

Gustavo Contreras B.

ASPECTOS RELEVANTES EN EL JUICIO DE DESALOJO

En el transcurso del año próximo pasado, tuvimos la grata y dignificadora oportunidad de dictar charlas y ser copartícipe en Seminarios sobre Derecho Inquilinario en distintas zonas del país, unas veces organizados por Colegios de Abogados, otras por Núcleos Universitarios. La mayor de las veces referidos a distintos aspectos procesales administrativos o jurisdiccionales de la materia. De allí extrajimos un cúmulo de experiencias, que, a pesar de nuestra larga data en el estudio de esta importante rama de Derecho, no nos habíamos detenido en su trascendencia. A partir de la presente muestra, gustosos entregaremos en diferentes publicaciones a los colegas, el cúmulo de experiencias recibidas, que contribuyen al perfil del Derecho Inquilinario.

En varias oportunidades nos hemos referido a distintos extremos a tomar en cuenta en este importantísimo procedimiento tanto en el campo procesal común, como en el especial inquilinario. Y ello debido a las disímiles interpretaciones de las normas que lo informan, tanto desde el punto de vista sustantivo como adjetivo. Distintas interpretaciones que generan una tremenda inseguridad jurídica en el campo de los abogados en ejercicio quienes plantean el problema en estrados, bien en el campo administrativo, a resolver, como en el más delicado jurisdiccional, requerida en este curioso género en la esfera jurisdiccional. Así, vemos, como la opinión jurídica de nuestros más altos tribunales en la materia: La Corte Primera en lo Contencioso-Administrativo, como en la Sala de Casación Civil y Contencioso-Administrativa (en su oportunidad), han emitido decisiones que en muchísimos casos se contradicen, dejándonos en completa perplejidad y desazón jurídica.

Toda esta incertidumbre tiene su principal causa en la atomización o dispersión de las normas que informan la materia, contenidas principalmente en nueve (9) cuerpos legales, a saber:

- a.- Decreto Legislativo sobre Desalojo de Vivienda del año de 1947
- b.- Ley de Regulación de Alquileres de 1960. Reformada en uno de sus principales aspectos, (artículo 54 que se refiere a inmuebles declarados exentos de Regulación de Alquileres), con entrada en vigencia a partir del 14 de Enero de 1987.
- c.- Reglamento de la Ley de Regulación de Alquileres y de Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas (1972).
- d.- Reforma del Código Civil (1982)
- e.- Código de Procedimiento Civil (Reforma de 1987)
- f.- Ley Orgánica de la Corte Suprema de justicia del año 1976
- g.- Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos del año de 1982
- h.- Decretos Nos. 513 y 576 del año de 1976
- i.- Otros Decretos del Ejecutivo puestos en vigencia en distintas fechas.

Es decir que a la hora de alegar la norma correcta, o decidir el caso planteado en la forma más justa y ceñida a derecho, los abogados nos encontramos ante una verdadera maraña de normas que, en algunos aspectos, aparentemente se contradicen.

Por otra parte debemos tener en' consideración, a la hora de la interpretación de las normas que informan el Derecho Inquilinario, con ya un perfil definido, que no podemos hacerlo bajo el tamiz acostumbrado y sembrado en nuestro cerebro, de la óptica del Derecho Común. Como el frío analista del Derecho guiado por la sola facultad dispositiva, que no inquisidora, del

administrador del Derecho. Este aspecto inquisidor del Derecho a administrar, es una de las principales características del Derecho Inquilinario. Y ésta la siembra que pretendemos efectuar.

1.- APLICABILIDAD DEL DECRETO LEGISLATIVO SOBRE DESALOJO DE VIVIENDAS.

Aún con toda su vetustez, pues data de 1947, el D.L.D.V. continúa siendo un instrumento jurídico de eficacia indiscutible para el amparo de las personas quienes necesitan el arriendo de inmuebles para cubrir la principalísima necesidad del techo, o para desempeñar múltiples funciones como los profesionales en sus bufetes, consultorios, el pequeño y mediano comerciante para sus establecimientos mercantiles, o el pequeño o mediano industrial para establecer en galpones apropiados sus actividades. Y este amparo se trasluce en evitar que el arrendador de un inmueble sujeto a un contrato a tiempo indeterminado, pueda resolver el contrato, y, en consecuencia lanzar al inquilino, por el sólo dictado de su voluntad, es decir, en forma unilateral.

Quizá de ello se derive la interpretación errónea ya superada, pero que aún es sorprendentemente repetida en algunos casos por abogados trasnochados, o por puro interés de demorar los procedimientos, que el D.L.S.D.V. es solamente aplicable a los contratos de arrendamiento a tiempo indeterminado. Lo cual, como apuntamos, es totalmente falso, puesto que, por ejemplo, los artículos 4º, 5º (consignación de pensión arrendaticia), 6º, 84, 9º y 11º, son plenamente procedentes a cuestiones arrendaticias derivadas de un contrato a término fijo.

En cambio sí existen otros artículos que únicamente tienen aplicación en aquellos asuntos derivados de los contratos que no tienen plazo de duración. Uno de estos artículos del Decreto Ley sobre Desalojo, y el que tiene mayor trascendencia en la práctica, es el 14 que trata sobre el procedimiento a seguirse para el desalojo de viviendas por insolvencia en el pago de cánones de arrendamiento, lo cual explanaremos en ulteriores páginas.

Y por otro lado, se encuentran previstos artículos que SOLO se aplican en los contratos de arrendamiento a tiempo determinado, como por ejemplo el 4º, que en su encabezamiento textualmente reza: "...El inquilino que tenga suscrito contrato de arrendamiento a plazo fijo, tiene preferente derecho para seguir ocupando el inmueble al vencimiento del plazo..."

Por lo tanto para determinar si un articulado de ese texto legal es aplicable o no a los contratos de arrendamiento a plazo fijo o indeterminado, debemos desentrañar su texto a la luz de la interpretaciones doctrinarias contenidas en textos Doctrinarios o en la jurisprudencia. Mas, nunca podemos caer en la generalización errónea anotada.

2.- EL TERMINO "CASA" Y EL ARTICULO 1 DEL DECRETO SOBRE DESALOJO.

El término que para significar a los inmuebles empleó el contituyentista del 47 al prever el desalojo de viviendas no fue quizá el más conveniente por cuanto lo significó de "casa". Así en su artículo 14 leemos: "...Sólo podrá solicitar y acordarse válidamente la desocupación de casa:...". Y señalamos que no fue el más conveniente, habida consideración a la confusión errónea a que se prestaba cuando abogados sumamente ceñidos a la letra de la Ley con desconocimiento de la hermenéutica que debe reinar en la interpretación de los textos legales, sostenían, y sorprendentemente después de largos años de darse por concluida la discusión aún lo sostienen para tratar de confundir a jueces lamentablemente no estudiosos de la materia, que el

término "casa", significa sólo vivienda familiar bien sea del tipo apartamento o unifamiliar. En este punto es acertado el Dr. Isaac Bendayan Levy cuando afirma (1):

"Están sujetos al derecho especial todos los inmuebles dedicados a vivienda, local comercial o industrial; como hemos comentado en el Capítulo II, Libro II, N4 176, la palabra "casa", empleada por el Legislador Constituyente, en el artículo 1s del referido Decreto, tiene una interpretación bastante amplia, abarcando no sólo la vivienda, sino a la tienda "a puerta de calle", y puede extenderse hasta los locales empleados por el industrial, sea de confección o de elaboración y transformación de la materia prima. No están amparados por el derecho especial los terrenos sin construir o solares, los llamados por la Ley, "fondos de comercio", y los muebles, pues la Ley se limita a legislar sobre los inmuebles..."

