

## Anotaciones del Decreto Ley de arrendamientos inmobiliarios venezolano

### Venezuela real estate leases: An Analysis of Decree-Law

**Cora Farias Altuve.**

*Profesora de la Cátedra "Procedimientos inquilinarios".  
Universidad Central de Venezuela.*

Fecha de presentación, julio, 2009. Fecha de publicación, septiembre, 2009.

#### **Resumen.**

El Decreto Ley de arrendamientos inmobiliarios es una ley moderna, justa, equilibrada, protectora y garante de los derechos de los arrendadores y arrendatarios con capacidad de influir positivamente en la solución del problema grave de la vivienda. Mediante este decreto ley se deroga la normativa existente sobre la materia, adecuándose a la realidad venezolana que desde hace mucho tiempo ha clamado ante el Poder Ejecutivo, la implementación indispensable en un país que requiere de reformas de este orden dirigidas únicamente al beneficio social y económico para propender a la ansiada seguridad jurídica.

#### **Abstract.**

Venezuela has a modern, fair and balanced real estate lease Decree –Law. This legal document could be a solution to a Serious Housing Problem. The Venezuelan Decree - law wants to protect and guarantee lessor and lessee rights. This executive order replace and repeal the existing real estate lease legislation, trough legal change the country will reach a socio-economic development and the legal certainty.

## Sumario.

- I. La jurisdicción especializada inquilinaria.
- II. Condiciones de la relación arrendaticia.
- III. Garantías de la relación arrendaticia.
- IV. De la terminación de la relación arrendaticia.
- V. Del procedimiento judicial.
- VI. De la prórroga legal.
- VII. De la preferencia ofertiva y del retracto legal arrendaticio.
- VIII. Del pago por consignación.
- IX. Del reintegro.
- X. Del procedimiento administrativo inquilinario.
- XI. Del Contencioso-administrativo inquilinario.
- XII. De las sanciones.
- XIII. Disposiciones transitorias.

## Palabras clave.

Arrendador, Arrendatario, Arrendamientos inmobiliarios, Procedimiento judicial.

## Keywords.

Legal proceeding, Lessor, lessee, Real estate leases.

Con estas anotaciones lo que se pretende es destacar las bondades de un texto único elaborado gracias al trabajo desinteresado de un grupo de especialistas, quienes tienen por norte **la justicia, equidad y celeridad** respecto a la legislación inquilinaria dispersa en múltiples disposiciones anacrónicas, vetustas y ajenas a la realidad de nuestro país dada la devaluación galopante de nuestra moneda.

Es indudable que con este texto legal, se pretende estimular la participación de la inversión privada nacional y extranjera en la construcción de desarrollos inmobiliarios para ser destinados en arrendamiento y asimismo, reactivar la industria de la construcción.

Es una ley moderna, justa, equilibrada, protectora y garante de los derechos de los arrendadores y arrendatarios con capacidad de influir positivamente en la solución del problema grave de la vivienda y que -sin duda alguna- cumplirá un papel fundamental en el desarrollo y consolidación del sector inmobiliario.

Deroga la normativa existente sobre la materia, adecuándose a la realidad venezolana que desde hace mucho tiempo ha clamado ante el Poder Ejecutivo, la implementación indispensable en un país que requiere de reformas de este orden dirigidas únicamente al beneficio social y económico para propender a la ansiada seguridad jurídica.

Como todo texto legal, no es perfecto.

Sin embargo, para completar la labor legislativa a objeto que sea adecuado y utilizado acertadamente en la **praxis** se ha estudiado la posibilidad cierta de la promulgación del Reglamento de la Ley, a través del cual se establecerá el marco adjetivo para una mejor tramitación de estos novísimos procedimientos que constituyen el "día a día" tanto respecto a los abogados en ejercicio como de todos aquellos involucrados en esta nueva área del Derecho Civil en el siglo XXI.

El Decreto Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (L.A.I.) fue dictado en fecha 25 de octubre de 1999 bajo el N° 427 con vigencia a partir del día 1° de enero de 2000, en razón de lo establecido en la Ley Habilitante que autoriza al Presidente de la República en el ámbito económico sectorial a reformar la Ley Orgánica de Seguridad Social Integral, así como las Leyes de los Subsistemas de Salud, Pensiones y de Vivienda y de Paro Forzoso.

Debe mencionarse que por fallas del texto original enviado para la publicación respectiva, el Ministro de la Secretaría de la Presidencia de la República con base al artículo 4° de la Ley de Publicaciones Oficiales, ordenó una nueva impresión del Decreto Ley con fecha 07 de diciembre de 1999.

Como punto aparte de estos comentarios es menester realzar que para la fecha, la Asamblea Nacional aprobó en Primera Discusión el día 24 abril de 2007, la Reforma de esta ley producto de un Informe elaborado por la Comisión Especial designada a raíz de las denuncias planteadas por la Presidenta de la Red Metropolitana de Inquilinos del Distrito Metropolitano, excluyendo a los demás sectores involucrados de la población venezolana con fundamento en que la vigente ley está desfasada y en contra de Principios Fundamentales de la Carta Magna. Esta reforma está pendiente de la Segunda Discusión debido a que se ha postergado brindándole prioridad a otras leyes en el país, pero está latente su discusión. El punto central de esta Reforma es la tramitación del proceso inquilinario dentro del marco de la Oralidad a objeto de acelerarlo obviando que el nuevo juicio oral a la postre no beneficiará al arrendador propietario en la relación locativa.

Los aspectos más resaltantes de esta Ley son.

## I. LA JURISDICCIÓN ESPECIAL INQUILINARIA.

**Arts. 9 y 10:** Al determinarse claramente la competencia inquilinaria se crea un clima de seguridad jurídica, puesto que el establecer criterios uniformes, permite aplicar la Ley con verdadera claridad, de ahí que dicha competencia administrativa es exclusiva del Poder Ejecutivo quien podrá delegar sus funciones en las Alcaldías.

En el Área Metropolitana de Caracas la competencia administrativa la ejerce la Dirección General de Inquilinato del ahora Ministerio del Poder Popular para las Obras Públicas y Vivienda cuya sede física está ubicada en la ciudad de Caracas, Torre Pequiven, - 1, Avenida Francisco de Miranda, Municipio Chacao del Estado Miranda y la competencia judicial en Caracas, le corresponde a doce (12) Juzgados Superiores en lo Civil y Contencioso Administrativo (con sede en la Torre Inpre de la Urbanización El Rosal) debido a que en la provincia, le corresponden a los Juzgados de Municipio o los de igual competencia en la localidad de que se trate.

Mediante Resolución N° 2007-0017 dictada por la Sala Plena del Tribunal Supremo de Justicia que entró en vigencia el día 08 de junio de 2007, se le atribuyó a los Tribunales 1°, 2° y 3° de Transición de lo Contencioso Administrativo de la Región Capital con sede en Caracas, la competencia para conocer de las causas en materia contencioso administrativa: en este sentido, los mencionados Tribunales pasaron a denominarse Tribunales Superiores **Octavo, Noveno y Décimo** respectivamente de los Contencioso Administrativo de la Región Capital con sede en Caracas.

En cuanto a los otros procedimientos jurisdiccionales, en lo referente a los arrendamientos urbanos y suburbanos es competente la Jurisdicción Civil Ordinaria en el Área Metropolitana de Caracas, esto es, los Juzgados de Municipio y/o de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, según la Cuantía.

Recientemente, en fecha 18 de marzo de 2009 el Tribunal Supremo de Justicia dictó la Resolución N° 2009-0006 que modifica a nivel nacional, la competencia de los Juzgados para conocer de la materia civil, de manera que los Juzgados de Municipio conocerán en primera instancia de los asuntos contenciosos cuya cuantía no exceda de tres mil unidades tributarias (3.000 U.T.) y los de Primera Instancia, conocerán en primera instancia cuya cuantía exceda las mencionadas tres mil unidades tributarias (3.000 U.T.) observándose que la unidad tributaria actualmente equivale a la suma de Cincuenta y Cinco Bolívares fuertes (Bs.F. 55,00).

