

Aspectos Relevantes en el Juicio de Desalojo II Parte

Gustavo Contreras B.

Profesor Titular de la Facultad de Derecho. Cátedras Derecho Civil I y Procedimientos Especiales.

Nota: Profunda satisfacción nos produce colaborar, aún cuando modestamente, en la parte doctrinaria de esta importante Revista Científica.

La primera parte de este trabajo aparece publicada en la Revista de la Facultad de Derecho N°- 55, bajo el título de ASPECTOS RELEVANTES EN EL JUICIO DE DESALOJO.

ESTADO DE SOLVENCIA POR CONSIGNACIÓN DE PRUEBAS EN EL CASO DE ARRENDAMIENTO

En la primera entrega de este trabajo ya analizamos como el inquilino tiene la obligación ineludible de consignar lo adeudado por alquileres dentro del lapso de tres (3) días contados a partir de la fecha de notificación al respecto, que es la etapa que se denomina como intimatoria. Pero, puede suceder que el inquilino intimado nada adeude en virtud de que se hubo de recurrir a la consignación inquilinaria porque en su oportunidad no le cobraron los alquileres vencidos o sencillamente le sembraron obstáculos para su pago (esta estrategia se utiliza a menudo para hacer caer en mora al arrendatario con las consecuencias negativas subsiguientes) y en este caso tenga en su poder las respectivas certificaciones judiciales de su consignación lo que de acuerdo con el artículo 5to del DLSDV lo coloca en estado de solvencia. O también puede suceder que el locatario tenga los recibos de los cánones emanados del propio arrendador. Para estos supuestos, ¿podría el inquilino intimado consignar estos comprobantes en el lapso que se le concede?, y de hacerlo, ¿cuál deberá ser la conducta del Juez habida consideración a que la letra a) del Decreto expresamente indica que el demandado deberá consignar la suma adeudada y no señala los comprobantes de pago?.

Para dar respuesta a estos interrogantes debemos efectuar el siguiente análisis:

La consecuencia directa, inmediata del no pago de los cánones vencidos es la ejecución de la grave medida del secuestro inquirinario, previa petición del autor, y esta medida cautelar se decreta porque se presume implícitamente el *fomus boni furis* del actor. Esto es que su derecho tiene fundamento real, es el clásico olor a buen Derecho y esta presunción se enerva, se contradice, se coloca en entredicho al demandado, al aportar otra presunción de su solvencia, lo cual no puede el Juez obviar o pasar por alto porque es su deber mantener el equilibrio entre las partes en las facultades y derechos comunes a ellas, como reza la Ley Procesal. Por lo tanto, cuando el demandado en el lapso de intimación aporte la prueba de su solvencia, el Juez deberá esperar la reacción del demandante para obrar en consecuencia de acuerdo a las siguientes situaciones:

- ⇒ Si el actor no objeta la probanza deberá cerrar el procedimiento, tal cual lo hiciera de haberse consignado dinero.
- ⇒ En caso de que el demandante la contradijera con algún argumento, por ejemplo que la consignación sea extemporánea o que el recibo no fue autorizado con su firma, el Juez suspenderá o cerrará el procedimiento. Pero si el actor; posteriormente solicitare la continuación del proceso y la consiguiente cautelar de secuestro, deberá ordenar la

prosecución del juicio, pero no así la preventiva peticionada, porque, como expresamos le faltaría uno de sus elementos como es el *fomus bona iuris*. Ya la afirmación del actor se enervó con otra afirmación del accionado.

- JUICIO DE DESALOJO
- CASOS DE DESALOJO QUE DEBE CONOCER EL ORGANO ADMINISTRATIVO.
- ¿ESTE PROCEDIMIENTO ESPECIAL TAMBIEN SE APLICA A LOS INMUEBLES DECLARADOS EXENTOS DE REGULACION?

En los primeros numerales pasados nos referimos con detenimiento, cómo, en algunos aspectos, el Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas sólo tiene aplicación práctica en los contratos arrendaticios a tiempo indeterminado. En tanto que las más de las veces regula situaciones de las convenciones locatarias con determinación en el tiempo, o de ambas naturalezas.

Pero en lo que sí se debe hacer hincapié, para evitar malas interpretaciones, que por consuetudinarias ya se toman molestosas para la recta interpretación del Derecho, es que, tratándose de solicitar el desalojo del inquilino, por parte del propietario o arrendador, sujeto a un contrato sin tiempo determinado por algunas de las causales previstas en el artículo 1° del Decreto en cuestión, SE AMERITA CUBRIR PREVIAMENTE EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO establecido tanto para la LRA como en el respectivo Reglamento, para que este órgano conceda el desalojo, o la autorización para solicitar el mismo, conforme posteriormente trataremos. Igual que cuando se pretenda regular el canon máximo arrendatario o que se declare a favor del arrendatario el derecho preferente de ocupación inquilinaria, o el reintegro de sobreprecio pagado en arrendamiento. Esto es, cuando se trata de algunas de las causales de desalojo previstas en las letras b, c, d y e, en el primero de los casos. PERO ESTE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO NI SE REQUIERE NI ES PROCEDENTE cuando se trate de desalojo con fundamento en la letra a) *ibídem*. Esto es por el causal de insolvencia de la pensión locatoria. Para este supuesto, la solicitud (demanda) de desalojo se intenta directamente ante el órgano jurisdiccional competente que analizaremos en el siguiente numeral.

