

## **EL PROCESO JURISDICCIONAL CIVIL ARRENDATICIO.**

**Edgar Nuñez Alcántara**  
**Docente Facultad de Derecho**  
**Universidad de Carabobo**

El órgano ejecutivo nacional, cumpliendo funciones de la rama legislativa por autorización de la Ley Habilitante que dictó el Congreso de la República de Venezuela el día 22 de abril de 1999 y de conformidad con lo dispuesto con el artículo 190 ordinal octavo de la Constitución Nacional de 1961, dictó en fecha 25 de octubre de 1999 el Decreto Ley Sobre Arrendamientos Inmobiliarios, y específicamente en el aspecto procesal acoge en la Ley en análisis un procedimiento para tramitar la generalidad de las pretensiones que se planteen en el ámbito arrendaticio con características muy precisas. En efecto, el legislador escogió al procedimiento breve como arquetipo procesal. Se toma al procedimiento breve, previsto en el artículo 881 y siguiente del Código de Procedimiento Civil, como la figura señera, emblemática, según el cual se va a tramitar el procedimiento de acuerdo con su concepción.

Esta escogencia tiene una importancia radical y fundamental para el proceso inquilinario venezolano. En primer término, por cuanto cuando selecciona al procedimiento breve como el utilizable para tramitar las pretensiones inquilinarias compromete al sistema con una concepción fundada en principios procesales. En segundo lugar, lo hace de un modo que generaliza el uso de este procedimiento como de uso constante en tales pretensiones.

Escoger el procedimiento breve significa acogerse a los principios procesales que rigen en este tipo de procedimiento. En tal sentido observemos que el procedimiento breve es un modelo que está regulado por algunos principios fundamentales, que el interprete, bien sea juez, funcionario o parte, deberá observar para desentrañar el contenido, espíritu y razón de la norma que intente inteligir. Tales principios son, a grosso modo, los siguientes:

- 1) El principio de la economía procesal. Según el cual se buscará ahorrar el mayor tiempo y costo material posible en el proceso.
- 2) El principio de la concentración procesal. En cumplimiento del paradigma anterior se intentará realizar varias etapas del proceso en la menor cantidad posible de éstas. Un ejemplo, por antonomasia, es el contenido en el procedimiento breve; el principio procesal de la concentración, previsto en el artículo 884 del Código de Procedimiento Civil, que permite resolver en un (1) solo día de despacho las cuestiones previas opuestas.
- 3) Principio de celeridad. Según el cual el procedimiento debe tender ha ser realizado en el menor tiempo posible.
- 4) Principio de la escritura. Según este principio los actos del proceso serán llevados al mismo en el expediente a través de la palabra escrita, se busca con ello crear seguridad jurídica, a través de lo permanente y reflejado en actas. Las partes controlarán la actividad del órgano, así como la de la contraparte. Se coloca como prioritario la seguridad jurídica. En esta selección hemos discrepado de la voluntad legislativa y señalado lo procedente, sobre todo por los vientos que soplan en el país en materia procesal, que era la escogencia del juicio oral. Ello por la gran preponderancia que comienza adquirir este sistema mismo. Se justificaba así la escogencia de éste y no del breve.
- 5) Afecta el derecho de la defensa. En efecto, en un procedimiento que está fundamentado sobre los el principios de la economía, concentración, celeridad y brevedad, como es el que nos

ocupa, evidentemente se atiende a principios procesales que de alguna manera afectan al derecho a la defensa. Expliquemos esto brevemente. Cuando el legislador construye el procedimiento ordinario, lo hace bajo la idea de permitir la creación de un sistema que siendo extenso en el tiempo permita la mayor garantía para el ejercicio del derecho a la defensa, conceptualizado éste como el derecho a accionar, a alegar, a probar y a recurrir; en estas cuatro (4) expresiones el derecho a la defensa alcanza su perfección en el procedimiento ordinario. Cuando construye el procedimiento ejecutivo, lo hace fundamentalmente pensando en dos objetivos, el primero lograr la rápida creación del título ejecutivo, distinto éste a la sentencia que es el título por excelencia que se produce revestido de la cosa juzgada, se busca es la creación de un título que adquiera la fuerza de tal en un proceso en el cual; en segundo lugar, se busca evitar el contradictorio entre partes. Sobre estas dos bases conceptuales se estructura un procedimiento ejecutivo. Muy por el contrario en el procedimiento breve lo que se busca es la celeridad del proceso. Se quiere un sistema que le permita a las partes de manera rápida, celera, breve resolver el conflicto de intereses que han llevado a conocimiento del órgano jurisdiccional.

El Procedimiento breve tiene entonces características muy propias. Han estar muy bien determinadas y analizadas, en textos tales como el del Dr. Miguel Santana Mujica, denominado El Juicio Breve.<sup>1</sup> Así pues debemos entonces entender que la voluntad legislativa expresada en la Ley de Arrendamientos Inquilinarios, nos ha marcado un camino, un sistema, una suerte de sendero. Nos ha señalado cual es su concepción de cómo tramitar el procedimiento jurisdiccional inquilinario.

Digamos también que la palabra principio tiene un sentido muy definido en el mundo procesal. Cuando hablamos de principio procesal nos referimos a: "La idea que acompaña al proceso desde su creación hasta su culminación y que permite al interprete desarrollar su labor hermenéutica para precisar lo que es la voluntad legislativa y el modo como se ha de entender la norma". En tal sentido el tema lo desarrollamos en el libro Derecho Agrario, al cual remitimos al lector.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Miguel Santana Mujica. El Juicio Breve. Librería Editorial El Foro. Caracas 1982.