Asimismo, se tramitarán por el **procedimiento breve** las causas a que se refiere el artículo 881 del Código de Procedimiento Civil (CPC) y cualquier otra que se someta a este procedimiento, cuya cuantía no exceda de mil quinientas unidades tributarias (1.500 U.T.) dentro de las cuales se incluye el juicio inquilinario

## II. CONDICIONES DE LA RELACIÓN ARRENDATICIA.

**Arts. 12 al 20:** Se busca establecer como obligación que los inmuebles destinados al arrendamiento, se mantengan en buen estado de mantenimiento y conservación, para lo cual, los propietarios y administradores están en la obligación de contratar personal especializado a tales efectos. El incumplimiento de esta disposición se regirá por las normas del Código Civil (CC) y demás Leyes y Ordenanzas aplicables.

Del mismo modo, se establece como norma fundamental que el arrendatario o subarrendatario tienen la facultad de oponerse al cobro del canon de arrendamiento sobre el regulado por el Organismo de Inquilinato, ya que de ser así puede solicitar el reintegro de tales excesos (art. 58 y sgtes). La misma facultad le compete, cuando se refiere a primas por cesión, traspaso o arriendo o venta de punto, puesto que se trata de cobros para aspirar a inmuebles cuyo alquiler es muy bajo y por ello, se cobra la prima por la cesión. Del mismo modo, cuando se exige como condición para el arrendamiento, la compra de bienes muebles que se encuentren en el inmueble que se tomará como tal.

Conforme al art. 7 no puede contratarse algo que implique violar tales disposiciones como la que comenta, debido a que los derechos que la ley prevé para beneficiar a los inquilinos son irrenunciables y no pueden relajarse por convenios ni pactos entre particulares, debido a que se trata de una norma de estricto orden público.

En cuanto a los Contratos de Arrendamiento -sea a Tiempo Determinado o a Tiempo Indeterminado- que versen sobre inmuebles exentos de regulación y cuando no se haya pactado cláusula de valor a los fines de su actualización periódica del canon mensual, éste se ajustará cada vez que haya transcurrido UN (1) AÑO de la relación arrendaticia de acuerdo al Índice General de Precios al Consumidor del Banco Central de Venezuela acumulado para ese período,

a menos que las partes hubieren llegado a un acuerdo sobre el monto del mismo, debido al carácter supletorio de esta metodología.

Se prevé la nulidad del subarrendamiento efectuado sin la autorización expresa y escrita del arrendador, aplicándose la sanción prevista en el art. 82 y sgtes de la Ley, lo cual implica una derogación tácita del artículo 1.583 del Código Civil. También es una causa expresa de Desalojo contemplada en el literal g) del art. 34.

Se incorpora la Oferta Pública efectuada por un medio de prensa o cualesquiera otro de publicidad, en la cual los propietarios o administradoras de inmuebles, deben mantener las ofertas públicas respecto a los inmuebles que van a ceder en arrendamiento, en los términos que las hayan efectuado y a no revocarlas sin justa causa. Es posible la aplicación de la Ley de Protección al Consumidor y al Usuario en lo referente a las Ofertas.

En cuanto a la prohibición indicada en los literales a) y b) del art. 17 de la Ley es necesario traer a colación el art. 21 de la Constitución Nacional que prohíbe la discriminación y consagra el derecho de igualdad.

El Parágrafo 1º de esta norma hace una salvedad especial cuando se trate de la publicidad relativa a urbanizaciones, edificios, condominios, conjuntos residenciales y otros construidos especialmente para darlos en arrendamiento a personas de edad avanzada, ya que permite que sea señalada tal circunstancia.

El Parágrafo 2º por su parte, regula expresamente que puede pactarse el pago en moneda extranjera pudiendo liberarse el arrendatario o subarrendatario pagando en moneda nacional su equivalente. Ante la existencia del control cambiario en el país, necesariamente se toma como referencia el equivalente en razón a Bs. 2.150 por dólar americano.

Se prevé de igual modo, en el art. 18 que en los casos de alquiler de piezas en habitaciones de vecindad o habitaciones en casas particulares o de cualquier porción de un inmueble arrendado o subarrendado por partes para ser habitado, no se podrá cobrar por concepto de limpieza del inmueble, aseo domiciliario, agua, gas o luz más del 25% del alquiler máximo acordado.

En el art. 19 se establece que ese 25% por concepto de los servicios anteriores, se fija como máximo en los arrendamientos de edificaciones sujetas a regulación que consten en unidades independientemente consideradas cualesquiera que fuere su uso y que no estén comprendidas en el Régimen de Propiedad Horizontal.

En el art. 20 se regula la situación legal que se produce cuando el inmueble arrendado pase a ser propiedad de un tercero distinto del propietario-arrendador durante la vigencia del contrato de arrendamiento, caso en el cual debe preservarse la condición existente en el contrato en los

mismos términos establecidos y las acciones relativas a la terminación de dichas relaciones arrendaticias se tramitarán conforme al art. 33 y sgtes de esta Ley.

### III. GARANTÍAS DE LA RELACIÓN ARRENDATICIA.

**Arts. 21 al 28:** El arrendador puede exigir garantías reales o personales para garantizar el cumplimiento contractual, pero no pueden coexistir ambas. Es decir, el arrendador puede exigir al arrendatario fianza (personal) o depósito (real), pero **jamás** las dos garantías al mismo tiempo, pues es violatorio de esta norma conforme al artículo 82 de esta ley.

Se prevé asimismo que la suma dada por el inquilino por concepto de Depósito no podrá exceder de 4 meses (antes, eran 3 meses y no existía obligación por parte del arrendador de colocarlo en una cuenta bancaria) y el arrendador está obligado a colocarlo en una Cuenta de Ahorros en un Banco regido por la Ley General de Bancos, con la observación de que los intereses que se produzcan, que también forman parte de la garantía, le corresponden al inquilino siendo acumulados a la cantidad entregada. Esta suma la reintegrará el arrendador al inquilino al finalizar el contrato junto con los intereses respectivos.

Si el arrendador incumple la obligación señalada queda obligado como sanción compensatoria a cancelar intereses sobre dicha cantidad, calculados a la tasa pasiva promedio de los seis (6) principales Bancos durante la vigencia de la relación arrendaticia y conforme a la información del Banco Central de Venezuela. Al finalizar dicha relación pues, el arrendador está obligado a rembolsar tales cantidades al arrendatario siempre y cuando estuviere solvente respecto al cumplimiento de las obligaciones arrendaticias a su cargo.

No es menester aperturar una cuenta de ahorro para cada inquilino, basta que el dinero entregado por concepto de Depósito se deposite en una cuenta de ahorros a nombre del arrendador, independientemente que deposite allí otras cantidades de dinero ajenas al arrendamiento.

Asimismo, la Ley establece en el art. 26 que si el arrendador se niega a rembolsar al arrendatario -solvente en sus obligaciones- la cantidad por depósito y los intereses devengados, éste puede recurrir judicialmente en contra del arrendador mediante el juicio breve (881 y sgtes del CPC) en una instancia única, sin apelación.

En el art. 27 se regula que los cánones de arrendamiento atrasados, es decir, no cancelados por el inquilino, generan intereses de mora calculados en forma máxima según la tasa pasiva promedio de las seis (6) principales entidades financieras conforme a la información del Banco Central de Venezuela.

También se regulan expresamente las Cláusulas Penales por el incumplimiento de la obligación del inquilino en cuanto a la entrega del inmueble al vencimiento del plazo, puesto que rige la voluntad de las partes, constituyendo el contrato ley entre ellas.