3.- DIFERENCIAS ENTRE DESALOJO Y DESOCUPACION.

Algunos autores, e incluso así se ha asentado en algunas decisiones judiciales, han distinguido entre "desalojo y desocupación", señalando casi de manera normativa, que la "acción de desalojo" está reservada a los contratos a tiempo indeterminado cuando se incoa por alguna causal del artículo 1°- del DSDV. En tanto que la "desocupación" puede darse en los siguientes casos:

- a.- Para el despido del inquilino de un inmueble no sujeto a regulación de alquileres, por ejemplo de lotes de terrenos vacíos. b) Para el despido de inquilinos de inmuebles sujetos a contrato a tiempo determinado. c) O para los casos del artículo 1.615 del C.C..

Pero en la práctica la diferencia es sólo de importancia lingüística o semántica. Por lo general ambos términos se aceptan para obtener el despido del inquilino sujeto a un contrato de arrendamiento a tiempo indeterminado. Y por otra parte, el mismo artículo 14 del DSDV también emplea el término "desocupación", al indicar: "Sólo podrá solicitar y acordarse válidamente la desocupación de casa...". El Dr. Fernando Martínez Riviello nos dice:

"...Entre nosotros se ha usado indistintamente las expresiones "juicios de desalojos y juicio de desocupación". Y entendemos por el mismo "El procedimiento especial a seguirse por ante el Tribunal competente, en razón del territorio y la cuantía, para lograr el despido o lanzamiento del inquilino sujeto a un contrato a tiempo indeterminado, por alguna de las causales establecidas en el Decreto sobre Desalojo de Viviendas..." (2)

4.- ¿CUANDO PROCEDE EL JUICIO DE DESALOJO Y CUANDO EL DE RESOLUCION DE CONTRATO ARRENDATICIO?

DIFERENCIAS CON EL JUICIO DE CUMPLIMIENTO O EJECUCION DE CONTRATO.

El especialísimo procedimiento de desalojo contemplado en la letra a) del artículo 12 del DSDV,, únicamente procede contra el inquilino cuyo contrato' de locación sea a tiempo indeterminado. En tanto que la RESOLUCION contractual, y cuando sea declarada con lugar la acción, trae como corolario la desocupación inmediata del inmueble, aplicase a los contratos a tiempo

determinado, para el caso de que el inquilino haya dejado de dar cumplimiento a alguna de sus obligaciones contractuales o legales. Aquí tiene amplia aplicación o cabida las acciones a las cuales se contrae el artículo 1.167 del CC.

JURISPRUDENCIA

Inalterable ha sido la jurisprudencia tanto de los Tribunales de Instancia, como la Suprema Corte, en el sentido anotado. Veamos extractos de dos decisiones con amplio espacio temporal:

14.- Del 18-10-79: "...Es manifiesto, por lo tanto, que la desocupación de casa a que se refiere el ya varias veces citado Decreto Legislativo es el que se puede pedir en los contratos de arrendamiento por tiempo indeterminado con base a las causales taxativas allí previstas. El -caso concreto es distinto, porque como se desprende del contenido de la recurrida y lo admite por lo demás el mismo formalizante, la acción intentada no se fundamenta en un contrato de arrendamiento a tiempo indeterminado sino en una por tiempo determinado... En los términos expuestos se reitera la jurisprudencia sentada por esta Corte en sentencia del 28-3-60, conforme a la cual el Decreto Legislativo Sobre Desalojo de Viviendas, en lo atinente al procedimiento de desocupación de casa, sólo es aplicable a los contratos de arrendamiento a tiempo indeterminado..."

2Q.- Del 28-3-85: "...Por lo demás, la Corte advierte que en la formalización se hace una afirmación que no tiene la absolutividad que se pretende, y es la de que toda demanda por presunta falta de pago de alquileres debe ajustarse a la previsiones del literal A del artículo 14 del Decreto Legislativo; en efecto, esas previsiones rigen para cuando se trata de un arriendo a tiempo indeterminado y se demanda, precisamente, el desalojo del inmueble arrendado; pero no cuando la falta de pago sirva de fundamento a una demanda por resolución de un contrato a tiempo determinado, aún cuando contenga el pedimento de desocupación como consecuencia de la resolución del contrato, pues es el lógico efecto de la terminación del contrato y no constituye la principal petición. En consecuencia, no se ha infringido, en el caso, los artículos 1º-, letra A del Decreto Legislativo Sobre Desalojo de Viviendas y 21 y 163 del Código de Procedimiento Civil..." Ramírez y Garay, Tomo XC.

CUMPLIMIENTO O EJECUCION DE CONTRATO

A menudo los abogados que recurren a los Tribunales competentes a petitionar la devolución del inmueble por haberse vencido el contrato de locación en el texto de la demanda piden la resolución del contrato, lo cual es un absurdo puesto que lo correcto es la desocupación y entrega inmediata del inmueble como consecuencia del cumplimiento de la cláusula contractual que fijaba el lapso de duración del contrato. Exponiéndose a que se le declare sin lugar la acción propuesta así, por no proceder la resolución de un contrato ya vencido, que no existe.

En este punto ha habido discrepancia en cuanto a la apreciación de si la acción debe calificarla el peticionante, o es labor del juez. Al comentar parecido caso (se trataba de que lo demandado fue la resolución, cuando lo precedente era el desalojo), el Dr. Gilberto Guerrero Quintero, en su conocido libro "La Resolución del Contrato", Tercera Edición, págs. 656-658 apunta: "...Si el actor escogió mal la vía, es decir, en lugar de pedir la "desocupación", solicitó "la resolución" del contrato por tiempo indeterminado fundamentándola en la falta de pago del arrendamiento; es

