrendador no ha perdido eficacia en nuestro derecho por efecto de la prórroga legal que se produce de pleno derecho en términos del artículo 38 de LAI, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 39 eiusdem, puesto que la prórroga legal es facultativa para el inquilino, quien puede ejercerla o renunciarla (III, 1, 2,3). No se trata de un proceso pues en nuestro Derecho actualmente no existe esa institución regulada como tal, ni constituye un procedimiento para la expulsión del arrendatario que no devuelve el inmueble arrendado.

En algunos países existe el "desahucio" (o lanzamiento) como juicio sumario (especial brevedad), no declarativo de derechos, como procedimiento de ejecución, entre otros motivos, generalmente por los siguientes: por haber expirado el tiempo de duración del contrato, la falta del pago del canon de arrendamiento vencido o por incumplimiento de cualquiera de las estipulaciones contractuales.

A propósito de que el "desahucio" no constituye en nuestro Derecho un proceso judicial, es importante referir que el artículo 183 in fine de la Ley Orgánica de la Corte Suprema de Justicia, pareciera contradecir la anotación que hemos efectuado, puesto que allí textualmente se contempla: "En los juicios interdictales, de deslinde o de desahucio, se aplicará, respectivamente, lo dispuesto en los Títulos VII, IX y XVI del Libro Tercero, Primera Parte, del Código de Procedimiento Civil"; que corresponden a los Capítulos 11 y 111 del Título 111 y Título XII (del procedimiento breve, arts. 881-894) de la Primera Parte del Libro Cuarto del Código de Procedimiento Civil vigente. No obstante, la utilización que allí se realiza del vocablo "desahucio" nos parece que resulta impropia por las razones antes expuestas. El artículo 183 eiusdem se refiere al Código de Procedimiento Civil reformado, por lo cual los Títulos corresponden a los Capítulos II (De los interdictos), Capítulo III (Del deslinde de propiedades contiguas) del Título III, así como al Título XII (Del procedimiento breve) del Libro Cuarto del Código de Procedimientos Civil vigente.

En 1967 el profesor Antonio Ramón Marín, de la Facultad de Derecho de la Universidad de Los Andes, publicó un trabajo de investigación sobre "El Desahucio" en donde afirma que el desahucio consiste en la expulsión del arrendatario llevado a cabo a instancia del arrendador o propietario, por las causas o motivos determinados por la Ley, y comenta que el desahucio

consiste en el juicio de desalojo o desocupación del inmueble a que se refiere el DLDV, anticipándose así a la interpretación que diecinueve (19) años más tarde diera a la expresión "juicio de desahucio" la Corte Primera en lo Contencioso Administrativo (Revista de la Facultad de Derecho de la ULA, N° 15, pp. 239 y ss.)

Y la Corte Primera de lo Contencioso Administrativo, en decisión del 17-02-94, interpretado el artículo 183 eiusdem, en relación a lo que se entiende por "juicio de desahucio", afirmó que de la interpretación de los artículos 1.599, 1.601 y 1.607 del Código Civil se desprende que el desahucio no es otra cosa que una simple participación que el arrendador hace al arrendatario manifestándole su voluntad de dar por terminado el contrato e interpretarse que el llamado "juicio de desahucio" en el artículo 183, equivale a un "juicio de desocupación", no obstante el error en la utilización de los vocablos por parte del Legislador. Ahora bien, al interpretar que el "juicio de desahucio" así descrito equivale a un juicio de desocupación, esta Corte debe entender entonces que en un "juicio de desahucio" ha de requerirse únicamente la desocupación del inmueble, pues ello es lo que justifica únicamente la tramitación del "juicio breve". En otras palabras, si se quiere ser consecuente con la interpretación del término "desahucio" en esta disposición en particular ella equivale a "acción de desocupación" única y exclusivamente, sin ninguna otra pretensión. La intención del legislador respecto a ese juicio que llamó de "desahucio" fue el de que se aplicara con respecto al mismo el procedimiento del juicio breve, en virtud de la remisión que el artículo 1.515 del Código Civil.

Ahora bien, no estando especialmente regulado el "desahucio" en nuestro derecho en su ámbito procesal, ¿el mismo tiene que ser antes de la conclusión del término fijado en el contrato, o también puede ser posterior a la conclusión del mismo?. Si nos atenemos al significado del vocablo "desahucio", podemos deducir del mismo dos momentos distintos: antes y después del vencimiento del término fijado como duración del contrato y, asimismo, que puede ser ejercitado no solo por el arrendador sino también por el arrendatario en cuanto la notificación que éste puede hacer indicativa de la no contaminación de la relación arrendaticia.

