AAQ2657

TESIS
DP2002
P39

UNIVERSIDAD CATÓLICA ANDRÉS BELLO
DIRECCIÓN GENERAL DE LOS ESTUDIOS DE POSTGRADO
ÁREA DE DERECHO
ESPECIALIDAD EN DERECHO PROCESAL

# EL PAGO ANTICIPADO, LA INSOLVENCIA DEL ARRENDATARIO Y LA ACCIÓN RESOLUTORIA

Trabajo Especial de Grado, presentado para optar al Grado de Especialista en Derecho Procesal

Autor: María Gabriela Payares
Asesor: MSc. Yudith Sarmiento de Flores

Valencia, Diciembre del 2002

UNIVERSIDAD CATÓLICA ANDRÉS BELLO
DIRECCIÓN GENERAL DE LOS ESTUDIOS DE POSTGRADO
ÁREA DE DERECHO
ESPECIALIDAD EN DERECHO PROCESAL

# EL PAGO ANTICIPADO, LA INSOLVENCIA DEL ARRENDATARIO Y LA ACCIÓN RESOLUTORIA

Valencia, Diciembre del 2002

**UNIVERSIDAD CATÓLICA ANDRÉS BELLO**
**DIRECCIÓN GENERAL DE LOS ESTUDIOS DE POSTGRADO**
**ÁREA DE DERECHO**
**ESPECIALIDAD EN DERECHO PROCESAL**

## APROBACIÓN DEL ASESOR

En mi carácter de Asesor del Trabajo Especial de Grado, presentado por la ciudadana Abogada **María Gabriela Payares Rojas**, para optar al Grado de Especialista en Derecho **Procesal**, cuyo título es **El Pago Anticipado, la Insolvencia del Arrendatario y la Acción Resolutoria;** considero que dicho Trabajo reúne los requisitos y méritos suficientes para ser sometido a la evaluación por parte del jurado examinador que se designe.

En la ciudad de Valencia, a los once días del mes de Diciembre del 2002.

**MSc. Yudith Sarmiento de Flores**
**C.I. 7.045.592**

**UNIVERSIDAD CATÓLICA ANDRÉS BELLO**
**DIRECCIÓN GENERAL DE LOS ESTUDIOS DE POSTGRADO**
**ÁREA DE DERECHO**

**ESPECIALIDAD EN DERECHO PROCESAL**

# EL PAGO ANTICIPADO, LA INSOLVENCIA DEL ARRENDATARIO Y LA ACCIÓN RESOLUTORIA

**Por: María Gabriela Payares**

Trabajo Especial de Grado de Especialización en Derecho Procesal, aprobado en nombre de la Universidad Católica "Andrés Bello", por el Jurado abajo firmante, en la ciudad de _____, a los _____ días del mes de _____ de _____.

_____ _____

## DEDICATORIA

A mi madre…

A la memoria de mi padre…

A mis hijos…

A todas aquellas personas que de alguna u otra forma contribuyeron a conquistar mi meta, y sé que este triunfo los llena de felicidad, a todos ustedes dedico este triunfo...

## AGRADECIMIENTO

A **Dios,** Padre Celestial, por guiarme en el camino, y permitirme alcanzar esta meta.

A la **Universidad Católica Andrés Bello**, legadora de conocimientos.

A mi asesor, **MSc. Yudith Sarmiento de Flores**, quien con su conocimiento y experiencia hizo posible la realización de esta investigación.

A mis **hijos**, por su profundo amor y comprensión. Portadores de estímulos para una meta más.

A **Noris Pérez**, amiga y compañera, por su fuerza, constancia, tenacidad y apoyo.

A todos ustedes... Gracias!

## ÍNDICE GENERAL


| | pp. |
|---|---|
| **Aprobación del Asesor** | iii |
| **Aprobación del Jurado** | iv |
| **Dedicatoria** | v |
| **Agradecimiento** | vi |
| **Índice General** | vii |
| **Resumen** | ix |
| **Introducción** | 1 |
| **Capítulos** | |
| I **El Pago como medio de extinción de las Obligaciones** | 9 |
| Consideraciones Generales | 9 |
| Concepto | 10 |
| Elementos del Pago | 11 |
| Efectos del Pago | 23 |
| II **El Pago Arrendaticio** | 27 |
| Concepto | 27 |
| Caracterización del Pago Arrendaticio | 28 |
| Formas de Pago | 35 |
| En Términos Convenidos | 35 |
| Por Ley | 36 |
| El Pago Extemporáneo | 37 |
| Prematuro o Anticipado | 37 |
| Intempestivo | 40 |
| Fuerza Obligatoria del Pago Arrendaticio | 40 |
| Con respecto al Arrendador | 40 |
| Con respecto al Arrendatario | 47 |
| III **La Consignación Arrendaticia** | 49 |
| Consideraciones Generales | 49 |
| Noción de Consignación Arrendaticia | 50 |
| Requisitos | 52 |
| Tipo de Consignación Arrendaticia | 62 |

Dentro del Lapso Legal ..... 62
Fuera del Lapso Legal ..... 62
Consignación Anticipada ..... 63
Criterios Jurisprudenciales ..... 65

**IV Acción Resolutoria del Contrato Arrendaticio** 71

Consideraciones Generales ..... 71
Noción ..... 72
Condiciones ..... 74
Características ..... 75
Acción Resolutoria del Contrato de Arrendamiento ..... 79
Requisitos ..... 79
Efectos ..... 86
Procedimiento ..... 87
Criterios Doctrinales y Jurisprudenciales ..... 90

**Conclusiones** ..... 100
**Referencias Bibliográficas** ..... 108

# INTRODUCCIÓN

Existen actos de la vida diaria donde se realizan contratos de arrendamiento, al punto que, después de la venta, es el contrato de mayor importancia dentro del Código Civil venezolano. En algunas legislaciones incluso, el articulado que lo regula, es más extenso que el del contrato de compraventa.

El arrendamiento, según el Código Civil (1982), es un contrato por el cual una de las partes contratantes llamada arrendador, se obliga a hacer gozar a la otra, llamada arrendatario, de una cosa mueble o inmueble, por cierto tiempo y mediante un precio determinado que ésta se obliga a pagar a aquella, tal y como lo establece Gelman (1993). De allí se derivan las obligaciones fundamentales de las partes, y señala a su vez los elementos esenciales del contrato, a saber: (a) goce, (b) duración, (c) precio.

Con respecto al precio, éste se traduce como la obligación del arrendatario de pagar un canon, que nada obsta para poder pagarse en dinero o en especie. En efecto, el vínculo obligatorio que une a arrendador y arrendatario con motivo del uso que éste da al inmueble que ocupa, teniendo como contrapartida el pago del precio, de lo cual se pude deducir que se

hace referencia a la relación jurídica no como vinculación establecida en una norma arrendaticia entre una condición y una consecuencia, en razón de la cual el conocimiento imputa ésta a aquella, sino como vínculo establecido por la norma arrendaticia entre el deber u obligación de un sujeto y la facultad o derecho subjetivo de otro, integrando ambos, simultáneamente, la consecuencia jurídica.

Con frecuencia suelen ocurrir en materia arrendaticia inconvenientes referidos principalmente al pago del canon de arrendamiento; entendido éste como medio o modo voluntario por excelencia del cumplimiento de la obligación. Desde el punto de vista general, es el medio ordinario o normal de extinción de una obligación; que en este caso, según Maduro (1986), es aquella derivada del contrato de arrendamiento. En tal caso, el pago supone la extinción de la obligación entre el arrendatario y su arrendador.

En efecto, el arrendador tiene el derecho de exigir al arrendatario el pago del canon arrendaticio, como contraprestación por el goce del inmueble arrendado; así mismo, tiene la obligación de recibir ese pago, pues de rehusarlo, ante la actitud cumpliente de su deudor arrendaticio, aquél incurre en mora a menos que éste no le pague la pensión adecuada en los términos convenidos, dentro de las consideraciones realizadas, pues el arrendador está obligado a no obstaculizar el pago que le haga el arrendatario a los fines

de obtener su estado de solvencia inquilinaria.

En relación con la estipulación del pago anticipado, tal y como lo establece Guerrero (1999), en el ámbito civil, el arrendatario debe pagar el alquiler en los términos convenidos de acuerdo a los señalado en el Código Civil, artículo 1.592, ordinal 2º; y, además, las obligaciones deben cumplirse exactamente como han sido contraídas (artículo 1.264 ejusdem). Según estas normas bien puede inferirse que las partes han podido estipular que el arrendatario pague el precio arrendaticio anticipadamente, esto es, antes del vencimiento del periodo correspondiente. Si de tal manera han actuado las partes, se comprende que el arrendatario no puede infringir permisivamente tal obligación.

Desde este punto de vista, se pone en duda la fuerza obligatoria del pago anticipado en el ámbito inquilinario y pareciera que la solvencia del arrendatario sólo se logra cuando éste le pague al arrendador la pensión adecuada en los términos convenidos, dentro de las consideraciones realizadas. Es decir, según Brender (1996), si el arrendatario le paga al arrendador de manera anticipada a los términos convenidos, se considerará insolvente. Esta situación se ha presentado en diversas oportunidades, según Guerrero (2.000), por lo que se ha recurrido a las distintas instancias que conocen de la materia inquilinaria para tratar de solventar el problema de

insolvencia producto del pago anticipado de parte del arrendatario.

Por las razones antes expuestas se estimó relevante indagar en lo referente a cómo el pago anticipado puede producir insolvencia del arrendatario y faculta para demandar la resolución del contrato. Adicionalmente, se recaudó toda la información que representan el conjunto de ideas referidas al pago como forma liberatoria de obligaciones, a las formas de pago en materia arrendaticia, al pago anticipado con respecto al acreedor y al deudor, la consignación arrendaticia y el procedimiento de resolución del contrato de arrendamiento por insolvencia en el pago arrendaticio.

El trabajo se estructuró en un esquema de investigación, enunciándose ideas principales y secundarias según la apreciación del autor; los datos se organizaron de manera lógica porque se tenía una visión general de lo que se pretendía lograr.

En este sentido se tomó en consideración lo recomendado por el Manual para la elaboración del trabajo especial de grado en el área de derecho, para optar al título de especialista (1997); por lo que el trabajo fue monográfico y a nivel descriptivo. El propósito fue hallar respuestas a las preguntas que se puede hacer al lector a medida que va leyendo el mismo, aludidas en los objetivos específicos.

La técnica utilizada fue el análisis de contenido y el instrumento una matriz de análisis de contenido, de opinión de autores y criterios jurisprudenciales. Igualmente se utilizaron los métodos deductivo e inductivo. La información se sometió a un análisis externo e interno, de carácter racional y subjetivo y a través del análisis se llegó a la conclusión que: la falta de pago o su extemporaneidad causan al arrendatario insolvencia. Este es el caso del pago extemporáneo realizado de manera anticipada.