<sup>2</sup> Edgar Núñez Alcántara. Derecho Agrario. Vadell Hermanos Editores. Valencia, 1996. Pag. 39 y 40

La característica de la generalidad del uso del procedimiento breve como arquetipo procesal tiene las excepciones siguientes: a) El procedimiento contencioso administrativo que se tramitará según el modelo previsto en la Ley Orgánica de la Corte Suprema de Justicia; b) El procedimiento de consignación arrendaticia que tiene un trámite propio en la misma ley, debido fundamentalmente a que constituye una actividad no contenciosa, sino de jurisdicción voluntaria; c) El sistema para el establecimiento del canon máximo de arrendamiento, hablamos de la regulación de inmuebles para arrendar, que se atribuyó en competencia a la rama administrativa, según indica la misma ley especial inquilinaria.

Veamos ahora el modo como se desarrollará el procedimiento breve inquilinario, tomando en consideración que se seculará en orden prelativo por la ley especial y por el Código de Procedimiento Civil, este último en todo lo previsto en la legislación especial procesal inquilinaria. Así, observaremos que ésta contempla disposiciones sobre: a) La contestación de la demanda, y en forma concentrada en esta actividad las cuestiones previas, defensas de fondo, la reconvencción, y muy especialmente, la materia sobre la falta de jurisdicción; b) La decisión de la segunda instancia en materia de desalojo y la ausencia de recursos (Plural) contra ella; c) La devolución del expediente por el tribunal de grado al de causa (Entendemos que sólo en materia de desalojo, sobre ello volveremos infra). Igualmente determinemos la utilización del procedimiento breve contemplado en el código procesal general, ya que la ley especial no

contempla normas en materia de: a) Competencia Jurisdiccional; b) Libelo de demanda; c) Admisión de demanda, con las excepciones de los artículos 6 y 41, que establecen causales de inadmisión, que se incorporan al contenido del artículo 341 del Código de Procedimiento Civil; d) Citación de la parte demandada; e) Pruebas; f) Sentencia; g) Apelación; h) Ejecución de sentencias; i) Trámite de la segunda instancia.

## **TRAMITES PROCESALES JURISDICCIONALES INQUILINARIOS.**

**APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO BREVE.** El procedimiento breve se encuentra previsto del artículo 881 al 894, ambos del Código de Procedimiento Civil. De acuerdo con el artículo 881 será empleado en los siguientes casos:

Artículo 881: Se sustanciarán y sentenciarán por el procedimiento breve las demandas cuyo valor principal no exceda de quince mil bolívares; así como también la desocupación de inmuebles en los casos a 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. (Negrillas nuestras).

Según el contenido de esta norma existen tres (3) tipos de pretensiones que se tramitan por el procedimiento breve, a saber, a) Aquellas demandas que no excedan de un millón y medio de bolívares (1.500.000,OOBs.), monto aplicable a esta fecha según decreto del 22 de enero de 1996, dictado por el ciudadano presidente de la República Dr. Rafael Caldera, el 17 de enero de 1996, bajo el N° 1.099; en segundo lugar se tramitarán por este procedimiento las demandas previstas en el artículo 1615 del Código Civil, este segundo procedimiento tramitado por allí requiere en estos momentos de un análisis muy particular, que haremos a renglón seguido; en tercer lugar se tramitan por el procedimiento breve las demandas que sean indicadas en leyes especiales. En esta categoría entra el procedimiento breve que tramitaremos en materia contenciosa jurisdiccional civil inquilinaria, ya que es una ley especial, al caso la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, quien ordena que se aplique el procedimiento breve como fórmula procesal para tramitar las pretensiones de partes y los conflictos de intereses entre ellos. Específicamente, y en atención que se refiere al ámbito arrendaticio, analicemos el segundo caso contemplado en el artículo 881, en relación con el artículo 1615 del Código Civil, que señala lo siguiente:

"Artículo 1615: Los contratos verbales o por escrito sobre alquiler de casas y demás edificios, en que no se hubiere determinado el tiempo de su duración, pueden deshacerse libremente por cualquiera de las partes, concediéndose al inquilino noventa días para la desocupación, si la causa estuviese ocupada con algún establecimiento comercial o fabril, y sesenta si no estuviese en este caso, y esto se verificará aunque el arrendador haya transferido a un tercero el dominio de dichas casas o edificios.

Los mismos plazos se concederán por el arrendador al inquilino para el aumento de precio en el alquiler. No se concederán al inquilino los plazos de que trata este artículo, en caso de que no esté solvente por alquileres, o cuando la casa se esté arruinando, o el inquilino no la conserve en buen estado, o la aplique a usos deshonestos." (Negrillas nuestras)

Esta norma requiere algunas explicaciones inevitablemente extensas, tales son: a) En primer término, debemos señalar que el contenido de ese artículo se aplicará únicamente a los contratos

de tiempo indeterminado. b) En segundo lugar, indicaremos que ese artículo fue declarado ilegal por la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 02 de febrero de 1982, por contradecir el contenido del Decreto Legislativo Sobre Desalojo de Vivienda. c) En tercer término, que la sentencia del 07 de agosto de 1997, emanada de la Sala Política Administrativa del Supremo Tribunal, que excluyó a los inmuebles de uso comercial e industrial de la aplicación del Decreto Sobre Desalojo de Vivienda, hizo renacer cual ave fénix al artículo 1615 para que se aplicara a las relaciones de contratos arrendaticios a tiempo indeterminados, en los casos de los inmuebles destinados a uso distinto al de habitacional. d) En cuarto lugar, con la nueva ley se vuelve a establecer un régimen parecido al anterior a la sentencia del 07 de agosto de 1997 y en consecuencia las pretensiones que se planteen por el artículo 1615, tienen que ser tramitadas de acuerdo con la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, y ésta las conduce inevitablemente al procedimiento breve.