En efecto "desahucio" deriva de dos vocablos como son: el prefijo "des" que alude a la inversión del significado de la palabra primitiva de la cual forma parte ("Tes": preposición inseparable que indica "negación", "oposición" o "privación"), y del verbo transitivo "ahuciar" que significa "dar confianza". Sería como se expresáramos: "desconfiar" o ` `quitar la confianza". Por tanto, "desahuciar", en el ámbito inquilinario, significa "deshacer el contrato" o "despedir al arrendatario". Este es el significado propio del vocablo. Sin embargo, y penetrando un poco más allá su sentido consecuencial, también podría entenderse en su sentido impropio y en cuyo caso consiste, en la manifestación del arrendatario dirigida al arrendador, a través de la cual le hace saber la no continuidad del arrendamiento, la no renovación del mismo, y aun cuando así no constituya ningún despido, porque el arrendatario no puede por algún tiempo luego de concluido el tiempo prefijado; nada importa que el vocablo "desahucie" al arrendador, si nos atenemos al significado que el vocablo "desahucio" tiene. Lo que ocurre en la praxis, en la comprensión del vocablo, es que se tiene a entender o pensar que la figura del desahucio sólo tiene aplicación como despido del arrendador al arrendatario y no al contrario, pues muy poco se utiliza por el arrendatario para suprimir la relación arrendaticia que lo une al arrendador.

2. Clases de desahucio

En consecuencia, consideramos la existencia de dos clases de "desahucio", en orden al momento u oportunidad de su realización: "Desahucio anticipado o propio" y "desahucio posterior o impropio". El anticipado o propio a su vez puede ser en atención al vencimiento del tiempo prefijado en el contrato, así como en relación con el vencimiento de la prórroga legal. El desahucio posterior o impropio se refiere únicamente al vencimiento del plazo máximo de la prórroga a que se contrae el artículo 38 de LAL.

a. Anticipado o propio

El "desahucio propio o anticipado" tiene por finalidad despedir al arrendatario no para que termine la relación antes de su vencimiento cuando la misma es por tiempo determinado pues tal mecanismo sería improcedente por lo intempestivo, sino para que el arrendatario esté en conocimiento de la incontinuidad de la relación obligatoria arrendaticia; pero también para que el arrendatario le haga entrega del inmueble inmediatamente al vencimiento del término prefijado en caso de no ejercer la prórroga legal. A propósito, también el desahucio puede ocurrir en una relación por tiempo indeterminado, si por tal se entiende el despido al arrendatario que ocurre cuando el arrendador le comunica la no continuación del contrato y la obligación de hacerle entrega del inmueble arrendado.

1. En atención al vencimiento del plazo establecido en el contrato

El despido puede ser antes del vencimiento del término ("desahucio anticipado" o propiamente "desahucio", por el cual el arrendador hace saber al arrendatario que el contrato no se "renovará", en cuyo caso el arrendatario tiene el derecho de ejercer, o hacer valer, la prórroga legal ex artículo 38 según la duración que haya tenido la relación arrendaticia, pues si el arrendador, lo despide e intenta la acción por cumplimiento de contrato tendrá que, necesariamente, acompañar el contrato de arrendamiento escriturado, debiendo el juez aplicar de inmediato el artículo 41 de LAI en la parte que establece:

"Cuando estuviere en curso la prórroga legal a que se refiere el artículo 38 de este Decreto Ley, no se admitirán demandas de cumplimiento de contrato de arrendamiento por vencimiento del término". Sin embargo, puede ocurrir que el arrendador alegue en la demanda que el arrendatario no tiene derecho a la prórroga legal debido a encontrarse incurso en el incumplimiento de determinadas y específicas obligaciones estipuladas en el contrato o establecidas en la ley; caso en el cual y por efecto del artículo 40 eiusdem el juez se encontrará con la posible dificultad para declarar aquella Inadmisibilidad ad litem, o proceder a admitir la acción por cumplimiento de contrato propuesta a fin de poder conocer y decidir si el arrendatario incurrió o no en ese incumplimiento.

La dificultad interpretativa se amplía ante la conveniencia de comprender que como la prórroga legal del artículo 38 de LAI es de orden público (art. 7º eiusdem) aun cuando relativo, en cuanto obligatoria para el arrendador y potestativa para el arrendatario, y opera de pleno derecho (111. 1,2,31,4 y 6 supra); ante la prohibición del artículo 41, pareciera aconsejable la debida prudencia en la aplicación de esta última norma especial inquilinaria que tiene evidente carácter de orden público, a objeto de que el arrendador opte por otra vía autorizado como está por así disponerlo

el artículo 41 en comento, pues se admitirán aquellas demandas que tengan como fundamento el incumplimiento de obligaciones legales y contractuales, como lo preceptúa el artículo 41 en referencia. No obstante, hemos observado que esta norma se aplica "Cuando estuviere en curso la prórroga legal a que se refiere el artículo 3 8", con cuya previsión se pudiera significar que el arrendatario continúe gozando del inmueble arrendado sin objeción del arrendador, por lo que la acción por cumplimiento de contrato resulta inadmisibile, materia esta que sólo al final del proceso puede establecer el juez, pues en caso contrario, es decir, si el arrendatario al vencimiento del término contractual estuviere incurso en el incumplimiento de sus obligaciones contractuales o legales, no tendrá derecho a gozar del beneficio de la prórroga legal, en cuyo caso el juez sólo podrá hacer tal determinación en la sentencia definitiva (vid. III.8).