importante decir que en este caso - como en cualquier otro - se trata de un problema de calificación de la acción. ¿Pero quién debe calificar la acción? Calificar la acción es dar a la misma la cualidad que real y evidentemente tiene a la luz de la Ley. Cualidad: Lo que hace que una cosa sea, que una acción sea exactamente tal o cual conforme al Derecho. De modo que tratándose de la "Calificación de la acción" pueden observarse varias posiciones: 1) El actor es quien califica. Según este criterio, corresponde al demandante calificar su acción, ya que la misión del juez no es la de corregir ni suplir defensas sino administrar justicia ateniéndose a lo alegado y probado en autos. (Este criterio lo mantuvo nuestro más Alto Tribunal, en decisión de fecha 05-02-43) 2) Lo esencial es la causa petendi, no la calificación del actor. Para saber cuál es la acción ejercida, el elemento fundamental es la causa petendi, no la calificación su razón de pedir, tomando en cuenta las normas legales correspondientes. ¿Resolución? . ¿Desocupación?. ¿Nulidad?. ¿Rescisión?. ¿Revocación?. ¿Cumplimiento?, etc. Al actor no le está permitido escoger la vía que más le convenga a sus intereses, pues es facultad de los Jueces calificar la acción y apartarse de lo que haga el demandante. 3) Nuestra apreciación: Para resolver la cuestión planteada, debemos decir que el juez debe previamente calificar el contrato de arrendamiento a objeto de conocer si se está en presencia de un contrario "a tiempo determinado", o por el contrario corresponde a otro "a tiempo indeterminado". Sólo así podrá saber con exactitud qué tipo de Ley o norma debe aplicarse a ese hecho específico y concreto..."

Nuestra opinión: En materia procesal hay un principio tradicional y es que "el derecho lo sabe el juez": iura novit curia. Pero esto lo entendemos que se trata de las normas jurídicas que han de ser aplicadas en el caso concreto o las que han de juzgar las incidencias del proceso. Pero eso no toca lo relativo a la acción propiamente dicha. Si yo, tratando de rescatar un inmueble de manos de un tercero poseedor de mala fe o de posesión dudosa, intento la acción de desocupación o de resolución, según la temeridad del actor, en la definitiva del caso el Juez no podrá ponerse a remendar entuertos y decir, por ejemplo, que aún cuando la calificación está mal hecha por cuanto lo procedente es la acción reivindicatoria, está probada la condición de propietario del actor y por lo tanto acuerda la entrega del inmueble al peticionante. A nuestro modo de ver, este juez, estaría atentando contra la disposición de orden público del artículo 12 del CPC.: debe atenerse a lo alegado y probado en autos, sin poder sacar elementos de convicción fuera de estos, ni suplir excepciones o argumentos de hecho no alegados ni probados. En estos casos rige el principio dispositivo.

De tal suerte que ante la confusión planteada por el actor: intenta la acción de resolución cuando la vía era el cumplimiento o ejecución contractual, debe de declararse SIN LUGAR la pretensión.

5.- CONTRATOS A TIEMPO DETERMINADO O A PLAZO FIJO

- CASO DE PRORROGAS SUCESIVAS

En el anterior numeral transcribimos la opinión del agudo jurista Dr. Gilberto Guerrero Quintero en cuanto a que para que el Juez pueda resolver la cuestión planteada (resolución o desocupación) debe previamente calificar el contrato de arrendamiento que se le muestra: si es o no a tiempo determinado o indeterminado, para aplicar las normas sustantivas y adjetivas que haya lugar. Es por ello que debemos tener presente ciertas reglas doctrinales que nos informan al respecto:

ESTAMOS EN PRESENCIA DE UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO A PLAZO FIJO cuando de una simple lectura de la cláusula temporal del contrato se desprende sin lugar a algún género de dudas la fijación del plazo. Y en esto los abogados redactores de los contratos arrendaticios han de guardar sumo cuidado para no tener que dejar en manos de la interpretación del juez la determinación del plazo contractual por oscuridad, ambigüedad o deficiencia, facultad que le confiere el artículo 12 del CPC, en concordancia con el 1.160 del CC. Vamos a poner 3 ejemplos de cláusula temporales que dejan un amplio margen de dudas en cuanto a su determinación:

la) "...El término de duración es por un (1) año fijo, pudiéndose prorrogar a voluntad de las partes...". Aquí tenemos que vencido el año primero de duración contractual y continuando la relación arrendaticia, el contrato automáticamente se convirtió a tiempo indeterminado, por cuanto el lapso de prórroga no se señaló. Opera, sin lugar a dudas, la tácita reconducción de los artículos 1.600 y 1.614 del C.C..

Esta ha sido la interpretación de la Corte Suprema. En un caso semejante, en el cual se demandó la resolución del contrato por supuesta insolvencia en el canon arrendaticio, la demandada alegó en el acto de contestación la reposición de la causa, habida consideración a que el contrato, fundamento de la acción, si bien había nacido a plazo fijo, se convirtió a tiempo indeterminado, por cuanto el inquilino había continuado ocupando pacíficamente el inmueble luego de vencido el plazo sin oposición del propietario-arrendador. La cláusula contractual rezaba:

"SEGUNDA: El plazo de duración de este contrato es de cuatro (4) años contados a partir del día treinta de junio de mil novecientos ochenta, prorrogable a voluntad de las partes..."

La Suprema Corte dejó asentado en su sentencia:

"Al respecto, la Alzada señaló: "...a juicio del Tribunal con Asociados, en esa cláusula está expresada en forma clara y objetiva la voluntad de las partes, en el sentido de no limitar a los 4 años el término de duración contractual, sino que previeron las mismas partes la prórroga por igual término al pactado "la voluntad de las partes" y ello entraña la propia definición volitiva de los contratantes, más aún cuando no consta en autos el haber dado desahucio, ni el arrendador a la arrendataria, ni ésta al arrendador, (sic) y en consecuencia se cumplió la voluntad de las partes expresada en la Cláusula, de prorrogar el contrato en su integridad, toda vez que no hay salvedad en el texto de la norma contractual, y no es dable mutilar por interpretaciones circunstanciales lo que las propias partes pactaron en forma clara..."

Considera el formalizante que al decidir así incurrió la Alzada en suposición falsa intelectual, que consiste en haber desnaturalizado la mención que sí contiene la cláusula, o sea que el contrato tenía una duración de cuatro años a partir del 30 junio de 1980, prorrogable a voluntad de las partes, al punto de hacerle producir los efectos que hubiera producido otra mención que la cláusula contractual no contiene, como sería que el contrato de arrendamiento se prorrogaba automáticamente a su vencimiento, sin que fuera necesaria la concreta voluntad de la partes, expresada en alguna forma.

En cuanto a la influencia determinante en el dispositivo, señala que admitió la prórroga por cuatro años del contrato de arrendamiento, cuando en realidad se consumó la tácita reconducción y el contrato se transformó en un contrato sin tiempo determinado, y, por tanto, la resolución por falta de pago no podía sustentarse en el artículo 1.167 del Código Civil, sino que habría que

recurrir al mecanismo previsto en el artículo 1° del Decreto Legislativo de Desalojo de Viviendas.

La Sala observa:

Habiendo prueba en autos de la existencia de un contrato, el cual presentase oscuridad, ambigüedad o deficiencia, deberá el juez desentrañar el verdadero contenido jurídicamente relevante del contrato en cuestión, ESTO SE DEBERÁ INTERPRETAR CUAL ES LA VERDADERA VOLUNTAD DE LAS PARTES EXPRESADA EN EL CONTRATO. INTERPRETAR EL CONTRATO ES HACER CLARO LO QUE ES OSCURO, DUDOSO O AMBIGUO.