Clara, constante y reiterada ha sido la jurisprudencia en este sentido, tanto en los Tribunales Ordinarios, como de la misma Corte Primera de lo Contencioso Administrativo. Leamos algunas que, con monotonía, se han repetido en el tiempo sin que quepa posibilidad de variación alguna, por ajustarse a derecho:

a) Auto del 30-11-89. Ponente Dra. Josefina Calcaño de Temeltas: "...La actora, al demandar el cumplimiento del contrato por vencimiento de la duración del mismo, se fundamenta en el Artículo 1.167 del Código Civil, o sea, ha ejercido una acción judicial. La Sala, en constante y pacífica jurisprudencia que reitera en esta oportunidad, ha decidido que el conocimiento y decisión de estas acciones independientemente de la naturaleza del contrato respecto a su duración determinado o indeterminado y que la Administración Pública, a través de la Dirección de Inquilinato del Ministerio de Fomento en el área Metropolitana o de los Concejos Municipales en el interior del país, sólo conoce de solicitudes dirigidas a obtener autorización de desalojo de viviendas, conforme a las previsiones del artículo 1° del Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas, a excepción de lo perpetuado en el aparte a) de dicho artículo, mas no tiene atribuida facultad para conocer de acciones judiciales como la instaurada en el presente caso..."

Subrayado nuestro.

2 a) Auto del 16-11-89. Ponente: no aparece.

"...Conforme a criterio reiterado, no todos los asuntos de materia inquilinaria son del resorte del órgano administrativo (La Dirección de Inquilinato, los Concejos Municipales), pues la función de ellos se limita a ciertos aspectos relacionados con la cuestión, cuales son: la solicitud de autorización para pedir la desocupación o desalojo de un inmueble arrendado por tiempo indeterminado, la solicitud de fijación (regulación) de alquiler máximo, la solicitud de reingreso de lo que se dice haber sido cobrado de más, y el ejercicio del derecho de preferencia para continuar como inquilino en los contratos por tiempo determinado. Fuera de lo anterior, cualquier otra controversia corresponde al Poder Judicial, y como en el caso no se ha planteado alguno de los asuntos concretos y específicos que debe resolver la autoridad administrativa, no procede la falta de jurisdicción alegada...".

APLICACION EN LOS INMUEBLES EXENTOS DE REGULACIÓN

Algunos doctrinarios patrios sostienen que el Derecho Especial Inquilinario, contemplado en los órganos legales distintos al Derecho Común no tiene aplicación alguna para decidir las situaciones encontradas entre las partes contratadas arrendaticias, esto es: arrendador-arrendatario, cuando el objeto del contrato es un inmueble exento de regulación. Sin embargo, esto, que a primera vista parece lógico e irrefutable, en la práctica no lo es. Veamos:

En primer lugar el órgano legal principal de excepción cual es el D.L.S.D.V., no contempla en alguno de sus articulados la inaplicabilidad del mismo para los inmuebles (edificaciones) que se encuentren exentas de regulación. Y si son excepciones, las mismas tienen que ser expresas, no pueden deducirse. De tal suerte que sólo estarían exceptuados de la aplicación de Derecho Especial Inquilinario los terrenos incultos o vacíos y los fondos mercantiles, pues a ninguno de ellos se refiere el Decreto.

En segundo lugar los inquilinos de inmuebles exentos de regulación, tampoco tendrían el derecho preferente para comprar el inmueble cuando su propietario esté dispuesto a venderlo, previsto en el Artículo 6° del mencionado Decreto, lo cual en la práctica nadie discute. Ni tampoco tendrían la facultad de ponerse en estado de solvencia cuando el arrendador y/o propietario se negase a recibir la mensualidad por el procedimiento brevísimo y expedito contemplado en el artículo 5° ibídem. Por manera que sólo algunos inmuebles exentos de regulación lo están también para la aplicación del Derecho Especial Inquilinario, nunca a los cuales se refiere el Artículo 2° de la Ley en cuestión. De aceptarse lo contrario estaríamos ante una interpretación asaz chocante e injusta conculcando derechos del ente al cual va dirigida precisamente la protección jurídica arrendaticia: al inquilino. Los inmuebles exentos de regulación que definitivamente estarían excluidos, por naturaleza, del derecho especial que tratamos, serían, amén de los señalados terrenos vacíos, sin construcción, fondos de comercio, los fundos o terrenos agrícolas, cuyas locaciones, habrán de regirse por la Ley de Reforma Agraria, por imperio de la misma, y los primeros por las disposiciones del Derecho Común.