2. En relación con el vencimiento de la prórroga legal

De igual modo, la notificación también puede tener lugar por el arrendador al vencimiento de la prórroga legal, a objeto de enervar los efectos de la posible continua ocupación o posesión del arrendatario, que pudiera después entenderse como tolerada o permitida, aun cuando el arrendador no está obligado a realizar esa notificación, pero que si le permite impedir que el arrendatario llegare a oponerle la tácita reconducción, pues como dispone el artículo 1.601 del Código Civil "Si ha habido desahucio, el arrendatario, aún cuando haya continuado en el goce de la cosa, no puede oponer la tácita reconducción".

b. Desahucio posterior o impropio

Puede afirmarse la existencia de un "desahuci posterior o impropio", que pudiera significar la notificación que hace el arrendador al arrendatario al vencimiento de la prórroga legal a objeto de que el entrega el inmueble arrendado, a que se contrae el artículo 39 de LAI, y no otro significado podemos entender cuando el mismo establece: "La prórroga legal opera de pleno derecho y vencida la misma, el arrendador podrá exigir al arrendatario el cumplimiento de su obligación de entrega del inmueble arrendado" (cursivas nuestras); exigencia de entrega que también puede traducirse como si le dijera: "no te voy a tener más como arrendatario", o una forma de despedirlo indicativa de la no continuidad de la relación arrendaticia; pues esa actitud comunicativa del arrendador se interpreta como quitar la confianza al arrendatario, deshacer la expectativa arrendaticia por efecto de la posible renovación. De la propia acepción del vocablo "desahucio" deviene la posibilidad del desahucio posterior o impropio que puede tener lugar luego de la conclusión del término o plazo prefijado por la prórroga legal.

IX. Los artículos 1.599, 1.600, 1.601, 1.604 y 1.614 del Código Civil y la prórroga legal

Mutatis mutandis lo comentado en el N° III (1,2,3,4), así como en el IV (literales c y e), cuando el artículo 1.599 del Código Civil establece que "Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye contradicción insalvable con el artículo 38 de LAI, pero no existe la misma debido a que es la Ley la que impone al arrendador la prórroga obligatoria que viene a ser, en todo caso, por tiempo determinado, dentro de las circunstancias fácticas temporales a que alude esa norma especial inquilinaria, y la propia existencia de la prórroga legalmente impuesta por tiempo determinado hace que la relación sea por ese preciso tiempo en cuyo caso la relación en su integridad temporal es a plazo fijo. Es más, "Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo

determinado, concluye en el día prefijado" quedará siendo aplicable a la relación arrendaticia cuando se da cualesquiera de los supuestos siguientes: a) el del artículo 40 de LAI si el arrendatario estuviere incurso en el incumplimiento de sus obligaciones contractuales o legales, al vencimiento del término contractual, no tendrá derecho a la prórroga legal y, en consecuencia, el arrendador tiene derecho de vencerse el plazo fijo, tampoco gozará del beneficio, siendo únicamente obligatoria para el arrendador concederla pero facultativa o potestativa para el arrendatario aceptarla o gozarla (111. 1,2,3 supra). Por otra parte, la aparente incertidumbre que presenta el principio ex artículo 1.599 ante la presencia del artículo 38 de LAI se aclara, con los artículos 1.600 y 1.614 del Código Civil.

En efecto, el primero de los mismos dispone "Si a la expiración del tiempo fijado en el arrendamiento, el arrendatario queda y se le deja en posesión de la cosa arrendada (debe ser posesión efectiva o real pues si el arrendatario ha abandonado el inmueble o ha ocupado otro bajo arrendamiento no produciría el efecto previsto); el arrendamiento se presume renovado, y su efecto se regla por el artículo relativo a los arrendamientos hechos sin determinación de tiempo", previsión normativa que no colide en modo alguno con el artículo 38 de LAI, puesto que "el tiempo fijado en el arrendamiento" no es solo el del contrato sino también el impuesto por la Ley a modo de prórroga que opera de pleno derecho en beneficio del inquilino; en tanto que el segundo contempla: "En los arrendamientos hecho por tiempo determinado, si el inquilino continuare ocupando la casa después de vencido el término, sin oposición del propietario, se juzga que el arrendamiento continúa bajo las mismas condiciones; pero, respecto del tiempo se procederá como en los que se hacen sin tiempo determinado", observándose que tampoco existe en esta norma colisión alguna con la del artículo 38 de la Ley Especial Inquilinaria, dado que por "arrendamientos hechos por tiempo determinado" podemos entender no solo los celebrados originariamente como de tal carácter sino los mismos en orden a la prórroga legal a que se contrae aquella norma especial, pues al contemplarse una prórroga legal, la misma debe entenderse incorporada al contrato originario sea únicamente por tiempo determinado e improrrogable; en cuyo caso anticipadamente se conoce el lapso máximo de duración de la prórroga impuesta por la Ley.