Al respecto establece el aparte único del artículo 12 del Código de Procedimiento Civil que en la interpretación de los contratos o actos que presentan 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. En esta labor de interpretación, el Juez es soberano, y su decisión al respecto, de acuerdo a jurisprudencia reiterada de la Sala, sólo podrá ser impugnada en Sede de Casación, por suposición falsa o por error en la calificación del contrato, constituyendo, este último, un error de derecho y no de hecho.

En cuanto al primer caso de suposición falsa, resulta fácilmente definible la situación, cuando el Juez atribuye al instrumento menciones que no contiene; pero tratándose de la suposición falsa por desnaturalización de una mención que sí contiene el contrato, equiparable, de acuerdo a reiterada doctrina de la Sala, al primer caso de suposición falsa, debe examinarse el asunto con mayor atención, pues habrá que delimitar el poder de la Casación de corregir la suposición falsa, de lo que constituye la actividad de interpretación del contrato.

Al respecto cita el formalizante doctrina de la Sala, sentada en decisiones del 26-2-69 y 13-12-65, de acuerdo a las cuales, la facultad que tienen los jueces de instancia de interpretar los contratos no se extiende hasta hacer prevalecer inducciones y supuestos, más o menos lógicos, del intérprete sobre el texto de cláusulas claras y precisas; y que es inaceptable que a fuerza de interpretación, se desconozca lo que claramente exprese un acta o documento del expediente.

Entonces, la nota diferencial estaría en la ambigüedad, oscuridad y deficiencia de la estipulación contractual. Si ésta es clara y precisa, no podrán prevalecer sobre ella "inducciones y supuestos, más o menos lógicos del intérprete", y si ello se pretendiere, podrá la Sala, de haberse cumplido con los requisitos que la denuncia de suposición falsa implica, conocer el asunto; pero, si el contrato, o en el caso la cláusula, presenta oscuridad, ambigüedad y deficiencia, para reiterar las expresiones de la Ley, la interpretación de la soberanía de los jueces de instancia.

No puede la Sala interpretar a su vez la voluntad de las partes contenida en el contrato, para, de llegar a una conclusión diversa a la de la Alzada, considerar que hubo desnaturalización de la mención, cuando lo que existe es una diferencia de criterios, ambos susceptibles de ser sostenidos de acuerdo al significado de las palabras, y a las leyes de la lógica y la gramática.

En definitiva, podrá esta Corte conocer del establecimiento de la voluntad de las partes, cuando el contrato no presenta ninguna oscuridad ni ambigüedad, pero los jueces de fondo hayan incurrido en un falso juicio sobre el hecho, es decir, que con el pretexto de interpretar lo que no tenía interpretación y explicar lo que era claro y manifiesto, hayan alterado el significado natural de las palabras, desnaturalizando el carácter que abiertamente presentaba el contrato.

En el caso concreto, encuentra la Sala que el contenido de la cláusula en cuestión es preciso, estableciendo claramente que el contrato es prorrogable a voluntad de ambas partes; y si bien,

como establece el juez, "ello entraña la propia definición volitiva de los contratantes" a esto no se sigue que esta definición consista en la prórroga, sin más, del contrato, una vez vencido el período de cuatro años, pues tal interpretación desnaturaliza la mención contenida en el contrato, al punto de hacerle producir los efectos de otra mención no contenida en éste -por lo demás usual en este tipo de contratos- que estableciese la prórroga, salvo que alguna de las partes expresase su voluntad de no prorrogarlo.

Por otra parte, cree el sentenciador ver en la falta de desahucio, o en la no expresión de voluntad del arrendatario de no prorrogar el contrato -que, erróneamente denomina también desahucio- un argumento a favor de su interpretación, cuando la falta de desahucio, a la terminación del contrato, simplemente permite que opere LA TACITA RECONDUCCION.

En consecuencia se declara con lugar esta denuncia..."

Reprodujimos íntegramente el Capítulo VI de la sentencia de la Alta Corte, por ser sumamente explicativo en cuanto al punto tratado sobre la diafanidad con la cual debe ser redactada la cláusula del plazo en los contratos de arrendamiento, pues si es ambigua, oscura o imprecisa, no queda más remedio que interpretar que el dicho contrato al vencimiento del plazo original se convirtió a tiempo indeterminado, operándose así la tácita reconducción.

2. 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 de locación sobre el cual se requirió 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 de 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.

CASOS DE PRORROGAS SUCESIVAS

En no pocas ocasiones hemos escuchado y leído opiniones erradas en cuanto a la naturaleza de un contrato de arrendamiento que ha venido sucediéndose en su vigencia, por haberse cumplido la cláusula de prórrogas, ipso facto iuris, deviene el otrora contrato a plazo fijo en uno a tiempo indeterminado.

Y esto no es ajustado a derecho simplemente porque la voluntad de las partes contratantes fue de que si vencido el lapso de duración contractual o de cualquiera de sus prórrogas, alguna de las partes no diese aviso a la otra de su voluntad en contrario a la dicha prórroga, el mismo, NO TACITAMENTE, sino EXPRESAMENTE, se prolongaría por determinado período. Y así sucesivamente, en caso de acordarse. Es exactamente lo mismo que si en el momento de vencido el período de duración se hubiese suscrito nuevo contrato. Y precisamente para evitar esto, se estipuló la cláusula. Por eso, repetimos, las cláusulas temporales han de ser redactadas de la forma más clara y transparente, que no den lugar a interpretaciones. V. y Gratia: "El lapso de duración del presente contrato es por el lapso de un año, contado a partir de la presente fecha, pudiendo ser prorrogado por períodos, iguales, y sucesivos, a menos que una de las partes

contratantes no diere aviso en contrario a la otra, con no menos de TREINTAS DIAS de anticipación. Este aviso podrá participarse de las siguientes maneras..."

Clara y pedagógica es la sentencia que a continuación transcribimos emanada del juzgado Superior Quinto de la Circunscripción Judicial del Distrito Federal y Distrito Sucre del Estado Miranda, que en su parte pertinente enseña:

"...Esta Alzada observa: Discutida por las partes la naturaleza del contrato de arrendamiento, ya que, el actor alude a un contrato con plazo fijo, prorrogable por períodos iguales y consecutivos; y el demandado dice que el contrato que fue por tiempo determinado pasó a ser tiempo indeterminado; debe precisarse dicha naturaleza. Revisado el contrato de arrendamiento dice: El plazo de arrendamiento se dice: "El plazo de arrendamiento es de doce meses contados a partir de la fecha (la fecha del contrato es 1º- de diciembre de 1975) prorrogable automáticamente por períodos iguales, si con un mes de anticipación por lo menos, al final de cada período, una cualquiera de las partes no manifestara a la otra por escrito lo contrario. En el caso de que El Arrendador manifestase en la forma indicada su deseo de no continuar el contrato, el inquilino se obliga a entregar oportunamente la porción arrendada, debidamente desocupada y en las mismas condiciones y buen estado en que la ha recibido".