Por otra parte, fijémonos detalladamente que ese otro grupo o lote de inmuebles SOLO ESTARAN EXENTOS dula aplicación de sólo UNO DE LOS INSTITUTOS DEL DERECHO INQUILINARIO, como el de la fijación del canon máximo, pero, ex-profeso, nada se dice de los demás. Y las excepciones no pueden aplicarse por analogía o deducción, sino que, como apuntamos, deben ser expresas.

Por las consideraciones anteriores, como indicamos al principio, concluimos que no hay razón lógica-jurídica para excluir a los inmuebles exentos de regulación del Derecho Especial Inquilinario, salvo las especialísimas excepciones anotadas.

DEL TRIBUNAL COMPETENTE PARA CONOCER LOS DESALOJOS

A los fines de que la parte actora puede determinar con precisión la competencia del Tribunal para conocer la acción de desalojo a intentar contra el arrendatario por insolvencia en el pago del canon, mediando, por supuesto, un contrato a tiempo indeterminado, debe tomar en cuenta en primer lugar que: CUALQUIERA QUE FUESE EL TRIBUNAL COMPETENTE EN RAZON DE LA CUANTIA, el proceso seguirá en trámite del juicio breve, a tenor de lo dispuesto por el artículo 881 del CPC que prevé:

"Artículo 881 - Se substanciarán y sentenciarán por el procedimiento breve las demandas cuyo valor principal no exceda de Quince Mil Bolívars, así como también la desocupación de inmuebles en los casos a los que se refiere el artículo 1.615 del Código Civil, a menos que su aplicación quede excluida por ley especial. Se tramitarán también por el procedimiento breve aquellas demandas que se indiquen en leyes especiales... "

Como debemos estar enterados, el indicado artículo 1.615 del Código Civil quedó parcialmente derogado por decisión emitida por la Alta Corte en fecha 01-02-82, pero sólo en lo que se refiere a la facultad que tenía el arrendador o propietario de dar por resuelto el contrato de arrendamiento a tiempo indeterminado por su sola voluntad, siempre y cuando le concediera al inquilino un plazo para la desocupación que era de noventa días si la casa estuviese ocupada con algún establecimiento comercial o fabril, y 60 en los demás casos (por ejemplo, casa para habitación familiar u oficinas profesionales). Todo el resto del articulado mantuvo su vigencia. Y por tal, se continúa aplicando el procedimiento breve en todos los casos de arrendamiento sujeto a contratos a tiempo indeterminado. Esto es en los casos específicos de desalojo por el D.L.S.D.V.

Para mayor abundamiento en el punto, transcribiremos opinión vaciada en monografía nuestra titulada "El Juicio de Desalojo y el Secuestro en el nuevo C.P.C." (Editores Vadell Hermanos), P. 16 y siguientes:

"2) Tribunal competente: Este es uno de los puntos donde en la diaria práctica forense más abundan interpretaciones disímiles. En efecto, el trámite se ventila por el procedimiento de los juicios breves, una vez rebasada la etapa de la intimación judicial al paso, como analizaremos posteriormente. A LOS EFECTOS DE LA DESOCUPACION, de conformidad con lo previsto en el Artículo 881 del nuevo C.P.C. (Símil a lo previsto en el Artículo 706 del C. P. C. 1.916). Por ello se ha pensado y aplicado, que el Juez competente es el de la parroquia o municipio, SIN IMPORTAR LA CUANTIA DE LO ADEUDADO, sino lo que interesa es la desocupación del inmueble. Unica y exclusivamente. Y por otra parte, ni la Ley Orgánica del Poder Judicial, ni el mismo C.P.C. determina cuál es el Tribunal competente para conocer estos juicios.

Sin embargo, la corriente más aceptada es que sí ha de tomarse en cuenta lo adeudado por el inquilino a los fines de determinar la competencia judicial para conocer de trámite de desalojo o desocupación. Independientemente del procedimiento aplicable, que, como se ha determinado, es el breve, pues, nos lo apunta el prestigioso abogado Dr. Manuel González Urbaneja cuando

cuenta lo tratado refiriéndose al Artículo 706 del C. PC. de 1.916, hoy aplicable al N° 881 de 1.985, éste no contiene norma atributiva de competencia a un juez, sino una norma atributiva de un procedimiento especial a una materia determinada, cualquiera que fuere el tribunal competente que deba conocer... ".

Demás está apuntar que totalmente distinto es el criterio que ha de privar cuando debemos incoar acción de resolución de contrato de arrendamiento, fundamentada en la insolvencia arrendadicia, pero mediando un contrato de plazo fijo o determinado. En cuyo caso se ha de apreciar la cuantía y su procedimiento por las normas del Derecho Común.

En segundo lugar el actor ha de tomar muy en cuenta, en estos casos, la competencia por el territorio. Pues podría pensarse que el Tribunal competente lo sería aquél que por la cuantía, pertenezca a su jurisdicción el inmueble arrendado, pasando por alto que estamos en presencia de una pretensión especial, pero PERSONAL, dirigida contra el arrendatario para obtener de él el pago de una cantidad de dinero. El objeto no es la cosa en sí del rescate del inmueble porque se le estuviere, por ejemplo, desconociendo una propiedad. En los derechos reales, la acción que se engendra puede ser ejercida contra cualquiera que posea la otra cosa. En cambio en la acción personal podemos exigir a una persona que nos procure un beneficio de una prestación de un hecho o de una abstención. Recae principal y directamente sobre la persona, aunque secundaria e indirectamente se dirija a la cosa. Y de esa forma, el tribunal competente de conformidad con la norma pautada en el Artículo 40 del C.P.C., lo será el lugar donde el demandado tenga su domicilio o en defecto de éste su residencia. Si el demandado no tuviere domicilio ni residencia la demanda se propondrá en cualquier lugar donde él se encuentre.