La relación arrendaticia por tiempo determinado y con vista a LAI, se interpreta como una unidad temporal que continúa con el mismo carácter por disposición de la Ley, pues "Durante el lapso de la prórroga, permanecerán vigentes las mismas condiciones y estipulaciones convenidas por las partes en el contrato original, salvo las variaciones del canon de arrendamiento que sea consecuencia de un procedimiento de regulación, o de un convenio entre las partes, si el inmueble estuviere exento de regulación tal como lo dispone el artículo 38 in fine. Además, al disponer el artículo 1.599 del Código Civil que "Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado, sin necesidad de desahucio la norma tampoco colide con el artículo 38 en comento, puesto que es la propia Ley la que fija la duración del contrato con fundamento en la prórroga, al vencerse el tiempo prefijado que es cuando la misma opera de pleno derecho, siempre y cuando el arrendatario al vencimiento del término contractual estuviere cumpliendo sus obligaciones contractuales o legales. A este hecho temporal, en orden a la duración, puede aplicarse no solamente el artículo 1.599 sino también los artículos 1.600 y 1.614 del Código Civil, normas estas dos últimas relativas a la tácita reconducción, como hemos observado (IV.2.2). De igual manera el artículo 1.601 del Código Civil guarda íntima relación con el artículo 1.599 eiusdem y, por tanto, tampoco colide con el artículo 38 de LAI.

Con fundamento en esos dos principios, el contenido en los artículos 1.599 y 1.601, así como en los artículos 1.600 y 1.614 del Código Civil, podemos construir algunas precisiones indicativas

de la "renovación" del contrato por tiempo determinado, o la conversión del mismo en otro por tiempo indefinido; y al propio tiempo observa la no colisión con las normas reguladoras de la prórroga legal.

1. El artículo 1.599 contiene el principio de la terminación del contrato por tiempo determinado por el solo hecho del vencimiento del tiempo de su duración. Este principio se aplica siempre y cuando en el contrato no se establezca la "prórroga automática" del tiempo de duración, pues de haberse estipulado la misma el contrato continúa bajo las mismas circunstancias previstas en el contrato objeto de la prórroga convencional, y mientras la prórroga automática convencional exista en su funcionalidad práctica, la prórroga legal no se aplica. El principio ex artículos 1.599 y 1.601 no son de orden público y puede, en consecuencia, dejar de aplicarse bajo el imperio de la autonomía de la voluntad en el sentido anotado.

2. Hecha la aclaratoria que antecede, el vencimiento del tiempo previsto agota la duración prefijada (la del contrato más la prórroga legal), puede producir, por ausencia de más tiempo determinado, la extinción de la relación arrendaticia y no solo la temporalidad determinada como hemos observado; hecho conclusivo que deviene de manera automática, es decir, sin necesidad de ninguna actuación del arrendador demostrativa de la no continuidad obligatoria, pues ya la voluntad de incontinuidad fue manifestada en el momento de la celebración contractual y resultaría inútil e innecesario un recordatorio adicional, así como agotada la prórroga legal tampoco se necesita alguna indicación interpartes para que el tiempo finalice o concluya. No obstante, ocurrida la conclusión o terminación del contrato, por agotamiento del tiempo previsto, puede acontecer que aquella relación se renueve (arts. 1.600 y 1.614, CC) en beneficio exclusivo del arrendatario, por varios motivos: a) la "conducta activa" del arrendatario de quedarse ocupando el inmueble arrendado sin oposición del arrendador después de vencida la prórroga legal, o luego de vencido el tiempo prefijado, demostrativa del deseo que tiene para que aquella conclusión no le impida continuar como arrendatario; y, b) la "actitud pasiva u omisiva" del arrendador, ante aquella actividad del arrendatario de quedarse, al no hacer nada para indicarle al arrendatario que debe devolverle el inmueble arrendado. ¿Puede entenderse esa "conducta activa" del arrendatario y la "actitud pasiva" del arrendador, como un consentimiento tácito en la continuación de la relación arrendaticia?. Creemos que sí porque el hecho de quedarse el arrendatario en el inmueble, resulta indicativo de la continuidad arrendaticia bajo un consentimiento tácito; y la ley sanciona la negligencia o inactividad del arrendador, o su falta de actuación dirigida precisamente a impedir la "tácita reconducción". En tal forma se manifiestan los consentimientos tácitamente emitidos que dan lugar y vida a la nueva relación obligatoria, pues la prórroga legal no es obligatoria para el arrendatario y por tanto puede renunciar la misma de la manera como hemos observado (111.1,2,3)

3. Los artículos 1.600 y 1.614 del Código Civil así como el artículo 34 de LAI, pudieran tal vez dejar cierta duda o incertidumbre en perjuicio del arrendador, al no indicar de qué tiempo dispone el mismo para realizar alguna actividad como indicativa de la no renovación del contrato cuando se vence o agota el tiempo de la prórroga legal a que se refiere el artículo 38 de la Ley. Ninguna otra norma legal suple esa omisión, quedando la incertidumbre en plena vigencia. ¿Será, acaso, el lapso de los quince días continuos siguientes al vencimiento del término previsto por las partes como duración del contrato por tiempo determinado, si se toma en cuenta que dentro de esos quince días el arrendatario puede consignar el alquiler, según lo establece el artículo 51 de LAI?. Tratándose de un contrato de arrendamiento por tiempo determinado, el arrendatario tiene derecho a la prórroga legal, y vencida ésta procede el cumplimiento por vencimiento del término y el consiguiente secuestro del inmueble. No obstante, el problema se

