

Reseña de Jurisprudencia

Armonización del Régimen Administrativo establecido en el Decreto Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas con la Ejecución de Sentencias, ambas expresiones de Derechos Constitucionales *

Sara María Rivero Ortúñez**

Introducción

En la primera década del siglo XXI, en el comienzo de un nuevo milenio, se han producido en el ordenamiento normativo y jurisprudencial venezolano importantes procesos de transformación en lo ideológico – cultural, político, familiar, económico, con notables aciertos y desaciertos a nivel jurisprudencial, particularmente en lo relativo a la doctrina de casación esbozada por la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia.

* **TRIBUNAL SUPREMO DE JUSTICIA**, Sala Constitucional. 2014. Sentencia No. 1.213, expediente No. 13-0482, de fecha 3 de octubre de 2014. Magistrada Ponente Dra. Carmen Zuleta de Merchán, Caso: Roberto Emilio Guarisma Uzcátegui. Procedimiento: Acción de Amparo. En <http://www.tsj.gov.ve/decisiones/scon/Octubre/169300-1213-31014-2014-13-0482.HTML>. Fecha de consulta 6 de noviembre de 2014.

** Abogada egresada de la Universidad del Zulia (2007). Profesora de la Cátedra de Derecho Civil Contratos de la Universidad Rafael Urdaneta.. introduccionuru@hotmail.com

A partir del año 2011, colisionan dos importantes derechos humanos de corte constitucional; el derecho a la vivienda entra en conflicto con el derecho a la propiedad,¹ generando efectos a los sujetos de derecho intervinientes, que distan de ajustarse a la dogmática jurídica estudiada en las distintas Escuelas de Derecho y se alejan de una concepción progresista de la ciencia jurídica, acercándose a lo que se vislumbra como anarquía jurídica, todo ello con una finalidad marcadamente política e ideológica².

¹ **ASAMBLEA NACIONAL CONSTITUYENTE**. 1999. Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela No. 36.860 de fecha 30 de diciembre de 1999, consagra en los artículos 82 y 115 el derecho a la vivienda digna y a la propiedad, respectivamente: “**Artículo 82**. Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada, segura, cómoda, higiénicas, con servicios básicos esenciales que incluyan un hábitat que humanice las relaciones familiares, vecinales y comunitarias. La satisfacción progresiva de este derecho es obligación compartida entre los ciudadanos y ciudadanas y el Estado en todos sus ámbitos.

El Estado dará prioridad a las familias y garantizará los medios para que éstas, y especialmente las de escasos recursos, puedan acceder a las políticas sociales y al crédito para la construcción, adquisición o ampliación de viviendas.

Artículo 115. Se garantiza el derecho de propiedad. Toda persona tiene derecho al uso, goce, disfrute y disposición de sus bienes. La propiedad estará sometida a las contribuciones, restricciones y obligaciones que establezca la ley con fines de utilidad pública o de interés general. Sólo por causa de utilidad pública o interés social, mediante sentencia firme y pago oportuno de justa indemnización, podrá ser declarada la expropiación de cualquier clase de bienes.”

² La Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda. Gaceta Oficial Extraordinaria de la República Bolivariana de Venezuela N° 6.053 fecha 12 de noviembre de 2011, en su artículo primero consagra: “(...) La presente Ley, tiene por objeto establecer el *régimen jurídico especial de arrendamiento* de inmuebles urbanos y suburbanos destinados a vivienda, ya sean arrendados o subarrendados total o parcialmente; *en el marco de la novedosa legislación y Política Nacional de Vivienda y Hábitat*, como un sistema integrado *dirigido a enfrentar la crisis de vivienda que ha afectado a nuestro pueblo como consecuencia del modelo capitalista explotador y excluyente; con el fin supremo de proteger el valor social de la vivienda como derecho humano y la garantía plena de este derecho a toda la población; contrarrestando la mercantilización y la especulación económica con la vivienda, que la convierte en un medio de explotación y opresión del ser humano por el ser humano*, y promoviendo relaciones arrendaticias justas conforme a los principios del Estado democrático y social, de derecho y de justicia, cumpliendo el mandato de refundación de la República, establecido en la Carta Magna(...)”. Asimismo, el Reglamento de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda. Gaceta oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 39.799 fecha 14 de noviembre

La colisión de los derechos *in commento* surge como consecuencia inmediata de la entrada en vigencia de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda (LRCAV)¹ y el respectivo Reglamento de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda (RLRCAV)², normativa que deroga parcialmente para el año de su entrada vigencia, al Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios³, tal y como se desprende de la disposición transitoria tercera de la referida Ley.⁴

El redimensionamiento de la materia contractual arrendaticia se hace plausible con la desnaturalización del principio de autonomía de la voluntad de las partes y de la libertad contractual, aspectos característicos del Derecho Privado; los

de 2011 en su preámbulo se precisa: “(...) HUGO CHAVEZ FRIAS *Presidente de la República Con el supremo compromiso y voluntad de lograr la mayor eficiencia económico-política y calidad revolucionaria en la construcción del socialismo bolivariano, la refundación de la nación venezolana, basado en principios humanistas sustentados en condiciones morales y éticas que persiguen el progreso de la patria y del colectivo, por mandato del pueblo y en ejercicio de la atribución que le confiere el numeral 8 del artículo 236 de la constitución de la República Bolivariana de Venezuela y de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1, literales a y c, del artículo 1 de la Ley que Autoriza al Presidente de la República para dictar Decretos con Rango, Valor y Fuerza de Ley en las materias que se delegan en Consejo de Ministros (...)*”.

¹ **ASAMBLEA NACIONAL DE LA REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA.** 2011. Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda. Gaceta Oficial Extraordinaria de la República Bolivariana de Venezuela N° 6.053 fecha 12 de noviembre de 2011.

² **ASAMBLEA NACIONAL DE LA REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA.** 2011. Reglamento de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda. Gaceta oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 39.799 fecha 14 de noviembre de 2011

³ **PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA DE VENEZUELA.** Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas. Decreto N° 427, Gaceta oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 38.845 fecha 7 de diciembre de 1999.

⁴ **DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA:** todos los arrendamientos o subarrendamientos de los inmuebles destinados a actividades comerciales, oficinas, industriales, profesionales de la enseñanza y cualquier otro arrendamiento distintos a los especificados en esta Ley, continuaran rigiéndose por el decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley N° 427 de Arrendamientos Inmobiliarios publicado en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 36.845 de fecha 7 de diciembre de 1999, hasta tanto no se pruebe la ley que regule la materia.

contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a la vivienda y el relativo al uso comercial se transforman en contratos de orden público.

La normativa vigente en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a la vivienda y al uso comercial, redefinen el concepto de contrato de arrendamiento, obligando a los operadores de justicia, abogados, estudiantes de derecho y comunidad en general a distinguir entre dos tipos contratos con efectos jurídicos *sui generis*: (i) contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a la vivienda y (ii) contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a locales comerciales¹.

¹ **PRESIDENCIA DE LA REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA.** 2014. Decreto N° 929, mediante el cual se dicta el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el uso Comercial. Gaceta oficial de la República Bolivariana de Venezuela No. 40.418 fecha 23 de mayo de 2014, determina respecto al concepto de relación arrendaticia:

Artículo 6: *La relación arrendaticia es el vínculo de carácter convencional que se establece entre el arrendador del inmueble destinado al comercio, en su carácter de propietario, administrador o gestor del mismo, y el arrendatario, quien toma dicho inmueble en arrendamiento para ejecutar en él actividades de naturaleza comercial, generen éstas lucro, o no.*

Cuando el propietario del inmueble no fuere su arrendador, será solidariamente responsable, respecto de las obligaciones de la relación arrendaticia, conjuntamente con el administrador, gestor, mandante, recaudador o subarrendador, sin perjuicio de los negocios jurídicos que éstos hubieren celebrado o acordado.

La relación arrendaticia genera para las partes un conjunto de obligaciones y derechos de carácter personal, en las cuales prevalecerá, en el orden que se indica:

1. Las disposiciones del presente Decreto Ley.
2. Los reglamentos que desarrollen el presente Decreto Ley.
3. Las disposiciones contenidas en instrumentos normativos de rango sublegal, de carácter general, que fueren dictadas por el Ministerio con competencia en materia de comercio, de conformidad con lo dispuesto en el presente Decreto Ley.
4. *Los contratos, acuerdos o convenciones establecidos de mutuo acuerdo por las partes, mediante la manifestación fehaciente de voluntad de las mismas. En tal sentido, no tendrán validez alguna las disposiciones establecidas en contratos de adhesión.*

Artículo 2: A los fines de la aplicación e interpretación del presente Decreto Ley, se entenderá por **“inmuebles destinados al uso comercial”**, aquellos en los cuales se desempeñen actividades comerciales o de prestación de servicios como parte del giro ordinario del establecimiento que allí funciona, independientemente de que dicho inmueble constituya una unidad inmobiliaria por sí solo, forme parte de un inmueble de mayor magnitud, o se encuentre anexado a éste.

Se presumirá, salvo prueba en contrario, que constituyen inmuebles destinados al uso comercial los locales ubicados en centros comerciales, en edificaciones de viviendas u oficinas, o en edificaciones con fines turísticos, de uso médico asistencial distintos a consultorios, laboratorios o quirófanos, o educacional, así como los que formaren

En consecuencia, doctrinariamente y a nivel de jurisprudencia se produce una dicotomía enmarcada en los siguientes aspectos:

- a) La separación definitiva entre los contratos de arrendamiento y subarrendamiento¹ de inmuebles destinados a la vivienda respecto a otros inmuebles; b) La definición conceptual de contrato de arrendamiento en materia de Vivienda, distinta de los contratos de arrendamientos de inmuebles

parte, sin ser solo depósitos, de un galpón o estacionamiento. Se presumirán además inmuebles destinados al uso comercial los quioscos, stands, y establecimientos similares, aun cuando éstos no se encuentren unidos de manera permanente al inmueble donde funcionan o se ubiquen en áreas de dominio público.