Según el texto copiado, el contrato de arrendamiento es por tiempo determinado, ya que, el plazo de doce meses, se prorroga automáticamente por períodos iguales de doce meses, si se cumple con lo copiado respecto de lo que manifestare o no una de las partes a la otra, por escrito. Así se declara..."

Al respecto opina el Dr. GILBERTO GUERRERO QUINTERO, en su comentada obra "LA RESOLUCION DEL CONTRATO": "...Si en el instrumento sinalagmático arrendaticio se ha estipulado un plazo fijo de duración y, así mismo, se establece que si antes de tanto tiempo ninguna de las partes manifiesta a la otra su deseo de prorrogarlo, y en tal caso el contrato continuará por otro lapso igual y así sucesivamente por períodos concretos; es de considerar que el contrato continuará siendo a tiempo determinado. Cada prórroga se entenderá como un plazo fijo..."

¿COMO DEBE PARTICIPARSE EL AVISO CONTRARIO A LA VOLUNTAD DE PRORROGAR EL CONTRATO?

Como hemos visto, por lo general, se estipula en forma ambigua que este "Aviso" debe darlo una de las partes a la otra "en forma escrita". De esto se deriva:

1º-) La parte notificada tiene el pleno derecho a negarse a recibir la notificación o aviso y mucho más a no firmar el acuse de su recibo. En este caso no le queda otra alternativa al interesado, sino recurrir a la notificación judicial, mediante diligencia prevista en el artículo 936 del CPC. Esto acarrea dos inconvenientes: a) Lo gravoso y obstaculizante de cualquier actuación judicial de gracia. Y b) En caso de que se diera y no se encontrare presente en el inmueble, objeto del contrato arrendaticio, la persona a notificarse, la participación formulada a otra persona que estuviese en lugar, carecería de plena eficacia, o, en el mejor de los casos, quedaría su eficacia probatoria a la libre interpretación del juez.

Para evitar estos inconvenientes probatorios, o tratar de minimizarlos, se requiere ser previsoros (por supuesto de parte del arrendador o propietario). Y así incluir en la cláusula temporal respectiva, alternativas para la notificación. Entre ellas podríamos señalar:

- a.- Efectuarse con plena validez "en cualquier persona que recibiera la misma en el inmueble..." Esto por aplicación analógica de la notificación prevista en el art. 75 de la LOPA.
- b.- Mediante correo certificado, o telegrama con acuse de recibo. La primera de estas notificaciones prevista en el literal a) del artículo 63 del RLRA. Y la segunda por cuanto es una derivación de aquél, y además prevé la Ley de Tránsito Terrestre como una forma de sus especiales citaciones, que es más grave.
- c.- Mediante Aviso publicado en un diario local de amplia circulación. También por aplicación de la letra b) del artículo 63 indicado del RLRA.

Pero, repetimos, para que estas alternativas tuvieran plena validez procesal, se requiere que expresamente se estipulen.

6.- CONTRATOS A TIEMPO INDETERMINADO:

Por su parte, estamos en presencia de un contrato a tiempo indeterminado cuando se dan los siguientes extremos:

1º- Cuando originalmente la convención se pactó en forma verbal Aún cuando no es imposible, sí sumamente difícil demostrar que una convención oral haya sido por un determinado tiempo. La presunción surge a favor de la no determinación temporal. Y así lo ha considerado desde hace bastante tiempo la jurisprudencia, tanto del entonces Tribunal de Apelaciones de Inquilinato, como la Corte Primera en lo Contencioso Administrativo. Veamos un extracto de decisión clarificadora sobre lo comentado de fecha 12-08-92 de la dicha Corte, teniendo como ponente a la Magistrada Belén Ramírez Landaeta:

"...En segundo lugar, el documento en cuestión no contiene todos los elementos necesarios para calificarlo como un contrato escrito; entre los faltantes se encuentra la determinación del canon de arrendamiento, esto es, lo que se denomina el precio de la negociación. La ausencia de este elemento, que no puede deducirse del monto del depósito porque el mismo no determina a cuántos cánones equivale, impide que pueda calificarse como el "contrato" al cual alude el apelante. Ante la situación planteada, y no presentándose dudas sobre la existencia de la situación jurídica arrendaticia; pero al mismo tiempo, no habiendo sido demostrado que la misma fuese a plazo fijo por no existir un documento constitutivo de acuerdo entre las partes, debe considerarse que tal vínculo surgió de un acuerdo verbal al cual no es posible otorgarle la connotación que el apelante pretende, esto es, de un contrato a tiempo determinado, sino que hay que atribuirle la de un contratado a tiempo indeterminado, sometido en consecuencia, a la disposiciones del Decreto Legislativo sobre Desalojo de Vivienda...". Subrayado nuestro.

2º- Cuando suscrito el contrato, no se señaló el tiempo de su duración, o se hizo en forma oscura o revesada. Sobre esto último ya nos referimos al comienzo de este capítulo, en el sentido de que el abogado redactor ha de ser sumamente meticoloso al precisar el tiempo de

duración locatorio, para no dar pie a la interpretación que ha de hacer el Juez, y que, ante el revesamiento, por lo general, y justo es, que lo interpreta como de plazo indefinido. Ya transcribimos decisión de la Corte Suprema al respecto.

3°- Cuando se operó la tácita reconducción, según los artículos 1.600 y 1.614 del C.C.

No vamos a entrar a analizar esta figura o institución de la tácita reconducción, pues nos alejaría de nuestro objetivo, lo que sí es de anotar es que ante la imprecisión de los dos artículos indicados acerca del tiempo a transcurrir en posesión del arrendatario del inmueble objeto del contrato, una vez vencido éste para que opere la reconducción automática, la jurisprudencia ha sido sumamente variada. Ello queda a la libre apreciación o subjetividad del juez. En lo que ha sido conteste la doctrina es que las pruebas que puedan soportarse acerca de conductas del arrendador de donde se evidencia su voluntad de no continuar con la relación jurídica arrendaticia, son suficientes para descartar la reconducción tácita.

En efecto ese vacío lo observamos al leer los articulados en referencia:

Artículo 1.600: "... 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 regula por el artículo relativo a los arrendamientos hechos sin determinación en el tiempo..."

Artículo 1.614: "... 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 los que se hacen sin tiempo determinado..."Subrayado nuestro.

Y también algo que debemos tomar muy en cuenta es la polémica acerca de si hay lugar a la acción resolutoria en algunos casos en contratos de arrendamiento a tiempo indeterminado; sí podría haberla para el supuesto de que el arrendatario poseyente por reconducción tácita podría verse accionado por resolutoria si ha dejado de cumplir con alguna de las cláusulas contractuales. Pues éstas, a tenor del indicado art. 1.614, conservan su plena vigencia:

"...Se juzga que el arrendamiento continúa bajo las mismas condiciones..."