presenta cuando el arrendador no solicita el cumplimiento del contrato por vencimiento del término luego de vencida la prórroga legal, que suponemos la gozó el arrendatario, y éste se queda ocupando el inmueble sin ninguna oposición del arrendado. En este caso, ¿puede entenderse que el arrendador permitió la tácita reconducción? ¿De cuánto tiempo dispone el arrendador para solicitar aquella acción tomando en consideración la especialidad de la Ley?. La Ley guarda silencio y si el ocupante inmobiliario consignó antes de que el arrendador actuara judicialmente ¿qué ocurre?. No nos parece que aquellos quince días sea el tiempo disponible por el arrendador para hacerle saber al arrendatario la obligación que tiene de devolverle el inmueble; y tampoco si ocurre la prórroga legal y el arrendador guardó silencio. El inquilino más bien pudiera quedarse en espera de que se produzca el surgimiento del nuevo contrato. ¿Por qué no es ese el tiempo?. Porque esos quince días son para la consignación de la pensión de arrendamiento vencida, y en el caso propuesto el contrato que existía se terminó por el sólo vencimiento del tiempo prefijado por la prórroga legal, sin que se presuma la producción automática de la renovación del contrato.

¿El contrato se renovará después de vencido un mes si el pago se estipuló por mensualidades?. En principio, no parece ser este un criterio convincente, pero podría serlo tal como apuntamos luego, puesto que el contrato por tiempo determinado concluye en el día prefijado por la prórroga legal, sin necesidad de desahucio; en cuyo caso ya no existe la relación (concluida), la misma está inerte, sin movilidad pero a la espera de la posibilidad de entrar en movimiento temporal y hacia otra modalidad o dimensión en el tiempo, sin tiempo determinado, por las causas o motivos de excepción a que se contraen los artículos 1.600 y 1.614 del Código Civil.

Entonces ¿cuál puede ser el tiempo razonablemente disponible por el arrendador para despedir al arrendatario de no haber habido el previo desahucio del artículo 1.601 del Código Civil, al vencimiento de la prórroga legal?. En realidad no puede precisarse por las razones expuestas y esencialmente debido a la omisión de nuestro legislador al no preverlo. Es de considerar que aquella oposición - para que el arrendatario no continúe ocupando el inmueble - puede hacerse de inmediato antes del vencimiento de la prórroga legal, o luego del vencimiento de la misma. Inmediatez que no se puede precisar a cuántos días corresponde o equivale, pero que se deduce o sospecha no sea tantos como para suponer que el arrendador carece de interés en la no continuidad de la relación a tiempo indefinido, pues el arrendatario no está obligado tampoco a "intimar" al arrendador para que dentro de determinado tiempo le haga conocer si tiene o no interés en que le haga entrega del inmueble o en la continuación arrendaticia. Se supone que la oposición debe surgir de inmediato, pero no podemos cuantificar ese tiempo, pero que si no se hace antes de que transcurran quince (15) días luego de transcurrir un mes luego de vencida la prórroga legal y el arrendatario consigna la cantidad de dinero que le venía pagando por concepto del canon arrendatario, en el Tribunal de Municipio de la ubicación del inmueble; en tal caso podría llegarse a la convicción que ha operado la "tácita reconducción" (vid. IV, supra). ¿Por qué?. En razón de haber guardado silencio el arrendador ante la posesión pacífica del inmueble por parte del arrendatario, después de haber concluido el lapso prefijado ex artículo 38 LAI como duración del contrato por efecto de la prórroga, pues la sola ocupación, la ausencia de oposición del arrendador y la consignación que el inquilino realice en beneficio de aquél, con actitud de pagar consignando dentro de los quince días continuos siguientes al mes que haya transcurrido, luego del vencimiento de la prórroga legal, constituyen importantes elementos de convicción para ser valorados en la calificación hacia el establecimiento o declaración de una nueva relación obligatoria de carácter arrendaticio por tiempo indefinido, cuyo inicio tendrá lugar desde el día siguiente al del vencimiento del día del término establecido por el artículo 38 de LAI (art. 12,

CC). Esos elementos fácticos resultan de especial importancia para sostener que, en tal caso, se ha producido la tácita reconducción como conclusión a que puede llegar el Juez obteniendo de esos elementos conocidos, para establecer el hecho desconocido como lo constituiría la tácita reconducción (art. 1.394, CC)

En el caso de la prórroga legal, una vez vencida la misma, ¿puede producirse la tácita reconducción?. Creemos que sí, pues si el arrendador deja al arrendatario en posesión del inmueble, sin oposición alguna, entendida ésta como cualquier actividad orientada a indicarle que la relación arrendaticia no continuará y para que le devuelva el inmueble arrendado, o la solicitud del secuestro (art. 38 LAI); es indudable que esa ausencia de oposición puede conducir a la tácita reconducción. Ahora bien, el problema insurgente consiste en determinar no sólo de cuánto tiempo dispone el arrendador para realizar aquella actividad o solicitar el secuestro, a fin de impedir la tácita reconducción; y como la Ley nada dice al respecto, *mutatis mutandis* damos el mismo razonamiento anotado.