En este sentido existen discrepancias que le corresponden al órgano de Poder Judicial resolver, por cuanto, en el ámbito civil, el arrendatario debe pagar el alquiler en los términos convenidos de acuerdo a los señalado en el Código Civil, y además, las obligaciones deben cumplirse exactamente como han sido contraídas.

No obstante, no sólo es el pago causal de extinción del arrendamiento; ésta se puede dar bien sea por consignación de canon arrendaticio por ante un tribunal o por resolución del contrato de arrendamiento.

En el primer caso, si es por consignación, esta supone un beneficio o derecho que le concede la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios al arrendatario, o a cualquier tercero que actúe en su nombre y en cargo de aquél, cuando el arrendador o propietario rehuse recibir la pensión de arrendamiento vencida, para que pueda consignarla en el Tribunal de

Municipio de la ubicación del inmueble, dentro de los quince (15) días continuos siguientes al vencimiento de esa mensualidad.

Entonces, si el arrendatario consigna anticipadamente, es decir, antes del tiempo previsto en el contrato, la consignación no puede ser considerada ineficaz, por cuanto ella no afecta los intereses económicos del arrendador, y esencialmente en razón de prever la ley el plazo en beneficio del deudor de modo que puede ejercer el mismo no pagando todavía o bien consignar renunciando al beneficio, pero no en contra de su voluntad.

Además, la consignación aún cuando sea extemporánea por anticipada, no constituye un incumplimiento a la obligación de pagar el arrendamiento, como tampoco está prohibida por alguna disposición de la ley.

La acción resolutoria por su parte consiste en la resolución del contrato de arrendamientos por incumplimiento. En sentido general, el incumplimiento de una de las partes de las obligaciones principales del arrendamiento, reguladas legalmente, permite que la parte afectada, con fundamentación en lo establecido en el artículo 1.167 del Código Civil, solicite la resolución del contrato.

Una vez hechas las consideraciones generales se reveló la opinión del

autor Gilberto Guerrero Quintero, de quien se pudo constatar que conjuntamente con criterios jurisprudenciales, ha logrado unificar las disposiciones relativas al pago arrendaticio, consignación y resolución en un sólo criterio, en aras de brindar mayor seguridad jurídica en la interpretación y aplicación de la Ley.

Del tema escogido considero que lo más importante fue analizar cómo se produce la insolvencia del arrendatario cuando éste cancela su obligación de manera anticipada a la establecida en el contrato de arrendamiento, con la ayuda de textos legales y criterios jurisprudenciales, así como con las posiciones doctrinarias de algunos autores reconocidos en la materia. Asímismo, se documentó el procedimiento a seguir para demandar la resolución de contrato toda vez determinada la insolvencia del arrendatario.

Por otro lado, desde el punto de vista didáctico, a través de esta investigación se provee de material relevante para todos los estudiantes en el Área de Derecho Inquilinario; a los profesionales del Derecho que ejercen esta materia; que cotidianamente requieren herramientas de consulta para adquisición de conocimientos y aplicación en la práctica jurídica. De igual manera contribuye a orientar al inquilino o arrendatario y al arrendador sobre el proceder ante la eventualidad procesal.

El presente trabajo se estructuró en cuatro capítulos, de la siguiente manera:

El Capítulo I referido a El Pago como medio de extinción de Obligaciones; en el cual se conceptualiza el pago, así como también se presentan sus elementos y efectos propios.

En el Capítulo II se habla del Pago Arrendaticio, su concepto y formas, en términos convenidos, por ley, o extemporáneo.

En el Capítulo III, se trató lo relacionado con la Consignación Arrendaticia, noción, requisitos, tipos, procedimiento y criterios jurisprudenciales de insolvencia arrendaticia.

En el Capítulo IV se estudió la Acción Resolutoria del Contrato de Arrendamiento, condiciones, naturaleza jurídica, requisitos, procedimiento y criterios jurisprudenciales.

Finalmente se presentan las conclusiones, así como las referencias bibliográficas consultadas.

# CAPÍTULO I

# EL PAGO COMO MEDIO DE EXTINCIÓN DE OBLIGACIONES

## Consideraciones Generales

Hay cantidades de actos de la vida diaria donde se realizan arrendamientos, al punto que es considerado el contrato de mayor importancia dentro del Código Civil venezolano, después de la venta.

Según el Código Civil (1982), el arrendamiento es un contrato por el cual una de las partes contratantes llamada arrendador, se obliga a hacer gozar a la otra llamada arrendatario, de una cosa mueble o inmueble, por cierto tiempo y mediante un precio determinado que ésta se obliga a pagar a aquella.

Para Harting (1999, 3), el arrendamiento es un contrato consensual, sinalagmático perfecto, de buena fe y oneroso en virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a mantener en la posesión pacífica y útil de una cosa mueble o inmueble, durante cierto tiempo, a otra persona llamada arrendatario, mediante el pago de un precio.

Y es que en materia inquilinaria, como lo señala Brender (1996, 105), lo importante no es la forma sino la voluntad de pago; lo que vale es la manifestación oportuna de honrar la obligación del inquilino.

Partiendo de esta premisa, por ser materia evidentemente relevante al comportamiento del arrendatario al momento de cumplir con la obligación derivada del contrato de arrendamiento se tiene pues que es a través del pago como se extingue la obligación contraída por el arrendatario con respecto a su arrendador.

## Concepto

El pago, según Maduro (1986, 297) "constituye el medio o modo voluntario por excelencia del cumplimiento de la obligación. Desde un punto de vista general, es el medio ordinario o normal de extinción de una obligación".

De igual manera, Rangel y Sanromán (1995, 116) definen el pago como: "...sinónimo de cumplimiento de las obligaciones. Por cumplimiento de una obligación se entiende efectuar la prestación a que está obligado el deudor frente al acreedor". De manera que los términos pago y cumplimiento son sinónimos, y se consideran una manera de extinción de la obligación.

Así, desde el punto de vista técnico-jurídico, el pago es el cumplimiento de la obligación, independientemente de que consista o no en la transferencia o entrega de una suma de dinero; por lo que la transferencia o entrega de una suma de dinero no es más que una de las formas de pago, una de las formas de cumplimiento, referida solamente a las obligaciones que tienen por objeto una suma de dinero. De manera que cuando un deudor cumple su obligación, cualquiera que ella sea, dicho deudor está pagando esa obligación.

## Elementos del Pago

De acuerdo a lo establecido por la doctrina, el pago, como medio de extinción de obligaciones, está constituido por diversos elementos, tales como: (a) obligación, (b) la intención, (c) los sujetos, y (d) el objeto.

Desde esta óptica, como obligación válida, el pago es el cumplimiento de ésta, por lo que supone la existencia de esa obligación válida, ya que si ésta es nula o anulable, el deudor no está obligado a realizar el pago, y en caso de efectuarlo, salvo en los casos no permitidos por la ley, puede ejercer repetición.

Esa obligación válida consiste en obligaciones de dar y de hacer, y a criterio de Maduro (1986, 298), a las de no hacer también, porque en estas

últimas, cuando el deudor deja de efectuar la actividad que se comprometió a no realizar (en las obligaciones de no hacer la abstención del deudor es la forma o manera de ejecutar la prestación a que tiene derecho el acreedor). De manera que, las obligaciones de no hacer también "se pagan".

Otro de los elementos del pago lo constituye la intención de extinguir la obligación, o como usualmente se le llama: "la intención de pagar". Esta no es otra cosa que el deseo de extinguir la obligación contraída por parte del deudor.

Se tiene aquí que, aparte del elemento material o ejecución de la prestación, debe existir el elemento intencional, que consiste en el ánimo o deseo de extinguir la obligación, lo cual no debe significar que su falta, autorice al deudor a ejercer la repetición, pues si el acreedor recibe del deudor la prestación que fuere a título de pago, basta para que el deudor quede liberado de su obligación y no pueda repetir, aun cuando la prestación que hubiere ejecutado el deudor no la hubiese efectuado con ánimo de pagar.

El siguiente elemento lo constituye los sujetos del pago: el solvens o quien efectúa el pago, que en general, pero no necesariamente, es el deudor; y el accipiens o persona que recibe el pago, que generalmente, pero no necesariamente, es el acreedor.

Así, desde el punto de vista del solvens, o personas que pueden efectuar el pago, se tiene como principio general que la ley presume que el pago no es intuitu personae, pues al acreedor no le interesa que le pague determinada persona, sino recibir la prestación a que tiene derecho y que representa la ventaja patrimonial a la cual él aspira.

En atención a lo expuesto, el pago puede ser efectuado: (a) por el deudor; (b) por toda persona o tercero interesado en efectuarlo y (c) por un tercero no interesado, siempre que actúe en nombre y descargo del deudor o que si actúa en su propio nombre no se subrogue en los derechos del acreedor, tal y como lo establece el artículo 1.283 del Código Civil (1982).

No obstante, como excepción al principio de que el pago puede ser efectuado por un tercero, interesado o no interesado, el legislador en el Código Civil (1982), en su artículo 1.284, dispone que no se puede cumplir contra la voluntad del acreedor, cuando éste tiene interés en que se cumpla por el mismo deudor. Al respecto Maduro (1986, 299), señala que "tal excepción es aplicable también a las obligaciones de no hacer que consisten en la no realización de una conducta personalísima por parte del deudor".

Vale destacar que el principio de que el pago puede ser efectuado por el deudor o por terceros interesados o no interesados, se aplica sólo a las obligaciones de dar, dentro de las cuales el legislador distingue

especialmente cuando el pago consiste en transferir la propiedad de una cosa al acreedor, y dispone que el pago no es válido si no concurren dos condiciones: (a) el solvens debe ser dueño de la cosa pagada, (b) el solvens debe ser capaz de enajenarla.

Como ya se mencionó, el solvens o persona que efectúe el pago puede ser: (a) el deudor, (b) un tercero interesado, y (c) un tercero no interesado que actúe en nombre y descargo del deudor, o que si actúa en su propio nombre no se subrogue en los derechos del acreedor (Código Civil, artículo 1.283). En cualquiera de estas hipótesis rigen los principios generales previamente señalados.

En otro orden de ideas, con respecto a las personas que pueden recibir el pago, "El Accipiens", de conformidad con lo establecido en los artículos 1.286 y 1.287 del Código Civil (1.982), se tiene que el pago puede efectuarse a la persona que puede o deba recibirlo, so pena de tener que pagar dos veces. Esas personas son: (a) el acreedor, (b) la persona autorizada por el propio acreedor, por la autoridad judicial o por la ley. No obstante vale destacar que el pago hecho a un tercero es válido cuando el acreedor ratifica ese pago o se aprovecha de él; o cuando el pago se efectúa de buena fe al poseedor del crédito, aun cuando éste sufra posteriormente la evicción.