Artículo 13: El arrendatario tiene el derecho a que se le *elabore un contrato escrito y autenticado*, el arrendador está obligado a hacerlo considerando las pautas establecidas en este Decreto Ley

Artículo 5: *El Ministerio con competencia en materia de Comercio, con asistencia de la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socio Económicos (SUNDDE), ejercerá la rectoría en la aplicación de este Decreto Ley y en conjunto crearán las instancias necesarias para su aplicación. Corresponde al Ministerio con competencia en materia de Comercio la regulación sectorial del arrendamiento de inmuebles destinados al comercio*, a partir de las disposiciones del presente Decreto Ley, y de los reglamentos que se dictaren en ejecución del mismo. Cuando alguna norma incida en la materia competencia de otra instancia o Ministerio del Poder Popular, podrá ser objeto de regulación conjunta.

En ejercicio de la atribución otorgada en el presente artículo, el Ministerio con competencia en materia de comercio podrá dictar regulaciones especiales para ciertas categorías de inmuebles destinados al comercio, o bien para categorías de arrendatarios o arrendadores con características particulares.

Dichas regulaciones no podrán contrariar lo establecido en el presente Decreto Ley y procurarán el desarrollo de éste, o de los reglamentos dictados con fundamento en el presente.

Artículo 7: *En todo lo relacionado con los contratos de arrendamiento a suscribir, se procurará el equilibrio y acuerdo entre las partes. En caso de dudas o controversias, cualquiera de las partes podrá solicitar la intervención de la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socio Económicos (SUNDDE).*

¹ CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE VENEZUELA. 1982. Código Civil de Venezuela. Gaceta Oficial Extraordinaria de la República de Venezuela N° 2.990 fecha 26 de junio de 1982, consagra en su artículo 1.579: “El arrendamiento es un contrato por el cual una de las partes contratantes se obliga a hacer gozar a la otra de una cosa mueble o inmueble, por cierto tiempo y mediante un precio determinado que ésta se obliga a pagar a aquélla.

Se entenderá que son ventas a plazo, los arrendamientos de cosas muebles con la obligación de transmitir al arrendatario en cualquier tiempo la propiedad de las cosas arrendadas”.

destinados al uso comercial.¹; c) El contrato de arrendamiento en mate-

¹ **ASAMBLEA NACIONAL DE LA REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA.** 2011. Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda. Gaceta Oficial Extraordinaria de la República Bolivariana de Venezuela N° 6.053 fecha 12 de noviembre de 2011, dispone un concepto del contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a la vivienda e incluye el cumplimiento de formalidades que desde el razonamiento jurídico contractual, desnaturalizan el carácter consensual del contrato de arrendamiento y lo convierte en un contrato solemne en razón de los requisitos exigidos por Ley para su perfeccionamiento y validez:

Artículo 50. El contrato de arrendamiento, es aquel mediante el cual el arrendador se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de un inmueble a un arrendatario o arrendataria, de manera pacífica, quien a su vez se obliga a pagar un canon, el cual deberá cumplir con las normalidades establecidas en la presente Ley.

Artículo 46. Los arrendatarios y arrendatarias tienen derecho a **que se elabore un contrato escrito**, según acuerdo voluntario entre las partes; **el mismo deberá ser público, a tal efecto las notarias públicas y los registros con funciones notariales deberán exonerar de todo gravamen estas actuaciones.** Los arrendadores que hagan caso omiso de lo dispuesto en el presente artículo, serán objeto de sanción conforme lo dispone la presente Ley.

En atención al concepto de contrato de arrendamiento de inmueble destinado a la vivienda y sus respectivos requisitos, resulta pertinente señalar la relevancia jurídica del cumplimiento de estos deberes formales previsto en la singularizada Ley: **Artículo 20.** Corresponde a la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, ejercer la regulación, administración, supervisión, inspección, control y sanción por parte del Estado a los arrendadores, arrendatarios o arrendatarias, en cuanto al cumplimiento de las obligaciones establecidas en esta Ley. Teniendo las siguientes atribuciones a su cargo:

(...*Omissis*...) **15.** Revisar y controlar los contratos de arrendamiento destinados a vivienda, estableciendo en el registro nacional una base de datos de contratos de arrendamiento. (...*Omissis*...)

Artículo 21. La Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, como órgano de control y revisión, debe verificar que los contratos escritos cumplan con todos los parámetros establecidos en esta Ley. Especialmente en lo que se refiere a las condiciones del arrendamiento y el canon, que debe ser calculado por los métodos contenidos en la presente Ley.

Artículo 22. Los arrendadores deberán remitir a la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, los datos que sean requeridos a los efectos del Registro Nacional de Arrendamiento de Vivienda.

Artículo 24. El incumplimiento de la obligación prevista en el artículo 22 de la presente Ley, por parte del arrendador, dará origen a que se le imponga una multa de conformidad con las sanciones previstas en esta Ley.

Artículo 45. El arrendador o propietario de inmuebles que hayan sido subarrendados o dados en cesión, sin la autorización expresa y escrita del arrendador o propietario, antes

ria de vivienda comporta un régimen jurídico especial, cuyos principios rectores: justicia social, igualdad, equidad, solidaridad, corresponsabilidad, diversidad cultural, progresividad, transparencia, responsabilidad social, sostenibilidad, participación, cogestión y control social, defensa y protección ambiental, protección de la salud, garantías de los derechos del hogar, de la familia, la maternidad, la paternidad de los niños, niñas y adolescentes y de toda persona en situación de vulnerabilidad, le aportan un carácter de orden público, aunado a la exigencia de requisitos de fondo y forma en dos instrumentos normativos como son la LRCAV (2011)¹

de la entrada en vigencia de la presente Ley, están en la obligación de formalizar la relación arrendaticia con las personas que ocupen en ese momento el inmueble, ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, en los términos establecidos de común acuerdo sin menoscabo de los derechos adquiridos por el subarrendatario o subarrendataria, cuya antigüedad de permanencia en el inmueble deberá ser reconocida por el arrendador, previa certificación, mediante documento público o privado.

Artículo 47. El arrendatario y arrendataria tiene el derecho a que se le fije un canon de arrendamiento de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley, a tal efecto, no estará obligado u obligada a: **1.** Pagar un canon superior al que arroje la aplicación de la fórmula del justo valor, establecido en esta Ley y fijado por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda. **2.** Aceptar la condición de la compra o arriendo de bienes muebles que se encuentren en el área que se pretende arrendar, para la suscripción del contrato.

Los arrendadores que hagan caso omiso de lo dispuesto en el presente artículo serán objeto de sanción conforme lo dispone la presente Ley.

Artículo 141. Los infractores de la presente Ley serán sancionados por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda en los siguientes casos y de la siguiente forma: **4.** Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 24 de la presente Ley, con una multa de cuatrocientas Unidades Tributarias (400 U.T.).(... *Omissis*...) **9.** Por el incumplimiento de lo indicado en el artículo 46 de la presente Ley, con una multa de cincuenta Unidades Tributarias (50 U.T.)

Disposición Transitoria Segunda. La Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, en el plazo de tres meses contados a partir de la entrada en el plazo de tres meses contados a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, procederá a elaborar un **Registro de Contratos de Arrendamiento sobre Inmuebles Urbanos y Suburbanos destinados a Vivienda, Habitación, Pensión y Residencias Estudiantiles.** El registro de contratos de arrendamiento, será el instrumento que permita recabar información relativa a los datos identificativos del arrendador y arrendatario o arrendataria; cualidad de arrendar de la persona que arrienda; del canon de arrendamiento; de la existencia de cláusulas penales; de la duración del contrato; de la fecha del contrato; del tipo de inmueble; de la ubicación del inmueble y cualquier otro que la Superintendencia considere pertinente. El registro de contratos será permanente.

¹ **Artículo 50.** El contrato de arrendamiento, es aquel mediante el cual el arrendador

se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de un inmueble a un arrendatario o arrendataria, de manera pacífica, quien a su vez se obliga a pagar un canon, el cual deberá cumplir con las formalidades establecidas en la presente Ley.

Artículo 51. Los contratos de arrendamiento tendrán una duración mínima de un año, los cuales podrán ser renovados por preferencia del arrendatario o arrendataria. Pudiendo el arrendatario o arrendataria manifestar antes de la culminación del lapso, su voluntad de no continuar con el contrato sin perjuicio de tener que pagar indemnizaciones o cánones restantes.

Artículo 52. Las partes, al suscribir el contrato de arrendamiento, deben extender tres ejemplares en original de un mismo tenor, de los cuales uno será para el arrendador, uno para el arrendatario o arrendataria, y uno para la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda.

Artículo 53. A los contratos de arrendamiento se les debe anexar, como parte integral, la resolución mediante la cual la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda fija el correspondiente canon de arrendamiento, so pena de nulidad; los arrendadores que hagan caso omiso de lo dispuesto en el presente artículo serán objeto de sanción, conforme lo dispone la presente Ley. Los arrendadores que incumplan con lo establecido en el presente artículo, deberán otorgar un nuevo contrato a los arrendatarios o arrendatarias conforme lo dispone la presente Ley.

Artículo 54. Los contratos de arrendamiento se celebrarán en moneda de curso legal nacional; los arrendadores que hagan caso omiso de lo dispuesto en el presente artículo serán objeto de sanción, conforme lo dispone la presente Ley. Aquellos contratos que se celebraron en moneda extranjera antes de la entrada en vigencia de la presente Ley, se adecuarán a las formalidades establecidas en ésta, en un lapso de treinta días continuos a partir de su entrada en vigencia.

Artículo 55. Los contratos de arrendamiento quedan sometidos a la jurisdicción judicial donde se encuentre el inmueble.

Artículo 56. Cuando se produzca la disolución del grupo familiar que ocupe una vivienda arrendada, sea esta disolución ocasionada por divorcio, separación judicial, nulidad del matrimonio o finalización del concubinato, y el cónyuge, concubino, concubina o miembro del grupo familiar que fuera el arrendatario o arrendataria de la vivienda, decidiera mudarse de esa vivienda, manifestase su voluntad de no renovar el contrato o lo desistiera, el otro cónyuge, concubino, concubina o miembro del grupo familiar, que conviviera con el arrendatario o arrendataria, tendrá derecho a permanecer en esa vivienda, con el contrato subrogado a su nombre, y con los mismos deberes y derechos aceptados en la relación arrendaticia. A tales efectos, deberá el cónyuge, concubino, concubina o miembro del grupo familiar no arrendatario, que desee continuar haciendo uso de esa vivienda, manifestar su voluntad de subrogarse el contrato, por escrito en documento autenticado y dentro de un plazo de sesenta días a partir del momento en que ocurra la disolución del grupo familiar.