En los dos casos antes expuestos, ¿tendrá valor una oposición posterior al acto consignatorio arrendaticio?. Mostramos parecer contrario, pues un mes después de concluida la prórroga legal más los quince días a que se refiere el artículo 51 de LAI, son lo suficientemente amplios, como tiempo, para que el arrendador haya requerido al arrendatario la devolución del inmueble, y si no lo exigió puede entenderse que su omisión no le beneficia, puesto que la conducta del arrendatario, en tal circunstancia, parece demostrar su intención de querer continuar ocupando el inmueble con tal carácter, bien por necesidad o simplemente porque no le interesa irse (*ab initio voluntatis, ex post facto neccessitatis*: lo voluntario al iniciarse, después del hecho es necesario). Ante el desinterés o la negligencia del accipiens, la consecuencia no se hará esperar produciéndose la tácita reconducción.

En un caso que guarda alguna relación con lo expresado, luego de practicado el desahucio y de haber el arrendador concedido al arrendatario prórrogas sucesivas de la relación arrendaticia, la Corte Primera en lo Contencioso Administrativo según sentencia del 26 de noviembre de 1996 resolvió la controversia, que le fue planteada, de la manera siguiente: "Ahora bien, en el presente caso, la arrendadora a pesar de haber realizado el correspondiente desahucio, y la arrendataria haberlo recibido, tal y como consta de los instrumentos cursantes a los autos, en períodos posteriores al vencimiento del contrato que regía las relaciones de las partes, producido éste como consecuencia del indicado desahucio, otorgó prórrogas sucesivas en las cuales permitía a la demandada seguir gozando de la cosa arrendada y vencidas estas no desplegó una actividad inmediata a dicho vencimiento que permitiera comprobar fehacientemente que a partir de esa fecha su voluntad era la de dar fin a la relación arrendaticia, pues no es sino hasta un año y nueve meses después aproximadamente cuando dirige nuevamente una comunicación a la demanda con el propósito de terminar con la relación arrendaticia existente, en virtud de lo cual, al no haber desplegado ninguna actividad durante el lapso que corrió al vencimiento de la última de las prórrogas otorgadas, dejando transcurrir más de un año y medio sin expresar en modo alguno su voluntad de no seguir con la relación arrendaticia, y por el contrario haber estado durante todo este plazo el arrendatario en el goce de la cosa arrendada, es por lo que el a quo realizó una correcta interpretación de las normas que regulan la materia, al afirmar que en el presente caso el contrato objeto de la acción se convirtió a tiempo indeterminado y en consecuencia era improcedente la acción propuesta y así se declara" (Oscar Pierre Tapia, Jurisprudencia de los Tribunales de la República, vol. 11, pp. 184 y 185).

Es indudable que no se observa ninguna duda en la interpretación realizada por la Corte Primera en lo Contencioso Administrativo en el caso a que la misma se refiere, puesto que fue tan

inoportuna la oposición del arrendador que el tiempo se encargó de demostrar la extemporaneidad de la misma por lo retardada, y no sólo esto sino que concedió diversas prórrogas de la relación en orden al tiempo, por lo que las mismas no dejan ninguna duda en cuanto a la propia voluntad del locador sobre la indeterminación contractual; dejando transcurrir demasiado tiempo después del vencimiento de la última prórroga para pretender de modo preclusivo poner término a una relación que ya se había convertido en indefinida.

De modo, entonces, que en caso de controversia judicial, corresponde al arrendador probar que no se verificó la tácita reconducción luego de transcurrido el goce de la prórroga legal, pues al arrendatario nada corresponde probar para el aparecimiento de esa nueva relación contractual más que aquella consignación efectuada, dentro de los quince días continuos siguientes dentro de la concepción contenida en artículo 51 de LAI, para llevar al ánimo del juzgador que su actitud diligente fue orientada precisamente al aparecimiento de esa nueva relación obligatoria. El Juez tendrá que valorar las pruebas promovidas a modo de determinar o establecer si se produjo o no la misma, pues la presunción (art. 1.394 CC) es la consecuencia que la ley o el juez saca de un hecho conocido (ocupación del arrendatario, consignación arrendaticia y carencia opositora del arrendador), para establecer uno desconocido (la tácita reconducción); presunción legal deducible de lo dispuesto en los artículos 1.599, 1.600, 1.601 y 1.614 del Código Civil, en concordancia con el artículo 51 de LAI.