En tal sentido creemos que es importante que el lector se remita a la sentencia del 02 de febrero de 1982 y la del 07 de agosto de 1997, las cuales pueden ser leídas parcialmente en nuestro texto Manual de Derecho Inquilinario.<sup>3</sup>

Libelo de Demanda. El artículo 882 del Código de Procedimiento Civil señala que el libelo de la demanda en los juicios de procedimientos breves se conformará de acuerdo con lo establecido en el artículo 340 del mismo código. Tales normas señalan:

"Artículo 882: Este procedimiento comenzará por demanda escrita que llenará los requisitos exigidos por el artículo 340 de este Código. Si el valor de la demanda fuere menor de cuatro mil bolívares la demanda podrá proponerse verbalmente por el interesado, aún sin estar asistido por abogado, ante el secretario del tribunal, quien la reducirá a escrito levantando un acta al efecto y la cual contendrá los mismos requisitos."

"Artículo 340: El libelo de demanda deberá expresar: l'. La indicación del Tribunal ante el cual se propone la demanda.

<sup>3</sup> Edgar Núñez Alcantara. Manual de Derecho Inquilinario. Vadell Hermanos Editores. Valencia 1999. Véase páginas 59 a la 63 y 68 a la 70.

2°. El nombre, apellido y domicilio del demandante y del demandado y el carácter que tienen.

3°. Si el demandante o el demandado fuere una persona jurídica, la demanda deberá contener la denominación o razón social y los datos relativos a su creación o registro.

4°. El objeto de la pretensión, el cual deberá determinarse con precisión, indicando su situación y linderos, si fuere inmueble; las marcas, colores o distintivos, si fuere semoviente; los signos, señales y particulares que puedan determinar su identidad, si fuere mueble; y los datos, títulos y explicaciones necesarios si se tratare de derechos u objetos incorporales.

5°. La relación de los hechos y los fundamentos de derecho en que se base la pretensión, con las pertinentes conclusiones.

6°. Los instrumentos en que se fundamente la pretensión, esto es, aquellos de los cuales se derive inmediatamente el derecho deducido, los cuales deberán producirse con el libelo.

7°. Si se demandare la indemnización de daños y perjuicios, la especificación de éstos y sus causas.

8°. El nombre y apellido del mandatario y la consignación del poder.

9°. La sede o dirección del demandante a que se refiere el Artículo 174. "

Sobre tales requisitos generales libelales hagamos algunos breves y parciales comentarios:

1) En cuanto al ordinal primero, cuando se indica el tribunal ante el cual se propone la demanda, se está señalando que se le considera competente en razón de la materia, cuantía y territorio. En cuanto al orden material, todos los tribunales de municipios tienen competencia inquilinaria, los de Primera Instancia y Superiores cuando tengan competencia civil y específicamente en el ámbito contractual; en cuanto al territorio el tribunal competente será, según disponen los artículos 40 y 41 del Código de Procedimiento Civil, los del lugar donde el demandado tenga el domicilio, o en defecto de éste su residencia, también donde se haya contraído o ejecutado la obligación, siempre que en el primer caso el demandado este residenciado en el mismo lugar donde se contrajo el vínculo obligacional, estos títulos competenciales quedan a elección del demandante. Si las partes escogen un domicilio especial, de manera simple, agregan un nuevo lugar a cuyos tribunales conceden competencia territorial; si por el contrario le dan la característica de exclusivo y excluyente, serán los órganos jurisdiccionales del domicilio especial los competentes territorialmente. En lo relativo a la cuantía los tribunales de municipios conocerán las causas cuya valoración alcance hasta cinco millones de bolívares (Bs.5.000.000,00), y los de primera instancia cuando la pretensión exceda de esta cifra.

Las normas que determinan la competencia, serian los artículos 28, 29, 36, 40, 41 y 47 del Código de Procedimiento Civil que establecen:

"Artículo 28: La competencia por la materia se determina por la naturaleza de la cuestión que se discute, y por las disposiciones legales que la regulan"

"Artículo 29: La competencia por el valor de la demanda se rige por la naturaleza de la cuestión que se discute, y por las disposiciones legales que la regulan".

"Artículo 36: En las demandas sobre la validez o continuación de un arrendamiento, el valor se determinará acumulando las pensiones sobre las cuales se litigue y sus accesorios. Si el contrato fuere por tiempo indeterminado, el valor se determinará acumulando las pensiones o cánones de un año".

"Artículo 40: Las demandas relativas a derechos personales y las relativas a derechos reales sobre bienes muebles se propondrán ante la autoridad judicial del lugar donde el demandado tenga su domicilio, o en defecto de éste su residencia. Si el demandado no tuviere ni domicilio ni residencia conocidos, la demanda se propondrá en cualquier lugar donde él se encuentre".

"Artículo 41: Las demandas a que se refiere el artículo anterior se pueden proponer también ante la autoridad judicial del lugar donde se haya contraído o deba ejecutarse la obligación, o donde se encuentre la cosa mueble objeto de la demanda con tal que en el primero y en el último caso, el demandado se encuentre en el mismo lugar".

"Artículo 47: La competencia por el territorio puede derogarse por convenio de las partes, caso en el cual la demanda podrá proponerse ante la autoridad judicial del lugar que se haya elegido como domicilio. La derogación no podrá efectuarse cuando se trate de causas en las que debe intervenir el Ministerio Público, ni en cualquier otro en que la ley expresamente lo determine".

La oposición de la cuestión previa por falta de competencia, sólo podrá hacerse cuando es en razón territorial como cuestión previa, excepto los casos señalados en el artículo 47 del mismo código; en razón de la cuantía a petición de parte o de oficio durante la primera instancia; por razón material a petición de parte o de oficio en cualquier estado y grado de la causa. Así lo dispone el artículo 60 del código procesal, cuando prevé:

"Artículo 60: La incompetencia por la materia y por el territorio en los casos previstos en la última parte del artículo 47, se declarará aún de oficio, en cualquier estado e instancia del proceso.

"La incompetencia por el valor puede declararse aún de oficio, en cualquier momento del juicio en primera instancia.