Se observa que por Resolución Conjunta del Ejecutivo Nacional, existe una medida de "congelación de alquileres" para inmuebles cuyo uso es de vivienda que se inició por seis (6) meses contados a partir del 30 de noviembre de 2002 y se mantiene vigente, lo cual ha significado la reducción y pronta eliminación del mercado para arrendamientos de viviendas adicionado a la recesión económica existente en el país que a la postre coadyuva a los desalojos de viviendas, con las limitaciones para su ejecución, debido a que el propietario-arrendador prefiere notificar al arrendatario de la denominada prórroga legal del contrato en lugar de incrementar el monto del alquiler habida cuenta de las sanciones legales expresadas en el Decreto Ley que rige esta especial materia de interés social.

De otra parte, en fecha 14 de mayo de 2008, fue promulgado el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley del Régimen Prestacional de Vivienda y Hábitat que en su Capítulo III DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO DE VIVIENDAS prevé la solución de conflictos en sede administrativa actuando como instancia mediadora o conciliadora en los conflictos que se susciten entre arrendadores y arrendatarios de viviendas, sin perjuicio del derecho de los interesados de acudir a los órganos jurisdiccionales competentes.

#### **IV. DE LA TERMINACIÓN DE LA RELACIÓN ARRENDATICA.**

**Arts. 33 al 34:** Se delimita la competencia inquilinaria dejando a la esfera administrativa la regulación del canon de arrendamiento máximo mensual, la revisión de los ya regulados y la imposición de sanciones administrativas y a la esfera judicial, el resto de las acciones que puedan derivarse de la relación arrendaticia y es precisamente lo que contempla esta norma indicando que todo lo que tenga relación con desalojo, cumplimiento o resolución de contrato de arrendamiento, reintegro de sobrealquileres o de depósito, ejecución de garantías, prórroga legal, preferencia ofertiva, retracto legal arrendaticio y cualquier otra acción derivada de una relación arrendaticia sobre inmuebles urbanos o suburbanos se sustanciarán y tramitarán conforme a esta Ley y al procedimiento breve pautado en los arts. 881 y sgtes del CPC, al margen de la cuantía.

Notamos que este Decreto Ley constituye un ordenamiento jurídico que conlleva normas sustantivas y adjetivas y en el caso del art. 34 se deroga el Decreto Legislativo sobre Desalojo de Vivienda (DLDV) indicando las causales de desalojo mediante contrato de arrendamiento indeterminado, verbal o escrito. Al principio, puede interpretarse que las causales son taxativas, pero cuando el Parágrafo 2º señala que queda a salvo el ejercicio de las acciones judiciales que correspondan por otras causales distintas a las previstas en este art. 34, quiere decir que puede

demandarse el desalojo por causales como la violación a otras cláusulas contractuales con fundamento en el art. 1.167 del CC.

## V. DEL PROCEDIMIENTO JUDICIAL.

**Arts. 35 al 37:** En el art. 33 en su parte in fine, el legislador señala que a los efectos de las demandas indicadas se tramitarán por **el juicio breve** independientemente de la cuantía de la demanda.

Esta Ley establece normas procesales novedosas que permiten imprimir a los procesos judiciales la necesaria celeridad para que los conflictos sean decididos prontamente con un verdadero sentido de justicia y equidad.

Puede hacerse un esquema procesal conforme a la nueva Ley y en tal sentido notamos que la demanda se propone por escrito ante el Tribunal Distribuidor competente en razón de la materia, territorio y cuantía conforme al art. 340 del CPC; se admite dentro de los tres (3) días de despacho siguientes (art.10 CPC) con la observación de que de no ser admitida, el auto respectivo debe ser motivado por cuanto es susceptible del recurso de apelación en ambos efectos (art. 341 CPC) y el emplazamiento para la contestación de la demanda, se hará para el segundo (2º) día de despacho siguiente (término procesal) a la citación del demandado o del último de éstos, conforme al Capítulo IV, Título IV del Libro 1º del CPC, oportunidad **UNICA** en la cual opondrán conjuntamente las cuestiones previas consagradas en el art. 346 del CPC y las defensas de fondo, para ser decididas en la sentencia definitiva a diferencia de lo que prevé el art. 881 y 884 del CPC. De igual modo, el demandado puede proponer reconvencción siempre que el Tribunal sea competente por la materia y cuantía; caso contrario, no se admitirá y en este caso, no hay Recurso de Apelación. En este supuesto, el actor queda citado para contestarla al segundo (2º) día de despacho siguiente a su admisión (art. 35) y puede oponer cuestiones previas, como lo regula el art. 888 CPC lo cual ha sido motivo de crítica por parte de algunos procesalistas, debido a que tal incidencia no existe en el juicio ordinario y se ha elegido al juicio breve para la tramitación de estos asuntos a objeto de que se materialicen los principios procesales que rigen en esta clase de juicios.

No se apertura incidencia alguna respecto a la Tacha de Testigos, Tercería y/o Cita de Saneamiento o Garantía, dada la característica del juicio en estos procedimientos inquilinarios, debido a que NO hay norma expresa que lo regule. Sin embargo, en la práctica, algunos Tribunales con fundamento en el art. 894 CPC, a su libre arbitrio (recuérdese que el juez es el director del proceso) pueden ordenar que se apertura el respectivo Cuaderno Separado que la contenga. Cabe observar que precisamente el tramitar estos juicios por el Breve, impone no darle cabida a incidencias distintas de las Cuestiones Previas, Reconvencción y Medidas Preventivas.

Conforme al ord. 7º del art. 599 del C.P.C. el actor puede solicitar medida preventiva de secuestro sobre el inmueble arrendado (si se dan cualesquiera de los supuestos de la norma referida) y el Tribunal de la causa ordena que se abra el correspondiente Cuaderno de Medidas contenido del decreto de la medida y mediante oficio dirigido al Juzgado Distribuidor de Municipio de Medidas Preventivas y Ejecutivas de la jurisdicción del inmueble, el Juzgado Ejecutor a quien corresponda practicar la Cautelar lo hará en la oportunidad que sea fijada, previa solicitud por parte del accionante. Todos los gastos que genere la medida corren por cuenta del solicitante de la misma. El Cuaderno de Medidas aperturado contiene todas las actuaciones inherentes a la medida preventiva (decreto, ejecución, oposición, suspensión) debido a que es independiente del Cuaderno Principal del juicio.

Si el demandado opone la Cuestión Previa por Falta de Jurisdicción y/o de Competencia, el Tribunal se pronuncia el mismo día o al siguiente acerca de éstas y si las partes ejercen el recurso de regulación de la jurisdicción y/o de la competencia (dentro de los cinco (5) días de despacho siguientes a la decisión del Tribunal de la causa) se tramitan por Cuaderno Separado el cual se remite al Juzgado Superior en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial respectiva para que decide dentro del lapso de diez (10) días de despacho, mientras tanto el proceso continúa su curso hasta llegar al estado de sentencia, en cuyo caso, se suspende debido a que tiene que constar en autos la decisión del recurso interpuesto.

De no comparecer el demandado al acto de contestación de la demanda opera la Confesión ficta (siempre y cuando se den los tres requisitos que la hacen procedente según lo pautado en el art. 892 del CPC) pero en este caso, debe dejarse transcurrir íntegramente el lapso probatorio.

La norma expresa que en el acto de la contestación, debe oponerse todas las cuestiones previas previstas en el art. 346 CPC y las defensas de fondo, lo cual se traduce que si el demandado SOLO promueve cuestiones previas NO ha cumplido con el contenido de la norma y en consecuencia, no ha dado contestación a la demanda en la forma expresamente establecida.

Las partes NO pueden solicitar que se designen ASOCIADOS, a menos que el juicio sea tramitado ante un Tribunal de Primera Instancia, por disposición expresa del art. 218 CPC.

Vencido el lapso para dar contestación a la demanda, de pleno derecho (**ipso iure**) se abre un lapso UNICO -sin término de distancia- de diez (10) días de despacho para promover, oponerse, admitir y evacuar pruebas y la sentencia se producirá dentro de cualesquiera de los cinco (5) días de despacho siguientes después de vencido este lapso, puesto que se trata de un lapso procesal, conforme al art. 890 CPC.