Artículo 57. En caso de fallecimiento del arrendatario o arrendataria, podrán subrogarse la relación arrendaticia los ocupantes beneficiarios o beneficiarias del inmueble, quienes prueben una permanencia pacífica y continua en la vivienda,

y el RLRCAV (2011)¹, respectivamente, los cuales estipulan un modelo de contrato obligatorio impuesto por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda².

debiendo cumplir los términos expuestos en el contrato. Esta situación será homologada por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, en un plazo no mayor a treinta días hábiles del fallecimiento del arrendatario o arrendataria. **Artículo 58.** El contrato cuyo contenido tenga un fin distinto a lo establecido en la presente Ley se declarará nulo, al demostrar el arrendatario o arrendataria la existencia de una relación arrendaticia de vivienda. Sin menoscabo de perjudicar la antigüedad en la relación. Los arrendadores que incurran en la falta establecida en este artículo serán sancionados de conformidad con lo establecido en la presente Ley.

- ¹ **Artículo 5°.** *Todos los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, habitación, pensión o viviendas estudiantiles, deberán ser revisados por funcionarios de la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, que hayan sido designados para tal fin, a tal efecto, las partes deberán presentar el contrato de arrendamiento, el cual deberá contener, entre otros aspectos:* **1.** Nombres, apellidos, estado civil, nacionalidad, número de las cédulas de identidad o número de pasaporte de las personas suscribientes, así como, indicación del carácter con que actúan. **2.** Datos referenciales del inmueble como: ubicación, número del inmueble, número de catastro y los linderos del inmueble. **3.** Indicación del uso que se le dará al inmueble, el cual, nunca será distinto al de vivienda, habitación, pensión o vivienda estudiantil según sea el caso. **4.** Duración del contrato la cual nunca podrá ser menor a la establecida en el Artículo 51 de la Ley de Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda. **5.** Monto en números y letras por la cantidad de bolívares que deben ser cancelados por concepto de canon de arrendamiento. **6.** Nombre del Banco y número de la cuenta corriente donde deba efectuarse el pago correspondiente al canon de arrendamiento. **7.** Dirección de habitación o trabajo del propietario o arrendador del inmueble. **8.** Estado de conservación en el cual se encuentra el inmueble. **9.** Descripción de la distribución del inmueble indicando si posee sala, comedor, cocina, jardines, porches, balcones, el número de habitaciones, baños y puestos de estacionamiento, si los posee. **10.** Indicación de que el inmueble se someterá a la jurisdicción judicial donde se encuentra ubicado éste y no una distinta. **11.** Cláusulas que no sean contrarias al orden público, las buenas costumbres y las leyes. **12.** Resolución mediante la cual la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda establece la regulación del canon máximo de arrendamiento que debe pagarse por el inmueble

- ² **Artículo 16.** *Las funciones administrativas en materia de arrendamiento de vivienda son de la competencia exclusiva del Poder Ejecutivo Nacional.*

Se crea la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, la cual forma parte de la estructura del *Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat*, correspondiéndole ejercer la rectoría en la materia objeto de regulación en la presente Ley.

Por su parte, la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, en fecha 3 agosto de 2011, estimó pertinente interpretar el sentido y alcance del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas y en consecuencia estableció como obligación a los jueces de la República brindar protección especial a las personas naturales y sus grupos familiares que ocupen de manera legítima, en calidad de arrendatarias, comodatarias de inmuebles destinados a vivienda principal e intervenir en la solución de los conflictos intersubjetivos que impliquen desahucio, hostigamiento u otras amenazas de aquellos inmuebles ocupados como vivienda principal, haciendo cumplir a tales efectos los procedimientos previstos en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y Desocupación Arbitraria de Viviendas, tanto el previo a la acción judicial o administrativa, como el contemplado para la ejecución de los desalojos, así se desprende de la transcripción parcial de la parte motiva del fallo¹:

“(…Omissis…) En forma preliminar, debe señalarse que el Estado venezolano ha contraído obligaciones, a través de las Convenciones Internacionales y Regionales (Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, Convención Internacional sobre los Derechos del Niño, Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial, la Convención sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación contra la Mujer y la Convención Interamericana de Derechos Humanos), de garantizar a todas las personas el derecho a una vivienda digna, lo cual implica la adopción de medidas para lograr progresivamente la plena efectividad de los derechos reconocidos.

De allí pues que, como primer paso –desde el punto de vista jurídico- de esa obligación jurídica, el mismo haya sido incluido en el catálogo de derechos constitucionales enunciados en el Texto Fundamental –aunque también estaba previsto en la Constitución de 1961 como un derecho familiar-, en el artículo 82, cuyo texto reza lo siguiente:

Artículo 26. La Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, órgano adscrito al Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, estará a cargo del o de la Superintendente Nacional de Arrendamiento de Vivienda, cuyo nombramiento y remoción compete al Presidente o Presidenta de la República.

¹ **TRIBUNAL SUPREMO DE JUSTICIA**, Sala Constitucional. 2011. Sentencia No. 1.317, expediente No. 10-1298, de fecha 3 de agosto de 2011. Magistrada Ponente Dr. Arcadio Delgado Rosales, Caso: Mirelia Espinoza Díaz. Procedimiento: Acción de Amparo. En <http://www.tsj.gov.ve/decisiones/scon/agosto/1317-3811-2011-10-1298>. HTML Fecha de consulta 6 de noviembre de 2014.

“Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada, segura, cómoda, higiénica, con servicios básicos esenciales que incluyan un hábitat que humanice las relaciones familiares, vecinales y comunitarias. La satisfacción progresiva de este derecho es obligación compartida entre los ciudadanos y el Estado en todos sus ámbitos.

El Estado dará prioridad a las familias y garantizará los medios para que éstas y especialmente las de escasos recursos, puedan acceder a las políticas sociales y al crédito para la construcción, adquisición o ampliación de viviendas.”.

No obstante, diversas regulaciones legislativas estaban vigentes antes de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela de 1999, entre las que vale la pena mencionar el *Código Civil*, el *Código de Procedimiento Civil*, la *Ley de Política Habitacional*, la *Ley del Instituto Nacional de la Vivienda*, la *Ley de Protección al Deudor Hipotecario*, la *Ley de Venta de Parcelas*, la *Ley de Regulación de Alquileres (y sus reformas)*, el *Decreto Legislativo de Desalojo de Viviendas*, la *Ley de Arrendamientos Inmobiliarios*, la *Ley de Propiedad Horizontal*, entre otras, con el fin de garantizar el derecho en comento, aunque no resultaron ser plenamente eficaces.

Con el reconocimiento del derecho a una vivienda digna o adecuada, lo que se pretende es dar satisfacción a la necesidad que tiene toda persona de disponer de un lugar para vivir inherente a su dignidad humana, pues no se trata solamente de un derecho para que cada persona pueda tener un lugar “para estar” o “para dormir”, sino de una condición esencial para que puedan realizarse otros derechos. Así, desde los tiempos antiguos, tener una vivienda era una condición necesaria para la supervivencia del hombre, para poder llevar una vida segura, autónoma e independiente.

Al respecto, el Comité de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Órgano encargado de vigilar el cumplimiento del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales) en el cardinal 1 de la Observación N° 4, señaló que “el derecho humano a una vivienda adecuada tiene una importancia fundamental para el disfrute de todos los derechos económicos, sociales y culturales”, a lo que habría que sumar la dignidad humana como uno de los derechos esenciales sobre los cuales se erige el fundamento de otros derechos humanos; de modo que, cuando no se cuenta con una vivienda digna o adecuada, los demás derechos pueden sufrir una grave amenaza. Al respecto, esta Sala ha apuntado que el contenido de este derecho atiende al valor superior del Estado de preeminencia de los derechos humanos plasmado en la Carta Magna, por tanto, la

lesión del mismo pone en peligro el desarrollo individual, familiar y social en detrimento de la existencia humana (SSC N° 835/2009 del 18 de junio, caso: Alianza Nacional de Usuarios y Consumidores, ANAUCO).

Así las cosas, corresponde afirmar que el derecho a una vivienda adecuada –o digna– no puede ser un derecho retórico, el cual, en efecto, aun cuando dispone de un amplio marco jurídico en nuestro país, debe propenderse a su efectiva concreción, evitando en lo posible que sea desplazado al evanescente mundo de las aspiraciones éticas. La garantía de tal derecho, cuyo contenido trasciende socialmente, implica un real compromiso, *una política de acción social*, “un enorme esfuerzo (...) –por parte del Estado a través de sus órganos y entes, entiéndase incluido al Poder Judicial– en función de la complejidad social y económica de la solución de problemas habitacionales (...)” (Exposición de Motivos del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y Desocupación Arbitraria de Viviendas), que garantice plenamente a toda persona el acceso a la misma, sin que sea posible excluir a ningún segmento de la población.

(...) Al respecto, se han promulgado leyes de trascendencia social vinculadas con el derecho a la vivienda, como *la Ley Orgánica para Terrenos y Viviendas, la Ley de Tierras Urbanas, la Ley de la Academia Nacional de la Ingeniería y el Hábitat, la Ley de Expropiación por Causa de Utilidad Pública o Social, la Ley Especial de Protección al Deudor Hipotecario de Vivienda, la Ley que Autoriza el Establecimiento de Bancos Multinacionales de Crédito Habitacional, la Ley que Regula el Subsistema de Vivienda y Política Habitacional y, muy recientemente, el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y Desocupación Arbitraria de Viviendas, entre otras.*

(...Omissis...)