"La incompetencia por el territorio, con excepción de los casos previstos en la última parte del artículo 47, puede oponerse sólo como cuestión previa, como se indica en el artículo 346.

La incompetencia territorial se considerará no opuesta si no se indica el juez que la parte considera competente. Si la parte contraria se adhiere a esa indicación, la competencia del Juez, indicado queda firme, y se pasarán los autos al juez competente, ante el cual continuará el procedimiento en el quinto día después de los recibidos los autos".

2) En cuanto al carácter que se debe expresar tanto del demandado como del demandante, tal concepto se corresponde con el de cualidad, o legitimatio ad causam (contrapuesta a la legitimatio ad processum), que desarrollara extraordinariamente el autor guariqueño Luis Loreto en su trabajo o "Contribución al estudio de la excepción de inadmisibilidad por falta de cualidad", al cual remitimos al lector.<sup>4</sup>

3) En cuanto a la identificación de las partes, cuando sean personas jurídicas colectivas, mediante la denominación o razón social e indicación de los datos relativos a su creación o registro, se debe analizar el contenido del artículo 139 del código procesal, en materia de demandas contra entes morales carentes de personalidad jurídica, que establece:

**4 Luis Loreto. Ensayos Jurídicos. Ediciones Fabretón. Caracas, 1970. Páginas 75 a 1176.**

"Artículo 139: Las sociedades irregulares, las asociaciones y los comités que no tienen personalidad jurídica, estarán en juicio por medio de las personas que actúan por ellas o a las cuales los asociados o componentes han conferido la representación o la dirección. En todo caso, aquellos que han obrado en nombre y por cuenta de la sociedad, asociación o comité, son personal y solidariamente responsables de los actos realizados".

4) En cuanto a lo que denomina el legislador el "objeto de la pretensión", tal concepto no ha sido utilizado de modo correcto, se le confunde con el "objeto con ocasión del cual se incoa la acción". Ha debido hablarse de "la pretensión" a secas, ya que esta idea se corresponde con la actitud que esperamos obtener bien del tribunal o de la contraparte con relación a nuestro pedimento, y que se traduce en la presencia de una sentencia u homologación de la auto composición procesal, determinación que puede ser de naturaleza constitutiva, declarativa, de condena o cautelar, según se pretenda. Por eso el autor Eduardo J. Couture, en su obra "Fundamentos de Derecho Procesal Civil", define a la pretensión como... "la auto atribución de un derecho por parte de un sujeto que invocándolo pide concretamente que se haga efectiva a su respecto la tutela jurídica."<sup>5</sup> La realidad es que los bienes y derechos a que se refiere el numeral deben ser detallados, en el libelo, sólo en cuanto sean menester para una precisión de los hechos importantes para el derecho, que son en definitiva los que traban la litis y establecen cargas probatorias.

5) En cuanto al numeral 5º, es importante destacar la necesidad de que el libelo inquilinario se señale de manera precisa: a) El contrato o relación arrendaticia, con indicación del bien a que se refiere, el canon establecido, la naturaleza temporal, las garantías, el motivo fáctico que permite incoar la acción; b) Los fundamentos jurídicos legales y contractuales que se invocan, y el modo como éstos (premisa mayor) en concreto se semejan a los hechos narrados (premisa me-

nor); c) Las conclusiones, o sea la indicación para el sentenciador del modo como se ha de resolver el conflicto de intereses (conclusión).

6) No existen en materia inquilinaria instrumentos fundamentales, ya que las causales de cumplimiento, resolución o desalojo no se derivan existencialmente de ningún instrumento, sino de hechos que deben ser probados en el proceso.

7) Con frecuencia se demanda en el ámbito inquilinario los daños, debiendo señalarse en el libelo en que consistieron éstos y los hechos que lo causaron, para dar cumplimiento a lo ordenado en el ordinal séptimo del artículo en análisis.

Emplazamiento. De acuerdo con el artículo 883, el demandado será emplazado para que comparezca al segundo día siguiente después de citado (término procesal), y la contestación se llevará de acuerdo con las normas previstas en el Código de Procedimiento Civil, para el procedimiento ordinario. Tal norma señala:

"Artículo 883: El emplazamiento se hará para el segundo día siguiente a la citación de la parte demandada, citación que se llevará a cabo conforme lo dispuesto en el Capítulo IV, Título IV del Libro Primero de este Código. "

5 Eduardo J Couture. *Fundamentos de Derecho Procesal Civil*. Ediciones de Palma. Buenos Aires, 1981, Página 72.

Cuestiones Previas. En esta materia el legislador inquilinario se alejó del concepto y modo de desarrollo de las cuestiones previas previstas tanto en el procedimiento ordinario como en el breve, ambos estatuidos en el Código de Procedimiento Civil. En efecto, el legislador en lugar de acoger la norma prevista en materia de juicios breves, contenida en el artículo 884, diseñada para la aplicación de los principios de concentración y brevedad, escogió una vía distinta, muy similar a la que esta prevista en la Ley de Tránsito Terrestre en los artículos 79 y 80. En tal sentido ordenó que las cuestiones previas se opusieran de manera conjunta con las defensas de fondo y que el juez en la sentencia definitiva resolviera ambas cuestiones.