Respecto al lapso probatorio, por sentencia emanada de la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia bajo la ponencia de la Magistrada Isbelia Pérez Velásquez (expediente N° 2005-000540) y en atención a los Principios Fundamentales del derecho a la defensa y el debido proceso consagrados en la Carta Fundamental, habida cuenta que los medios de prueba

promovidos en esta clase de juicio no puedan ser evacuados en ese breve lapso a contar de la fecha de su admisión, puede solicitarse su extensión en aras de una justicia efectiva para su apreciación por el Tribunal de la Causa.

Algunos abogados acostumbran a promover testigos el último día del lapso de pruebas, lo cual es contraproducente, debido a que la prueba no podrá ser evacuada porque el lapso ha finalizado, por ello es recomendable tener a tiempo todas las probanzas que van a promoverse en esta clase de juicios para demostrar cada uno de los alegatos planteados en el libelo de la demanda.

Si lo estiman, antes de que se dicte el fallo, las partes pueden presentar escrito de conclusiones, pero el juez de la causa no está obligado a analizarlas, debido a que se trata de un procedimiento que por los principios que lo rigen, es célere y breve. No obstante lo anotado, el juez recibe este escrito en función del derecho de acceso a la justicia previsto en el art. 26 de la Carta Magna.

De la sentencia se oye el Recurso de Apelación interpuesto en ambos efectos dentro de los tres (3) días de despacho siguientes si fuere dictada dentro del lapso y si es dictada fuera de éste, a contar de la constancia de la notificación del fallo. (art. 891 CPC)

Si queda firme la sentencia, se dejan correr tres (3) días de despacho para la ejecución voluntaria, ya que al día cuarto (4º) de despacho, se producirá la ejecución forzada (art. 892 CPC). En este caso, el Juzgado de la causa -siempre a solicitud de parte- oficiará lo conducente al Juzgado Distribuidor de Municipio de Medidas Preventivas y Ejecutivas de la Circunscripción Judicial del Área respectiva a los fines de que previa Distribución al Juzgado que corresponda, practique la entrega material del inmueble, previa solicitud de fijación de la respectiva oportunidad por parte del ejecutante de la medida.

Si la demanda se fundamenta en las causales de desalojo previstas en los literales b) y c) del art. 34, se le concede obligatoriamente al demandado seis (6) meses para la entrega del inmueble, contado a partir de la notificación que el Tribunal haga de la sentencia definitivamente firme. NO HAY LUGAR A PRORROGA alguna respecto a este lapso. Esta prórroga no tiene vinculación con el beneficio de la Prórroga Legal del artículo 38 de la ley.

Lo mencionado no es obstáculo para que la parte perdedora pudiese ejercer Recurso de Amparo Constitucional contra la decisión dictada, con la única intención de demorar la entrega material del bien objeto de la acción, pero este recurso NO impide la ejecución de dicha sentencia.

En cuanto al **Procedimiento en Segunda Instancia**, sólo se admitirán las pruebas del 520 del CPC: instrumentos públicos, posiciones juradas y juramento decisorio (art.893 CPC). La sentencia es dictada el décimo (10º) día de despacho, término procesal improrrogable. No puede

diferirse el lapso en esta instancia. En todo caso, si es dictada fuera de este término procesal, será notificada la decisión conforme a las pautas establecidas: personal y carteles.

No hay más incidencias en este juicio, conforme a lo que establece expresamente el legislador en el artículo 894 CPC. Sin embargo, si se dan los supuestos legales, puede tramitarse -a solicitud del recurrente- la apertura de la incidencia que prevé el art. 607 del C.P.C. caso en el cual el Juzgado Superior abrirá la correspondiente articulación probatoria.

Según el art. 36, cuando se trata de un proceso por desalojo de inmueble según las causales del art. 34 de esta Ley, **no** hay recurso alguno, lo cual se traduce que se incluye al Recurso de Casación y al Extraordinario de Invaldación, independientemente de la cuantía de la demanda.

Esta norma puede interpretarse en el sentido de que si las causales de desalojo son otras distintas (Parágrafo 2º del art. 34) **si** tiene recurso de apelación y asimismo, en lo que respecta a las demandas previstas en el art. 33 de esta Ley.

Existe jurisprudencia reiterada del Tribunal Supremo de Justicia en el sentido de que a excepción de lo anotado respecto a las demandas por desalojo según las causales del art. 34, para todas las demás demandas puede anunciarse el Recurso de Casación, en virtud de que en el juicio breve éste obra en función de la estimación de la cuantía de la demanda que conforme al artículo 18 de la Ley orgánica del Tribunal Supremo de Justicia debe exceder 3000 U.T.

Por la celeridad que impone este proceso y según la interpretación de la norma, dictada la sentencia **UNICAMENTE** en el caso de la acción de Desalojo en la Segunda Instancia, dentro de los tres (3) días de despacho siguientes se remite el expediente al Tribunal de la causa, para que efectúe la notificación respectiva (art. 37).

Sin embargo, en la práctica, dictada la sentencia dentro del lapso legal se deja transcurrir el lapso para solicitar aclaratoria (el mismo día de despacho o al siguiente) y posteriormente a ésta, se remite el expediente al Juez de la causa. Si fuere dictada fuera del lapso, el Juez de Alzada realiza los trámites de notificación de las partes y una vez notificadas, procede a la remisión del expediente al Juez de origen.

Debemos acotar que conforme sentencias Nos.- 01529 y 01652 de fechas 14 y 28 de junio de 2006 de la Sala Político Administrativa del TSJ bajo las ponencias de los Magistrados Yolanda Jaimes Guerrero y Levis Ignacio Zerpa (expediente Nos. 2006-0886 y 2006-0951) se considera que al estar involucrado el orden público, no es posible en un contrato de arrendamiento, la inclusión de una cláusula de arbitraje, por medio de la cual las partes se obligan a someter sus controversias a un árbitro, sea de derecho o de equidad.

## VI. DE LA PRÓRROGA LEGAL.

**Arts. 38 al 41:** Como institución novedosa de esta Ley, está el beneficio de la **Prórroga Legal Obligatoria** que necesariamente debe conceder el arrendador al inquilino que ha suscrito un contrato de arrendamiento a tiempo determinado o plazo fijo y ha sido cumpliente en sus obligaciones contractuales.

Dicho beneficio sustituye al derecho de preferencia arrendaticio previsto en la legislación derogada (arts. 4 DLDV y 45 Reglamento del Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas, RDLDV), del cual se derivaban juicios demorados y onerosos respecto a quien era ejercido. Se trata de la prórroga del contrato de arrendamiento y no de un plazo para desocupar.

Establece la normativa, la metodología a seguir a los efectos de establecer la duración de dicha prórroga tomando en consideración la duración que ha tenido la relación contractual arrendaticia, prórroga que va desde seis (6) meses hasta tres (3) años. Es decir, que en la medida que la relación arrendaticia sea mayor, la prórroga también lo será.

La prórroga es Obligatoria para el arrendador, mientras que para el arrendatario es Potestativa. No puede renunciarse por pactos entre las partes, dada la disposición establecida en el artículo 7º de la Ley debido a que como ya se mencionó, es una norma de estricto Orden Público.

En todo caso, el arrendatario podrá tomarla total o parcialmente, pero el arrendador debe dársela siempre al inquilino. Si el inquilino la toma parcialmente, posteriormente a su vencimiento, no puede pretender tomar el resto del lapso.

Durante la vigencia de la prórroga, la relación arrendaticia debe considerarse como a tiempo determinado, por lo que las condiciones y estipulaciones pactadas en el contrato original se mantienen vigentes, no operando la tácita reconducción.

Sólo variará el canon de arrendamiento y será producto de regulaciones por parte del Organismo Regulator y su respectivo procedimiento es en convenio entre partes si el inmueble está exento de regulación (arts. 3 y 4).

La prórroga legal opera de pleno derecho (art. 39) y vencida ésta el inquilino no podrá exigir una nueva prórroga legal y en este caso, se le faculta al arrendador recurrir ante la jurisdicción ordinaria y solicitar medida preventiva de Secuestro sobre el inmueble, nombrándosele depositario del mismo, quedando afectada la cosa para responder al arrendatario si la acción le produjere a éste daños y perjuicios.