4°- Cuando habiéndose interpuesto el derecho preferente de ocupación inquilinaria, fue declarado con lugar y el acto quedó ejecutoriado.

Es lógico que ello suceda así, de lo contrario se estaría compeliendo al arrendatario a solicitar el privilegio en cuestión, cada vez que se venciera el tiempo del original contrato y por el cual se le otorgaría la ocupación inquilinaria. Ello evidentemente atenta contra la celeridad y economía procesal, principios rectores de toda actividad de procedimiento moderno, puesto que por más que un procedimiento mero administrativo se tramite sin mayores dilaciones, duraría al menos de tres a cinco meses. Ello sin contar que el acto administrativo recaído en esta esfera puede ser objeto de un recurso contencioso administrativo de nulidad. Que es un juicio completo con sus dilaciones y costos arancelarios.

En este sentido se ha pronunciado la jurisprudencia constante de los Tribunales y de la misma Corte Primera en lo Contencioso Administrativo. Para muestra una sentencia emanada de este Alto Tribunal en fecha 20-09-82 con ponencia de la Dra. Hildegard Rondón de Sansó:

"Esta Corte observa al respecto que al inquilino le fue reconocido por Resolución de la Dirección de Inquilinato (Departamento de Desalojo y Sanciones, Expediente N°- 55.796-1) del 2 de Septiembre de 1977, la titularidad del derecho de preferencia para continuar ocupando el apartamento objeto del contrato de arrendamiento, en base a lo dispuesto en los artículos 40 de la Ley de Regulación de Alquileres y 4 del Decreto sobre Desalojo de Vivienda, artículos éstos que contemplan como supuesto esencial para la existencia de tal derecho la condición del contrato de ser "por tiempo determinado". Ahora bien, ajuicio de esta Corte, cuando el inquilino hace valer el derecho de preferencia para seguir ocupando el inmueble, establecido en el artículo 40 de la Ley de Regulación de Alquileres, lo cual tuvo que realizar mediante un procedimiento contradictorio que le dio oportunidad al propietario para rechazar sus pretensiones, como fue el caso presente, resulta indudable que el vínculo jurídico existente entre dicho arrendatario y el propietario que se oponía a su permanencia en el inmueble cambió de naturaleza jurídica y pasó a ser un contrato a tiempo indeterminado sujeto al procedimiento especial de desalojo establecido en la legislación especial. Al efecto, la oposición del propietario a la permanencia del inquilino no puede interpretarse sino como lo que es, esto es su manifestación de voluntad de poner fin al contrato, a la cual se sobrepone la voluntad de la Administración que declara con lugar la pretensión del solicitante, modificando así la relación jurídica que pasa a reevaluarse por la normativa especial que deroga las condiciones de renovación automática del negocio jurídico prevista en el Código Civil. De allí que ha sido ajustada a derecho la sentencia apelada cuando indica que "la consecuencia jurídica de esta situación (declaración con lugar del derecho de preferencia del inquilino) es el cambio en cuanto a la duración de la relación arrendaticia", como antes se señaló. Interpreta así el juzgador en forma correcta la normativa vigente cuando observa que puede estimarse, una vez concluido favorablemente para el inquilino el procedimiento de su derecho de preferencia, que el contrato continúe en la misma situación en que surgiera por voluntad de las partes...

5°- En el caso extraordinario a la venta del inmueble.

Para el supuesto de venta del inmueble arrendado, en nada se desmejora el derecho de posesión precaria del inquilino, en consideración a que las normas del derecho civil común son claras y explícitas al respecto. De ello sacamos las siguientes conclusiones:

- a.- Si es un contrato a tiempo determinado, el arrendamiento durará el plazo estipulado y el nuevo comprador estará obligado a respetar el dicho lapso, siempre que el contrato conste en instrumento público o privado que tuviera fecha cierta. Sin embargo esta norma no es de orden público en consideración que muy puede pactarse lo contrario y es totalmente procedente, habida consideración a que el mismo texto legal así lo contempla como lo veremos más adelante (art. 1.604).
- b.- Si el contrato de arrendamiento no constare en instrumento público ni de fecha cierta (o si fuera verbal), la situación del inquilino se ve mejorada, toda vez que el mismo texto legal prevé que el nuevo comprador debe dejarle el inmueble al inquilino, como si se tratase de una contratación a tiempo indeterminado. Ya sabemos que el despido del

arrendamiento no sujeto a un contrato a plazo fijo, sólo se regirá por las causales establecidas en el Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas en su artículo 14, para lo cual se establece un verdadero antejuicio administrativo que puede estar sujeto a un juicio posterior por impugnación o nulidad del acto administrativo. Para que surja a esta presunción a favor del locatario, se requiere que el mismo tenga el goce de la cosa arrendada con anterioridad a la venta. Lo cual resulta obvio.

Veamos el texto de ambos artículos:

Artículo 1.604 CC: "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.
Lo dispuesto en este artículo se entiende con sujeción a lo que se determina en el Título sobre Registro..."

Artículo 1.605 CC: "Aunque el arrendamiento no conste de instrumento público, o privado de fecha cierta, si el arrendatario tiene el goce de la cosa arrendada con anterioridad a la venta, el comprador debe dejársela durante el tiempo por el cual se presumen hechos los arrendamientos en que no se ha determinado su duración. Caso de que el comprador quiera despedir al arrendatario a la expiración de ese tiempo, debe hacerle oportuna participación..."

Nota: El último párrafo del transcrito artículo 1.605 es revesado, habida consideración a que si el contrato se convirtió a tiempo indeterminado, no hay expiración de tiempo. Lo que le quedaría al nuevo propietario es recurrir a las causales de desalojo, contempladas en el DLDV para, como antes indicamos, para despedir al inquilino.

Clara es la jurisprudencia en los sentidos anotados.

1º- Sentencia del J. Sup. 8º-, Cir. Dtto. Federal y Dtto. Sucre del Edo. Miranda, del 12, 09, 89:

"...Ahora bien, de acuerdo a lo explanado en el punto segundo de esta decisión, la consecuencia, demostrada y apreciada suficientemente, de la enajenación del inmueble arrendado, estriba en el deber jurídico del adquirente, de respetar la convención arrendaticia, cuya regulación, por imperativo de los citados artículos 1.604 y 1.605 del Código Civil, depende del tipo de instrumento contentivo del negocio jurídico, y esclarecido también el carácter de aquél, por tratarse como se expresó, de un documento privado sin fecha cierta, sus efectos se rigen en forma similar a los contratos de arrendamiento a tiempo indeterminado, como lo prescribe el reseñado artículo 1.065 ibidem, y en tal virtud es de obligatorio cumplimiento a aplicación a tales relaciones jurídicas de las normas contempladas en el Decreto Legislativo Sobre Desalojo de Viviendas, de orden público y por ende prevalentes, indisponibles, no susceptibles de ser relajadas ni renunciadas por acuerdos particulares..."