Desde esta perspectiva, las personas que pueden recibir el pago son: (a) el propio acreedor, (b) un representante del acreedor y (c) un acreedor putativo, que comprende las hipótesis del pago efectuado de buena fe al poseedor del crédito, y el hecho a un tercero.

Así, el pago efectuado al propio acreedor, es aquél realizado en persona a éste. El acreedor será aquel que para el momento del pago tenía el respectivo derecho de crédito, es decir, aquel que para el momento del pago está investido de ese derecho de crédito, no importa que no se trate del acreedor original.

En este orden de ideas, para Maduro (1986, 302) "es igualmente acreedor: el heredero del acreedor originario, por su respectiva cuota; el adjudicatario o cesionario, en el título nominativo; el endosatario, en el título a la orden, y el poseedor, en cualquier título al portador".

Así, de conformidad a lo establecido en el Código Civil (1982) en su artículo 1.288, el pago será válido siempre que el acreedor sea persona capaz de recibirlo, pues si es incapaz, el pago no es válido, a menos que el deudor pruebe que la cosa pagada se ha convertido en utilidad del acreedor.

En el caso del pago efectuado al representante del acreedor, la doctrina y la legislación distinguen tres tipos de representantes, a saber: (a)

el designado por el propio acreedor, (b) el designado por la ley, y (c) el designado por la autoridad judicial.

Dentro de las personas designadas para efectuar el pago, están comprendidas las autorizadas convencionalmente por el acreedor en forma expresa o tácita. En lo que respecta al pago efectuado a las personas designadas por la ley, ello comprende a aquellas personas señaladas explícitamente para recibir el pago en lugar del acreedor, como puede ser el padre, respecto al hijo menor; el tutor, respecto del pupilo; el síndico, en las quiebras, entre otros. Ahora bien, para el pago efectuado a las personas designadas por la autoridad judicial, éste según Maduro (1.986, 303), comprende a personas tales como el depositario de un derecho de crédito embargado.

Con respecto al tercer supuesto de pago efectuado a un tercero no autorizado y al acreedor putativo, se debe observar que dichas hipótesis están contempladas en la segunda parte del artículo 1.286 del Código Civil (1.982) y en el artículo 1.287 ejusdem. Así, se tiene que el pago efectuado a un tercero no autorizado por el acreedor para recibirlo es válido cuando éste lo ratifica o se ha aprovechado de él.

En cuanto al acreedor putativo, en la doctrina se entiende por éste a la persona que estuviese en posesión del crédito y que por tal circunstancia

pueda adquirir la cualidad de acreedor aparente, hasta tal punto que un deudor advertido y vigilante pueda caer en el error de creerlo el acreedor verdadero. De manera que el pago efectuado de buena fe a quien estuviere en posesión del crédito es válido, aunque él poseedor haya sufrido después evicción.

Para finalizar se tiene "el objeto" como último elemento del pago. Este es la cosa, actividad o conducta que el deudor se ha comprometido a efectuar o realizar en beneficio del acreedor.

Es decir, el objeto del pago consiste en el cumplimiento de la prestación debida por el deudor, y variará si se trata del pago de una obligación de dar, hacer o no hacer. Cuando se trata de una obligación de dar, la prestación que debe cumplir el deudor es la transmisión de la propiedad u otro derecho real; cuando se trata de una obligación de hacer, la prestación que debe cumplir el deudor es desarrollar la actividad o conducta que hubiese prometido al acreedor; y en las obligaciones de no hacer, el deudor las pagará absteniéndose de efectuar la actividad o conducta que le está prohibida.

Por consiguiente, el pago de toda obligación (sea de dar, hacer o no hacer) está regido por dos principios generales admitidos por la doctrina y las legislaciones, los cuales son: (a) el principio de la identidad del pago y (b) el

de integridad del pago.

El Principio de identidad del pago, implica que el pago debe ser idéntico a la prestación debida, debe comprender dicha prestación y nada más que ella; por consiguiente: "No puede obligarse al acreedor a recibir una prestación o cosa distinta de la que se le debe, aunque el valor de la cosa sea igual o aún superior al de aquella" (Maduro, 1.986, 304), por tanto éste supone una prestación que no puede exceder a la prestación prometida, porque, en tal caso, el deudor podría intentar la repetición de lo pagado. Este efecto es admitido por el legislador venezolano en el artículo 1.290 del Código Civil (1.982).

Por su parte el Principio de integridad del pago, implica que el pago debe ser completo, comprender toda la prestación debida. Como consecuencia, el deudor no puede pretender cumplir en parte la prestación prometida; de allí que no puede constreñir al acreedor a recibir en parte el pago de la deuda, aunque ésta fuere divisible, de acuerdo a lo expresado en el artículo 1.291 del Código Civil (1.982).

En consecuencia, en las obligaciones de dar, aquellas que tienen por objeto la transmisión de la propiedad u otro derecho real, el pago se efectúa mediante el otorgamiento del consentimiento legítimamente manifestado; de manera que según el artículo 1.265 del Código Civil (1.982), las obligaciones

de dar llevan consigo las llamadas obligaciones de hacer consecuenciales, o sea, la de entregar la cosa y conservarla hasta la entrega.

En relación al pago de las obligaciones de hacer y de no hacer; vale destacar que también rigen los principios generales de integridad e identidad del pago señalados como de aplicación omnicomprensiva en todo tipo de obligación. Así, en lo que respecta a las obligaciones de hacer, el Código Civil (1.982) en su artículo 1.284), dispone que si bien pueden ser cumplidas por un tercero, ello no puede efectuarse en contra de la voluntad del acreedor cuando éste tiene interés en que se cumpla por el mismo deudor.

Por lo que respecta a las obligaciones de no hacer, según Maduro (1.986, 306):

> ...la doctrina no desarrolla en general el pago de las mismas, porque consiste siempre para el deudor en abstenerse de efectuar la actividad o conducta que le está prohibida, y por lo tanto, no siendo susceptibles de cumplimiento diverso o parcial, no presentan efectos especiales que puedan derivarse de los principios de identidad e integridad del pago.

De manera que en el pago de esta clase de obligaciones no se concibe que el deudor pueda incurrir en mora, ya que jamás puede existir retardo en el cumplimiento, sino incumplimiento absoluto de parte de aquél con respecto a la obligación contraída.

En otro orden de ideas, también se tiene conocimiento de que existen circunstancias que deben acompañar a todo pago pero no son esenciales al mismo y son de naturaleza cambiante, según la obligación de que se trate, o la voluntad que las partes expresen. Estas son denominadas "elementos accidentales del pago", entre los cuales se citan: (a) los gastos, (b) el tiempo, y (c) el lugar de pago.

En lo que respecta a los Gastos de pago, se tiene que éstos corren por cuenta del deudor, de acuerdo a lo establecido en el artículo 1.297 del Código Civil (1.982). Este principio tiene un alcance general que no excluye que en determinados contratos los gastos pueden ser establecidos por el legislador a cargo del acreedor. No obstante, las partes pueden también determinar lo conducente en lo que respecta a los gastos del pago.

En relación al tiempo de pago, el Código Civil (1.982) no trae disposiciones específicas que regulen lo relativo al tiempo del pago; sin embargo, según Maduro (1.986, 307), la doctrina y las legislaciones distinguen tres situaciones, a saber:

1. Cuando no se ha estipulado plazo alguno, la obligación deberá cumplirse de inmediato, si su naturaleza o manera de ejecutarse o el lugar para cumplirla no determinan la necesidad de un término que será fijado por el tribunal.

2. Si se ha fijado un término, la obligación deberá pagarse

> al vencimiento de dicho término; si se paga antes, el deudor no puede repetir el pago, porque se entiende que al pagar anticipadamente renunció al beneficio del término, el cual se considera establecido en su favor.
>
> El deudor que ignorando el término paga antes de su vencimiento tiene el derecho de reclamar, en la medida de su empobrecimiento, el enriquecimiento procurado al acreedor por su pago anticipado.
>
> El término puede ser convencional, legal o judicial, y el establecido convencionalmente se considera efectuado en beneficio del deudor, a no ser que del contrato mismo o de otras circunstancias resultare ser impuesto en favor del acreedor o de ambas partes.
>
> 3. La caducidad del tiempo fijado para el pago ocurre en los casos del deudor insolvente o que por actos propios disminuye las seguridades otorgadas al acreedor, o niegue las garantías prometidas.

Como último de los elementos accidentales del pago se tiene el "Lugar del Pago", cuya determinación es relevante para el cumplimiento de la obligación en si misma así como por las consecuencias jurídicas que se puedan derivar de una diversa interpretación del lugar donde deba efectuarse.

En este sentido, la doctrina y las legislaciones efectúan una doble distinción del lugar del pago, a saber: (a) cuando las partes han fijado convencionalmente el lugar de pago; y (b) cuando nada se ha estipulado por las partes en lo referente a dicho lugar.

A este respecto, el Código Civil (1.982) acoge el criterio mencionado en su artículo 1.295, cuando dispone que "...el pago deberá efectuarse en el lugar fijado por el contrato". A falta de fijación por las partes y si se trata de cosa cierta y determinada, el pago se efectuará en el lugar donde se encontraba la cosa que forma su objeto al tiempo de la celebración del contrato, y fuera de éstos dos casos, el pago deberá efectuarse en el domicilio del deudor, salvo lo dispuesto en el artículo 1528 en materia de venta, donde se dispone que a falta de estipulación de las partes el comprador debe pagar en el lugar y época en que debe hacerse la tradición, y en el caso de que el precio no haya de ser pagado en el momento de la tradición, el pago se efectuará en el domicilio del comprador. (Maduro, 1.986, 308).

Así, en atención a lo expuesto por el legislador, puede establecerse un orden de preferencia, señalado primero que deberá atenderse al lugar indicado por las partes, lo que excluye cualquiera otra hipótesis; en segundo lugar, a falta de señalamiento de las partes, debe distinguirse si el pago consiste en la entrega de una cosa cierta y determinada; caso afirmativo, deberá efectuarse en el lugar en donde se encontraba la cosa cuando se celebró el contrato; en caso negativo, el pago se efectuará en el domicilio del deudor, principio que tiene aplicación general una vez que no ocurran las dos hipótesis anteriormente señaladas.

## Efectos del Pago

La doctrina generalmente distingue en relación a los efectos del pago, los llamados efectos ordinarios, efectos extraordinarios y efectos accidentales del pago. Los efectos ordinarios son aquellos que produce el pago efectuado normalmente por el deudor al acreedor. Los efectos extraordinarios son los producidos por el pago efectuado por un tercero que se subroga en los derechos del acreedor. Los efectos accidentales ocurren cuando el acreedor rehusa el pago obligando al deudor a recurrir a la oferta, oferta real y depósito, o cuando el pago se efectúa habiendo oposición o embargo de la deuda.