Así las cosas, se advierte que el aludido Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y Desocupación Arbitraria de Viviendas, de manera novedosa, impone la obligación a los jueces de la República de dar protección especial a las personas naturales y sus grupos familiares que ocupen de manera legítima, en calidad de arrendatarias, arrendatarios o comodatarias o comodatarios, inmuebles destinados a vivienda principal (artículo 2), el cual deberán aplicar en forma preferente a la legislación que rige los arrendamientos inmobiliarios o a la norma adjetiva en lo que concierne a las condiciones, requisitos y procedimiento de ejecución de los sujetos objeto de protección (artículo 19) para la solución de conflictos que se susciten con ocasión de los mismos.

En tal razón, esta Sala ordena a los órganos jurisdiccionales llamados a intervenir en la solución de los conflictos intersubjetivos que impliquen desahucio, hostigamiento u otras amenazas de aquellos inmuebles ocupados como vivienda principal, que en tales casos deberán cumplir los procedimientos previstos en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y Desocupación Arbitraria de Viviendas, tanto el previo a la acción judicial o administrativa, como el contemplado para la ejecución de los desalojos. ¹Así se decide.

Finalmente, visto el contenido de la presente decisión se ordena su publicación en la Gaceta Judicial y su reseña en el portal web del Tribunal Supremo de Justicia, bajo el siguiente título: “Sentencia de la Sala Constitucional que ordena a todos los jueces de la República dar cumplimiento estricto a los procedimientos previstos en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y Desocupación Arbitraria de Viviendas”

Posteriormente, y en atención con el anterior criterio jurisprudencial proferido de la Sala Constitucional, en fecha 1° de noviembre de 2011, la Sala de Casación Civil del Alto Tribunal de República, en ponencia conjunta de la sala, analizó el contenido de las normas que integran el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y Desocupación Arbitraria de Viviendas y reconoció que la interpretación del conjunto normativo no se opone al examen de la primera fase del proceso, es decir, a la etapa cognoscitiva por parte de los jueces de la República Bolivariana de Venezuela, sino a la ejecutiva que provoque el desalojo injusto de la vivienda o a una medida cautelar de secuestro que genere iguales resultados, todo ello se desprende de los argumentos que se transcriben parcialmente del fallo:

“El anterior precedente jurisprudencial (Sentencia de la Sala de Casación Civil de fecha 23 de mayo de 2006, caso: Banco Plaza c/ Distribuidora Los Morochos, C.A) nos obliga a los integrantes de esta Sala de Casación Civil, que en aquellos casos sometidos a conocimiento de la Sala mediante el recurso de casación que pudieran resultar afectados la posesión legítima de una familia sobre un inmueble y que se encuentren comprendido dentro de la protección del Decreto ya indicado (...)

¹ **TRIBUNAL SUPREMO DE JUSTICIA**, Sala de Casación Civil. 2011. Sentencia No. RC.000502, expediente No. 2011-000146, de fecha 1 de noviembre de 2011. Ponencia Conjunta, Caso: Dhineyra María Barón Mejías contra Virginia Andrea Tovar. Procedimiento: Acción de Amparo. En <http://www.tsj.gov.ve/decisiones/scc/Noviembre/RC.000502-11111-2011-11-146.html> Fecha de consulta 6 de noviembre de 2014.

De acuerdo a la exposición de motivos del señalado Decreto N° 8.190, el objeto de esas disposiciones legales es la garantía al respeto y protección del hogar, la familia, la seguridad personal, con la intención que las personas no sean desalojadas arbitraria o forzosamente de sus viviendas familiares sin un procedimiento previo que garantice el derecho a la defensa, acompañado de una política de protección de la familia frente a tales desalojos.

Analisis sobre el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Vivienda

El artículo 1 dispone:

Artículo 1.- *“El presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley tiene por objeto la protección de las arrendatarias y arrendatarios, comodatarios y ocupantes o usufructuarios de bienes inmuebles destinados a vivienda principal, así como las y los adquirientes de viviendas nuevas o en el mercado secundario, contra medidas administrativas o judiciales mediante las cuales se pretenda interrumpir o cesar la posesión legítima que ejercieren, o cuya práctica material comporte la pérdida de la posesión o tenencia de un inmueble destinado a vivienda.” (Resaltado de la Sala).*

De esta forma, entrando en el contenido del Decreto, se observa que el artículo 1° desarrolla su objeto, señalando que busca proteger a las arrendatarias y arrendatarios, comodatarios, ocupantes y usufructuarios de bienes inmuebles destinados a vivienda principal, contra medidas preventivas o ejecutivas que pretendan interrumpir o cesar la posesión legítima que ejercieren, cuya práctica comporte la pérdida de la posesión o tenencia del inmueble.

De conformidad con la norma citada, el decreto se aplica sólo respecto del inmueble que sirve de vivienda principal, el cual es objeto de protección contra medidas administrativas o judiciales que impliquen su desposesión o desalojo.

Acorde con lo expuesto el artículo 3 establece:

Artículo 3.- *“El presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de ley será de aplicación en todo el territorio de la República Bolivariana de Venezuela de manera preferente a todas aquellas situaciones en las cuales, por cualquier medio, actuación administrativa o decisión judicial, alguno de los sujetos protegidos por este Decreto-Ley, sea susceptible de una medida cuya práctica material comporte la pérdida de la posesión o tenencia de un inmueble destinado a vivienda principal.”*

El artículo 3° indica que el Decreto será aplicado frente a cualquier actuación administrativa o decisión judicial que comporte la pérdida de la posesión o tenencia del inmueble destinado a vivienda principal.

Nuevamente se reitera que la protección tiene lugar frente a una medida cuya práctica material implique desposesión o desalojo del inmueble que sirve de lugar de vivienda familiar.

Seguidamente, el artículo 4 dispone:

“Restricción de los desalojos y desocupación forzosa de viviendas.

Artículo 4.- *A partir de la publicación del presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela, no podrá procederse a la ejecución de desalojos forzosos o a la desocupación de viviendas mediante coacción o constreñimiento contra los sujetos objeto de protección indicados en este Decreto Ley, sin el cumplimiento previo de los procedimientos especiales establecidos, para tales efectos, en el presente Decreto-Ley.*

Los procesos judiciales o administrativos en curso para la entrada en vigencia de este Decreto-Ley, independientemente de su estado o grado, deberán ser suspendidos por la respectiva autoridad que conozco de los mismos, hasta tanto las partes acrediten haber cumplido el procedimiento especial previsto en este Decreto-Ley, luego de lo cual, y según las resultas obtenidas, tales procesos continuarán su curso.” (Resaltado de la Sala).

Esta norma es clara al establecer que la prohibición está referida a la ejecución del desalojo o la desocupación de la vivienda principal y reitera que no podrá procederse a la ejecución de desalojos forzosos o a la desocupación de viviendas, mediante coacción o constreñimiento contra los sujetos objeto de protección indicados en el Decreto Ley.

Seguidamente, el decreto regula las dos hipótesis de posible ocurrencia en la práctica:

- 1) El juicio no se ha iniciado, en cuyo caso debe ser cumplido el procedimiento establecido en los artículos 5 al 11;
- 2) El juicio está en curso, en cuyo caso el procedimiento está fijado en el artículo 12.

El precitado artículo 12 es enfático al establecer que el procedimiento que debe ser cumplido en los juicios en curso, es previo a la ejecución de desalojos, con lo cual deja en claro, que sólo en el supuesto de que obre una medida judicial que implique la desposesión material del inmueble es que dicho procedimiento debe ser cumplido. La referida norma preceptúa:

“Procedimiento previo a la ejecución de desalojos.

Artículo 12.- Los funcionarios judiciales estarán obligados a suspender, por un plazo no menos de noventa días (90) días hábiles ni mayor a ciento ochenta (180) días hábiles, cualquier actuación o provisión judicial en fase de ejecución que implique la terminación o cese sobre la posesión legítima del bien destinado a uso de vivienda, bien sea que se encuentre tanto en ejecución voluntaria como forzosa, debiendo notificar al sujeto afectado por el desalojo y cualquier otra persona que considere necesario en resguardo y estabilidad de sus derechos.” (Resaltado de la Sala).

En este orden de ideas, el artículo 12 ordena a los funcionarios judiciales, suspender cualquier actuación o provisión judicial en fase de ejecución que implique la terminación o cese sobre la posesión legítima del bien destinado a uso de vivienda, bien sea que se encuentre tanto en ejecución voluntaria como forzosa. En igual sentido se perfila el artículo 16° respecto a las medidas cautelares de secuestro.

Y acorde con lo dispuesto en esta norma, el artículo 13 es del siguiente contenido:

“Condiciones para la ejecución del desalojo.

Artículo 13.- Dentro del plazo indicado en el artículo anterior, el funcionario judicial:

1. Verificará que el sujeto afectado por la medida de desalojo hubiere contado durante el proceso con la debida asistencia u acompañamiento de un abogado de su confianza o, en su defecto, de un defensor público en materia de protección del derecho a la vivienda. Si esto no hubiere ocurrido, se deberá efectuar el procedimiento previo establecido en los artículos 5, 6, 7 y 8 del presente Decreto con rango, Valor y Fuerza de Ley, sin cuyo cumplimiento no podrá procederse a la ejecución del desalojo.

2. Remitirá al Ministerio competente en materia de hábitat y vivienda una solicitud mediante la cual dicho órgano del Ejecutivo Nacional disponga la provisión de refugio temporal o solución habitacional definitiva para el sujeto afectado por el desalojo y su grupo familiar, si éste manifestare no tener lugar donde habitar.

En todo caso, no se procederá a la ejecución forzada sin que se garantice el destino habitacional de la parte afectada, por ser este un derecho de interés social e inherente a toda persona.” (Resaltado de la Sala).

Obsérvese que en esta norma, se reitera que el procedimiento tiene lugar frente al afectado por el desalojo, y el propósito es conseguir

un lugar de vivienda para el afectado antes de proceder a la ejecución forzosa.

De esta forma, se observa que el norte y propósito del cuerpo legal es el de impedir la materialización de un desalojo o desocupación injusta o arbitraria, bien sea a través de una medida cautelar de secuestro o en fase de ejecución de sentencia definitiva. La interpretación del conjunto normativo no se opone al examen de la primera fase del proceso, es decir, a la etapa cognoscitiva por parte de los jueces de la República Bolivariana de Venezuela, sino a la ejecutiva que provoque el desalojo injusto de la vivienda o a una medida cautelar de secuestro que genere iguales resultados.