En la práctica, es perfectamente válido que el arrendador notifique por cualesquier medio fehaciente al inquilino que va a otorgarle este beneficio y a su vez, el inquilino puede notificarle que hará uso de él de forma total y/o parcial.

Es recomendable que dicha notificación se efectúe judicialmente para brindarle mayor seguridad jurídica a los contratantes, más aún en el caso de que no fuera posible lograrla personalmente (caso de las personas jurídicas)

Si al término de la relación inquilinaria, el arrendatario está incurso en el incumplimiento de sus obligaciones contractuales (la cual señala el art. 1.592 CC) no puede exigirle la prórroga legal al arrendador y en este caso, debe devolverle de inmediato el inmueble al arrendador. De no hacerlo, éste puede ejercer la acción judicial respectiva en su contra por el procedimiento breve como se anotó.

Conforme al art. 41 de la Ley, cuando se le haya concedido al inquilino el beneficio de la Prórroga legal, **no** puede intentarse en su contra acción de cumplimiento de contrato por vencimiento del plazo, puesto que para el acto de la contestación de la demanda éste puede oponer la Cuestión Previa contenida en el ordinal 11° del art. 346 del CPC, esto es, la prohibición de la ley de admitir la acción propuesta, que sin duda, será declarada con lugar a favor del demandado. Pero **SI** se admitirán demandas en contra del arrendatario, cuando se tratare de incumplimiento de cualesquiera otra de sus obligaciones contractuales y/o legales (por ejemplo, la acción resolutoria por falta de pago de los cánones de arrendamiento, sub-arrendamiento, mejoras efectuadas sin la respectiva autorización, etc.)

## VII. DE LA PREFERENCIA OFERTIVA Y DEL RETRACTO LEGAL ARRENDATICIO.

**Arts. 42 al 50:** Son dos de las nuevas figuras o instituciones que trae este Decreto Ley, observándose que el art. 6 del derogado Decreto Legislativo sobre Desalojo de Vivienda, contemplaba el derecho preferencial ofertivo pero de manera escueta y limitada.

La única norma (referida al derecho preferencial del inquilino para seguir ocupando la finca como tal y no como comprador) que existe en el CC acerca del derecho de preferencia es el art. 1.618 y se requieren dos (2) requisitos para hacerse acreedor a tal derecho preferente cuales son:

- a) haber ocupado el inmueble por un término superior a cinco (5) años y
- b) no estar incurso en incumplimiento de sus obligaciones contractuales.

Esta norma quedó derogada por el art. 4 del DLDV que se refiere al derecho preferente del inquilino para seguir ocupando el inmueble al vencimiento del contrato.

Es el art. 6 del citado DLDV el que contemplaba el derecho de preferencia del arrendatario a los efectos de la adquisición del inmueble cuando el propietario estaba dispuesto a venderlo.

La norma del art. 42 prevé que el arrendador vaya a vender el inmueble y por ende, el arrendatario tendrá derecho preferencial ante cualquier tercero y sólo será acreedor a este derecho si posee más de dos (2) años como tal y esté solvente en el pago de los cánones de arrendamiento y pueda satisfacer las pretensiones del propietario en cuanto al precio, modalidades y condiciones de la operación.

En cuanto al art. 43, regula la situación en la cual el inquilino ante la presencia de un contrato de compraventa condicionado a través del retracto celebrado por el arrendador que no lo ejerce, se subroga tal derecho y lo ejerce siempre que cumpla con los requisitos anotados precedentemente.

El procedimiento a seguir para que se haga efectivo el derecho de preferencia está regulado en el art. 44 de la Ley y constituye obligación para el arrendador efectuar al inquilino mediante documento auténtico (a través de un Notario Público y/o Juez competente: Municipio y/o Primera Instancia) su manifestación de voluntad de efectuar la venta del inmueble.

Esta notificación debe contener el precio, condiciones y modalidades de la negociación (precio de contado, a crédito, con hipoteca, etc.).

Asimismo, conforme al Parágrafo único de la norma, el inquilino debe a su vez notificar al arrendador o propietario su opinión de forma indubitable (a través de Notaría Pública o un Tribunal competente: Municipio y/o Primera Instancia) acerca de la aceptación o no de la oferta, en un término de 15 días calendarios a contar de la fecha de la oferta, con base al art. 1.137 del Código Civil. Sino lo hiciere, el arrendador queda en libertad de vender el inmueble a un tercero en las mismas condiciones ofertadas al inquilino.

Determina el art. 45 que si han transcurrido 180 días consecutivos después del ofrecimiento efectuado por el arrendador al arrendatario, término durante el cual el primero puede hacer ofertas a terceros y sin que hubiere efectuado la venta del inmueble, queda sin efecto tal oferta y por ende, el arrendador se verá en la necesidad -si persiste en vender el inmueble arrendado- de formularle nueva oferta al inquilino de acuerdo a las condiciones antes señaladas.

El art. 46 por su parte prevé que la oferta al inquilino puede efectuarla un tercero (persona natural y/o jurídica.) en nombre del propietario, para lo cual debe acreditar su representación mediante mandato especial otorgado ante una Notaría Pública y del mismo modo, el documento que contenga la oferta con las indicaciones del art. 44. o sea, precio, condiciones y modalidades de la negociación.

Si se trata de una persona jurídica, debe acompañar copia del documento constitutivo de la empresa (Acta Constitutiva).

El derecho de retracto contenido en el art. 43, debe ser ejercido por el inquilino dentro de los 40 días calendarios (continuos) contados a partir de la notificación cierta de la negociación que deberá hacerle el adquirente del inmueble. Y debe acompañarse copia certificada de la negociación la cual queda en poder del inquilino.

El art. 48 establece cualesquiera de los supuestos que deben producirse a fin de que el arrendatario ejerza el derecho de retracto (art.43) y los cuales con:

a) cuando NO se haya efectuado la notificación prevista en el art. 44 de la Ley o se omitiere en ella alguno de los requisitos exigidos

y b) cuando el arrendador efectúe la venta a un tercero por un precio inferior al ofertado o sus condiciones fueren más favorables que las ofertadas inicialmente al inquilino.

El retracto legal NO procede -conforme al art. 49- en los casos de enajenación o transferencia global de la propiedad del inmueble del cual forme parte la vivienda, oficina o local arrendado, es decir, inmuebles arrendados que formen parte de un edificio no sujeto al régimen de propiedad horizontal, sino que tengan un único propietario. Así lo regulaba de manera escueta el art. 6 del derogado DLDV.

Cabe observar que en el supuesto que se demande por retracto legal arrendaticio, el accionante puede solicitar la medida preventiva de prohibición de enajenar y gravar así como innominadas siempre y cuando reúnan los requisitos establecidos en la Ley Adjetiva procesal debido a que siempre se aplica en todo lo regulado expresamente por la ley especial.

Finalmente el art. 50 señala que para las situaciones no previstas en la Ley se aplican supletoriamente las contenidas en el CC.

### **VIII. DEL PAGO POR CONSIGNACIÓN.**

**Arts 51 al 57:** El pago por consignación es un acto sencillo, unilateral y de jurisdicción voluntaria (no contencioso) cuyo único objeto es evitar que el inquilino incurra en mora y de lugar a que el arrendador accione en su contra en tal sentido.

Anteriormente, la oferta real arrendaticia que equivale a la extinción de la obligación -es decir, un pago- se encontraba regulada en el art. 5 del DLDV.