En lo que se refiere a los Efectos Ordinarios del Pago, se citan los siguientes: (a) pago total, pago parcial, y (c) imputación del pago.

El pago total efectuado válidamente por el deudor a su acreedor, extingue la obligación contraída y todo lo que constituye sus accesorios. En consecuencia, el deudor queda liberado, así como también se liberan todos los coobligados y fiadores. El deudor que paga tiene siempre derecho a obtener el finiquito, o sea, la constancia en la cual el acreedor declare que ha recibido el pago y ha quedado extinguida la obligación.

En caso de pago parcial aceptado por el acreedor, se extingue la

deuda sólo por la parte correspondiente, de modo que produce una liberación parcial para el deudor, los coobligados y los fiadores, si bien no disminuye las garantías reales de prenda o hipoteca, las cuales son indivisibles.

Por su parte, la imputación del pago ocurre cuando entre un mismo acreedor y un mismo deudor existen varias obligaciones, de igual naturaleza y con idéntico objeto, debiendo entonces determinarse a cuál de las deudas debe asignarse el pago efectuado por el acreedor. Por imputación del pago se entiende la asignación o aplicación del pago a una obligación entre varias, obligación que se extingue según la asignación que se efectúa.

Cuando el deudor efectúa el pago total de las obligaciones no se suscita problema alguno de imputación, pues todas las obligaciones se extinguen con dicho pago. Cuando el deudor hace un pago parcial, surge el problema de determinar a cuál de las deudas y obligaciones debe imputarse ese pago.

Para tratar de solventar los posibles problemas de interpretación, la doctrina distingue desde el punto de vista del origen de la imputación, la imputación de las partes, de la llamada imputación legal. De esta manera propone la siguiente clasificación de imputación de pagos: (a) imputación del pago por las partes, (b) imputación ejercida por el deudor, (c) imputación ejercida por el acreedor, (d) imputación legal, (e) imputación proporcional, y

(f) imputación por pago parcial.

Vale destacar que los efectos de la imputación de pagos son los mismos que los del pago. Una vez efectuada válidamente, extingue la deuda y las obligaciones accesorias que la garantizaban y no puede retractarse ni modificarse en perjuicio de terceros.

Como se mencionó anteriormente, al lado de los efectos ordinarios del pago, caracterizados por la extinción absoluta o total de la obligación, se observan los efectos extraordinarios, denominados así porque no producen propiamente la extinción de la obligación, sino más bien un cambio en la persona titular del derecho de crédito. Ello ocurre justamente en la figura denominada pago con subrogación; la cual constituye una figura jurídica de caracteres muy difíciles de precisar, en virtud de la cual el tercero (solvens) que paga a un acreedor asume la titularidad tanto de los derechos de crédito que éste poseía contra el deudor como sobre las garantías que aseguraban dicho crédito.

Para Maduro (1.986, 316), "el pago con subrogación supone un pago hecho por un tercero, que no siendo deudor, tenga derecho a reclamar del deudor la suma desembolsada en dicho pago".

Para finalizar se tienen los efectos accidentales del pago,

denominados así en virtud de que son aquellos que no necesariamente se producen, a menos que ocurran determinadas circunstancias de naturaleza especial, como lo son cuando el acreedor rehusa el pago, dando lugar a la oferta de pago y al subsiguiente depósito; o cuando existe oposición al pago por parte de terceros.

Entre los efectos accidentales del pago se citan: (a) la oferta de pago y depósito, (b) condiciones de la oferta, (c) depósito de la cosa debida, (d) efectos de la oferta real de pago y subsiguiente depósito, y (e) oposición al pago.

# CAPÍTULO II

## EL PAGO ARRENDATICIO

### Concepto

Autores como Maduro (1.986) y Guerreo (1.993) han afirmado que el pago consiste en el cumplimiento de la obligación contraída, y al mismo tiempo sostienen que constituye un modo de extinción de la obligación; o también, una forma de ejecución de la misma.

De modo que cualquiera sea la acepción o significado que se le dé, su sentido amplio indica el cumplimiento de la obligación de que se trate, pues restringidamente no es más que el cumplimiento de la obligación de dar una suma de dinero, y aquí es donde se aproxima, de modo más específico, al pago del canon arrendaticio que, por lo general, se estipula en la entrega de una suma de dinero.

Cualquiera sea el sentido en que se comprenda el pago del canon arrendaticio, el mismo constituye un deber jurídico moral y un derecho para el arrendatario, así como un derecho-deber del arrendador.

## Caracterización del Pago Arrendaticio

El pago del canon arrendaticio constituye un deber, un "deber jurídico" en cuanto el arrendatario se obliga a pagar un precio determinado (artículo 1.579, Código Civil) y entre sus dos obligaciones principales está la de pagar el canon arrendaticio en los términos convenidos (ordinal 2 artículo 1.592, ejusdem).

En tanto que también tiene un deber "moral", tratándose que el arrendatario cuando celebra el contrato y recibe el bien, lo usa, goza o disfruta a cambio de un precio que debe pagar, en cuya relación se supone que las partes celebran el contrato en el entendido que ambas saben que cumplirán recíprocamente sus correspectivas obligaciones, con sujeción siempre al principio de la "bona fide"; y si en determinado momento el arrendador rehusa recibir el pago del precio estipulado, el arrendatario tiene el "derecho" de liberarse de ese deber de pagar consignando lo adeudado del modo establecido en la ley.

Asimismo, el arrendador tiene también concomitantemente el "derecho-deber", de exigir al arrendatario el pago del canon arrendaticio en los términos convenidos (derecho), así como el "deber" de no negarse a recibirlo cuando el arrendatario se lo entregue o pague en los términos convenidos o el que indique de modo especial la ley.

El contrato de ejecución única o instantánea se agota en una sola ejecución, es decir, que el contrato se cumple o ejecuta "uno actu", o sea, con una "solutio única" y con esto primero queda agotado. Como se observa la expresión "de ejecución única o instantánea" no quiere significar que ese contrato reciba ejecución inmediata (compraventa, permuta, mutuo a interés, descuento, etc.).

El contrato de "tracto sucesivo", "de duración", "de ejecución continuada o periódica", requiere de cierto tiempo para que el mismo se extinga o para que las partes den por cumplidas las razones que les indujo a celebrar ese contrato.

La anterior distinción conduce a decir que el efecto de la terminación de la relación arrendaticia está íntimamente relacionado con la "retroacción" o "retroactividad" en cuanto a si las partes deben o no devolverse las prestaciones cumplidas, es decir, si obra o no con fuerza hacia el pasado esa terminación o extinción de la relación obligatoria. Este punto hay que observarlo ateniéndose, desde luego, a esos dos tipos de contratos mencionados:

1. En los "contratos de ejecución única", así como en los demás contratos bilaterales, la resolución produce la terminación y consiguiente extinción, en cuyo caso el contrato se considera como si nunca hubiese

existido. Las partes quedan en una situación precontractual, esto es, como si jamás hubiesen celebrado el contrato, en cuyo caso deben devolverse las prestaciones cumplidas. Se trata del efecto "ex tune", o sea, el efecto retroactivo que lleva a las partes a la situación precontractual aludida.

2. En cambio, en los "contratos de tracto sucesivo", ese efecto "ex-tune" o retroactivo no se produce. Existe irretroactividad, o sea, el efecto "ex-tune", en razón de que las prestaciones cumplidas por las partes no se devuelven, puesto que cada uno de los actos de cumplimiento o ejecución de los contratantes es jurídicamente autónomo, uno con respecto al otro. Cada uno de esos actos de cumplimiento tiene su propio momento temporal de exigibilidad y, por tanto, no influye sobre los otros.

En el caso de las mensualidades arrendaticias, se observan dos momentos diferentes:

1. Si se trata de un contrato por tiempo determinado", en donde las partes fijaron la fecha para el pago (aun cuando han podido no fijarlo, como ocurre en algunas ocasiones), cada pensión o canon se vence en la fecha establecida por arrendador y arrendatario, y la pensión vencida nada influye en la otra por vencerse, esto es, cada mensualidad al pagarse, el acto de cumplimiento por el arrendatario es autónomo puesto que ese pago lo que hace es compensar la prestación del arrendador, consistente la misma en el

uso o disfrute por el arrendatario del bien arrendado y durante ese lapso de tiempo (un mes, un año, etc.).

2. Tratándose de un "contrato por tiempo indeterminado", en donde no se ha fijado la fecha del pago de la pensión arrendaticia (aun cuando también han podido fijarlo, como ocurre en muchos casos), el artículo 1.611 del Código Civil (1.982) es reconfirmado por lo establecido en el artículo 51 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (1.999), según el cual "Cuando el arrendador de un inmueble rehuse recibir el pago de la pensión de arrendamiento vencida, podrá el arrendatario consignarla, dentro de los quince días siguientes a su vencimiento".

Por tanto, las prestaciones cumplidas (del arrendatario: el pago del precio; del arrendador: la entrega de la cosa para el disfrute de aquél) han sido consumidas y por eso no son susceptibles de devolución. ¿Será posible que el arrendatario devuelva al arrendador el goce, uso o disfrute que tuvo del inmueble arrendado? No, no es posible formal ni materialmente, puesto que ese "uso" es irrepetible por haber sido objeto de consumación.

Por consiguiente, en los "contratos de tracto sucesivo", los efectos de la resolución del contrato operan hacia el futuro, esto es, "ex-nune", los efectos de la terminación de la relación arrendaticia son hacia el futuro, en cuanto las partes están obligadas a cumplir con las prestaciones que faltan

(las pretéritas, las que no se han cumplido o pagado), pero no a repetir las cumplidas, salvo el caso excepcional de lo pagado por el arrendatario en exceso, como consecuencia del acto administrativo regulatorio inquilinario, relativo al canon máximo a cobrar y de conformidad con la Ley (artículos 15, 16 de la Ley de Regulación de Alquileres y 62 al 67 del Reglamento).

Para Planiol y Ripert, (citados por Guerrero, 1993, 29), las obligaciones que el arrendamiento creaba, quedan en lo adelante extinguidas, pero han existido, cada una de las partes puede, por tanto respecto a lo pasado, exigir su cumplimiento. La "resiliación" constituye en el fondo, no tanto la resolución del arrendamiento, como su disolución. Y no cabe otra cosa, ya que el disfrute del arrendatario es un hecho que no puede borrarse: Factum infectum fien non potes.

Según Guerrero (1999, 96), el arrendador puede, por tanto, exigir el pago de los alquileres vencidos con anterioridad al día en que el arrendamiento dejó de existir, a la inversa tendrá que restituir al arrendatario en los que haya cobrado por adelantado, y por un período posterior a la resiliación para lo futuro, ya extinga el arrendamiento, el arrendador estará en posesión de su inmueble y el arrendatario dejará de estar sujeto a ninguna obligación derivada del disfrute.