Por ello, entiende la Sala que no es la intención del Decreto Ley una paralización arbitraria de todos los procesos judiciales iniciados con anterioridad al Decreto, lo cual generaría una situación de anarquía judicial tan peligrosa como el mal que se pretende evitar a través de desalojos arbitrarios, sino más bien la correcta prosecución de los juicios hasta llegar a la fase de ejecución de sentencia, donde deberán suspenderse hasta tanto se apliquen y verifiquen los mecanismos procedimentales que establece el Decreto Ley. Se reitera que la intención clara del Decreto, de acuerdo a las normas citadas, es la suspensión de la ejecución material del desalojo o desocupación, y no impedir a los órganos de administración de justicia la aplicación de la Ley.

Por lo tanto, considera esta Sala de Casación Civil, que el presente recurso de casación debe continuar en su trámite y así conocerlo, pues la suspensión del presente proceso sólo puede producirse en la oportunidad de una eventual ejecución de sentencia definitiva que provoque el desalojo del ocupante de la vivienda principal, hasta tanto no se genere y agote el procedimiento previo que indica el Decreto en referencia. Así se decide.”

Recientemente, en fecha 3 de octubre de 2014, la Sala Constitucional con ponencia de la Magistrada Carmen Zuleta de Merchán, establece nueva doctrina de casación que tiene notable injerencia en la material contractual arrendaticia, ya que tiene por fin armonizar el régimen administrativo establecido en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas respecto a la ejecución de sentencias o medidas cautelares, que a los razonamientos lógicos de los jueces puedan ocasionar **“la materialización de un desalojo o desocupación injusta o arbitraria”**, criterio que por su sustrato y consecuencia en el mundo jurídico hace impretermitible su reflexión y comentario.

Normativa legal, sublegal y jurisprudencial vigente y derogada en materia contractual arrendaticia

La normativa imperante en materia de arrendamiento en Venezuela ha sufrido importantes variaciones como consecuencia de la entrada en vigencia y derogación de importantes fuentes normativas:

Norma general aplicable a todo tipo de contrato de arrendamiento

Fuente normativa internacional¹:

- **Declaración Universal de Derechos Humanos.** Adoptada proclamada por la Asamblea General en su resolución 217 A (III), de 10 de diciembre de 1948.
- **Convención Internacional sobre la Eliminación de Todas las Formas De Discriminación Racial.** Adoptado y abierto a la firma, ratificación y adhesión por la Asamblea General en su resolución 2.106 A (XX), de 21 de diciembre de 1965. Fecha de entrada en vigor: 4 de enero de 1969.
- **Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos.** Adoptado y abierto a la firma, ratificación y adhesión por la Asamblea General en su resolución 2.200 A (XXI), de 16 de diciembre de 1966. Fecha de entrada en vigor: 23 de marzo de 1976.
- **Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.** Adoptado y abierto a la firma, ratificación y adhesión por la Asamblea General en su resolución 2.200 A (XXI), de 16 de diciembre de 1966. Fecha de entrada en vigor: 3 de enero de 1976.
- **Convención sobre los Derechos del Niño.** Adoptado y abierto a la firma, ratificación y adhesión por la Asamblea General en su resolución 44/25, de 20 de noviembre de 1989. Fecha de entrada en vigor: 2 de septiembre de 1990.
- **Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José)** celebrada el 22 de noviembre de 1969, entró en vigor el 18 de julio de 1978. Entrada en vigencia 14 de junio de 1977.

¹ Consultado en fecha 7 de noviembre de 2014. Portal de la Defensoría del Pueblo de la República Bolivariana de Venezuela: <http://www.defensoria.gob.ve/dp/index.php/principales-instrumentos-internacionales/1669>

Fuente normativa interna:

- **Asamblea Nacional Constituyente.** 1999. Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela No. 36.860 de fecha 30 de diciembre de 1999.
- **Asamblea Nacional de la República Bolivariana de Venezuela.** 2007. Ley Orgánica Para la Protección de Niños, Niñas y Adolescentes. Gaceta Oficial Extraordinaria de la República Bolivariana de Venezuela No. 5.859 de fecha 10 de diciembre de 2007.
- **Congreso de la República de Venezuela.** 1982. Código Civil de Venezuela. Gaceta Oficial Extraordinaria de la República de Venezuela N° 2.990 fecha 26 de junio de 1982.¹
- **Congreso Nacional de la República de Venezuela.** 1990. Código de Procedimiento Civil. Gaceta Oficial Extraordinario de la República de Venezuela No. 4.209 de fecha 18 de septiembre de 1990.
- **Presidencia de la República Bolivariana de Venezuela.** 2014. Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Orgánica de Precios Justos. Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela No. 40.340 de fecha 23 de enero de 2014².

¹ **CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE VENEZUELA.** 1982. Código Civil de Venezuela. Gaceta Oficial Extraordinaria de la República de Venezuela N° 2.990 fecha 26 de junio de 1982: Artículos aplicables a la material contractual arrendaticia: 4°, 1.133 al 1.168, 1.257 al 1.281, 1.579 al 1.628 (teniendo en consideración aquellas disposiciones que colidan con las leyes posteriores, se deben entender derogadas por las normas de reciente vigencia conforme a los principios derogatorios).

² **Artículo 10.** Naturaleza de la Superintendencia: Se crea la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socio Económicos (SUNDDE), como un órgano desconcentrado con capacidad de gestión presupuestaria, administrativa y financiera, adscrita a la Vicepresidencia Económica de Gobierno.

La SUNDDE, mediante Reglamento Interno establecerá una estructura organizativa que le permita ejercer con eficacia sus funciones. Las funcionarias y funcionarios que ejerzan actividades de inspección o supervisión serán de libre nombramiento y remoción, conforme a las previsiones contempladas en la Ley del Estatuto de la Función Pública.

Artículo 11. Atribuciones y Facultades: *Corresponde a la SUNDDE* el ejercicio de las siguientes atribuciones:

(...*Omissis*...)

20. Establecer los criterios para fijar los cánones de arrendamiento justos de

- **Asamblea Nacional de la República Bolivariana de Venezuela.** 2010. Ley de Reforma Parcial de la Ley del Banco Central de Venezuela. Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela No. 39.419 fecha 7 mayo de 2010.¹
- **Congreso Nacional de la República de Venezuela.** 1983. Ley de Propiedad Horizontal. Gaceta Oficial de la República de Venezuela No. 3.241 fecha 18 de agosto de 1983.

Inmuebles destinados a locales comerciales

Fuente normativa derogada:

- **Presidencia de la República de Venezuela.** 1999. Decreto Ley de arrendamiento inmobiliario. Gaceta oficial de la República de Venezuela No. 36.845 fecha 7 de diciembre de 1999.
- **Presidencia de la República Bolivariana de Venezuela.** 2013. Decreto N° 602, mediante el cual se establece un régimen transitorio de protección a los arrendatarios de inmuebles destinadas al desempeño de actividades comerciales, industriales o de producción. Gaceta oficial de la República Bolivariana de Venezuela No. 40.305 de fecha 29 de noviembre de 2013.

Fuente normativa vigente:

- **Presidencia de la República Bolivariana de Venezuela.** 2014. Decreto N° 929, mediante el cual se dicta el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el uso Comercial. Gaceta oficial de la República Bolivariana de Venezuela No. 40.418 fecha 23 de mayo de 2014.

locales comerciales.

(...)

¹ Analizar el presente artículo 128 en lo relativo a la determinación del monto del canon en materia de arrendamiento tanto para inmueble destinados a la vivienda como aquellos destinados al uso comercial que consagra: **Artículo 128.** Los pagos estipulados en monedas extranjeras se cancelan, salvo convención especial, con la entrega de lo equivalente en moneda de curso legal, al tipo de cambio corriente en el lugar de la fecha de pago.

Inmuebles destinados a la vivienda

Fuente normativa vigente:

- **Presidencia de la República Bolivariana de Venezuela.** 2011. Decreto No. 8.190, mediante el cual se dicta el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas. Gaceta oficial de la República Bolivariana de Venezuela No. 39.668 fecha 6 de mayo de 2011.
- **Asamblea Nacional de la República Bolivariana de Venezuela.** 2011. Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda. Gaceta Oficial Extraordinaria de la República Bolivariana de Venezuela No. 6.053 fecha 12 de noviembre de 2011.
- **Asamblea Nacional de la República Bolivariana de Venezuela.** 2011. Reglamento de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda. Gaceta oficial de la República Bolivariana de Venezuela No. 39.799 fecha 14 de noviembre de 2011.
- **Ministerio del Poder Popular para Vivienda y Habitat.** 2014. Providencia mediante la cual se establecen las Normas para que los propietarios y arrendadores de edificios que tengan veinte años o más dedicados al arrendamiento los oferten en venta a sus arrendatarios o arrendatarias. Gaceta oficial de la República Bolivariana de Venezuela No. 40.382 fecha 28 de marzo de 2014

Jurisprudencia:

- **Tribunal Supremo de Justicia,** Sala Constitucional. 2011. Sentencia No. 1.317, expediente No. 10-1298, de fecha 3 de agosto de 2011. Magistrada Ponente Dr. Arcadio Delgado Rosales, Caso: Mirelia Espinoza Díaz. Procedimiento: Acción de Amparo. En <http://www.tsj.gov.ve/decisiones/scon/agosto/1317-3811-2011-10-1298.HTML> Fecha de consulta 6 de noviembre de 2014.
- **Tribunal Supremo de Justicia,** Sala de Casación Civil. 2011. Sentencia No. RC.000502, expediente No. 2011-000146, de fecha 1 de noviembre de 2011. Ponencia Conjunta, Caso: Dhineyra María Barón Mejías contra Virginia Andrea Tovar. Procedimiento: Acción de Amparo. En <http://www.tsj.gov.ve/decisiones/scc/Noviembre/RC.000502-11111-2011-11-146.html> Fecha de consulta 6 de noviembre de 2014.