Y en cuanto a la competencia por el territorio, también debemos tener muy presente el caso del "domicilio especial" previsto en el Artículo 47 C.P.C. que le plantea una opción a los contratantes de recurrir, en caso de litigio, a un Tribunal por razón de la materia y cuantía, distinto al territorial. En este caso, conforme lo establece el aludido articulado, el actor "puede escoger" entre incoar la acción en el domicilio ordinario (por el territorio), o, a su elección, por ante el lugar del domicilio especial. Es de anotar, que ya es criterio jurisprudencia; general y pacíficamente admitido que, en una cláusula contractual, se puede estampar el denominado domicilio excluyente. Se refiere a que, en este caso concreto, se desplaza totalmente al domicilio legal o natural, si es previsto claramente en la letra de la cláusula contractual. Y, cualquiera de los contratantes en reclamo deberá interponer su acción por ante ese domicilio exclusivo.

Hemos visto en oportunidades el exabrupto jurídico de estipular domicilios especiales plasmados en contratos de arrendamientos. Referidos a la competencia o esfera administrativa, lo cual es totalmente improcedente, porque en primer lugar las disposiciones especiales del Derecho Común, no son aplicables al Derecho Administrativo o a otras ramas, salvo disposición especial. Y por otra parte, las funciones en la esfera administrativa no pueden ser delegadas.

¿QUE SUCEDE SI EL ACTOR DEMANDA LA RESOLUCION DEL CONTRATO A TIEMPO INDETERMINADO CUANDO LO PROCEDENTE ES EL DESALOJO?

El caso que encierra la interrogante es sumamente común en estrados. Bien por desconocimiento del procedimiento a emplearse, o, porque aún enterados de la situación, algunos abogados prefieren optar por la vía de la resolución contractual para así obviar la etapa intimatoria del procedimiento del desalojo que, como explanaremos más adelante, le da la posibilidad al inquilino moroso de solventarse sin que ocurra el desalojo. Y en consecuencia le permite al actor obtener el secuestro de los inmuebles arrendados. El fundamento legal es el Ord. 7mo, Artículo

599 C.P.C.. Pero también puede suceder que la situación no se encuentre muy transparente para determinar la duración temporal. Por ejemplo, en presencia de una cláusula revesada que amerite interpretación, o que se preste a confusión, conforme lo explanamos en el numeral 5.

Pensamos que en este caso se nos plantean dos salidas: una para la conducta que debe adoptar el Juez ante la incertidumbre. La otra con respecto al arrendatario.

PARA EL JUEZ:

1. Este puede negarse a la admisión de la demanda con fundamento en el Artículo 341 del C.P.C., pero sólo cuando la pretensión estuviese fundamentada en contrato verbal. Que, como vimos, existe presunción de que la convención lo fue a tiempo indeterminado.
2. De ser interpuesta la acción con fundamento en contrato escrito, el Juez tendría que analizar lo que adujo el actor en su libelo para alegar que es un contrato a plazo fijo. Porque, por ejemplo, pudo no haber desahucio en base a lo estipulado por el Artículo 1.599 del C.C. En estos casos, pensamos, que el Juez debe darle curso a la demanda de resolución, pues es sumamente delicado para él adelantar criterio que pueda tocar el fondo del asunto.

PARA EL CASO DE QUE SE ADMITIESE LA RESOLUCION CONTRACTUAL ANTE UNA CONVENCIÓN A TIEMPO INDETERMINADO, ¿CUALES HABRAN DE SER LOS ALEGATOS 0 DEFENSA DEL INQUILINO Y SU OPORTUNIDAD?

Ya hemos dicho las razones por la cuales muchos abogados solicitan por diferentes motivos, en especial por la insolvencia, la resolución contractual fundada en contratos a tiempo indeterminado. Y dijimos, que la mayor parte de los casos tiene su asidero de que con ello el actor obvia la intimación previa del pago, antes de continuar el juicio, y logran el secuestro ab-initio del proceso. El obstáculo jurídico, insalvable, a la luz nuestra, es que todo lo que concierne a procedimientos es de estricto orden público, y ya en la jurisprudencia constante y pacífica de instancia y de Casación se encuentra uniformado el criterio, ajustado a derecho, de que en los contratos de arrendamientos a tiempo indeterminado, no tiene cabida el juicio resolutorio, sino, según los casos planteados en el Artículo 1° del Decreto de Desalojo, lo procedente es el desalojo, previo el cumplimiento de las formalidades legales, sean éstas administrativas o no.