Sin embargo, Baudry-Lacantinerie y Wahl, citados por Guerrero (1993,

30), son del criterio que si el disfrute se prolonga después de la resiliación, el arrendador tendrá en el principio del enriquecimiento sin causa el fundamento para una acción de indemnización.

Por su parte, Borda, citado por Guerrero (1993, 30), afirma que el arrendamiento es un contrato de tracto sucesivo en razón de que su cumplimiento se prolonga necesariamente a través de un tiempo más o menos dilatado; y cuando se trata de un vínculo o relación obligatoria, que requiere un cumplimiento periódico, es decir, una repetición de actos que dan satisfacción parcial al contenido total de la prestación o contraprestación obligacional, la obligación sólo se considera ejecutada o cumplida con la de todas y cada uno de las prestaciones parciales, con la entrega total de la cosa o prestación divisible. En tal caso se está ante las obligaciones de tracto sucesivo.

No obstante, en el "contrato de duración" de "tracto sucesivo" o de "ejecución periódica o continuada", el elemento tiempo, en cuanto a duración, constituye el carácter peculiar del contrato: el tiempo no sirve tanto para determinar el momento de la iniciación de la ejecución, sino más bien un elemento esencial (no accesorio) y esencial para ambas partes por el que se determina la cantidad de la prestación, el dilatarse o el reiterarse de la ejecución (la duración es el elemento causal) y también el momento en que

el contrato termina, tal y como lo establecen Guerreo y Guerrero (2.000, 156). De esto se infiere que el contrato comporta o ejecución o interrupción del período que las partes determinen o ejecuciones repetidas.

Siendo el contrato de arrendamiento un contrato de cumplimiento sucesivo, de tracto sucesivo o de ejecución continua, se caracteriza porque el pago del alquiler no se realiza en una unidad de tiempo, en una sola oportunidad temporal, sino en período u ocasiones más o menos claramente establecidos, puesto que el arrendador está obligado a proporcionar el goce y disfrute del bien arrendado de modo continuo y durante un lapso de tiempo que las partes establecen en el contrato, o, en su defecto, ese lapso es fijado por la Ley.

En el contrato de arrendamiento, como en todo contrato de ejecución continua, no se da el efecto retroactivo de la resolución del contrato, puesto que las partes contratantes no están obligadas a devolverse o repetir las prestaciones cumplidas y ya disfrutadas, es decir, el arrendador no devuelve los alquileres recibidos en razón de que el arrendatario no puede devolver el uso y disfrute que tuvo de la cosa arrendada por haberse consumido en el terreno de la realidad: ese uso, goce y disfrute no son hechos susceptibles de devolución por el arrendatario al arrendador, salvo la obligación de devolver lo cobrado en exceso.

## Formas de Pago

El Estado interviene para limitar la autonomía de la voluntad en la relación arrendaticia, en lo que respecta, entre otros aspectos al tiempo, al precio y al pago del canon arrendaticio. En cuanto a estos factores, el Estado ha establecido y establecerá normas protectoras del inquilino, normas éstas de obligatorio cumplimiento cuando de alquiler de vivienda se trata.

Es de observar que el pago del precio arrendaticio, aun cuando el contrato de arrendamiento es de tracto sucesivo o cumplimiento periódico, no puede significar esa periodicidad en el pago que éste tenga que ser mensual. En la legislación patria no existe ninguna norma que establezca determinada periodicidad, lo cual no impide que las partes acuerden el pago en determinado tiempo.

Desde esta perspectiva, se puede hablar de las siguientes formas de pago: (a) en términos convenidos, (b) por ley, y (c) pago extemporáneo.

### En Términos Convenidos

Corresponde al pago fijado por el arrendador y el arrendatario como acto volitivo o convenio que integra el género y dentro de la especie contrato. Es el monto que establecen libremente las partes, de modo recíproco,

tomando en cuenta lo que dispone la ley al respecto, por cuanto no pueden (legalmente) contradecirla. Al fijar arrendador y arrendatario el monto o canon de arrendamiento, no toman en consideración el tiempo que el legislador ha previsto, independientemente de la tipología temporal inmobiliaria, sino aquel pago que más les conviene según las circunstancias o los intereses de cada uno de los contratantes.

La Ley no indica cuándo debe cancelarse el canon arrendaticio, ya que el lapso o tiempo del pago lo deja a la voluntad del arrendador y arrendatario, al tenor de lo dispuesto en el numeral 2º del artículo 1.592 del Código Civil (1.982), pues el arrendatario "Debe pagar la pensión de arrendamiento en los términos convenidos", expresión indicativa de la facultad en que se encuentran los sujetos de esa relación obligatoria para establecer que el pago del alquiler será en determinada forma (cuántum) o tiempo (momento temporal del pago), por mensualidades vencidas o anticipadas, por años, de una sola vez, o del modo material y temporal que acuerden.

**Por Ley**

El pago legal es el establecido en alguna disposición especial de la Ley que se aplica en principio con preferencia al convencional. Por Ley el pago debe realizarse en un período de tiempo no superior a los quince días,

sin menoscabo del tipo de contrato de que se trate (en cuanto al tiempo para el pago), así como también se considera de aplicación preferente. (Guerrero, 1.999, 33).

**El Pago Extemporáneo**

El pago extemporáneo es aquel que se realiza fuera de tiempo, en cuanto se pretende pagar el canon arrendaticio fuera plazo establecido (convencional o legal), significando que el pago se realiza antes de iniciarse ese lapso (ante tempus), o simplemente después de vencido el mismo. En el primer caso se trata del pago extemporáneo por anticipado, y en el segundo caso, constituye el pago extemporáneo preclusivo o por retardo.

## Formas de Pago Extemporáneo

El pago extemporáneo, según lo establece Guerrero (1.999, 39), configura las siguientes modalidades: (a) prematuro (anticipado), y (b) intempestivo por retardo (preclusivo).

**Prematuro o Anticipado**

El pago anticipado supone que el deudor arrendaticio puede pagar antes del tiempo previsto la obligación contraída, lo que se deduce de lo previsto en el artículo 1.213 del Código Civil (1.982), cuando cita: "...pero no

**Intempestivo**

El pago también puede ser considerado extemporáneo, si se realiza de manera intempestiva por retardo. El pago después de tiempo, preclusivo, es aquél realizado después del agotamiento o extinción del tiempo prefijado o su consumación.

Esa preclusión o retardo en el pago se puede entender de dos maneras; una, que el pago haya tenido lugar después de extinguido el plazo establecido por ley para realizarlo; y, otra, de haberse efectuado el mismo después de agotado el plazo convencional (que exceda al plazo legal) fijado por las partes como oportunidad fuera de la que el arrendatario es considerado en estado de insolvencia.

## Fuerza Obligatoria del Pago Arrendaticio

De acuerdo a lo expresado por Harting (1999, 10), con respecto al objeto del arrendamiento, se tiene que éste lo constituyen las obligaciones del arrendador; por una parte, y las obligaciones del arrendatario, por la otra.

**Con respecto al Arrendador**

Las obligaciones del arrendador son tres, a saber:

se puede repetir lo que se ha pagado anticipadamente, aunque el deudor ignorase la existencia del plazo...".

Esta expresión es indicativa, a su vez, de la opción que tiene el arrendatario de pagar dentro del tiempo previsto o antes del mismo, pues el plazo existe fijado en su beneficio por lo que puede utilizarlo o renunciarlo por su propia voluntad y de modo unilateral; aún cuando el artículo 51 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios indique que el pago o consignación a realizar es de la "pensión vencida".

No obstante, ¿se puede exigir anticipadamente el pago del alquiler?. En el ámbito civil, por una parte el arrendatario debe pagar el alquiler en los términos convenidos, tal y como lo establece el ordinal 2º del artículo 1.592 del Código Civil (1.982), y, además, las obligaciones deben cumplirse exactamente como han sido contraídas (Código Civil, artículo 1.264). Según estas normas bien puede inferirse que las partes han podido estipular que el arrendatario pague el precio arrendaticio anticipadamente, esto es, antes del vencimiento del período de tiempo correspondiente.

Si de tal manera actúan las partes, se comprende que el arrendatario no puede infringir permisivamente tal obligación, no obstante, no se pone en duda la fuerza obligatoria del pago anticipado en el ámbito inquilinario en razón de que el artículo 51 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (1.999)

textualmente expresa: "Cuando el arrendador de un inmueble rehusare expresa o tácitamente recibir el pago de la pensión de arrendamiento vencida de acuerdo con lo convencionalmente pactado, podrá el arrendatario ... consignarla...".

Este derecho no requiere de ninguna explicación por su terminante claridad; lo cual indica que el pago de alquiler debe efectuarse después de vencido el mes de que se trate y no antes, por aquello de que en la interpretación de los contratos o actos que presenten oscuridad, ambigüedad o deficiencia, es deber del Juez atenerse al propósito o intención de las partes o de los otorgantes, teniendo como norte la exigencia de la Ley, la verdad y la buena fe (Código de Procedimiento Civil, artículo 12), siendo exigente la Ley en tal caso (Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, artículo 51).

Desde este punto de vista, se pone en duda la fuerza obligatoria del pago anticipado en el ámbito inquilinario y pareciera que la solvencia del arrendatario sólo se logra cuando éste le pague al arrendador la pensión adecuada en los términos convenidos, dentro de las consideraciones realizadas. Es decir, según Brender (1996), si el arrendatario le paga al arrendador de manera anticipada a los términos convenidos, se considerará insolvente.

1. Entregar la cosa completa, con todos sus accesorios y todas las reparaciones efectuadas. El legislador presume (artículo 1.595. Código Civil) que si no se hace la descripción de la cosa, ésta ha sido entregada en buen estado y con todas las reparaciones efectuadas.

La sanción si el arrendador no entrega la cosa es la resolución del contrato.

2. Conservar la cosa en estado de servir al fin para el cual ha sido arrendada.

Esta obligación supone a su vez tres obligaciones secundarias: (a) la obligación de reparar; (b) de no alterar la forma de la cosa arrendada y; (c) de responder por los vicios o defectos de la cosa.

La obligación de reparar consiste en que durante el tiempo del contrato, el arrendador debe efectuar las reparaciones mayores y las reparaciones menores que requiera la cosa, con excepción de las pequeñas reparaciones que de acuerdo con el uso y la costumbre son por cuenta del arrendatario. (artículo 1.586 del Código Civil).

Entonces, por pequeña reparación se entiende aquella que de acuerdo con el uso y la costumbre imperantes en el lugar donde esté situado

el inmueble se conceptúe como tal.

Por reparaciones mayores, el legislador ha preferido circunscribirse a lo que establece el artículo 609 del Código Civil: ...las que ocurren por una vez o a largos intervalos de tiempo y que conciernen a la conservación y permanente utilidad de la cosa... .