Con esta Ley, la consignación arrendaticia continúa siendo un pago y para que el arrendatario recurra a este procedimiento, el arrendador debe negarse a recibir el pago de la pensión vencida de acuerdo con lo previsto en el contrato y el inquilino ocurrirá personalmente o a través de mandatario debidamente acreditado para ello (sea por poder autenticado o mediante autorización privada como ha sido la costumbre hasta la fecha) ante el único Juzgado de Municipio competente (actualmente en el Área Metropolitana de Caracas, esto es, el Juzgado 25° de Municipio de dicha Circunscripción Judicial, mientras que en la provincia son cualesquiera de los Juzgados de Municipio observándose que en ésta el consignante debe estar asistido por abogado a diferencia de la capital) dentro de los 15 días continuos siguientes al vencimiento de la mensualidad, siempre respetando la cláusula contractual acerca del lapso para el pago del canon.

Es decir, que si establece que el pago se haga por mensualidades adelantadas, el arrendatario tiene la obligación de efectuar la consignación arrendaticia por mensualidades adelantadas y asimismo, para el supuesto que se pacte el pago por mes vencido. En la legislación derogada la consignación debía efectuarse únicamente por mensualidades vencidas, jamás por mensualidades adelantada como contempla el nuevo texto.

Cabe señalar que por criterios jurisprudenciales emanados de la Sala Constitucional del TSJ, las consignaciones efectuadas por adelantado se reputan como legítimas por cuanto no debe sancionarse la extrema diligencia de quien la realice, lo cual se aparta de la norma comentada y asimismo, los comprobantes de las consignaciones efectuadas en la cuenta corriente del Tribunal son válidos y a favor del derecho a la defensa del consignante: sería un exceso de formalismo lo contrario (Sentencia de fecha 12 de mayo de 2003 bajo la ponencia del Magistrado Jesús Eduardo Cabrera Romero)

Por otra parte, se observa además que para el supuesto que existiere disparidad entre el domicilio de ubicación del inmueble y el establecido contractualmente de manera especial y excluyente a cualquier otro, el arrendatario puede consignar el alquiler tanto en el Tribunal de Municipio de la ubicación del inmueble arrendado como en el Tribunal de Municipio del domicilio establecido en el contrato de arrendamiento de manera que no le resulte oneroso. En este supuesto, la consignación arrendaticia se reputa como legítima.

El art. 52 señala que cuando esté en curso cualesquiera de las acciones judiciales que prevé el art. 33 -a excepción de la resolución de contrato por falta de pago de cánones de arrendamiento- el arrendador o propietario puede retirar y disponer libremente de las pensiones de arrendamiento consignadas a su favor, debido a que lo contrario implica un desistimiento de la acción judicial propuesta.

En la redacción de esta norma, tuvo marcada influencia la jurisprudencia emanada tanto de los Juzgados Superiores en lo Civil y Contencioso Administrativo como de la Corte Primera de lo

Contencioso Administrativo, según la cual si el arrendador retira las pensiones consignadas después del vencimiento del plazo contractual, tal acto se considera como compensación económica por los daños y perjuicios derivados por la utilización del inmueble. Y del mismo modo, que tal retiro no significa que cambie la naturaleza del contrato y lo transforme en uno a Tiempo Indeterminado, ya que al permitirse dicho retiro al arrendador éste hace efectivo el cobro de las mismas y por lo tanto, se produce el cumplimiento de una de las obligaciones legales del arrendatario, esto es, el pago de la pensión de arrendamiento (ordinal 2º del art. 1.592 del CC).

El art. 53 indica ordenadamente los pasos que deben seguirse para cumplir con el procedimiento consignatorio y además, contempla la situación que se produce cuando el Tribunal no cumple con la carga procesal de notificar al beneficiario de la consignación, la cual no la invalida, pero si la invalida cuando por negligencia imputable al consignante, el Tribunal no la hace.

También regula la posibilidad de que el consignante desconozca la dirección del beneficiario de la consignación, para lo cual el Tribunal expedirá un (1) Cartel de Notificación con los señalamientos precisos que será publicado UNA SOLA VEZ en un periódico de circulación nacional y así, quedará notificado. (Parágrafo Único del art. 53). De este modo, no es oneroso el trámite para el inquilino, quien a los efectos de esta Ley es el débil jurídico de la relación contractual.

Efectuada la primera consignación, se apertura un expediente en el cual se harán las demás, ya que de lo contrario, será considerada ilegítima, todo ello para evitar la costumbre del pasado de abrir expedientes indiscriminadamente con la molestia evidente para el beneficiario de la misma a fin de la ubicación del expediente. (art. 54)

En cuanto a la suma consignada SOLO podrá ser retirada por el beneficiario o por apoderado legalmente constituido (ante una Notaría Pública o quien haga sus veces) y autorizado expresamente para ello. No la puede retirar ni el arrendatario ni el tercero consignante (art. 55) habida cuenta que el beneficiario ya ha sido notificado por el Tribunal y está en cuenta de la suma consignada a su favor.

Anteriormente, ocurría lo contrario y finalizando el juicio en materia de arrendamientos, el arrendatario ocurría al Tribunal y retiraba -en desmedro del arrendador- la totalidad de la suma consignada ya que el criterio de la mayoría de los Tribunales ante los cuales se efectuaba la consignación así lo consideraba, es decir, que ese dinero continuaba siendo del inquilino, aunque ya hubiere sido notificado el arrendador.

En virtud de la consignación legítimamente efectuada, se considerará al inquilino en estado de solvencia (ya que se trata de un pago, como se anotó) y el Juez ante cual se tramite el juicio respectivo será quien determine la legitimidad o no de la consignación efectuada de acuerdo a los parámetros referidos.

Se repite la parte in fine del art. 5 del derogado DLDV en cuanto a que para la consignación arrendaticia no se pagan derechos, ni emolumentos, ni papel sellado y/o timbres fiscales. Además, es cónsona esta disposición (art. 57) con el art. 254 de la Constitución Nacional de la República Bolivariana de Venezuela cuando expresamente lo indica.

## **IX. DEL REINTEGRO.**

**Arts. 58 al 64:** Para los inmuebles sujetos a regulación ÚNICAMENTE se prevé el Reintegro. En tal sentido, toda cantidad que perciba el arrendador y/o perceptor sobre el canon fijado por el Organismo Inquilinario deberá ser reintegrada al inquilino.

Ahora se prevé que si el arrendador y/o perceptor fueren personas distintas al propietario del inmueble, se establece la SOLIDARIDAD, o sea, que responden ambos en forma individual o conjunta. Y nada obvia que el perjudicado solicite la aplicación de las sanciones que establece este Decreto Ley.

El Reintegro se refiere a los sobrealquileres cobrados desde la fecha que se inicia el contrato hasta la fecha de la regulación definitivamente firme y la acción que se intente, tal como lo prevé el art. 33, se tramitará por el procedimiento breve. Del mismo modo, dicha acción prescribe a los 2 años y no a los 10 años (la prescripción personal) como lo señala el art. 1.977 del CC.

Tal como lo indica el artículo 1.331 del CC la compensación constituye una de las formas o medios de extinción de las obligaciones y en este caso, el art. 63, prevé una compensación legal mediante la cual el arrendatario que debe cánones de arrendamiento y el arrendador o propietario que debe los sobrealquileres, se le va descontando parte de dichos sobrealquileres que determinan el monto a descontar por el reintegro, determinado mediante sentencia definitivamente firme. Se le considera solvente al inquilino cuando el importe del reintegro sea igual o superior a la suma que debe pagar por concepto de alquileres.

Dictada la sentencia por Reintegro, el Tribunal está obligado a remitirle una copia certificada a la Dirección General de Inquilinato del Ministerio para el Poder Popular de Obras Públicas y Vivienda, a fin de que le sea aplicada al arrendador o propietario, la multa prevista en el art. 82 de la Ley.

## **X. DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO INQUILINARIO.**

**Arts. 65 al 76:** Dispone el art. 65 que el conocimiento y tramitación de los asuntos cuya competencia se le atribuye al Organismo Regulador se rige de acuerdo al procedimiento previsto en esta normativa, es decir, que tal como lo regulaba la legislación derogada, se mantiene como reserva del Poder Ejecutivo Nacional la fijación de los alquileres encomendándose esa función a

la Dirección General de Inquilinato del Ministerio para el Poder Popular de Obras Públicas y Vivienda y en la provincia delegada a su vez en las Alcaldías.