Sin embargo, hay criterios, si no contrarios al respecto, sí modificatorios de una posición inflexible como lo es la planteada por el Dr. Reynaldo Rodríguez Anzola en su libro "El Procedimiento Breve", cuando al respecto indica:

"...He conocido los argumentos para sostener que sí procede la acción de resolución de cualquier contrato de arrendamiento por tiempo indeterminado, en ciertos casos, los cuales resultan muy convincentes y motivan un estudio más extenso sobre esos temas tan cotidianos y tan poco estudiados en profundidad. Por eso me limitaré a señalar que pueda pedirse la resolución de todo contrato de arrendamiento por tiempo indeterminado, en ciertos casos fundamentándose en que:

- a) No se debe confundirla resolución con la desocupación, aunque esta última sea una consecuencia de declarar resuelto el contrato de arrendamiento, b) El Decreto sobre Desalojo de Viviendas contiene tanto normas de excepción como normas especiales, y estas últimas no excluyen la aplicación de la legislación ordinaria cuando sea posible (ver sobre este punto, el

Tratado Práctico de Arrendamientos Urbanos, de Castan Tobeñas Rojas y Julio Cabillo Martínez de Arenaza, 2 tomos, Editorial Reus 1956, que se encuentra en la Biblioteca de los Tribunales del Distrito Federal Fundación Rojas Astudillo Cota C105, c). En todo contrato de arrendamiento existen, además de las obligaciones cuyo incumplimiento se ha establecido como causal de desocupación en el Decreto citado, otras obligaciones intrínsecas o legalmente permitidas, algunas de ellas previstas por la propia Ley, cuyo incumplimiento hace procedente la acción de resolución, como serían por ejemplo, el subarrendar sin autorización, no darlas garantías de fianza o depósito, o bien, existen elementos esenciales para la existencia del contrato, como lo es en el consentimiento de un contratante, incapacidad de las partes u otras causas de nulidad que al igual que la resolución tendrían como consecuencia la desocupación, d) La propia Ley de Regulación de Alquileres, en su Artículo 19, establece expresamente la posibilidad de pedir la Resolución del contrato por el subarrendamiento hecho sin autorización expresa y escrita del arrendador, e) El Decreto ha reglamentado y fijado taxativamente las razones por las cuales es procedente la desocupación por el procedimiento breve y sumario, pero no existe ninguna norma que impida que, con las garantías del procedimiento ordinario o breve, según la cuantía, se pueda plantearla resolución del contrato por alguna de las circunstancias antes dichas. No obstante, las razones precedentes, las cuales pueden ser jurídicamente intachables, se debe tener presente que, por la vía de la resolución del contrato se pretenda burlar el espíritu del decreto de proteger al inquilino al establecer causales taxativas para los fines de la desocupación..."

A la interrogante que encabeza el numeral 7.4 algunos plantean la posibilidad, y así lo han hecho en tribunales, de aducir la cuestión del Ordinal 11, Artículo 346 de C.P.C. es decir alegando la "prohibición de admitir la acción propuesta". No creemos que este tipo de alegato sea procedente porque para ser opuesta con éxito, se requiere que la acción propuesta, en sí, sea objeto de una prohibición expresa de la Ley, lo cual no acontece en el caso que comento, como lo es el caso del Artículo 1.801 del Código Civil al no conceder la acción para no reclamar lo que se haya ganado en juego de suerte, azar o envite, o en una apuesta. Otros plantean la posibilidad, y también así se ha formulado, de solicitar la REPOSICION DE LA CAUSA, aduciendo nulidad del procedimiento con fundamento en el Artículo 206 del C.P.C. En este caso, el Juez de la causa tendría serios obstáculos para acordar lo solicitado, pues caeríamos de nuevo en el caso tratado de si se admite o no la demanda por la misma razón.

LO RECOMENDABLE: En el caso concreto es la oposición, como defensa perentoria o de fondo, DE LA DECLARATORIA SIN LUGAR DE LA ACCION por no haber lugar a ella. Y por tanto es improcedente.

En este caso, de estar comprobado en los autos el alegato, el Juez muy bien puede optar entre REPONER LA CAUSA al estado de nueva admisión por el procedimiento de desalojo. O declarar en el fondo SIN LUGAR la pretensión por estar mal planteada. Habida consideración de que no le toca al Juez de la causa enderezar la cuestión que ha sido mal planteada o tergiversada. Al respecto, y como una variante de lo apuntado nos permitimos transcribir opinión emitida por el Juzgado II de Primera Instancia en lo Civil y Mercantil de la Circunscripción Judicial del Estado Lara, de fecha: 04-11-82:

"TERCERO: Quedando establecido que el contrato es a tiempo indeterminado el procedimiento, que se ha debido seguir es el de juicio breve, con las modalidades establecidas por el Artículo 1 ° del Decreto Legislativo Sobre Desalojo de Viviendas, esta atribución de competencias es en razón de la materia, por tanto de orden público. Igualmente es reiterada la jurisprudencia de nuestra Corte Suprema de Justicia en el sentido de que lo relativo a la tramitación de los juicios

de eminente interés público, y por consiguiente no le es dable ni a las partes ni al Juez cambiar los procedimientos establecidos por la Ley para la tramitación de los juicios. Por lo antes expuesto debe el Tribunal declarar la nulidad de todo lo actuado por haberse seguido un procedimiento errado, y reponer la presente acción al estado de que el demandante presente de nuevo su demanda para ser tramitada de conformidad con el procedimiento de juicio breve, y las modalidades establecidas por el Decreto Legislativo Sobre Desalojo de Viviendas. Así se decide...-.