- **Tribunal Supremo de Justicia**, Sala Constitucional. 2014. Sentencia No. 1.213, expediente No. 13-0482, de fecha 3 de octubre de 2014. Magistrada Ponente Dra. Carmen Zuleta de Merchán, Caso: Roberto Emilio Guarisma Uzcátegui. Procedimiento: Acción de Amparo. En <http://www.tsj.gov.ve/decisiones/scon/Octubre/169300-1213-31014-2014-13-0482.HTML>. Fecha de consulta 6 de noviembre de 2014.

Fundamentos de la acción de amparo

Se transcriben parcialmente los argumentos esbozados por la representación judicial del ciudadano Roberto Emilio Guarisma Uzcátegui, en relación a la acción de amparo interpuesta:

Que “[I]a *Sentencia* (sic) *dictada en fecha 22 de Febrero* (sic) *de 2013 por el JUZGADO SUPERIOR NOVENO EN LO CIVIL, MERCANTIL Y DEL TRÁNSITO DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL DEL AREA* (sic) *METROPOLITANA DE CARACAS, es eminentemente violatoria de derechos y garantías constitucionales, así como violatoria del debido proceso y el derecho a la defensa, por cuanto se está desconociendo la Ley especial que rige la materia inquilinaria (...)* [e]n virtud de lo cual se estaría subvirtiendo el ordenamiento legal y se estaría derogando normas que los protegen y están vigentes y son de eminente orden público”.

Que “(...) el Tribunal de Alzada dicta sentencia en franca violación *de derechos y garantías constitucionales, así como del debido proceso y el derecho a la defensa, por cuanto desconoció la Ley especial que rige la materia inquilinaria como es el caso de La* (sic) *Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de vivienda* (sic), publicada en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 6.053 Extraordinaria de fecha 12 de Noviembre (sic) de 2011 y de estricto cumplimiento, ya que la misma establece lo siguiente. (sic) *Disposición Transitoria Primera: ‘Los procedimientos administrativos o judiciales que estén en curso, continuarán hasta su culminación definitiva por las disposiciones establecidas en la presente Ley.’* (sic) Por lo tanto, no entendemos por qué ese Tribunal continuó este juicio violentando e incumpliendo lo establecido en la misma Ley. Tal disposición es muy explícita y ordena cumplir el procedimiento establecido en la ley que no es otro que el que se encuentra estipulado en (sic) *Título III Del procedimiento Previo a las Demandas, en los siguientes términos: Artículo 94. Previo a las demandas por desalojo, cumplimiento o resolución de un contrato de arrendamiento, reintegro de sobre-alquileres,*

preferencia ofertiva, retracto legal arrendaticio y demás acciones derivadas de las relaciones arrendaticias sobre inmuebles destinados a vivienda, así como todo el proceso en el cual pudiera resultar una decisión judicial cuya práctica material comporte la pérdida de la posesión o tenencia de un inmueble destinado a vivienda, habitación o pensión, el arrendador del inmueble que pretendiere la demanda deberá tramitar, por ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, el procedimiento descrito en los artículos subsiguientes. Artículo 95. El interesado deberá consignar solicitud escrita, debidamente motivada y documentada, por ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, en la cual expondrá los motivos que le asisten para solicitar la restitución de la situación jurídica afectada. Artículo 96, Previo a las demandas judiciales por desalojo, cumplimiento o resolución de contrato de arrendamiento, preferencia ofertiva, retracto legal arrendaticio y demás acciones derivadas de las relaciones arrendaticias; el procedimiento administrativo que será aplicado es el establecido en el Decreto N° 8.190 con Rango, Valor y Fuerza de Ley Contra (sic) el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas, descritos en los artículos 7 al 10”.

Que “(...) la ley es muy clara al indicar que se debe cumplir el procedimiento administrativo previo al procedimiento judicial **en cualquier causa que esté en proceso independientemente de su estado o grado ante los órganos administrativos o jurisdiccionales**”.

Que “(...) **la jurisdicción judicial debe esperar los resultados del procedimiento Administrativo que envíe el órgano competente es decir la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda para poder continuar el curso de las causas. El no cumplir con este requisito previo implica el desconocimiento de la ley, se estaría violando el ordenamiento legal y se estaría dejando de reconocer normas que protegen la condición de inquilinos y que están vigentes y son de eminente orden público**”.

Que “(...) **el Tribunal de Alzada debió pronunciarse claramente sobre las condiciones en que se reanudaría la causa, y notificar a las partes ya que tenía la obligación de garantizar el debido proceso y el derecho a la defensa, por cuanto si bien el juicio se paralizó en virtud del referido Decreto-Ley. (sic) A la fecha en que ese Tribunal dicta Sentencia (sic) tenía que aplicar la ley Especial (sic) en materia de inquilinato, es decir, La (sic) Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de vivienda (sic) y lo previsto en la disposición transitoria primera (sic)**”.

Que “[l]a presente **causa se encontraba en fase de dictar Sentencia Definitiva (Apelación)** (sic) para la fecha en que entró en vigencia el Decreto N° 8.190 con Rango, Valor y Fuerza de Ley Contra (sic) el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas. (sic) Por lo que **el Tribunal de alzada tenía la obligación de ordenar por medio de auto la suspensión de la causa**, hasta tanto las partes acreditaran haber cumplido el procedimiento especial previsto en dicho Decreto, en este caso la parte actora. Sin embargo, la causa se paralizó y quedó en suspenso por el lapso de un año, cinco meses y seis días”.

Que “(...) para este caso en concreto, que se encontraba en estado procesal de dictar sentencia definitiva, a la fecha en que entró en vigencia el Decreto, está previsto en los artículos 5, 6, 7, 8 y 9, que es el mismo procedimiento previo que debe seguirse antes de la interposición de la demanda, de conformidad a (sic) lo previsto en el artículo 5 del mismo Decreto y en el artículo 96 de la Ley de Regularización y Control de los Arrendamientos de vivienda (sic) (...)”.

(...Omississ...) Que por lo expuesto proceden a “(...) **INTERPONER LA PRESENTE ACCIÓN DE AMPARO CONSTITUCIONAL CONTRA LA SENTENCIA DE FECHA 22 de FEBRERO de 2013 emanada del JUZGADO SUPERIOR NOVENO EN LO CIVIL, MERCANTIL Y DEL TRÁNSITO DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL DEL ÁREA METROPOLITANA DE CARACAS** [d]onde se condenó a [su] mandante y a su grupo familiar a ‘efectuar a la parte demandante, **LA ENTREGA MATERIAL**, real y efectiva del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento cuya pretensión de desalojo se demanda”.

Que “[e]n virtud de la relación arrendaticia existente y vigente, derivada de (sic) contrato de arrendamiento suscrito entre las partes en fecha 02 de junio del (sic) 2000. (sic) **Que se garantice el idóneo y debido proceso y los derechos consagrados en las normas de orden público como lo es la ley especial que regula la materia arrendaticia, SUSPENDIENDO LA EVENTUAL EJECUCIÓN DEL REFERIDO FALLO**, por la evidente violación al debido proceso y el derecho a la defensa. (sic) siendo la vía del amparo, la única que le permite al arrendatario restablecer su situación jurídica amenazada de violación por la decisión impugnada debido a que la orden de entrega material amenaza de violación inminente sus derechos como inquilino y sólo se puede evitar mediante el amparo que impida la infracción de los derechos señalados”.

(...*Omissis*...) Finalmente, solicitaron “(...) *se suspendan los efectos (suspenda la ejecución) de la Sentencia (sic) de fecha (22) de Febrero (sic) de 2013, dictada por el JUZGADO SUPERIOR EN LO CIVIL, MERCANTIL Y DEL TRÁNSITO DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL DEL ÁREA METROPOLITANA DE CARACAS (...)*”.

Fundamentos de la decisión

La Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, determinó que la petición de tutela constitucional se interpuso contra la decisión de fecha el 22 de febrero de 2013 dictada por el Juzgado Superior Noveno en lo Civil, Mercantil, del Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas.

A tal efecto, la representación judicial del accionante denunció que se violentó el derecho a la defensa y el debido proceso del ciudadano Roberto Emilio Guarisma Uzcátegui, por cuanto la alzada no dio cumplimiento al procedimiento administrativo previo ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, lo que a su juicio infringió normas de orden público.

Arguye, que si bien la causa se paralizó conforme al Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas, para la fecha en que entró en vigencia la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, la misma se encontraba en fase de dictar sentencia, por lo que el Tribunal de *ad quem* tenía la obligación de ordenar por medio de auto la suspensión de la causa, hasta tanto las partes acreditaran haber cumplido el procedimiento especial.

Al respecto, observa esta Sala que consta en el expediente (folios 209 y 210 del anexo No. 1), que la causa primigenia fue suspendida en fase de ejecución por auto que emitió el Juzgado Octavo de Municipio de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas en fecha el 21 de junio de 2013; todo en virtud del dispositivo que dictó el Juzgado Superior Noveno en lo Civil, Mercantil, del Tránsito y Bancario de la referida Circunscripción Judicial.

Lo anterior resultó como consecuencia de la interpretación del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas que efectuó la Sala de Casación Civil de este Supremo Tribunal en noviembre de 2011, consagrando que el *referido decreto no busca una paralización arbitraria de todos los procesos judiciales iniciados con anterioridad a su vigencia, pues ello generaría una situación*

de anarquía judicial tan peligrosa como el mal que se pretende evitar a través de desalojos arbitrarios, sino más bien la correcta prosecución de los juicios hasta llegar a la fase de ejecución de sentencia, donde deberán suspenderse, hasta tanto se apliquen y verifiquen los mecanismos procedimentales que establece el Decreto Ley. (Vid. sentencia No. RC.000502 del 1 de noviembre de 2011, caso: Dhyneira María Barón Mejías contra Virginia Andrea Tovar).

En fecha 7 de octubre de 2013, el Juzgado Octavo de Municipio de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas ofició a la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, a fin de informar al órgano administrativo que el proceso se encontraba en estado de ejecución y garantizar el destino habitacional de la parte afectada.