En adición y con fundamento, en los artículos 1.599, 1.600, 1.601 y 1.614 del Código Civil, que no constituyen normas de orden público, ¿podrá establecerse en el contrato a tiempo determinado que, luego de vencido el plazo o término concedido por el artículo 38 de LAI, el arrendador dispone de tantos días para hacer conocer al arrendatario la no renovación del arrendamiento?. Y, ¿de igual modo en el caso de que tenga lugar la prórroga legal ex artículo 38 LAI?. Parece prima facie procedente tal previsión. Las partes pueden estipular de tal modo, en cuyo caso el sólo vencimiento del lapso convencionalmente fijado, sin la correspondiente actuación del arrendador, nada obstaculiza para que se interprete como que ha ocurrido la "tácita reconducción". Sin embargo, se pone en duda un plazo demasiado largo, máxime si durante el mismo el arrendado ha recibido el pago del alquiler, en cuyo caso el tiempo estipulado convencionalmente, a que nos hemos referido, quedará inexorablemente sin efecto alguno. ¿Por qué tal deducción?. En realidad, esa estipulación se presume establecida en orden a demostrar la posibilidad de esa "renovación", pues en caso contrario no la acordarían; pero además tiene por finalidad concreta impedir que la "renovación" prevista en la Ley ocurra, si el arrendador ejerce ese derecho dentro del lapso preclusivo acordado; y de no ejercerlo se comprende entonces la intención del arrendador en dar continuación a la relación arrendaticia, en los términos y consecuencias previstos en los artículos 1.600 y 1.614 del Código Civil. Ese lapso fijado convencionalmente para la oposición del arrendador ("desahucio impropio o posterior") ¿podría objetarse bajo el rigor de una condición nula?.

Independientemente que aquel plazo para la oposición constituye un derecho establecido en beneficio del arrendador, pero también del arrendatario en cuanto su no ejercicio por aquél devendría en la tácita reconducción, pudiera también interpretarse que ese pacto o convenio constituye una obligación para el arrendador; disponiendo el artículo 1.202 del Código Civil que "La obligación contraída bajo una condición que la hace depender de la sola voluntad de aquél que se ha obligado, es nula". Mostramos duda de que aquella estipulación constituya una obligación condicional, pues aun cuando en esa estipulación existen el arrendador y arrendatario (elemento subjetivo), así como una conducta prefijada que pudiera ser el elemento objetivo, sin embargo éste no está integrado por ninguna obligación del arrendador en beneficio del

arrendatario (se estipuló propiamente en beneficio del arrendador); ese convenio carece de carácter "económico" pues no puede valorarse económicamente la conducta a realizar por el arrendador ("hacerla concertada oposición dentro de determinado tiempo"); por lo cual consideramos se trata únicamente de un derecho que puede ejercer el arrendador, que puede renunciar o no, más no constituye una obligación condicional y menos aún de tal carácter regulada por el art. 1.202 eiusdem.

De no existir otra forma indicativa de la no tácita reconducción, ¿podría aplicarse el artículo 1.212 del Código Civil, según el cual "Cuando no haya plazo estipulado, la obligación deberá cumplirse inmediatamente si la naturaleza de la obligación, o la manera como deba ejecutarse, o el lugar designado para cumplirla, no hagan necesario un término, que se fijará por el Tribunal...". Creemos que no porque el arrendatario no tiene obligación de dirigirse al arrendador haciéndole saber la renovación del arrendamiento, pues sólo con la ocupación o posesión precaria del inmueble sin la oposición de aquél, en principio, hace proveniente la renovación si éste es el interés del arrendatario, porque la Ley no puede obligar a las partes a celebrar un contrato contra su consentimiento o voluntad, en tal caso y a menos que se trate de la excepción en contra de la voluntad del arrendatario a que se contraen los artículos 1.600 y 1.614 del Código Civil; además que la obligación del inquilino consiste, allí, en la entrega o devolución del inmueble al vencimiento del "término o plazo" (art. 1.594, CC) y tal obligación no es exigible de inmediato porque según los artículos 1.600 y 1.614 del Código Civil, tiene a su favor la expectativa de esa renovación posible o "tácita reconducción", pues tal obligación no requiere para su cumplimiento un plazo, ni será necesario lo fije el Tribunal, toda vez que la misma - por su naturaleza - está regida por la previsión contenida en esas normas legales.

4. De existir un contrato por tiempo determinado, no hay duda que el mismo termina el día en que concluya la prórroga legal en caso de que el arrendatario haya podido gozarla, sin que tenga el arrendador necesidad de hacerle saber eso al arrendatario, pues se entiende que él está debidamente informado de ese hecho desde el mismo momento de la celebración del contrato. Por eso el legislador establece que el contrato concluye, en tal caso, sin necesidad de desahucio. Sin embargo esa terminación, que pareciera automática y productora del correspondiente efecto o consecuencia como lo constituye el deber que tiene el arrendatario de hacerle entrega al arrendador del inmueble recibido en arrendamiento, pudiera (esa terminación) verse perturbada y convertirse la misma en una nueva modalidad o relación atemporal, con fundamento en lo establecido en los artículos 1.600 y 1.614 del Código Civil.