COMO DEBE ADMITIRSE LA DEMANDA DE DESALOJO

Bien sea que la demanda tramitada por el procedimiento breve en materia inquilinaria, para lograr el cobro de pensiones insolutas o la subsiguiente desocupación, como lo analizaremos, comience mediante formal libelo, o según lo indicado en el Artículo 882 del C.P.C. (mediante simple diligencia dictada verbalmente al Secretario del Tribunal), han de tomarse en cuenta tres aspectos esenciales, aparte de los exigentes y necesarios requisitos formales que se establecen como insoslayables en el Artículo 340 *ibidem*:

Ellos son:

A) Anexar la constancia de regulación del inmueble a objeto de la demanda. Esta es una disposición de orden público reiterada en varios artículos, tanto de la Ley de Regulación de Alquileres como de su Reglamento en donde se dispone enfáticamente que **NO PUEDEN** celebrarse contratos de arrendamientos de inmuebles sujetos a las disposiciones de esa Ley, sin que previamente haya sido hecha la fijación del canon máximo por parte de la Dirección de Inquilinato o del respectivo Concejo Municipal, según el caso.

De manera que al Juez que se le presentare una acción de desalojo, fundamentada en el artículo que comentamos y observare que no se le ha dado cumplimiento a esta exigencia, **NO PODRA** darle curso al proceso, sin esperar a que en el transcurso del mismo la parte accionada "haga valer" ese requisito previo y previsto en el encabezamiento del primer párrafo de la letra a) del D.L.S.D.V., que señala: "Toda demanda de desocupación deberá ser acompañada de la constancia del monto de alquiler expedido a ese efecto por la Comisión Nacional de Abastecimiento..." (hoy Dirección de Inquilinato). Fijémonos que la exigencia es de corte imperativo y no facultativo. De no obrar así, el Juez estaría violando flagrantemente el carácter de orden público de todas las disposiciones inquilinarias previsto en forma determinante por el Artículo 18 de la Ley de Regulación de Alquileres. Y hacemos énfasis en esto, pues cualquier otra consideración al respecto se hace reiterativa, en consideración de una descabellada y antijurídica decisión que leímos, tomada por el Juzgado en Primera Instancia en lo Mercantil de la Circunscripción Judicial del Distrito Federal y Estado Miranda, de fecha: 13-03-78, que, ante un planteamiento al respecto presentado, por un inquilino demandado, decidió: -...El Tribunal no está en capacidad legal de decidir la materia planteada por la parte demandada porque ello significaría violentar lo expresamente señalado en los Artículos 12 y 162 del C.P.C. como ya se ha dicho. En efecto, la base fundamental del petitorio del demandado para que la causa sea repuesta al estado en que se presente la documentación que exige la Ley para darle curso a una demanda de esta especie, significa que el Tribunal le dé curso en esa oportunidad a una excepción dilatoria no opuesta (?), todo cuanto se ha argüido al respecto es subsumible en la excepción de inadmisibilidad contenida en el Artículo 257 del C.P.C. en su número 4to. Vale

decir en la prohibición de la Ley de admitir la acción o cuando sólo permita admitirla por determinadas causales que no sean las alegadas en la demanda..." (Interrogación nuestra). Este Magistrado en su errada decisión parece haber olvidado el carácter público de las disposiciones inquilinarias, de que la aplicación de las normas inquilinarias no pueden ser interpretadas ni aplicadas bajo la fría égida del llamado Derecho Común y que el Artículo 13 del C.P.C. de 1.916, disposición repetida en el N° 23 del 85, es muy claro al señalar que al Juez se autoriza para obrar según su prudente arbitrio, consultando lo más equitativo y racional, en obsequio de la justicia y de la imparcialidad SOLO cuando la Ley dice: "El Juez o tribunal puede o podrá". En este caso el Juez deberá exigir que al libelo se anexe la constancia de Regulación del monto del alquiler. O, en su caso, el actor demuestre que el inmueble está exento de regulación por alguna de las circunstancias previstas en el Artículo 2 de la Ley de Alquileres o en el Artículo 5to de la reforma de esta Ley, promulgada en Enero del año 86. Y este criterio lo encontramos reforzado en el Código de Procedimiento Civil actual cuando el Artículo 341 indica expresamente que el Tribunal admitirá la demanda si no es contraria al orden público, a las buenas costumbres o a alguna disposición expresa de la Ley.