Aunado a ello constata la Sala Constitucional que en fecha 17 de marzo de 2014, la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda informó al Juzgado de la causa que el ciudadano Roberto Emilio Guarisma Uzcátegui no necesita de un refugio temporal por cuanto tiene un bien inmueble ubicado en la Urbanización Santa Eduvigis, apartamento A-5, Bloque Dos, Municipio Sucre del Estado Miranda, lo cual constató esta Sala al examinar las actas del expediente, donde riel copia certificada de la partición amistosa efectuada entre los ciudadanos Ángel Emilio Guarisma y Tatiana Florinda Uzcátegui Tovar, homologada el 18 de octubre de 2000 por el Juzgado Quinto de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, del Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, mediante la cual se adjudica la propiedad de un inmueble constituido por un apartamento distinguido con la letra y número A-5, ubicado en el Bloque Dos, de la Urbanización Santa Eduvigis a los ciudadanos Tatiana Florinda Uzcátegui Tovar y Roberto Emilio Guarisma Uzcátegui.

Adicionalmente, se evidencia de autos que el ciudadano Roberto Emilio Guarisma Uzcátegui estuvo representado durante el proceso de desalojo con la asistencia jurídica de los abogados Lorena Maribel Valero Gómez y José Mauricio Gómez Echezuría.

La materialización de las actuaciones procesales anteriores demuestran que en el presente caso no se infringió el derecho a la defensa y al debido proceso del ciudadano Roberto Emilio Guarisma Uzcátegui, toda vez que no se produjo un gravamen en su esfera jurídica, ya que contó con asistencia jurídica en el juicio de desalojo; se suspendió la causa en estado de ejecución tal como lo ordena el mencionado Decreto Ley y el órgano jurisdiccional le solicitó la provisión de refugio temporal a la Superintendencia Nacional

de Arrendamiento de Vivienda, la cual, al constatar que el demandado tenía un inmueble, consideró que dicho ciudadano no requería de la provisión de refugio.

Es pertinente advertir, según señaló la Sala Constitucional, que el fundamento del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas obedeció a una medida de gobierno dada la situación de emergencia que se presentó en el país por las fuertes lluvias acaecidas durante el último trimestre del año 2010, que ocasionaron severos daños a la infraestructura habitacional existente, dejando un número considerable de familias damnificadas, lo que provocó una crisis inmobiliaria que de una forma u otra ha impedido que los sectores más vulnerables de la población tengan acceso a una vivienda digna, razón por la cual, el Estado erigió políticas tendentes a la construcción y dotación de viviendas a la clase media y a personas en situación de pobreza relativa y pobreza crítica.

Tales razones, obligan a hacer prevalecer en el estado de Derecho y de Justicia el valor de solidaridad que promulga el Preámbulo de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.

El Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas (Gaceta Oficial No. 39.668 del 6 de mayo de 2011) **establece un régimen especial de protección de la vivienda como valor social, tendente a evitar hostigamientos**, amenazas y ejecuciones de desalojos arbitrarios en perjuicio de las personas ocupantes de los inmuebles y a garantizar el derecho a la defensa; ello como expresión del Estado como garante del disfrute pleno de los derechos fundamentales; y lógicamente quien sin demostrar condiciones de necesidad y acredite la propiedad de un inmueble no podría invocar en su beneficio las disposiciones establecidas en el referido instrumento legal.

El Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas instituye un procedimiento administrativo de primer grado para la ejecución de las decisiones que comporten la pérdida de la posesión o tenencia de un inmueble destinado a vivienda, que se inicia ante el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, por órgano de la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, con el objeto de instar a las partes involucradas a una conciliación para la resolución de la controversia.

Conforme al artículo 13 del referido cuerpo normativo, la ejecución de las decisiones que ordenan el desalojo de un inmueble precederá de una suspensión legal del curso de la causa (de 90 a 180 días hábiles), lapso

durante el cual el funcionario judicial notificará al afectado por el desalojo y verificará que haya contado con la debida asistencia jurídica; asimismo, remitirá al Ministerio competente en materia de hábitat y vivienda una solicitud para la provisión de refugio temporal o solución habitacional definitiva por el desalojo y su grupo familiar, si este manifestare no tener lugar donde habitar.

Ahora bien, la Sala Constitucional observa que la disposición en comento establece una prohibición expresa de la ejecución forzosa, hasta tanto se garantice el destino habitacional de la parte afectada, sin establecer un lapso determinado para ello, lo cual ha originado que en la práctica forense se susciten casos donde las ejecuciones de los fallos se dilaten por este motivo, situación que evidentemente contraría los postulados de una justicia expedita y sin dilaciones indebidas que el artículo 26 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela propende a proteger.

En tal sentido, y tomando en consideración que los procesos judiciales *deben resolverse en un plazo razonable* y sin demora causada por la arbitrariedad e injustificada pasividad del juzgador o por la indebida influencia de terceros, *la Sala estimó necesario armonizar el régimen administrativo establecido en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas con la ejecución de sentencia, ambas expresiones de derechos constitucionales.*

A tal efecto, tratándose de una actuación administrativa la Sala Constitucional *entiende necesario fijar un plazo perentorio vencido el cual el Tribunal se encuentre habilitado para ejecutar su decisión. Siendo así, en función de lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos, que dispone un lapso de 4 meses para que el ente administrativo, es decir, la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda emita un pronunciamiento, más una prórroga de dos (2) meses si media un acto expreso que la declare, ha de ser ese el lapso racional y suficiente para que la ejecución de un fallo definitivamente firme que ordene el desalojo esté a la espera de que la autoridad administrativa garantice el destino habitacional del arrendatario. Vencido este plazo sin que haya habido pronunciamiento expreso de la Administración, el juez entonces quedará habilitado para proceder a la ejecución de la sentencia;* sin menoscabo de las facultades del administrado para instar a la Administración a que cumpla con el deber de solucionarle transitoriamente su problema habitacional.

Comentarios y reflexiones al mandamiento de amparo en materia arrendaticia contractual

Los argumentos de hecho y de derecho que se derivan del mandamiento de amparo *ut supra* singularizado en sus elementos alusivos al presente análisis, son el resultado de un razonamiento mesurado pero poco realista que tocaba de antemano a la Sala Constitucional proporcionar a los jueces, a los abogados litigantes, a estudiantes de derecho y en general a la comunidad venezolana, dado el temor existente entre los operadores de justicia de ejecutar los fallos o medidas cautelares que pudieran ocasionar el desalojo o desahucio por vías de derecho a quienes ocupan inmuebles destinados a vivienda en condición de arrendatarios, comodatarios, entre otros y que no poseen vivienda propia.

Los fallos *ut supra* citados proferidos entre agosto y noviembre de 2011, determinaron las directrices a los jueces de la República como directores del proceso al establecer como deberes jurídicos en lo relativo a la aplicación del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y Desocupación Arbitraria de Viviendas, lo siguiente:

1. “(...) Impone la obligación a los jueces de la República de dar protección especial a las personas naturales y sus grupos familiares que ocupen de manera legítima, en calidad de arrendatarias, arrendatarios o comodatarías o comodatarios, inmuebles destinados a vivienda principal (artículo 2), el cual deberán aplicar en forma preferente a la legislación que rige los arrendamientos inmobiliarios o a la norma adjetiva en lo que concierne a las condiciones, requisitos y procedimiento de ejecución de los sujetos objeto de protección (artículo 19) para la solución de conflictos que se susciten con ocasión de los mismos.”
2. La “Sala [Constitucional] ordena a los órganos jurisdiccionales llamados a intervenir en la solución de los conflictos intersubjetivos que impliquen desahucio, hostigamiento u otras amenazas de aquellos inmuebles ocupados como vivienda principal, que en tales casos deberán cumplir los procedimientos previstos en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y Desocupación Arbitraria de Viviendas, tanto el previo a la acción judicial o administrativa, como el contemplado para la ejecución de los desalojos.”
3. “(...) Impedir la materialización de un desalojo o desocupación injusta o arbitraria, bien sea a través de una medida cautelar de secuestro o en fase de ejecución de sentencia definitiva. La in-

interpretación del conjunto normativo no se opone al examen de la primera fase del proceso, es decir, a la etapa cognoscitiva por parte de los jueces de la República Bolivariana de Venezuela, sino a la ejecutiva que provoque el desalojo injusto de la vivienda o a una medida cautelar de secuestro que genere iguales resultados (...); lo que implica que ningún juez puede declarar inadmisibles las pretensiones relativas al desalojo de inmuebles destinados a la vivienda sustentadas en la supuesta violación y resguardo constitucional del orden público, por el contrario, están los operadores de justicia habilitados a verificar la instauración previa del procedimiento administrativo, so pena de suspensión de la ejecución de la sentencia.

Con la inclusión a la esfera jurídica del fallo del 3 de octubre de 2014, los jueces deben adicionar con relación al decreto ley en comento un nuevo deber jurídico:

Los jueces deben resolver en “un plazo razonable y sin demora causada por la arbitrariedad e injustificada pasividad del juzgador o por la indebida influencia de terceros”, por lo que [para la Sala Constitucional] resulta necesario fijar un plazo perentorio vencido el cual el Tribunal se encuentre habilitado para ejecutar su decisión; es decir, ***“en función de lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos, que dispone un lapso de 4 meses para que el ente administrativo, (...) la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda emita un pronunciamiento, más una prórroga de dos (2) meses si media un acto expreso que la declare, ha de ser ese el lapso racional y suficiente para que la ejecución de un fallo definitivamente firme que ordene el desalojo esté a la espera de que la autoridad administrativa garantice el destino habitacional del arrendatario. Vencido este plazo sin que haya habido pronunciamiento expreso de la Administración, el juez entonces quedará habilitado para proceder a la ejecución de la sentencia”***.