Si el arrendador no cumple con esta obligación, el arrendatario tiene dos opciones; o pide el cumplimiento en especie (mandar a efectuar la reparación por cuenta del arrendador), o solicitar la resolución del contrato, si se trata de una reparación mayor la cual puede influir de tal manera que impida el uso para el cual se ha destinado la cosa. (Nuñez, 1990, 98).

Paralelamente a esta obligación que tiene el arrendador de reparar la cosa, existe la obligación por parte del arrendatario de notificarle, ya que si el arrendador no es notificado es imposible que cumpla con su obligación. (Brender, 1998, 67).

Por su parte, la obligación de no alterar la forma de la cosa no requiere de mayores comentarios, por ser ínsita a la obligación general de la conservación de la cosa.

No obstante, la responsabilidad de responder por los vicios o defectos

de la cosa se produce siempre y cuando esos vicios o defectos impidan el uso de la misma, independientemente de que sean o no conocidos por el arrendador. Esto es importante considerarlo, pues el arrendador responde aun cuando no haya conocido de los vicios, pero en tal supuesto no tiene que indemnizar daños y perjuicios. (Varela, 1997, 87).

Esta obligación se sanciona de la siguiente manera: el arrendatario puede pedir el cumplimiento en especie (el arrendador debe hacer cesar los vicios o defectos), o puede requerir una disminución del precio, si el defecto altera parcialmente el uso de la cosa, o demandar la resolución del contrato en el caso de un defecto, de tal magnitud, que impida al arrendatario disfrutar de la cosa. (Harting, 1999, 11).

Si el arrendatario pide la resolución del contrato y los vicios eran conocidos por el arrendador, éste tendrá que pagar los daños y perjuicios.

Como todas estas características son insitas al contrato (no es necesario que se establezcan para su existencia), nada obsta para el establecimiento de cláusula exoneratoria del arrendador en su responsabilidad por vicios o defectos ocultos, en tanto y en cuanto no los desconociere.

3. La tercera obligación del arrendador consiste en mantener al

arrendatario en el goce pacífico de la cosa arrendada, es decir impedir cualquier perturbación que pudiera sufrir el arrendatario en el goce de la cosa. Esta obligación se puede analizar desde dos (2) aspectos: (a) el primero corresponde a las perturbaciones provenientes del arrendador, (b) el segundo corresponde a las perturbaciones provenientes de un tercero.

En el primer caso, perturbación por parte del arrendador, éste responde tanto si de trata de una perturbación de hecho como si se trata de una perturbación de derecho. Así, si el arrendador impide que el arrendatario tenga el goce pacífico de la cosa, en este caso la perturbación proviene de la persona del arrendador. Si es una perturbación de hecho o es una perturbación de derecho que proviene del arrendador; éste responde y esa responsabilidad no puede ser exonerada aun cuando existiere una cláusula contractual, porque se considera nula.

En cambio, si se trata de la perturbación por parte de un tercero, para que el arrendador responda, esa perturbación tiene que ser evidentemente de derecho, porque el arrendador no responde por perturbaciones de hecho provenientes de un tercero.

La razón es muy sencilla: el arrendatario ostenta los interdictos para defender su posesión, y así el legislador y la doctrina consideran acertadamente que tiene plena capacidad para poderse defender de las

perturbaciones de hecho que provengan de un tercero. (Interdicto de amparo a pesar de carecer de posesión legítima, de conformidad a lo dispuesto en el encabezamiento del artículo 1.591 del Código Civil norma derogatoria del artículo 782 ejusdem, e interdicto de despojo, a tenor del precepto contenido en el artículo 783 ibídem.

En cambio, si la perturbación de un tercero proviene del ejercicio de una acción basada en un derecho que pretende poseer aquél, la situación es distinta y el arrendador está obligado a defender al arrendatario en esa perturbación.

A su vez el arrendatario debe denunciar la molestia al arrendador para poder exigir indemnización proporcional en el precio del arrendamiento (artículo 1.591 del Código Civil), y al tratarse de despojo está obligado a dar aviso al arrendador (artículo 1.596 ejusdem), aún cuando por ser aquél de hecho, el arrendatario ejerza el interdicto de restitución (artículo 783 ibídem). Si el despojo es de derecho (evicción), el arrendatario podrá demandar la resolución contractual por incumplimiento del arrendador de su débito de mantenerlo en el goce pacífico de la cosa arrendada.

Es menester hacer referencia a una situación especial, regulada en el artículo 1.590 del Código Civil, consistente en la necesidad de efectuar una reparación urgente en el bien arrendado, que no puede diferirse hasta la

terminación del contrato, no considerándose perturbación aquélla, en tanto y en cuanto dure hasta veinte (20) días.

Si la reparación excede de veinte (20) días, el arrendatario tiene derecho a exigir una disminución proporcional en el precio del arrendamiento, a menos que la obra sea de tal naturaleza que impida el uso de la cosa, y determine la posibilidad de demandar la resolución del contrato.

En síntesis, la sanción al incumplimiento de la obligación reseñada, por parte del arrendador, contempla los siguientes aspectos:

a) Cuando el arrendatario pide el cumplimiento de la obligación porque está siendo perturbado (cesación de la perturbación) por el arrendador. Si se trata de un tercero y la perturbación es de derecho, el arrendatario no puede demandar la resolución del contrato y sólo tiene derecho a una indemnización proporcional en el canon de arrendamiento (artículo 1.591, aparte final del Código Civil) si ha denunciado la molestia al arrendador.

b) Cuando el arrendatario pretende la resolución del contrato porque no puede disfrutar de la cosa, como consecuencia de despojo efectuado por el arrendador o acción real intentada por el tercero.

Si se trata de despojo de hecho, proveniente de tercero, debe intentar el interdicto restitutorio y en todo caso avisar al arrendador según lo prescrito en el artículo 1.596, encabezamiento, del Código Civil.

c) En el supuesto de reparaciones, con duración superior a veinte (20) días, el arrendatario tiene derecho a exigir una disminución proporcional en la pensión arrendaticia, o la resolución del contrato según las circunstancias.

**Con respecto al Arrendatario**

El Arrendatario también tiene que cumplir con una serie de obligaciones, tales como:

a) Servirse de la cosa como un buen padre de familia. Esto significa darle un uso adecuado, de conformidad a lo establecido en el contrato, y si en el mismo no ha sido estipulado, debe utilizarse de acuerdo con las circunstancias.

Resulta lógico inferir al tratarse de una obligación de no hacer (no deteriorar) cuya sanción es la resolución contractual.

b) Cancelación del canon arrendaticio. La pensión arrendaticia puede ser cancelada en un solo pago, aunque lo normal es que se

establezcan prestaciones periódicas, mensuales, y en algunos casos anuales.

c) No subarrendar sin autorización expresa y por escrito del arrendador. De acuerdo al contenido del artículo 1.584 del Código Civil, el arrendatario ostenta facultad de subarrendar salvo pacto en contrario. Sin embargo, esta norma ha sido derogada tácitamente por el artículo 19 de la Ley de Regulación de Alquileres, disposición especial y de orden público, preceptiva de prohibición de subarrendamiento sin autorización expresa y por escrito emanada del arrendador.

El incumplimiento de esta obligación determina la nulidad del subarrendamiento, la posibilidad de ocurrir ante el órgano administrativo a solicitar le sea aplicada sanción pecuniaria (multa) al arrendatario, y la facultad para el arrendador de ejercer la acción resolutoria contractual.

# CAPÍTULO III

## LA CONSIGNACIÓN ARRENDATICIA

### Consideraciones Fundamentales

En el ámbito arrendaticio, una de las materias que en la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (1999), presenta más controversias desde el punto interpretativo, la constituye el estado de solvencia del arrendatario, en ocasión de efectuar el pago por consignación arrendaticia, ante un tribunal.

La Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (1999), en su artículo 56 expresa: "En virtud de la consignación legítimamente conforme a los dispuesto en el presente Título, se considera al arrendatario en estado de solvencia, salvo prueba en contrario que corresponderá apreciar al Juez, ante quien el interesado presentare la demanda".

Como se desprende de la norma transcrita, no se establece qué se entiende o en qué consiste la consignación arrendaticia legítimamente efectuada; aunque se puede apreciar que a la misma se llega mediante el cumplimiento de los diversos requisitos esenciales, no tanto formales, que

establecen los artículos 51, 53 y 54 ejusdem, y siempre y cuando así lo califique o valore el tribunal de la causa en caso de impugnación por el acreedor arrendaticio; pues mientras aquella impugnación no ocurra, la sola consignación lleva implícita la presunción juris tantum de estado de solvencia.

## Noción de Consignación Arrendaticia

La Consignación Arrendaticia, según Guerrero y Guerrero (2000, 439), consiste en el beneficio o derecho que le concede la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (1999) al arrendatario, o a cualquier tercero que actúe en su nombre y en cargo de aquél, cuando el arrendador o propietario rehuse recibir la pensión de arrendamiento vencida, para que pueda consignarla en el Tribunal de Municipio de la ubicación del inmueble, dentro de los quince (15) días continuos siguientes al vencimiento de esa mensualidad.

De esta noción se deducen elementos tales como: (a) la existencia jurídica de la relación arrendaticia, (b) la persona consignante, (c) la aptitud para recibir el pago por consignación, (d) el objeto del pago por consignación, (e) lugar del pago, y (f) tiempo para la consignación.

Como beneficio o derecho previsto en la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (1999) en su artículo 7, la consignación arrendaticia es

irrenunciable, y no solo el inquilino puede ejercitarlo, sino también cualquier tercero interesado, siempre que cumple con los requisitos previstos por la ley en sus artículos 51 y 53 ejusdem.

En este sentido en relación al tiempo de pago, la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (1.999), prevé en su artículo 51 que la consignación se efectúe dentro de un período de tiempo no mayor de quince (15) días continuos, posterior a la fecha de vencimiento de la mensualidad, a tenor de lo cual no parece permitida la cláusula arrendaticia que estipule el pago anticipado del alquiler por esta vía.

En atención a lo expuesto, en concordancia con lo expuesto por Guerreo y Guerrero (2000, 440-446), se pueden observar algunas características que realzan, en cierto modo, la concepción que distingue a este medio o forma de pago judicial como lo es la consignación arrendaticia, prevista en la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (1999), a saber: (a) es efectivamente un medio de pago judicial, (b) posee carácter sancionatorio, (c) presenta exención de obligaciones a cargo del tribunal, (d) incorpora doctrina del Tribunal Supremo de Justicia, (e) prohíbe el desistimiento de la consignación, (f) ambivalencia del retiro de la consignación, (g) ausencia de simplicidad en el fin tutelado, (h) orden público relativo de protección inquilinaria, (i) no supera el contenido del artículo 5 del Decreto Legislativo

sobre Desalojo de Viviendas (derogado).