B) A la demanda se debe igualmente acompañar el instrumento contentivo del contrato del cual se genera la relación jurídica arrendaticia, si se alegare como fundamento la convención suscrita a tiempo indeterminado, bien porque el texto de la misma no existiese cláusula de determinación del tiempo, o por haberse operado la tácita reconducción o automática de renovación, a la que también hemos hecho referencia. Y este anexo se hace necesario, salvo lógicamente en los contratos verbales, al tenor de lo dispuesto por el Ordinal 6to, del Artículo 340 del C.P.C., en concordancia con el 434 ibídem.

C) Como el objeto de la acción es la desocupación expresa de un inmueble (caso de rebasar la etapa de intimación sin que el deudor inquilino hubiese pagado), se hace necesario que el accionante, para evitar la molestia espinosa de una "cuestión previa", determine el bien con precisión, indicando su situación y linderos específicos. Señalamiento que, como hemos observado en lecturas de múltiples expedientes sobre el caso, se deja de cumplir en un elevado porcentaje. Y se encuentra exigido en el Ordinal 4to de tantas veces mencionado Artículo 340 del C.P.C.

INTIMACION DEL PAGO DE LAS PENSIONES INSOLUTAS

El juicio de desocupación que estudiamos tiene connotaciones muy singulares que lo diferencian del ya especial procedimiento breve. Abarca dos fases completamente distintas y delimitadas. La primera se inicia con la demanda propiamente dicha a la cual hicimos referencia en todos sus detalles. Y finaliza una vez transcurridos los TRES DIAS QUE COMO GRACIA se le conceden al inquilino para que CONSIGNE las pensiones correspondientes a los arrendamientos vencidos, Y la segunda, arranca del vencimiento del lapso anterior, hasta la sentencia definitiva, con un aspecto especial que también estudiaremos. En la primera fase, una vez introducida la respectiva demanda, el Tribunal competente ante quien se haya interpuesto la acción NO FIJARA EL DIA Y LA HORA PARA LA CONTESTACION DE LA DEMANDA, como acontece en los demás procedimientos, y por ende tampoco ordenará la citación del accionado para dicho acto. Sino que simplemente dispondrá LA NOTIFICACION del arrendatario para que se le participe acerca de la solicitud de pago introducida. Con la expresa advertencia que se le conceden tres (3) días para la consignación de lo adeudado CESANDO EL PROCEDIMIENTO con el cumplimiento

requerido. Y una vez vencidos, sin haberse procedido a lo indicado, continuará el procedimiento por los trámites del juicio breve.

Como no se trata de una citación en el sentido exacto procesal, la notificación en cuestión se efectuará por medio de una simple boleta intimatoria del pago, sin necesidad de trasladar a la misma el contenido de la demanda, como lo exigen los Artículos 342 y 345 del C.P.C. vigen-te. Debemos tener muy presente que esta notificación judicial NO LA PODEMOS EQUIPARAR a una citación tácita para el demandado para que ocurra a contestar la demanda. Primero, porque como hemos analizado, el Juez NO HA FIJADO DIA PARA LA CONTESTACION DE LA DEMANDA (procedimiento breve), segundo, porque no es la notificación propiamente un medio indirecto de citación para el acto de la contestación de los previstos en el Artículo 216 del C.P.C. Es este criterio jurisprudencia; más sano y reiterado. Así, en sentencia dictada por el Juzgado Superior Tercero en lo Civil y Mercantil de la Circunscripción Judicial del Distrito Federal, de fecha: 31-10-88, se decidió:

"El último aparte del literal a) del Artículo 1ro del D.L.S. D. V. dispone expresamente que: "En caso de que el inquilino tenga excepciones que oponer al demandante, deberá consignarla suma adeudada a fin de evitar el secuestro y el juicio continuará su curso legal". En el caso de autos la parte demandada consignó la suma indicada en el libelo y agregó expresamente que lo hacía a los fines del artículo y literal indicados, con lo cual ciertamente expresaba su voluntad de contradecir en proceso contencioso las pretensiones de la parte actora. Ante estas circunstancias, correspondía a la parte actora instar la continuación del proceso, en cuyo caso, el Tribunal debería fijar oportunidad para la contestación de la demanda por auto expreso con lo cual ordenaría el procedimiento breve bajo el cual se tramita el juicio de desocupación conforme a lo pautado por el Artículo 881 del Código de Procedimiento Civil, desde luego, que la intimación para el pago era simplemente un medio extintivo eventual del proceso antes de que se diera inicio al contencioso respectivo, y la citación debía hacerse a los fines indicados en los Artículos 883 y 884 ejusdem... Por cuanto en el caso de autos no es factible la aplicación del Artículo 216, segundo aparte del Código de Procedimiento Civil, desde luego que no puede hablarse de citación para un auto cuya fijación expresa no se ha realizado y evidentemente la previa fijación de término para contestar la demanda corresponde al Tribunal, previa instancia de la parte demandante, es obvio que al no haberse producido esa fijación, no era factible considerar a las partes a derecho para contestar la demanda ni podía tramitarse la cuestión previa que opusiera el demandado en el segundo día siguiente a su citación voluntaria y por ende se ha producido actuaciones dentro del proceso que están afectadas de nulidad por haber sido realizadas sin la necesaria fijación señalada, con lo cual se violan normas de ordenamiento procesal en las cuales está interesado el orden público, este tribunal considera que en el supuesto de autos, se impone la reposición de la causa al estado de tramitarse en debida forma el proceso en referencia y la nulidad de las actuaciones por las cuales la parte demandada se dio por citada, la oposición de cuestiones previas y la promoción de pruebas... "

En sintonía con lo anteriormente expuesto hemos de advertir que la citación del demandado, acordada por el Tribunal previa instancia del actor, habrá de ordenarse una vez que concluya el lapso de los tres días que le otorga la Ley, como gracia, al inquilino moroso para el pago, y éste no lo haya efectuado.