Cierto es que la redacción del artículo 35 de la ley especial, cuando señala... "deberá oponer conjuntamente todas las cuestiones previas, y las defensas de fondo, las cuales serán decididas en la sentencia definitiva"..., permite una doble interpretación, a saber: a) Tanto las cuestiones previas como las defensas de fondo se resuelven en la definitiva, ello por cuanto las comas utilizadas luego de "previas" y de "fondo", para contener la expresión... "y las defensas de fondo"..., son un término explicativo y su supresión no modifica el sentido de la frase, por cuanto es de derecho que la defensa de mérito se resuelva al fondo y la ley se refiere de manera particular a la incidencia previa. Esta interpretación tiene la dificultad de permitir hacer un trámite procesal que, eventualmente, pueda aparejar una decisión repositiva como consecuencia de la declaratoria con lugar de la cuestión previa, y atentar contra la celeridad procesal y propender a la dilación del proceso, en contravención al artículo 26 de la Constitución Nacional. b) Las cuestiones previas se resuelven según el trámite del artículo 884 del Código de Procedimiento civil. Según esta interpretación, cuando el legislador dice... "deberá oponer conjuntamente todas las cuestiones previas, y las defensas de fondo, las cuales serán decididas en la sentencia definitiva"..., expresa que sólo las razones de mérito se decidirán en la definitiva. Esta versión obliga a definir un camino para el procesamiento de la defensa previa, y el que más se semeja a la satisfacción de los principios de concentración, economía y celeridad es el utilizado por el procedimiento breve, artículo 884 del código procesal. Esta técnica hermenéutica satisface nuestra opinión sobre los métodos interpretativos en la materia.

Aspecto Crítico. Esta redacción dubitativa del artículo 35 nos merece algún señalamiento crítico. En efecto, si el sistema escogido para tramitar las cuestiones previas es el trámite y resolución conjunta con el fallo de fondo, tiene la dificultad de ser antinómico con la Constitución Nacional en su artículo 26; por cuanto pudiese significar retardo en el proceso y la injustificable repetición o reedición de actos procesales, con la consiguiente pérdida de tiempo y de dinero en el proceso. Extrañaría que el legislador que tiene un pensamiento político, económico jurídico, similar al Constituyente escogiera un sistema que le permitiera tramitar las cuestiones previas de esta manera.

Muy por el contrario, en nuestra opinión, se ha debido mantener el sistema del artículo 884 del Código de Procedimiento Civil. Lógicamente modificándole la composición gramatical, la cual es enrevesada por cuanto utiliza palabras que están fuera de los modos conceptuales del legislador procesal de 1986. Inexplicablemente el artículo en análisis habla de actos y de actas en materia de contestación de demanda, cuando la idea del código procesal es que la contestación de la demanda se produzca de una manera distinta, sin actos de horas prefijadas, que se materialice en cualquiera de las horas fijadas en la tablilla, toda vez que no habría un acto establecido para ello. Por eso pensamos que se ha podido mejorar el artículo 884 del Código de Procedimiento Civil, y haber establecido un sistema que permitiera resolver en el mismo día de despacho la cuestión previa.

También pensamos que el artículo 884, ha sido muy maltratado por los juzgadores jurisdiccionales del país, existiendo una altísima diversidad de criterios sobre el mismo. Tal proliferación de criterios obedece al olvido del método interpretativo según el cual habrá que detallar en los principios de concentración, economía y celeridad procesal, como hemos explicado anteriormente.

Los artículos en comentario establecen lo siguiente:

"Artículo 884: En el acto de la contestación el demandado podrá pedir verbalmente al Juez que se pronuncie sobre alguna de las cuestiones previas a que se refieren los ordinales 1° al 8° del Art. 346, presentado al efecto la prueba que acredite la existencia de su alegato, si tal fuere el caso; y el Juez, oyendo al demandante si estuviere presente, decidirá el asunto con los elementos que se le hayan presentado y los que consten en autos en el mismo acto, dejando constancia de todo lo ocurrido en acta que se levantará al efecto. Las partes deberán cumplir con lo resuelto por el Juez, sin apelación."

"Artículo 35: En la contestación de la demanda, el demandado deberá oponer conjuntamente todas las cuestiones previas previstas en el Código de procedimiento Civil, y las defensas de fondo, las cuales serán decididas en la sentencia definitiva. En dicha oportunidad, el demandado podrá proponer reconvencción, siempre que el Tribunal sea competente por la materia y la cuantía.

La negativa a la admisión de la reconvencción no tendrá apelación. De ser opuestas las cuestiones previas por la falta de jurisdicción del juez o la incompetencia de éste, el Tribunal se pronunciará sobre éstas en la misma oportunidad de ser opuestas o en el día de despacho siguiente, decidiendo el asunto con los elementos que se hayan presentado y los que consten en autos. De ejercer las partes el recurso de regulación de la jurisdicción y/o de la competencia contra la decisión que se haya pronunciado sobre la jurisdicción y/o de la competencia, éstos se tramitarán en cuaderno separado, y el proceso continuará su curso hasta llegar al estado de sentencia, en cuyo estado se suspenderá hasta que conste en autos la decisión del recurso interpuesto."

Este artículo 35 merece otros comentarios de orden procesal. En primer lugar, hay que analizar que el legislador sólo prevé incidencias relativas a la reconvencción, a la falta de jurisdicción o de competencia por parte del juzgador, pero nada señala sobre otros tipos de incidencias, tales como la tercería y dentro de ésta la cita en garantía. Siendo fieles a nuestra opinión de tener que acogernos a los principios del procedimiento breve reseñado en el Código de Procedimiento Civil, concluiríamos que el artículo 894 del mismo dejaría en manos del juzgador la posibilidad del trámite de las incidencias de tercería y de cita en garantía, previstas en el Código de Procedimiento Civil. En efecto el artículo 894 establece:

"Artículo 894: Fuera de las aquí establecidas no habrá más incidencias en el procedimiento breve, pero el Juez podrá resolver los incidentes que se presenten según su prudente arbitrio. De estas decisiones no oírá apelación."

Ante la ausencia del señalamiento expreso pensamos que, en principio, no es admisible la tercería o la cita en garantía en el proceso civil arrendaticio. Así pues, quedaría en manos del juzgador decidir si el incidente propuesto es tramitable o no. De esta decisión no habrá apelación, distinto es de la decisión misma que se tome con respecto al incidente en el supuesto que el juez ordenara su tramitación.