Las Resoluciones dictadas constituyen verdaderos actos administrativos conforme al art. 7 de la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos (LOPA) y ahora, sólo le compete la regulación de los alquileres, ya que con la legislación derogada se tramitaban en sede administrativa todos los procedimientos que conforme a este Decreto Ley se tramitan ante los Tribunales Ordinarios (desalojo, denuncia de desalojo, reintegro y derecho de preferencia arrendaticio)

El procedimiento de regulación de alquileres se inicia por solicitud escrita por la parte interesada (art. 11) que se presenta ante la citada Dirección de Inquilinato y/o ante la Oficina de Inquilinato de la respectiva Alcaldía (forma preimpresa), quien dispone de un lapso de tres (3) días hábiles administrativos (de lunes a viernes, excepto sábados, domingos y días de Fiesta Nacional) para admitirla conforme a lo que disponga el Reglamento de esta Ley.

Si la solicitud presenta defectos u omisiones se notifica al interesado para que las subsane o corrija dentro del plazo de 15 días calendarios (continuos) siguientes contados de la fecha de su notificación: si es subsanada, se procede a la notificación del interesado para el procedimiento en cuestión y sino es subsanada o corregida o el Organismo consideró no admitirla, éste debe dictar una decisión motivada contra la cual el interesado podrá ejercer dentro de los 60 días calendarios o continuos el recurso contencioso de nulidad, a partir de la la notificación de ese acto administrativo que se dicte.

Admitida la solicitud, se notifica a los interesados a fin de que comparezcan el tercer día hábil administrativo siguiente a la notificación a exponer lo que estimen conveniente. Esta oportunidad es preclusiva y sino comparece, no tiene otra para exponer sus alegatos y/o defensas. Equivale a la contestación de la demanda en la jurisdicción ordinaria, pese a que no puede hablarse de confesión ficta en sede administrativa, como es obvio.

Ope legis, se abre una articulación (para promover, admitir y evacuar pruebas instrumentales) de 10 días hábiles administrativos, quedando a criterio del Organismo Administrativo el admitir cualesquier otra de las previstas en el CC, CPC y/o Código Orgánico Procesal Penal.

Debe indicarse que respecto a la **promoción de la prueba testimonial** rige el criterio de la extinta Corte Suprema de Justicia y mantenido por el TSJ, en el sentido que esta prueba es improcedente debido a su incompatibilidad con el proceso administrativo que tiende a la producción de una declaración general o particular emitida por un órgano de la Administración Pública, es decir, un acto administrativo que -en este caso- es de efectos particulares.

El lapso de pruebas se asimila al del juicio breve que rige para los procedimientos judiciales regulados en esta Ley, pero la norma nada indica en cuanto al lapso en cuestión, cuales son los

días para la promoción y cuales para la evacuación, subsistiendo el mismo error del CPC del año 1987. Debe interpretarse entonces que el Organismo las admite de inmediato o a más tardar al día siguiente.

En cuanto a la determinación del valor del inmueble, el legislador prevé 30 días calendarios o continuos administrativos, que se computan vencidos los 10 días hábiles para las pruebas. Si se presentan razones de importancia para ellos, este lapso de 30 días se prorroga por otro lapso igual. Una vez que se evalúe el inmueble, sus anexos y accesorios, aún cuando no haya finalizado el lapso anotado de los 30 días, la decisión del Órgano Administrativo se producirá dentro del lapso de 10 días.

Si se solicita la regulación de una porción de un inmueble cuyo valor ya hubiere sido fijado por el organismo regulador, en fecha no anterior en 2 años a los de la solicitud, NO se procederá a una nueva determinación del valor, sino que se aplicará sobre la parte proporcional que corresponda a la porción cuya regulación se solicita y con base al porcentaje de rentabilidad que prevé el art. 29 de esta Ley o los aumentos de los porcentajes que fije el Ejecutivo Nacional.

Dictada la decisión que determina la regulación del inmueble, el Organismo Regulador debe NOTIFICARLA a las partes de acuerdo a las previsiones de esta Ley, lo cual se hará primero personalmente y de no lograrlo, se expedirá siempre -a solicitud de parte- un cartel de notificación que contendrá un resumen de la decisión e indicará los recursos que proceden contra la misma con expresión de los lapsos para ejercerlos y de los órganos y tribunales ante los cuales deban interponerse.

En tal sentido, el art. 73 regula la situación que se plantea para el supuesto que la notificación de los interesados no se efectúe en forma personal: en este caso, el funcionario adscrito al organismo regulador, debe dejarlo constar expresamente señalando las razones y circunstancias por las cuales no pudo hacerlo personalmente y a solicitud del interesado, se procederá a publicar UNA SOLA VEZ por la prensa (en el diario que indique expresamente el organismo regulador) un resumen de la decisión: es lo que la práctica, denomina "extracto de la resolución administrativa".

Dicha publicación se consigna en el expediente administrativo, otra se fija a la vista del público en la Cartelera del lugar donde despacha el funcionario que dictó la decisión y otra, en la puerta de la morada de los interesados. Por ejemplo, si son varios inquilinos, deben fijarse en su morada tantas publicaciones como inquilinos sean. En estos casos, por razones de economía puede fotocopiar el respectivo cartel de notificación publicado y acompañarse en la forma descrita.

Transcurridos 10 días hábiles administrativos, contados a partir de la fecha que conste en el expediente la fijación de la publicación, se entenderá que los interesados están debidamente

notificados y comenzará a transcurrir el lapso 60 días calendarios consecutivos para interponer los Recursos que consideren, lo cual debe dejarse constar en el texto del aviso publicado (anteriormente, el lapso era de seis (6) meses)

Según el art. 74, si la notificación tuviere que efectuarse fuera de la jurisdicción territorial del Organismo Regulador y a solicitud de parte, éste **podrá (lo cual significa que es discrecional)** librar un despacho o exhorto al organismo de inquilinato de la jurisdicción que corresponda para que cumpla con esta diligencia. Una vez efectuada, la devolverá original con sus resultas al organismo administrativo para ser anexada al expediente administrativo.

Las decisiones dictadas por el organismo regulador agotan la vía administrativa, lo cual significa que el único recurso contra la decisión administrativa es el de Nulidad ante el Tribunal Contencioso Administrativo, porque las demás acciones le fueron conferidas por esta Ley a la competencia judicial.

Obviamente, que este Decreto consagra la supletoriedad de la LOPA y del CPC en todo lo no previsto en este Título IX (Procedimiento Administrativo Inquilinario).

## **XI. DEL CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO INQUILINARIO.**

**Arts.77 al 81:** Como se anotó supra, los interesados pueden interponer el recurso de nulidad contencioso administrativo contra la decisión administrativa que contiene un acto administrativo de efectos particulares emanado del Organismo Regulador, dentro de los 60 días calendario siguientes a la última de las notificaciones de la decisión efectuada a las partes, para ante la jurisdicción contencioso administrativa., la cual se caracteriza por ser aquella competencia que revisa los acuerdos definitivos de la Administración Pública.

El art. 78 señala expresamente cuales son los Tribunales competentes para conocer en Primera Instancia del recurso contencioso administrativo tanto en la Circunscripción Judicial de la Región Capital como en los Estados de la República.

La tramitación del recurso se hará conforme a las previsiones de la vigente Ley Orgánica del TSJ (de la misma forma como se ha hecho hasta la entrada en vigencia del Decreto in comento) o de la Ley que en su momento regule los procedimientos de nulidad contra los actos administrativos de efectos particulares (la cual no ha sido dictada pero se comenta que está en ciernes).

El art. 79 ha sido la norma polémica de esta Ley (sobre todo, por parte de los Juzgados Contenciosos Administrativos de la Región Capital) y merece un comentario aparte, debido a que no fue incluida en el Decreto Ley publicado en la Gaceta Oficial Extraordinaria N° 5.398 del 26-10-99, por la cual se prohíbe al Juez Contencioso usar los poderes que le otorga el art. 259 de la Constitución y le impide hacer uso del poder de restablecer las situaciones jurídicas infringidas

por la actuación ilegal de la Administración Pública al decidir la nulidad de los actos regulatorios, esto es, se le niega el derecho a la tutela judicial efectiva consagrada en los arts. 257 y 259 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.