## Requisitos para la Consignación Arrendaticia

La Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (1999), dedica el Título VII "Del Pago por Consignación", artículos 51 al 57 para regular la actuación de las partes en ocasión de realizar la consignación arrendaticia como medio judicial de pago. Sin embrago, vale destacar que los artículos 51 y 53 ejusdem son por demás rigurosos y ampliamente formalistas, e incluso incorporan nuevos elementos orientados a contribuir a que el arrendatario no se encuentre en estado de solvencia.

De manera que para efectuar la consignación arrendaticia, se deben cumplir una serie de formalidades o requisitos para que la misma sea considerada legítima. En este sentido, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (1999), Guerrero y Guerrero (2000), señalan que los requisitos a cumplir se pueden clasifican en dos categorías, a saber: (a) requisitos esenciales y (b) requisitos formales.

Hecha la consideración anterior, a continuación se presentan los requisitos esenciales para efectuar el pago arrendaticio por consignación, a saber: (a) que la consignación se haga mediante escrito, dirigido al Juzgado de Municipio de la ubicación del inmueble arrendado; (b) el tiempo para la

consignación; (c) la identidad del consignante y el carácter con que actúa; (d) la identidad del consignatario; (e) que la consignación sea hecha por el monto exacto; (f) las referencias del inmueble arrendado; (g) que las consignaciones sucesivas sean hechas en el mismo expediente; (h) la dirección del beneficiario de la consignación; (i) que la consignación se efectúe en nombre y descargo del arrendatario.

1. Que la consignación se haga mediante escrito, dirigido al Juzgado de Municipio de la ubicación del inmueble arrendado. Es, en efecto, el tribunal de la ubicación del inmueble arrendado el único competente para el procedimiento consignatorio, por tratarse de una competencia exclusiva de aquellos tribunales establecida por el legislador, fundándose en la especialidad de la materia inquilinaria que orienta hacia la competencia territorial, en beneficio no exclusivo del arrendatario sino también en protección del arrendador. Por consiguiente, es el mismo tribunal de la ubicación del inmueble en donde debe hacerse el pago.

2. Tiempo para la consignación. De acuerdo a lo establecido en el artículo 51 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (1999), la consignación podrá efectuarse dentro de los quince días siguientes o consecutivos a la fecha en que se debe hacerse el pago al accipiens. Sin embargo, la misma deberá hacerse dentro del indicado lapso de aspirar el arrendatario que la

misma no sea extemporánea por lo demorada.

Como se puede observar, comprende la oportunidad o lapso en el cual, o dentro del cual, el arrendatario puede liberarse del pago mediante la entrega de la pensión de arrendamiento vencida, siempre que no se trate del caso excepcionalmente establecido en el artículo 537 del Código de Procedimiento Civil (1.987), que comprende el pago anticipado.

Se trata exclusivamente de un "tiempo legal", debido a que corresponde a la ley su fijación, no obstante que puede privar el convencional cuando éste se fija en beneficio del arrendatario.

El tiempo para la consignación puede diferir del tiempo previsto en el contrato para el pago (convencional), pues en el ámbito arrendaticio ese momento voluntario temporal conocido, de no coincidir con el tiempo legal, puede resultar modificado ex lege en beneficio del arrendatario cuando el convencionalmente fijado es menor al de quince días a que se refiere el artículo 51 ejusdem, aplicable a cualquier tipo de contrato en cuanto a su duración, que concede un "plazo de gracia extraprocesal" en beneficio exclusivo del arrendatario, que se refiere al lapso disponible por el arrendatario dentro del cual puede pagar sin incurrir en mora debitoris.

Ese plazo es aplicable ex jure a cualquier contrato de arrendamiento

independientemente de su duración, por remisión directa de los artículos 14 y 1.611 del Código Civil (1.982), y especialmente en el artículo 51 ejusdem que no hace distinción; trátese de casas para habitación, apartamentos, oficinas o de cualquier tipo de inmueble arrendado, a tenor de lo previsto en los artículo 1º, 2º y 4º de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (1999).

3. Identidad del consignante y el carácter con que actúa. El artículo 53 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (1.999), requiere se mencione el nombre y apellido de la persona que hace la consignación. Esta exigencia resulta importante, debido a que la identificación de la persona que realiza la consignación, en cuanto no sólo su nombre y apellido, sino su identificación, facilite la realización de esta medida de pago judicial, de modo que no quede duda alguna de la persona que realiza la consignación, es decir, el que consigna es precisamente determinada persona y no otra.

La identificación del consignante tiene importancia adicional a decir de Guerreo y Guerreo (2.000, 468), "porque permite conocer si el mismo actúa como arrendatario o como tercero"; es decir, el carácter con que actúa y de constituir un tercero interesado o no, si se está en presencia de una persona que si actúa por su propio interés la consignación será ineficaz a menos que la realice legalmente subrogado en la relación, pues el pago, como principio general, puede hacerse pro toda persona que tenga interés en ello, y aún por

un tercero que no sea interesado, con tal de que obre en nombre, y en descargo del deudor, y de que si obra en propio nombre, no se subrogue en los derechos del acreedor, tal como lo establece el artículo 1.283 del Código Civil (1.982).

4. Identidad del consignatario. El artículo 53 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (1.999), requiere se mencione el nombre y apellido de la persona a cuyo favor se hace la consignación. La ley exige la identificación completa y la dirección de la persona natural o jurídica en cuyo favor se consigna.

La identificación completa no sólo comprende el nombre y apellido de la personal natural, sino también su cédula de identidad, y tratándose de la persona jurídica, no sólo su nombre, sino también sus datos registrales, debido a que podría hacerse la consignación a un extraño a la relación arrendaticia.

Estas exigencias, esencialmente el nombre y apellido, resultan importantes debido a que la identificación del beneficiario de la consignación permite conocer si éste tiene o no aptitud o cualidad para recibir el canon consignado, es decir, que la consignación se haga al arrendador, a persona autorizada por éste o de no estarlo, aquél convalide ese pago o consignación, o se aproveche del mismo; o a persona autoridad judicial o por

la ley para recibirlo; como se deduce del contenido del artículo 1.286 del Código Civil que se refiere al pago en general, cuando se concibe la consignación arrendaticia como "pago por consignación".

La identidad del consignatario tiene además importancia porque el tribunal no puede entregarla a persona diferente, cambiando la voluntad del consignante y sustituyendo la designada por otra persona a su prudente y libre arbitrio; y en razón de que si el arrendador impugna la consignación , la identidad del consignatario puede influir de modo terminante en la decisión que se pronuncie para declararla como válida o no, en cuanto si fue o no legítimamente efectuada y de resultar esta última y sólo así se tenga al locatario en estado de solvencia. La consignación arrendaticia en persona que no tenga la cualidad de arrendador o capacidad para recibir es ineficaz, y de allí la relevancia del requisito en comento.

5. Consignación del monto exacto. El monto exacto deviene del contrato entre las partes. Por monto exacto, se entiende la cantidad dineraria acordada por las partes, que de conformidad con la ley se obligó a pagar el arrendatario por el uso y goce del inmueble que le fue dado en arrendamiento.

Ese monto, deviene del convenio entre las partes signatarias del contrato de arrendamiento, independientemente de si éste llegare a fijarse

por disposición legal, tomando en cuenta que de acuerdo al artículo 1.159 del Código Civil, el contrato tiene fuerza de ley entre las partes; pero, en el ámbito arrendaticio, este sentido carece de relevancia jurídica, a tenor de lo dispuesto por la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (1.999) que rige el principio del orden público inquilinario de protección.

Adicionalmente, a tenor de lo dispuesto en los artículos 51, 52, 53 y 55 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, el monto a consignar se trata del pago de una suma de dinero.

En consecuencia, bajo el rigor del vigente régimen arrendaticio, la cantidad exacta a consignarse debe ser la fijada en el contrato cuando el inmueble no está sujeto a regulación, a menos que se trate de un arrendamiento ilícito prohibido.

6. Las referencias del inmueble arrendado. La exigencia de las referencias del inmueble arrendado, tiene relación con una pluralidad de informaciones sobre éste, tales como tipo del mismo, sus características y otras orientadas a conocer a qué tipo de inmueble se refiere.

Como requisito esencial para que la consignación sea legítimamente efectuada, la referencia del inmueble arrendado, sólo se refiere a la identidad específica del inmueble. Al respecto la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios

(1.999), en su artículo 53 así lo establece: "...Mediante escrito dirigido al Juez, el consignatario indicará... las referencias del inmueble...".

Se trata pues del inmueble objeto de la relación arrendaticia que necesariamente tiene una ubicación precisa de orden territorial, a fin de conocerse que la consignación se refiere a determinado inmueble y no a otro, a modo de evitar confusiones que podrían dar lugar a graves inconvenientes no sólo en perjuicio del arrendatario sino del arrendador.

7. Consignaciones sucesivas en el mismo expediente. La Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (1.999), en su artículo 54 dispone que:

> Efectuada la primera consignación, se abrirá un expediente en el cual se llevarán las diligencias pertinentes, quedando obligado el consignante a efectuar cualquier consignación posterior en es mismo expediente. No se considerarán legítimamente efectuadas las consignaciones subsiguientes realizadas en un tribunal distinto.

Como se puede apreciar, este requisito se establece con un fin tuitivo en interés del arrendador, a fin de impedir que el consignante efectúe consignaciones en otro tribunal diferente de la misma ubicación del inmueble arrendado.

Por su parte, el tribunal está obligado a llevar en orden las

consignaciones y es el llamado a no aperturar otro expediente, y de llegar a aperturarlo, es asunto que mal puede cargarse al arrendatario como para considerarlo en estado de insolvencia por ese hecho que carece de trascendencia, máxime cuando la norma en referencia sólo prohíbe la consignación en un tribunal diferente al de la primera consignación.

8. Dirección del beneficiario de la consignación. La notificación al beneficiario de la consignación dependerá de la aportación por el consignante de la dirección del beneficiario de la consignación, para que el tribunal efectúe la notificación sin estar obligado a ello; por lo cual se trata de una mera formalidad, cuyo procedimiento deja por demás claro el artículo 53 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (1.999).

9. Que la consignación se efectúe en nombre y descargo del arrendatario. A tenor de lo dispuesto por la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (1.999) en su artículo 51, el pago por consignación puede ser efectuado por toda persona que tenga interés en ello, e incluso por un tercero que no lo tenga, siempre que obre en nombre y descargo del arrendatario.