En segundo lugar, el legislador inquilinario no tuvo la precaución de observar que el legislador procesal cuando habla de la reconvencción, incurre en un error, en un lapsus calami, por cuanto permitió el planteamiento de cuestiones previas sobre la reconvencción misma, lo cual contradice al artículo 368 del Código de Procedimiento Civil, que prohíbe las cuestiones previas a la reconvencción en el juicio ordinario. Siempre nos ha parecido una inconsecuencia del legislador, que si en el procedimiento ordinario, dispendioso en el tiempo y garante de los lapsos en obsequio al derecho a la defensa, no se le admite cuestiones previas a la reconvencción, se permitan las cuestiones previas en la reconvencción de un procedimiento breve, que por el contrario esta materializado para lapsos cortos y procedimientos celeros. El legislador inquilinario no tomó la previsión de señalar expresamente esta circunstancia y en consecuencia ahora, en los procedimientos inquilinarios jurisdiccionales, la reconvencción que se proponga puede ser objeto de cuestiones previas, conllevando ello a una dilación en el proceso.

Lo que sí nos parece correcto es que se haya reiterado el sentido de la norma del artículo 888 del Código de Procedimiento Civil, según el cual la negativa de la admisión de la reconvencción es inapelable. El artículo 288 establece:

"Artículo 888: En la contestación de la demanda el demandado podrá proponer reconvencción siempre que el Tribunal sea competente por la cuantía y por la materia para conocer de ella. El Juez, en el mismo acto de la proposición de la reconvencción, se pronunciará sobre u admisión, admitiéndola o negándola. Si la admitiere, el demandante reconvenido se entenderá citado para dar contestación a la reconvencción en el segundo día siguiente, procediéndose en este acto conforme al Artículo 887. Si hubiere cuestiones previas sobre la reconvencción se resolverán conforme al Artículo 884. La negativa de admisión de la reconvencción será inapelable."

Asimismo, y en tercer término, este artículo 35 tiene la característica de modelar el sistema procesal de las cuestiones previas relativas a la falta de jurisdicción y la falta de competencia, apartándose del Código de Procedimiento Civil. Este ordena un trámite para ambas incidencias, y señala que planteadas las mismas se producirá la suspensión de la causa, en la falta de

jurisdicción siempre y en la falta de competencia cuando se plantee como cuestión previa o se interponga con posterioridad a la apelación. El legislador inquilinario ha asimilado la falta de jurisdicción y de competencia al sistema que se utiliza en las cuestiones previas relativas a la condición a plazo pendiente, o la existencia de una cuestión prejudicial. Según el artículo 355 del Código de Procedimiento Civil cuando se..."declara con lugar las cuestiones previas que se refieren a los ordinales 7 y 8 del artículo 346, el proceso continuará su curso hasta llegar a estado de sentencia en cuyo estado se suspenderá hasta que el plazo o la condición se cumplan o se resuelva la cuestión prejudicial que deba influir en la decisión de él".

Como se observa un sistema similar a éste se acoge en materia de falta de jurisdicción o de competencia en el ámbito civil jurisdiccional inquilinario, ya que se ordena que la causa continúe su curso hasta llegar a estado de sentencia, y entonces se la suspende, hasta que se resuelva la materia relativa a la falta de jurisdicción o competencia. Advirtiéndose que el punto previo ha sido tramitado en un cuaderno separado; así como que la materia cursante en éste podrá ser objeto de los recursos de regulación sobre la materia; inclusive desprenderse el tribunal de causa del conocimiento del tribunal de la materia y llegar, inclusive, a ser conocido por la Corte Suprema de Justicia, será entonces a la vuelta de su resolución, y desembarazada la causa del punto -afirmada la jurisdicción y determinado el órgano competente- se dictará la sentencia definitiva.

Entendemos que el legislador, en lo atinente a la problemática de la falta de jurisdicción y de competencia, ha tratado de buscar un sistema procesal dinámico, breve, que satisface nuestra concepción de lo que es el procedimiento breve.

Recursos. La apelación en materia de juicio breve, ante la ausencia de señalamiento expreso de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, se va a tramitar según dispone el artículo 891 del Código de Procedimiento Civil que señala:

"Artículo 891: De la sentencia se oirá apelación en ambos efectos si ésta se propone dentro de los tres días siguientes y la cuantía del asunto fuere mayor de cinco mil bolívares"

Este artículo merece un comentario, ya que ante la ausencia de señalamiento expreso del legislador debe ser aplicado en su totalidad en el proceso civil inquilinario, y en consecuencia la apelación se debe interponer dentro de los tres (3) días de despacho siguientes a la sentencia dictada dentro del lapso, al vencerse éste; o después de notificada las partes cuando es dictada fuera del lapso establecido para dictar la sentencia.

El lapso para dictar sentencia es de cinco (5) días una vez que ha vencido el lapso probatorio o de la contestación o reconvención si las partes no hubieren pedido la supresión del lapso, como señala el artículo 890 del Código de procedimiento Civil que establece:

"Artículo 890: La sentencia será dictada dentro de los cinco días siguientes a la conclusión del lapso probatorio, o de la contestación o reconvención si las partes hubieren pedido la suspensión del lapso."

El legislador ha debido establecer el lapso mínimo para el ejercicio del recurso ordinario, pero evitar -por expresa disposición- lo relativo al exiguo monto señalado como causal de inapelabilidad de la demanda. Esto último es una disposición que nos parece absolutamente fuera de contexto real del país.

Asimismo podemos observar que la apelación se oye en doble efecto, como disponen los artículos 288 y 290 del Código de Procedimiento Civil, pero con la característica especial de que

las decisiones que se dicten en materia de desalojo no tendrán recurso de casación. En efecto el artículo 36 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios señala:

"Artículo 36: La decisión de Segunda Instancia en los procesos de desalojo fundamentados en las causales previstas en los literales del artículo 34 de esta Ley, no tendrá recurso alguno."