CARTEL DE INTIMACIÓN

Con la sana intención de no entorpecer el sumarísimo proceso de cobro de pensiones insolutas, el legislador previó que en caso de no encontrarse al inquilino, la notificación personal se sustituirá con la simple fijación de un cartel de Notificación a las puertas del inmueble cuya desocupación se solicita. Pensamos que ese cartel se expedirá, a solicitud del interesado, una vez que haya sido consignada en el expediente la boleta por el Alguacil en donde haga constar el resultado infructuoso de la diligencia personal. Sin embargo, ello no obstaculiza para que se active la conducta del Juez como director e impulsor del proceso que es el motivo de esa concepción moderna que inspira el nuevo C.P.C., "abandonando la concepción privatista en donde sólo se tomaba en consideración el juego de los intereses individuales", como lo indica el jurista Alejandro Rodríguez Cirimele. Y en este sentido, en base al Artículo 14 del C.P.C., el Juez de la causa bien puede ordenar ex-officio la fijación de ese cartel. Más aún cuando esta etapa intimatoria previa de desalojo, está libre de derechos y emolumentos, así como exenta de impuesto de papel sellado y estampillas (aparte infine del 2do párrafo, letra A), Art. 1 (D.L.S.D.V.).

En este último caso, notificación mediante cartel, los tres días para la consignación de lo adeudado sólo comenzarán a contarse a partir de la constancia dejada en el expediente por el Alguacil, acerca de la diligencia efectuada.

En estos tres días, a la luz del C.P.C., se contarían "por días calendarios consecutivos" como lo prevé el Artículo 197 ejusdem. Pero hay que advertir que de conformidad con decisión de la Corte Suprema de Justicia, en sala de Casación Civil, de fecha 04-10-89 los dichos días deberán ser contados solamente por "días de despacho". Si el inquilino notificado consigna lo adeudado, hace cesar el procedimiento totalmente, sin que tenga que pagar cantidad de dinero alguna por concepto de costos y costas. Recordemos, como apuntáramos, que las diligencias practicadas a este efecto, (etapa intimatoria) no causaran costas, impuestos ni derecho alguno y se harán en papel común sin estampillas.

Estas exoneraciones, facilidades y plazos muy especiales, van dirigidos al amparo del inquilino, quien, por lo general, y más aún tratándose de ocupante del inmueble para habitación, es el débil económico, como hemos reiterado.

En el texto "El Juicio de Desocupación en la Legislación Venezolana" del abogado Dr. Fernando Martínez Riviello, cuando se trata este punto de la intimación del pago de las pensiones insolutas, anota un aspecto sumamente interesante en los siguientes términos: "...Aunque expresamente no lo dice el legislador, nosotros opinamos que si el inquilino presenta prueba de haber realizado la consignación judicial de las pensiones de arrendamiento, el Juez deberá abstenerse de decretar la medida de secuestro; surtiendo así la consignación judicial los mismos efectos que si el inquilino consignase el monto para evitar el secuestro y oponer excepciones, desestimándose en definitiva la acción intentada por no haberse tipificado los hechos que constituyen la causal a) del Artículo 1 °- del D.L.S.D.V., ya que por el sólo hecho de haberse efectuado esta oferta especial, el inquilino se considera solvente en el pago de las pensiones...". En este caso corroboramos en todas y cada una de sus partes lo apuntado por el colega, en consideración a que pensar lo contrario sería burlar la norma proteccionista que trata el Artículo 5to del Decreto comentado, referido a la consignación, tipo de depositado, de la pensión de arrendamiento vencida ante el Tribunal competente, con el ligero procedimiento que allí mismo se contempla. Al respecto se hace necesario anotar que, como es una constante que las normas amparantes para los débiles son objeto de torcidas, mezquinas y antijurídicas interpretaciones,

ese Artículo 5to ha sido caprichosamente tergiversado por algunos quienes pretenden sostener que para tener plena validez jurídica, amerita procederse como en la oferta real ordinaria y al subsiguiente depósito, contemplado en las leyes civiles comunes (sustantiva y adjetiva). Este fue el criterio anterior de la mismísima Corte Suprema de Justicia que luego fue abandonado por el Alto Tribunal en ajustada sentencia del 25 de mayo de 1.983 con ponencia del Magistrado Dr. Carlos Trejo Padilla. No ahondamos en este interesantísimo punto por alejarnos del objetivo concreto del trabajo.