Dentro de este punto se nos presenta el complejo problema de si la adjudicación de un inmueble arrendado por la vía de la ejecución de hipoteca, se equipara el paso ya analizado previsto en el artículo 1.605 del Código Civil. En relación a esto, las opiniones han sido contrarias: las primeras, se inclinan a asimilar al situación con lo dispuesto por la Ley Sustantiva; las segundas sostienen que tal normativa no tiene aplicación, con los argumentos contenidos en las sendas sentencias que a continuación transcribimos:

2°-) Sentencia del 5 de Octubre 1992 del Juzgado Superior Cuarto en lo Civil y Contenciosos-Administrativo. RAMIREZ & GARAY, TOMO 123, N°- 975-92:

"...El quejoso denuncia violación de las garantías consagradas en los artículos 63, 73 y 84 de la Constitución de la República de Venezuela, en su condición de arrendatario, desde el 16-4-71, de un inmueble constituido por una casa para habitación y un local para fábrica y confección de corbatas, ubicado entre..., y el cual fue objeto de remate y adjudicación del Banco... en razón de procedimiento de ejecución de hipoteca instaurado por dicha institución bancaria contra..., propietaria del referido bien, por ante el juzgado Quinto de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de esta Circunscripción judicial, quien libró mandamiento de ejecución.. a los fines de la entrega material del mencionado inmueble.

La relación contractual a tiempo indeterminado, regulada por el Decreto Legislativo Sobre Desalojo de Viviendas, y cuyas causales de desocupación son las únicas a ser invocadas y demostradas en aras de la finalidad de obtener la entrega del inmueble por parte del solicitante del amparo constitucional.

Así, si bien es cierto que frente a la controversia judicial suscitada por la ejecución de hipoteca, el arrendatario.. no es parte de aquellas, pues su condición de poseedor precario lo excluye del referido proceso, accesible únicamente al deudor hipotecario y al tercer poseedor, entendiéndose doctrinariamente por tal al titular de un derecho real sobre el inmueble, distinto al deudor de la obligación hipotecaria (Usufructuario, Usuario, Habitante, Propietario del bien hipotecado), también lo es que el acto jurídico arrendaticio ostenta efectos frente a terceros, y por ende, ante la enajenación de un inmueble arrendado, el nuevo propietario debe respetar el contrato vigente, optando por esperar el vencimiento del término, si la convención es a tiempo determinado, para exigir la devolución de la cosa arrendada. (artículo 1.604 del Código Civil), o recurrir a la vía administrativa, invocando las causales establecidas en el Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas (artículo primero, literales b, c, d y e) o a la vía judicial, invocando la causal consagrada en el citado instrumento sustantivo (artículo primero, literal a) cuando el negocio jurídico arrendaticio es a plazo indeterminado como en el caso subjudice.

El remate y adjudicación de- un inmueble representa un acto de enajenación por iter de cumplimiento forzoso de la obligación incumplida y esta circunstancia amerita como situación jurídica, y ante la existencia de una relación jurídica arrendaticia, la subsunción dentro de los supuestos legales reseñados en el punto anterior.

El hecho de adquirirse el bien en subasta judicial pública, libre de gravámenes, (artículo 1911 del Código Civil) está limitado al ámbito de las cargas reales, no a la situación generada por la existencia del derecho personal arrendaticio, pues si así fuere se desnaturalizaría la protección especial otorgada al arrendatario por las normas de orden público contenidas en las leyes dictadas por el Estado en cumplimiento de esa finalidad (Ley de Regulación de Alquileres, Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas, Decreto 513 y 576, entre otras).

En el caso de marras, la ejecución de un mandamiento judicial ordenatorio de entrega de un inmueble arrendado con anterioridad a la constitución de la garantía hipotecaria, en virtud de haber culminado el proceso judicial de ejecución de esa garantía, determina la violación al derecho del debido proceso, insito en la esfera del arrendatario, contemplado en el artículo 68 de la Carta Magna, y concretado en el deber del adquirente del inmueble de ocurrir al procedimiento administrativo o al procedimiento judicial para lograr la desocupación del inmueble, de acuerdo a los razonamientos precedentemente explicados.

Por ello, ante la infracción constitucional denunciada, y en razón de la urgente necesidad de inmediato restablecimiento de la situación jurídica infringida, constituyendo el mandamiento de ejecución expedido por el Juzgado Quinto de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de esta Circunscripción, presunción grave de la mentada violación, y no existiendo un medio procesal breve, sumario y eficaz en orden a dicho restablecimiento, este Tribunal, con fundamentación en la potestad atribuídole por el artículo 22 de la Ley Orgánica de Amparo constitucional al ciudadano..., en su condición de arrendatario del inmueble constituido por una casa para habitación y un local para fábrica y confección de corbatas, distinguido con el N°-..., ubicado entre las esquinas de, en el sentido de no poderse ejecutar desalojo del aludido bien inmueble sin el previo cumplimiento del procedimiento establecido en el Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas...".

3a) Sentencia del 16 de julio de 1991 (Juzgado Superior Noveno), RAMIREZ & GARAY, T. 118. Pág. 113, N4 556-91:

"...declaró sin lugar la oposición a la entrega material de las oficinas..., ocupadas por su mandante en calidad de arrendatario contra la decisión del a quo que ordenó la homologación de la auto composición procesal celebrada entre las partes en el acta de embargo ejecutivo levantada el 23 de noviembre de 1989, sobre el inmueble constituido por una extensión de terreno en el edificio de comercio y oficinas sobre ella construida...

Que se demandó en ejecución de hipoteca; que habiendo sido intimada la deudora personalmente en su representante legal, no pagó ni se opuso a ejecución; que por esos motivos se procedió a la ejecución embargando ejecutivamente el inmueble objeto de la garantía hipotecaria y estando en dicho acto las partes -de conformidad con lo establecido en el artículo 525 del Código de Procedimiento Civil, realizaron actos de composición voluntaria con respecto al cumplimiento de las obligaciones del ejecutado; que el Tribunal procedió a homologarlo y que como queda claramente es una transacción dentro de la ejecución; que debido al incumplimiento del ejecutado se solicitó se continuara con la ejecución en los términos establecidos; que en consecuencia se procedió al remate y posterior adjudicación a su representada del bien objeto de la garantía y se procedió al Registro del Acta de Remate ante la respectiva Oficina... y a solicitar como una consecuencia directa de la adjudicación del bien inmueble en remate, la entrega material del mismo, la cual fue acordada; que en la oportunidad de la referida entrega material hizo oposición a la misma el inquilino de las Oficinas..; el Tribunal a quo declaró sin lugar la oposición a la entrega material...