La decisión de la segunda instancia no tiene recurso. Se limita el mundo recursivo en la materia de desalojo. El proyecto que se manejó públicamente sobre esta ley tenía una norma con un contenido distinto y limitaba totalmente el recurso de casación en materia inquilinaria. En efecto, el artículo 35 del proyecto establecía:

"Artículo 35: La decisión de segunda instancia en los casos previsto en los artículos 32 y 33 (se refiere a los procedimientos jurisdiccionales en general y al desalojo) de esta ley, no tendrá recurso alguno" (paréntesis nuestro).

El contenido del artículo 36 eliminaa en materia de recurso en el juicio de desalojo inquilinario, no sólo a la casación sino al de la invalidación. No estamos ciertos en que el legislador se haya paseado por esta consecuencia impeditiva del recurso extraordinario invalidativo, pero el estilo de la redacción no deja duda de cual es el resultado de las palabras... " no tendrá recurso alguno". En lo pertinente a la materia casacional la norma contenida en el proyecto se corresponde mucho más con la concepción de lo que es el procedimiento breve, y de la necesidad de limitar el recurso extraordinario de casación a causas que realmente merezcan ser conocidas por el juzgador supremo, por el Tribunal Supremo de Justicia Venezolano, no sólo en razón de la suma de bolívares que tenga el proceso sino en razón de la importancia. Pero ello es otro tema que será desarrollado en otra oportunidad y en otra tesis de investigación.

Pruebas. Ante la ausencia de señalamiento expreso en materia probatoria, es menester utilizar el contenido del artículo 889 del Código de Procedimiento Civil, que establece:

"Artículo 889: Contestada la demanda, o la reconvenición, si ésta hubiere sido propuesta, la causa se entenderá abierta a pruebas por diez días, sin término de distancia, a menos que ambas partes soliciten al Juez que decida el asunto con los solos elementos de autos."

De acuerdo con este artículo el lapso probatorio en materia inquilinaria será de diez (10) días de despacho, siendo indeterminado cuales son para promover, oponerse, admitir o evacuar. Durante el lapso probatorio no se concederá el término de la distancia para la labor evacuativa en el proceso. Lógicamente, el carácter promiscuo del lapso impide que ante la falta de contestación oportuna se pueda dar aplicación al artículo 362 del Código de Procedimiento civil, en cuanto a dictar el fallo dentro de los ocho días siguientes al vencimiento del lapso de promoción, dado que éste culmina con el décimo día de despacho.

A todo evento, las partes pueden solicitar al juez que se resuelva de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 389 del Código de procedimiento Civil con los solos elementos que obren en los autos. Entendemos que nada obsta para que el juzgador tramite la causa suprimiendo el lapso probatorio por cualquiera de las causas indicadas en el artículo 389 eiusdem, y no sólo por el motivo referido a que..." las partes hubieren pedido la supresión del lapso.", como se deriva textualmente del artículo 889 en comentario.

Ejecución de la Sentencia. En torno a la problemática de la ejecución de la sentencia, es importante transcribir el artículo 892 del Código de Procedimiento Civil que prevé:

"Artículo 892: Cuando la sentencia o un acto equivalente a ella, haya quedado definitivamente firme, la ejecución se llevará a cabo al cuarto día siguiente si dentro de los tres días que la preceden no ha habido cumplimiento voluntario."

Esta norma, aplicable al procedimiento jurisdiccional civil inquilinario, contiene algunas circunstancias que merecen detalles. En primer lugar el lapso de ejecución voluntaria es apenas de tres (3) días de despacho para que la parte vencida de cumplimiento voluntario a la sentencia; a diferencia del artículo 524 del mismo código que establece un lapso mínimo de tres (3) días y máximo de diez (10), ambos extremos computables por despacho.

En segundo término, existe el beneficio de excusión sobre los bienes inmuebles del ejecutado; ello a diferencia del procedimiento ordinario donde sólo existiría cuando esté previsto por la ley o pacto de los contratantes, como indica el artículo 1812 del Código civil. En tal sentido, sólo cuando no hayan bienes muebles sobre los cuales ejecutar la sentencia derivada de un procedimiento breve será posible ejecutar los bienes inmuebles; y aún más, en caso de ejecución de sentencia en los cuales haya sido menester embargar bienes inmuebles, si el ejecutante pone a disposición del tribunal los bienes muebles, los suficientes para cubrir la ejecución, se desembargarán los bienes inmuebles. Creemos que es importantísimo que se domine este tema de la forma como se ejecutan las sentencias inquilinarias, por la remisión al procedimiento breve. Segunda Instancia. En la segunda instancia del proceso civil inquilinario se dará aplicación del artículo 893 del Código de Procedimiento Civil que establece:

"Artículo 893: En segunda instancia se fijará el décimo día para dictar sentencia. En dicho lapso, que es improrrogable, sólo se admitirán las pruebas indicadas en el Artículo 520."

Será un procedimiento sumamente breve, ya que consistirá solamente en la recepción de la causa por parte del tribunal Superior, quién fijará el décimo día para dictar sentencia. En el lapso de los diez (10) días las partes podrán promover sólo las pruebas indicadas en el artículo 520 del Código de Procedimiento Civil, cuyo contenido es:

"Artículo 520: En segunda instancia no se admitirán otras pruebas sino la de instrumentos públicos, la de posiciones y el juramento decisorio."

No existe un lapso establecido para realizar alegatos, conclusiones o informes. Más ello no impediría que las partes puedan presentar escritos, alegatos, ya que en razón del derecho de acceso a la justicia (Artículo 26 de la Constitución) el tribunal lo deberá recibir, pero que no tendría la obligación de analizar como si fuese una especie de informe en esta materia. Asimismo entendemos que el juez superior pudiese dar cumplimiento a las denominadas pruebas de oficio prevista en el artículo 401 del Código de Procedimiento Civil, que establece:

"Artículo 401: Concluido el lapso probatorio, el juez podrá de oficio ordenar la práctica de las siguientes diligencias:

1º) Hacer comparecer a cualquiera de los litigantes para interrogarlo libremente, sin juramento, sobre algún hecho que aparezca dudoso u oscuro.