Todo ello porque la norma del artículo 259 le faculta al Juez no sólo a anular, sino a condenar a la Administración y a ordenar el restablecimiento de las situaciones lesionadas y si el 2º párrafo del art. 79 de la Ley pretende negar el ejercicio de estos poderes al Juez Contencioso, estaría entonces privando la posibilidad de acceso a una Tutela Judicial Efectiva.

Por una parte, al eliminarse la posibilidad de que el Juez restablezca la situación jurídica infringida y limite su actuación a la anulación y a la orden de reposición, conservando los valores y pruebas recabadas por la Administración, se condenaría a que los procesos de regulación de alquileres sean eternos.

De otra parte con la aplicación de la norma, el propietario del inmueble tendría que conformarse con la decisión administrativa (aún cuando le parezca injusta o ilegal) ya que iniciar un procedimiento contencioso en contra del acto administrativo dictado, como todos conocemos, le lleva a un proceso "sin fin" que no le resuelve el problema de fondo lo cual -como se acotó- implica una negación del derecho a obtener la tutela judicial efectiva.

Debemos recordar que la sentencia dictada por el Contencioso Administrativo es recurrible en Apelación ante la Corte Primera y/o Segunda de lo Contencioso Administrativo en la ciudad de Caracas y finalmente, el inquilino siempre ejercería el recurso contencioso debido a que el juicio es interminable y durante el cual continuará pagando el mismo canon de arrendamiento fijado por la Administración, al margen del proceso inflacionario conocido por todos.

Así las cosas, es factible plantearse la posibilidad de solicitar su anulación ante el Tribunal Supremo de Justicia y además, según lo que pauta el art. 334 de la Constitución, los Tribunales deberían desaplicar dicha norma.

Sin embargo, ante la problemática planteada, la extinta Corte Primera de lo Contencioso en el mes de mayo de 2000 bajo la ponencia del ex magistrado Juan Carlos Apitz Barbera (expte N° 00-22845) dictó la decisión en torno a la inconstitucionalidad de esta norma y por ende al desaplicarse, todos los Juzgados Superiores Contencioso Administrativos restablecen la situación jurídica infringida tal como lo establece taxativamente la Carta Magna, criterio que se ha mantenido hasta la fecha.

El art. 80 prevé que si cursan ante los Tribunales Contenciosos Administrativos más de un recurso contra un mismo acto administrativo, procede la acumulación de los procesos y puede solicitarse por parte de los interesados hasta antes de dictar Sentencia de la causa por ante el Juzgado que haya prevenido primero.

Finalmente el art. 81 faculta al Juez que conozca del recurso, para suspender en todo o en parte los efectos del acto administrativo dictado por el Organismo Regulador, cuando su inmediata ejecución comporte perjuicios o gravámenes irreparables o de difícil reparación por la definitiva para lo cual exigirá garantía suficiente al interesado (art. 590 del CPC).

## XII. DE LAS SANCIONES.

**Arts. 82 al 87:** El organismo encargado de la regulación de alquileres puede imponer Multas que no excedan del equivalente de 420 Unidades Tributarias, según la gravedad de la falta y el mérito de las respectivas circunstancias que la rodean. Este año 2009 fue reajustado el valor de la Unidad Tributaria a Bs. F. 55,00 según providencia del SENIAT.

Por otra parte, la Resolución Administrativa que imponga la multa debe ser notificada personalmente al infractor (el Organismo Regulador puede valerse de las autoridades policiales por disponerlo así el Parágrafo 1º del art. 83) remitiéndole copia junto con la Planilla de Liquidación a fin de que satisfaga el monto en una Oficina Receptora de Fondos Nacionales, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en la cual se haga la notificación.

Si el Organismo Regulador que imponga la multa es una Alcaldía ingresará a su respectivo Tesoro Municipal lo cual se prevé en el art. 9 de la Ley.

Si la notificación no pudiere hacerse personalmente, se seguirá el procedimiento establecido en el ya comentado art. 73 (mediante la publicación por la prensa de un aviso que contiene la resolución dictada respecto a la multa)

Determina el legislador que aquellos que se opongan u obstaculicen el cumplimiento de las actuaciones de los funcionarios adscritos al Organismo Regulador, serán sancionados por las multas referidas.

## XIII. DISPOSICIONES TRANSITORIAS.

**Arts. 88 al 91:** Las normas contenidas en este Decreto Ley se aplican de manera inmediata a partir del día 1º de enero de 2000 (art.94)

En cuanto a los procedimientos administrativos en curso para la vigencia mencionada como desalojos, derechos de preferencia, reintegros, regulaciones de inmuebles, seguirán tramitándose hasta su conclusión definitiva por las disposiciones bajo los cuales se iniciaron en todo aquello que les sea aplicable (se refiere a la legislación derogada: DLDV, LRA y Reglamento de ambos cuerpos legales). Es el denominado **Derecho Transitorio** que amolda la

situación jurídica precedente a las nuevas normas así para respetar derechos adquiridos no declarando la irretroactividad absoluta de los nuevos preceptos (arts. 24 CNRBV y 3 CC)

Esta norma NO se aplica a los procedimientos judiciales: es decir, todo procedimiento judicial en curso debe adecuarse a la nueva ley, lo cual se traduce en que como la ley procesal se aplica desde su entrada en vigencia aún en los procesos en curso, los actos y hechos ya cumplidos así como los efectos procesales no verificados todavía se regulan por la ley anterior en razón del Principio de la Ultra actividad de la ley (art.9 CPC) En este caso, la nueva ley NO podrá aplicarse a los procesos cerrados, concluidos, ni pueden interesar estados del proceso que ya han tenido lugar. Ejemplo: recursos interpuestos, pruebas admitidas, lapsos.

El art. 89 determina que con el objeto de estimular la participación de la iniciativa privada en la construcción de viviendas en conformidad con la Ley del Subsistema de Vivienda y Política Habitacional, el Ejecutivo Nacional podrá declarar de interés social determinados proyectos que tengan por objeto la edificación de viviendas para ser arrendadas a cánones razonablemente bajos. Además, que los ingresos por concepto de arrendamiento quedarán exentos del pago del impuesto sobre la renta por un lapso de 10 años contados desde la fecha de terminación de la construcción.

Es decir, dicha normativa refuerza la prioridad de la vivienda que existe en el país unida a la poca capacidad económica de la mayor parte de la población de adquirirla; por ello, la necesidad inmediata de promover inversiones a los fines de adecuar a cada realidad económica la oferta de vivienda que en la mayoría de los casos, será a través de política habitacional. Por lo tanto, es menester incentivar la iniciativa privada para que se inicien edificaciones destinadas al arrendamiento y mediante cánones de arrendamiento bajos.

De igual modo, el art. 91 señala que los arrendadores que mantengan garantías para la fecha de entrada en vigencia de esta Ley, deben acogerse a lo dispuesto en el art. 23 dentro de 90 días calendario.

Finalmente, el art. 92 determina que así como la Fiscalía General de la República y la Defensoría del Pueblo prestan asistencia legal y jurídica a personas de escasos recursos económicos a través de Oficinas especiales, el Ejecutivo Nacional podrá crearlas para la defensa de los derechos de personas de escasos recursos en los procedimientos previstos en esta Ley.

Con este Decreto Ley quedan derogadas todas las disposiciones existentes en la materia inquilinaria y la experiencia judicial desde la promulgación de este texto hasta la presente fecha ha demostrado que los procedimientos judiciales son más rápidos y ofrecen mayor certeza jurídica en el tiempo a quienes se plantean desocupar con prontitud y eficacia un inmueble y del mismo modo, a todos aquellos que tienen legítimo derecho a permanecer en el inmueble en función de su contratación contractual y legal.