En cuanto a la oposición a la entrega material efectuada en este proceso fundamentada en los artículos 1.604 y 1.605 del Código Civil y en base a lo estipulado en la cláusula 6 del contrato de arrendamiento consignado en autos, el Sentenciador considera:

Al respecto Casación ha establecido en numerosos fallos entre ellos el de 5 de abril de 1990 lo siguiente.. en un juicio especial de ejecución de hipoteca la pretensión del ejecutante queda jurídicamente consolidada de dos maneras: o bien por sentencia definitivamente firme que haya declarado sin lugar la oposición hecha por el deudor o por el tercer opositor o bien porque dichas partes se abstengan de formular su oposición en la oportunidad legal y se opere en consecuencia, la preclusión de todos los medios defensivos. En una y otra de las indicadas situaciones procesales el juicio se encuentra en ejecución de sentencia, ya sea del fallo desestimatorio de la oposición o ya del derecho de intervención firme en el proceso por efecto de la falta oportuna de

oposición del ejecutado o del tercero. En consecuencia las decisiones judiciales que recaigan en esa etapa de procedimiento, son autos sobre ejecución de sentencia y con este carácter deben ser examinados a los efectos de decidir sobre la admisibilidad o no del recurso de casación..."

En este caso se trata de una interlocutoria que por intervención de una persona que se considera un tercero por ser arrendatario del inmueble rematado en ejecución de sentencia por violación de los artículos 1604 y 1605 del Código Civil y cláusula 6a del contrato de arrendamiento cabe observar:

Dispone el artículo 1.604 del Código Civil: "Aunque se enajena 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".

Asimismo establece el artículo 1.605 ejusdem: "Aunque el arrendamiento no conste de instrumento público o privado con fecha cierta, si el arrendatario tiene el goce de la cosa arrendada con anterioridad a la venta, el comprador debe dejársela durante el tiempo por el cual se presumen hechos los arrendamientos en que no se ha determinado su duración".

Por el que respecta a la violación de las normas citadas, Casación en sentencia del 13 de Julio de 1989, en un caso similar a éste estableció: "...Aunque pudiera interpretarse que la ejecución y el consiguiente remate de la garantía hipotecaria constituyera propiamente actos de enajenación en el sentido pleno del vocablo (que no lo son) las disposiciones sobre extinción excepcional ó no del arrendamiento no resultan aplicables por prevalecer sobre ellas, el derecho de persecución del acreedor hipotecario, toda vez que, según la recurrida, el arrendamiento no resultan aplicables por prevalecer sobre ellas, el derecho de persecución del acreedor hipotecario, toda vez que, según la recurrida, el arrendamiento del caso en estudio no es de aquellos que fueron autorizados antes de la constitución del gravamen hipotecario y con la publicidad registral del caso, los cuales pudieran ser conocidos por el acreedor sobre los bienes del deudor, más que acto de enajenación propiamente, se trata de una expropiación forzosa que el órgano jurisdiccional efectúa el patrimonio de este último, de bienes de su propiedad en interés del acreedor solicitante, y, conceptualmente de otros acreedores, en resguardo del principio de que nadie puede hacerse justicia por si mismo, por lo que por esta razón tampoco son aplicables las disposiciones denunciadas como violadas habida cuenta que se refieren a supuesto de hecho totalmente distinto. En este mismo orden de ideas, como el arrendatario del inmueble hipotecario ciertamente deja de gozar del inmueble arrendado por razón del remate, adjudicación y entrega material a favor del acreedor hipotecario, por culpa de su propio arrendador y deudor hipotecario, lo natural es que pueda el arrendatario ejercer frente a su arrendador, el derecho que consagra el artículo 1591 del Código Civil, siempre y cuando hubiera hecho observancia a lo preceptuado en dicho artículo, lo que como se sabe es materia a ventilarse en juicio distinto y nunca mediante oposición al derecho de persecución ejercicio y consolidado en virtud del remate y frente al acreedor hipotecario adjudicatario".

Por tales razones resulta ajustado a derecho la decisión de la recurrida de declarar sin lugar la oposición a la entrega material acordada.. De consiguiente el tercero detentador, en este caso- es el arrendatario recurrente, que es como dijimos un poseedor precario y como tal se opuso a la entrega material, ésta no puede prosperar habida cuenta que en virtud el remate y adjudicación a favor del acreedor hipotecario, el deudor y anterior propietario del bien rematado, perdió cuantos derechos tenía en la cosa, cuyos efectos cesan, por tanto no se han violado las normas citadas y muchos menos la cláusula contractual 6a. del contrato de arrendamiento, que por pender de un

documento privado no le puede ser opuesta a los terceros como lo es en este caso el acreedor hipotecario adjudicatario y así se decide..."

4a) Sentencia del 13-07-89 de la Corte Suprema de justicia. EXTINCIÓN DEL ARRENDAMIENTO POR REMATE DE LA COSA. ACCIONES DEL ARRENDATARIO FRENTE AL ARRENDADOR.

MÁXIMA JURISPRUDENCIAL:

Por lo que se refiere a la denuncia de violación de los artículos "1.604y siguientes hasta el artículo 1.608" (Sic) del Código Civil la Sala pese a la defectuosísima manera de denunciar dichas disposiciones legales, las cuales contienen varios supuestos, para decidir, observa:

Aún cuando pudiera interpretarse que la ejecución y el consiguiente remate de la garantía hipotecaria, constituyera propiamente actos de enajenación en el sentido pleno de vocablo, (que no lo son), las disposiciones sobre extinción excepcional o no del arrendamiento en estos casos de enajenación del objeto del arrendamiento no resultan aplicables por prevalecer sobre ellas el derecho de persecución del acreedor hipotecario, toda vez que, según la recurrida, el arrendamiento del caso en estudio, no es de aquellos que fueron autorizados por el acreedor hipotecario y con la publicación registral del caso, los cuales pudieran ser conocidos por el acreedor hipotecario.

En el caso del remate por parte del acreedor sobre los bienes del deudor, más que acto de enajenación propiamente, se trata de una expropiación forzosa que el órgano jurisdiccional efectúa al patrimonio de éste último, de bienes de su propiedad, en interés del acreedor solicitante, y, eventualmente, de otros acreedores, en resguardo del principio de que nadie pueda hacer justicia por sí mismo, por lo que por esta razón tampoco son aplicables las disposiciones denunciadas como violadas, habida cuenta que se refieren a supuesto de hecho totalmente distinto.

En este mismo orden de ideas, como el arrendatario del inmueble hipotecado ciertamente deja de gozar del inmueble arrendado por razón del remate, adjudicación y entrega material a favor del acreedor hipotecario, lo natural es que pueda el arrendatario ejercer frente a su arrendador, el derecho que consagra el último aparte del artículo 1591 del Código Civil, siempre y cuando hubiere hecho observancia a lo preceptuado en dicho artículo, lo que, como se sabe es materia a ventilarse en juicio distinto y nunca mediante la oposición al derecho de persecución ejercido y consolidado en virtud del remate y frente al acreedor hipotecario adjudicatario.

Se desechan por improcedentes las denuncias de violación de los artículos 1604, 1605, 1606, 1607 y 1608 del Código Civil..".

CITAS

- (1) Estudios de Derecho Inquilinario
- (2) Contreras B., Gustavo - Casos Prácticos Inquilinarios