2º) Exigir la presentación de algún instrumento de cuya existencia haya algún dato en el proceso y que se juzgue necesario.

3º) La comparecencia de algún testigo que habiendo sido promovido por alguna de las partes, sin embargo, no rindió oportunamente su declaración, o la de cualquier otro que sin haber sido promovido por las partes, aparezca mencionado en alguna prueba o en cualquier acto procesal de las partes.

4º) Que se practique inspección judicial en algún lugar, y se forme un croquis sobre los puntos que se determinen; o bien se tenga a la vista un proceso que exista en algún archivo público y se haga certificación de algunas actas, siempre de que el pleito de que se trate haya alguna mención de tal proceso y tengan relación el uno con el otro.

5º) Que se practique alguna experticia sobre los puntos que determine el Tribunal, o se amplíe o aclare la que existiere en autos.

El auto en que se ordenen estas diligencias, fijará el término para cumplirlas y contra él no se oirá recurso de apelación. Cumplidas las diligencias, se oirán las observaciones de las partes en el acto de Informes."

Aspecto Crítico. Extrañamente el legislador inquilinario, cuando redacta la ley especial tanto en su edición primigenia como su reedición, incluye al artículo 37, con el siguiente contenido:

"Artículo 37: Dentro de los tres (3) días de despacho siguientes a la publicación de la sentencia dictada en Segunda Instancia, el Juez remitirá los autos al Tribunal de la causa."

Es extraño que si la segunda instancia, salvo el caso del desalojo, debe esperar el anuncio del recurso de casación para enviar el expediente al tribunal de la primera instancia, y ello implica un lapso de espera de diez (10) días de despacho, según disponen los artículos 314 y 316 del Código de Procedimiento Civil, es luego de vencido aquel que se podrá ordenar la remisión del expediente al tribunal a quo, se ordene la remisión a 13º día. La norma es absolutamente inaplicable. El Juez Superior no podrá remitir un expediente sin esperar la expresión del perjudicado para saber si recurre o no al recurso extraordinario de casación.

En tal sentido, no existe duda de que el recurso se debe anunciar ante el tribunal de la segunda instancia. Así lo dispone el artículo 314 del Código de Procedimiento Civil, en su encabezamiento, cuando señala:

"Artículo 314: El recurso de casación se anunciará ante el Tribunal que dictó la sentencia contra la cual se recurre, dentro de los diez (10) días siguientes al vencimiento de los lapsos indicados en el artículo 521 según los casos."

Hecha la investigación sobre este punto, hemos conseguido que lo que hubo fue una inobservancia del legislador, que en la reimpresión modificó el artículo 36, antes transcrito, y se le olvidó modificar el artículo 37 de la misma ley. En efecto, estos artículos en el proyecto de la Ley y el cuerpo legal aprobado en octubre, con una numeración menor por las inclusiones que tiene la ley vigente, establecían lo siguiente:

"Artículo 35: La decisión de Segunda Instancia en los casos previstos en los artículos 32 y 33 de esta Ley, no tendrá recurso alguno."

"Artículo 36: Dentro de los tres (3) días de despacho siguientes a la publicación de la sentencia dictada en Segunda Instancia, independientemente de que la misma haya sido pronunciada fuera del lapso, el juez remitirá los autos al Tribunal de la causa, para que proceda a la notificación de las partes, si a ello hubiere lugar y a la realización de los actos de ejecución de la sentencia.

Como se observa en el Proyecto en el artículo 35, el recurso de casación estaba negado para todo tipo de procedimiento judicial inquilinario, por eso se justificaba que en el artículo 36 del proyecto se estableciese que el juez enviase los autos al tribunal independientemente ficado para decir que en los casos del artículo 36 el juez debería, en ese breve lapso, remitir el expediente por cuanto no habría recurso alguno que tramitar. Evidentemente como quedó redactada la norma es una inobservancia del legislador. Pero en nuestra función de intérpretes del derecho, debemos establecer que se deberá ordenar el cumplimiento del 37 sólo en los casos de desalojo, es decir crear un correaje de conexión entre el artículo 36 y 37 de la ley para garantizar que eso se pueda cumplir, y que en el resto de las causas en las cuales es posible plantear los recursos extraordinarios de casación e invalidación, la norma del 37 no tenga ninguna aplicación práctica. Como hemos señalado supra, el modo como se redactó el artículo 36 elimina en materia de recursos en el juicio de desalojo inquilinario, no sólo al de la casación sino al de la invalidación. No estamos seguros que esto haya sido meditado por el legislador, pero el contenido normativo es de escasa posibilidad interpretativo, cuando dice: ... " no tendrá recurso alguno".

Especificidad del Proceso Jurisdiccional Inquilinario. Consideramos importante precisar las zonas de confluencia y de divergencias entre el procedimiento breve previsto en el Código de Procedimiento Civil y el procedimiento breve aplicable a la materia jurisdiccional inquilinaria. En tal sentido podemos observar que en materia del libelo de la demanda, emplazamiento para la contestación, reconvencción, pruebas, decisión, apelación, ejecución, incidencias y segunda instancia el procedimiento breve previsto en el Código de Procedimiento Civil será aplicable sin diferencia al procedimiento jurisdiccional inquilinario. Por el contrario se tramitarán de manera distintas la oposición de las cuestiones previas que están prevista en el artículo 346 del Código de Procedimiento Civil; y en lo relativo a los recursos de casación e invalidación, los mismos no se considerarán en aquellos juicios relativos al desalojo.