En aquiescencia de los argumentos aducidos, resulta imperioso discernir respecto a la afirmación temeraria dispuesta en el fallo del 3 de octubre de 2014, cuando señala la Sala Constitucional que pretende ***“armonizar el régimen administrativo establecido en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas con la ejecución de sentencia, ambas expresiones de derechos constitucionales”***, desde una perspectiva jurídico- social y partiendo de razonamientos ajustados al sentido de justicia e igualdad¹, la normativa

¹ ASAMBLEA NACIONAL CONSTITUYENTE. 1999. Constitución

vigente en materia de arrendamiento y desalojo se ampara bajo supuestos notoriamente políticos e ideológicos, que han generado en la población una profunda crisis de vivienda, de valores (morales y éticos), división de los sectores poblacionales como consecuencia de la exagerada protección del Estado a los arrendatarios, comodatarios, entre otros, y la consecencial desaplicación incluso derogación de los mecanismos procesales tendentes a amparar los derechos vulnerados de propietarios, arrendadores, comodantes, quienes podían ejercerlos con una mayor libertad y sin tantas dilaciones en los casos o situaciones jurídicas derivadas de los contratos de arrendamientos u otro tipo de contratos.

Pese a los intentos normativos por disfrazar la realidad, los referidos sujetos (arrendador, propietarios, comodantes) a quienes el derecho olvidó, se encuentran en la actualidad en una total indefensión dados los obstáculos que implica la defensa de sus derechos ante instancias administrativas sin recursos económicos y funcionarios públicos que en ocasiones desconocen su verdadera función dentro del marco de competencias conferidos por la Ley.

de la República Bolivariana de Venezuela. Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela No. 36.860 de fecha 30 de diciembre de 1999: **Artículo 19.** El Estado garantizará a toda persona, conforme al principio de progresividad y sin discriminación alguna, el goce y ejercicio irrenunciable, indivisible e interdependiente de los derechos humanos. Su respeto y garantía son obligatorios para los órganos del Poder Público de conformidad con esta Constitución, con los tratados sobre derechos humanos suscritos y ratificados por la República y con las leyes que los desarrollen.

Artículo 20. Toda persona tiene derecho al libre desenvolvimiento de su personalidad, sin más limitaciones que las que derivan del derecho de las demás y del orden público y social.

Artículo 21. Todas las personas son iguales ante la ley; en consecuencia: 1. No se permitirán discriminaciones fundadas en la raza, el sexo, el credo, la condición social o aquellas que, en general, tengan por objeto o por resultado anular o menoscabar el reconocimiento, goce o ejercicio en condiciones de igualdad, de los derechos y libertades de toda persona. 2. La ley garantizará las condiciones jurídicas y administrativas para que la igualdad ante la ley sea real y efectiva; adoptará medidas positivas a favor de personas o grupos que puedan ser discriminados, marginados o vulnerables; protegerá especialmente a aquellas personas que por alguna de las condiciones antes especificadas, se encuentren en circunstancia de debilidad manifiesta y sancionará los abusos o maltratos que contra ellas se cometan. 3. Sólo se dará el trato oficial de ciudadano o ciudadana; salvo las fórmulas diplomáticas. 4. No se reconocen títulos nobiliarios ni distinciones hereditarias.

El gobierno venezolano con su retórica socialista y apegado a unos valores de inclusión social, progresividad, tradición y cultura, soberanía e integración con otras comunidades, no llevadas a la acción; la promulgación y publicación en gaceta oficial de leyes que regulen la materia arrendaticia de manera concurrente y masiva solo es reflejo de la ineficacia de las políticas gubernamentales para resolver un problema social cuya solución compete en modo más directo al gobierno de turno, y donde infelizmente –en la realidad- son los ciudadanos y la comunidad en general los únicos responsables frente a la eventual solución.

Las normas jurídicas en materia de arrendamiento y desalojo conjuntamente a la jurisprudencia imperante han generado una anarquía jurídica y social sin precedentes, autorizando a quienes están desprovistos de vivienda propia a ocupar por tiempo indefinido inmuebles pertenecientes a otros sujetos de derecho –quienes en ocasiones incluso están en igual condición de desamparo-, en la actualidad el poder público en sus distintas expresiones (ejecutivo, judicial, legislativo) ha conseguido justificar, amparar y ajustar a derecho lo que de hecho resulta violatorio y arbitrario, permitiendo a los arrendatarios, comodatarios, entre otros, desvincularse del cumplimiento de las obligaciones contraídas en el contrato arrendamiento u otro tipo de contratos, tales como: la restitución del bien inmueble en los términos establecidos en el contrato, el pago oportuno del canon de arrendamiento, el uso adecuado del inmueble y/o muebles que lo integran, la realización oportuna de las reparaciones menores, entre otros.

Sin embargo, la sentencia *sub examine*, con el reconocimiento expreso de la habilitación a los jueces para ejecutar los fallos o medidas cautelares -en materia desalojo-, cuando vencido el lapso previsto en la Ley orgánica de procedimientos administrativos, la Superintendencia Nacional de Arrendamientos de Vivienda no emita su resolución respectiva, ha conseguido devolver en parte las garantías al debido proceso¹ y a la tutela judicial

¹ **Artículo 49.** El debido proceso se aplicará a todas las actuaciones judiciales y administrativas; en consecuencia: **1.** La defensa y la asistencia jurídica son derechos inviolables en todo estado y grado de la investigación y del proceso. Toda persona tiene derecho a ser notificada de los cargos por los cuales se le investiga, de acceder a las pruebas y de disponer del tiempo y de los medios adecuados para ejercer su defensa. Serán nulas las pruebas obtenidas mediante violación del debido proceso. Toda persona declarada culpable tiene derecho a recurrir del fallo, con las excepciones establecidas en esta Constitución y la ley. **2.** Toda persona se presume inocente mientras no se pruebe lo contrario. **3.** Toda persona tiene derecho a ser oída en cualquier clase de proceso, con las debidas

efectiva¹ -ambas consagradas en normas constitucionales- de quienes en la actualidad se sienten al margen del derecho: propietarios, arrendadores, comodantes.

Asimismo, la Sala Constitucional destaca que pese a la habilitación que autoriza a los jueces a ejecutar aquellos fallos o medidas cautelares con los cuales se consigue el desalojo o desocupación del inmueble destinado a la vivienda, les recuerda a los arrendatarios, comodatarios y sujetos desprovistos de vivienda, que tales facultades atribuidas a los jueces no implica que los sujetos mencionados estén imposibilitados para “(...) *instar a la Administración a que cumpla con el deber de solucionarle transitoriamente su problema habitacional(...)*”; lo que presupone que la Sala Constitucional reconoce que el problema habitacional –transitorio-, su solución le corresponde a la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda [Poder Ejecutivo Nacional].

garantías y dentro del plazo razonable determinado legalmente, por un tribunal competente, independiente e imparcial establecido con anterioridad. Quien no hable castellano o no pueda comunicarse de manera verbal, tiene derecho a un intérprete. **4.** Toda persona tiene derecho a ser juzgada por sus jueces naturales en las jurisdicciones ordinarias, o especiales, con las garantías establecidas en esta Constitución y en la ley. Ninguna persona podrá ser sometida a juicio sin conocer la identidad de quien la juzga, ni podrá ser procesada por tribunales de excepción o por comisiones creadas para tal efecto. **5.** Ninguna persona podrá ser obligada a confesarse culpable o declarar contra sí misma, su cónyuge, concubino o concubina, o pariente dentro del cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad. La confesión solamente será válida si fuere hecha sin coacción de ninguna naturaleza. **6.** Ninguna persona podrá ser sancionada por actos u omisiones que no fueren previstos como delitos, faltas o infracciones en leyes preexistentes. **7.** Ninguna persona podrá ser sometida a juicio por los mismos hechos en virtud de los cuales hubiese sido juzgada anteriormente. **8.** Toda persona podrá solicitar del Estado el restablecimiento o reparación de la situación jurídica lesionada por error judicial, retardo u omisión injustificados. Queda a salvo el derecho del o de la particular de exigir la responsabilidad personal del magistrado o de la magistrada, del juez o de la jueza; y el derecho del Estado de actuar contra éstos o éstas.

¹ **Artículo 26.** Toda persona tiene derecho de acceso a los órganos de administración de justicia para hacer valer sus derechos e intereses, incluso los colectivos o difusos, a la tutela efectiva de los mismos y a obtener con prontitud la decisión correspondiente.

El Estado garantizará una justicia gratuita, accesible, imparcial, idónea, transparente, autónoma, independiente, responsable, equitativa y expedita, sin dilaciones indebidas, sin formalismos o reposiciones inútiles.

La Asamblea Nacional Constituyente reconoció en los jueces de la República Bolivariana de Venezuela, la investidura de jueces constitucionales¹ -según mandato constitucional-, quienes tienen por norte el respeto y la aplicación armónica de la Constitución y el sistema de fuentes normativas, en ellos como directores del proceso reside el conocimiento de los principios rectores del sistema jurídico en toda su plenitud, en consecuencia de sus tribunales es donde verdaderamente nace el derecho al resolver oportunamente, con probidad y justicia las controversias o solicitudes planteadas por los administrados, pero la politización y la falta de independencia del sistema judicial venezolano, se hace notar cuando los deberes primarios de los operadores de justicia: *juzgar y hacer ejecutar lo juzgado*, se ven disminuidos al requerir de un fallo que los reafirme y declare “(...) **habilitado [s] para proceder a la ejecución de la sentencia (...)**” “(...) **Vencido [el] plazo sin que haya habido pronunciamiento expreso de la Administración (...)**”.

Los jueces venezolanos necesitan recordar que “*una cualidad de la justicia es hacerla pronto y sin dilaciones; hacerla esperar es injusticia*” (Jean De La Bruyere).

¹ **Artículo 334.** Todos los jueces o juezas de la República, en el ámbito de sus competencias y conforme a lo previsto en esta Constitución y en la ley, están en la obligación de asegurar la integridad de esta Constitución.

En caso de incompatibilidad entre esta Constitución y una ley u otra norma jurídica, se aplicarán las disposiciones constitucionales, correspondiendo a los tribunales en cualquier causa, aún de oficio, decidir lo conducente.

Corresponde exclusivamente a la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia como jurisdicción constitucional, declarar la nulidad de las leyes y demás actos de los órganos que ejercen el Poder Público dictados en ejecución directa e inmediata de la Constitución o que tengan rango de ley, cuando colidan con aquella.