5. El arrendador ante su pasividad, puede ver aparecer contra su voluntad y como sanción a su negligencia demostrativa del poco interés que tiene para que el inquilino le devuelva el inmueble arrendado, una nueva relación contrato de arrendamiento por tiempo indefinido; pues habiendo concluido aquella relación por tiempo determinado no solo no hace nada para exigir al arrendatario la entrega del bien, sino que más bien lo deja en posesión (aun cuando precaria) del objeto arrendatario. Esa omisión, aunque involuntaria (si el arrendador dejó pasar la oportunidad desapercibidamente), o calculada (como consecuencia de una conducta previsiva que orienta a originar la nueva relación por los beneficios económicos que le otorga); no deja de ser en todo caso una circunstancia que se califica como negligente, y por lo mismo resulta preparatoria o antecedente de esa nueva "relación obligatoria atemporal".

6. Existe una modalidad contractual "atemporal" (sin que signifique la existencia presencial y activa del tiempo, pues el tiempo siempre se da, sino que no se mide anticipadamente limitándolo); o más concretamente el contrato por "tiempo indefinido" por lo impreciso, no "indefinible" o "ilimitable" porque la Ley lo limita para evitar su perpetuidad. Esa modalidad

"atemporal" en el sentido observado la constituye el contrato de arrendamiento sobre un "predio rústico" que no obstante no haberse inadvertidamente fijado un término de duración, esa "indeterminación temporal por disposición legal lo convierte por tiempo determinado o a plazo fijo de un año, a menos que se necesite más tiempo para la recolección de los frutos que la finca produzca de una vez, aunque ese tiempo pase de dos o más, pues en este caso la relación se entenderá celebrada por tal tiempo, tal como se establece en el artículo 1.626 del Código Civil.

7. ¿El artículo 1.604 del Código Civil quedó derogado tácitamente por el artículo 38 de LAI? Aquella norma en su primera parte establece lo siguiente: "Aunque se enajene la finca, subsistirá el arrendamiento durante el plazo convenido, siempre que conste por instrumento público o por instrumento privado que tenga fecha cierta, a no ser que se hubiese estipulado lo contrario" (negritas nuestras). Como se observa para que subsista la relación arrendaticia la previsión legal hace depender la misma de las condiciones que impone, en cuyo caso es interesante preguntarse si este tipo de inmueble ("finca") se encuentra o no fuera del ámbito de aplicación de LAI que en su artículo 3º., literal b, ordena: "Art. 3º.: Quedan fuera del ámbito de aplicación de este Decreto Ley, el arrendamiento o subarrendamiento de: b) Las fincas rurales". Y como el artículo 1.604 en comento se encuentra incluido en el capítulo correspondiente a las Reglas comunes al arrendamiento de casas y de predios rústicos, resulta necesario indagar a qué tipo de "finca" tal norma se aplica en relación con los artículos 38 y 1º de LAI, en concordancia con el literal b del 3º eiusdem; pues por "finca" puede entenderse no sólo el inmueble rural sino también el urbano o suburbano, que todavía se observa en algunas ciudades y en espacios suburbanos, en donde existen construcciones y actividades agrícolas y pecuarias, u otras, en cuyo caso "finca" como inmueble urbano o suburbano está dentro del ámbito de aplicación de LAI, al tenor de la concepción del artículo 1º eiusdem; en tanto que si ese inmueble (finca) es un bien rural, queda entonces fuera de la misma. Tomemos en consideración que según el Diccionario de la Real Academia Española por "finca" se entiende "Propiedad inmueble, rústica o urbana".

Planteado así el problema interpretativo, podemos deducir que si el inmueble de que se trate es una "finca rural", la misma está excluida del ámbito de aplicación de LAI; en tanto que si es un inmueble urbano (entendido como unidad de vivienda que se encuentre físicamente ubicada dentro del área de la ciudad), o suburbano (en cuanto a la edificada en la zona de influencia de la ciudad, como área de expansión, conforme a las respectivas Ordenanzas Municipales), entonces a tal inmueble le son aplicables las normas de LAI; en cuyo caso ¿cómo queda el artículo 1.604 del Código Civil ante la vigencia del artículo 38 de LAI?. Al efecto es de observar que como tal norma general regula los contratos de arrendamiento por tiempo determinado ("subsistirá el arrendamiento durante el plazo convenido", expresa la misma) en orden al tipo de inmueble a que se refiere, hay que tomar en consideración que también preceptúa que la relación arrendaticia subsistirá durante el plazo convenido en el contrato "a no ser que se hubiese estipulado lo contrario" (negritas nuestras). Esta condición impuesta por la Ley colide con el principio de la prórroga legal que establece: llegado el día del vencimiento del plazo estipulado, éste se prorrogará obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el arrendatario, de acuerdo con las siguientes reglas"; en mismo tiempo porque se excluyen, sin que haya posibilidad de conciliarlas, cuyo caso entre las dos normas no hay coexistencia y no pueden aplicarse por lo cual privilegia el principio de la especialidad de LAI conforme al cual las leyes nacionales especiales se aplican con preferencia a las de carácter general en las materias de su especialidad; y al existir la anotada contradicción insalvable, absoluta e irreductible, es admisible que ha quedado tácitamente derogado, de manera parcial, el artículo 1.604 del Código Civil, en la parte que dice: "a no ser que se hubiese estipulado lo contrario".