En otro orden de ideas, entre los requisitos que suministran como exigencia los artículos 51 y 53 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (1999), se encuentran los de contenido puramente formal, no necesarios para la validez de la consignación, como son: (a) el motivo por el cual se

consigna, (b) la notificación al arrendador por medio de boleta que contenga las indicaciones exigidas en la primera parte del artículo 53 ejusdem y que la suma consignada esté a la orden y disposición del arrendador, (c) que el tribunal no cobre al consignante emolumento alguno y no se exijan timbres fiscales ni papel sellado

Como se puede apreciar, los requisitos formales se refieren a las actuaciones a cargo del consignante, pero también otros bajo la obligación del tribunal, su no cumplimiento de ninguna manera afecta la consignación, pues carecen de influencia para considerar que la consignación no sea legítimamente efectuada. Entonces, estos requisitos se pueden categorizar en dos grupos, a saber: (a) a cargo de consignante y (b) los imputables al tribunal.

En efecto, como se desprende de lo establecido en los artículos 51 y 53 ejusdem, se exigen una pluralidad de requisitos orientados al estado de solvencia del arrendatario, que a consideración de Guerreo y Guerrero (2000, 446), bien pudieron simplificarse, si lo que se pretendía era la protección del arrendatario en cuanto al pago que hiciere, y a que el arrendador tuviera conocimiento de la consignación que se hiciere.

Las exigencias establecidas por la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (1999), parecieran proteger únicamente al arrendador, al

imponer al arrendatario una pluralidad de requisitos que no le benefician dentro del fin que ésta tutela en el ámbito consignatorio, tal y como se puede observar de algunas de las fórmulas allí utilizadas, antes expuestas.

## Tipos de Consignación Arrendaticia

### Dentro del Lapso Legal

La Consignación Arrendaticia dentro del lapso legal, o temporal, consiste en la entrega del canon arrendaticio correspondiente a la mensualidad vencida, salvo los casos de excepción, en el tribunal competente, dentro del plazo de quince (15) días a que se contrae el artículo 51 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (1999); o dentro del convencional si éste es mayor que aquél; pues el término o plazo se entiende siempre en beneficio del arrendatario, siendo ineficaz el fijado que aparezca como menor al establecido en la ley.

### Fuera del Lapso Legal

La Consignación fuera del lapso legal o extemporánea corresponde a aquella realizada fuera de tiempo, en cuanto se pretende pagar consignatoriamente fuera del mencionado lapso (legal) de quince días; significando que la consignación se realiza antes de iniciarse ese lapso (ante

tempus), o simplemente después de vencido el mismo. En el primer caso se trata de la consignación extemporánea anticipada, y la segunda, consignación extemporánea preclusiva o por retardo.

**Consignación Anticipada**

La Consignación Anticipada corresponde a la consignación realizada fuera de tiempo, significando que la consignación se realiza antes de iniciarse ese lapso ante tempus. Se trata en éste caso de una consignación extemporánea por anticipada.

La consignación ante tempus o anticipada reviste importancia, pues lo que se debe en un término fijo no puede exigirlo el arrendador antes del vencimiento del mismo. Esta premisa concuerda perfectamente con lo establecido en el Código Civil (1.982), en su artículo 1.213. El término se presume establecido en beneficio del deudor o arrendatario, a menos que el contrato o de otras circunstancias resultare haberse puesto a favor del acreedor, o de las partes. Sin embargo, el deudor arrendaticio puede pagar antes del tiempo previsto, a tenor de lo establecido en el propio artículo 1.213 ejusdem, en aquella parte que expresa "...pero no se puede repetir lo que se ha pagado anticipadamente, aunque el deudor ignorase la existencia del plazo".

La expresión comentada es indicativa, a su vez, de la opción que tiene el arrendatario de pagar dentro del tiempo previsto o antes del mismo, pues el plazo existe fijado en su beneficio, aún cuando el artículo 5º del derogado Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas indicara en su tiempo que la consignación por hacerse es de la "pensión vencida", que ahora el artículo 51 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (1.999) recoge bajo la expresión "vencimiento de la mensualidad".

De hecho, vale destacar que en ocasión de presentarse la situación de que el ejecutado ocupare el inmueble, el tribunal fijará la cantidad que debe pagar éste para continuar ocupándolo hasta su remate, ajustándose en lo posible a las disposiciones sobre regulación de alquileres, en cuyo caso los pagos se efectuarán por mensualidades anticipadas, al tenor de lo dispuesto por el artículo 537 del Código de Procedimiento Civil (1.987); lo que induce a pensar que el pago o consignación anticipada tiene un precedente actual que lo reviste de importancia en materia procesal.

La consignación anticipada beneficia al arrendatario, pues permite demostrar no sólo la actitud diligente en pagar de éste, sino que su interés por pagar de modo anticipado, está en concordancia directa con lo previsto en el citado artículo 1.213 del Código Civil, sin que ello colida con lo establecido en el artículo 51 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios. De

ninguna manera puede entenderse que el arrendatario no pueda consignar antes del tiempo previsto en esa norma el monto de su mensualidad.

De manera que la consignación anticipada antes que perjudicar al arrendatario le beneficia, pues en atención a lo establecido en la normativa legal vigente, la misma establece que el arrendatario podrá consignar dentro de los quince días siguientes a su vencimiento; y podrá es una opción, denota facultad, en interés del arrendatario, quien puede ejercerla o no, no está obligado, salvo para ser considerado en estado de solvencia, pero de ninguna manera puede entenderse como que no pueda consignar antes, ya que la ley lo que protege es que no sea obligado a pagar antes, a menos que se trate del caso expresamente establecido en el artículo 537 del Código de Procedimiento Civil, mientras no haya gozado o usado el inmueble y por eso le da el derecho de consignar después que la mensualidad sea exigible por causa de su vencimiento. Lo que sí resulta inaceptable es la obligación del arrendatario de pagar anticipadamente el alquiler.

## Criterios Doctrinarios y Jurisprudenciales

En relación a la Consignación Anticipada, existen criterios, doctrinarios y jurisprudenciales, que dan como resultado la declaratoria de Insolvencia Arrendaticia, derivada de una Consignación Anticipada. Entre estos criterios, se tiene el auto emitido por el Juzgado Tercero del Área Metropolitana de

Caracas, de fecha 9 de Diciembre de 1.987, citado por Guerrero y Guerrero (2.000, 461-462), que sostiene que:

> ...el Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas faculta al arrendatario para consignar la pensión de arrendamiento dentro de los quince (15) días siguientes al vencimiento de cada mes cuando el arrendador rehuse recibir el pago correspondiente, lo cual implica que un pago hecho con anterioridad al vencimiento del mes respectivo es extemporáneo. Se advierte, a mayor abundamiento, que el Legislador ha previsto la posibilidad de la consignación con fines liberatorios para el supuesto específico en el cual el arrendador se negare a recibir el pago de la pensión correspondiente y es evidente que mal podría negarse el arrendador a recibir el pago cuando la oportunidad para exigirlo aún no había llegado (...)
>
> (...) se evidencia que la parte demandada consignó las pensiones de arrendamiento señaladas en el libelo de la demanda en una forma anticipada, y en consecuencia no hizo los pagos correspondientes en la forma convenida en el contrato, y dado, como se ha dicho que el artículo 5º del Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas establece como presupuesto de la consignación de la pensión adeudada en un tribunal de la ubicación del inmueble arrendado, el hecho de la negativa del arrendador a recibir el pago respectivo, por lo cual, si la consignación se hace antes de ser exigible el monto correspondiente al mes vencido, su extemporaneidad es evidente y por consiguiente no permite considerar al arrendatario solvente en sus pagos.

De manera que a través del pago por consignación, no se liberó al arrendatario, pues debido a las directrices del Derecho común, el pago no libera al deudor por el mero hecho de efectuarse, si no cumple con los

requisitos de validez, y tampoco libera al arrendatario por la simple circunstancia de realizarse, a menos que sea legítima, vale decir acorde a los postulados consagrados en el encabezamiento del último aparte del artículo 5º del Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas, derogado, que dice: "... En virtud de la consignación legítimamente efectuada se considera el arrendamiento en estado de solvencia...".

En este sentido, no huelgan las referencias al Derecho común, especialmente al enunciado procedimiento de oferta real y depósito. Esto supone el inicio de una fase contenciosa con la finalidad de dirimir la validez y eficacia de dicha oferta y depósito, con una secuencia contentiva de un lapso probatorio, y una decisión judicial al concluir éste, la cual, sí declara procedentes tal oferta y depósito, produce la liberación del deudor con efectos retroactivos a la fecha del depósito, en concordancia con lo estipulado por el Código de Procedimiento Civil (1.987), en sus artículos 824 y 825, respectivamente.

El legislador no precisó la secuencia posterior del procedimiento en el supuesto de falta de notificación al arrendador, o su negativa a retirar el monto depositado, produciéndose un vacío que ha tratado del ser colmado mediante argumentos doctrinarios y jurisprudenciales, como lo es el expuesto por Bendayán (1.976), citado por Hartíng (1.999, 74-75):

> [...] El jurista, como intérprete de la Ley, se encuentra ante dos procedimientos, relativos a la misma problemática, o sea, la liberación del inquilino de su deuda por alquileres ante la negativa del arrendador a recibirlos; procedimientos que son contradictorios y distintos;...
>
> ...En resumen, el inquilino no puede obtener su liberación con la simple consignación de los alquileres ante el Juzgado; es necesario que se dicte una decisión declarando válida la consignación, para que esa sentencia puede ser opuesta exitosamente al arrendador en un supuesto juicio de desalojo por insolvencia del inquilino. La gratuidad del procedimiento y la exención de los impuestos de papel sellado y estampillas, por ser de orden público, debe ser respetada y aplicada por el Tribunal. Admitir que la simple consignación de los alquileres por el inquilino lo constituye "en estado de solvencia", podría conducir al absurdo de que esa liberación resultare de un pago insuficiente, de que fuere hecha por una persona que ocupa ilegalmente el inmueble, o que siendo el arrendatario efectivo, el contrato haya expirado por el vencimiento del término, y el arrendador no desee aceptar el pago de alquileres por precisar el inmueble para hacerlo demoler u ocuparlo él mismo o alguno de sus parientes consanguíneos hasta el segundo grado [...].

Por lo tanto, de acuerdo al criterio del Dr. Bendayán, se requiere de una sentencia judicial que declare la validez de la consignación arrendaticia, efectuada por el deudor, para producir la liberación del mismo, específicamente en el caso de negativa del arrendador de retirar el monto depositado, lo cual supone irrefragablemente que se ha efectuado su notificación.

No Obstante, no todas las decisiones adoptadas han sido para

dictaminar la insolvencia de un deudor arrendaticio en ocasión de una demanda por consignar la pensión arrendaticia por anticipado. Esto se puede observar cuando el Juzgado Primero de Municipio de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, en sentencia del 20 de Mayo de 1.997, citado por Guerrero y Guerrero (2.000, 460), refiriéndose al artículo 1.214 del Código Civil, dispuso lo siguiente:

> Al abrigo de esta norma es evidente que no constando en autos cláusula contractual en que se señale el beneficio del plazo a favor del acreedor, es obvio que las pensiones consignadas por anticipado a pesar de ser extemporáneas, son liberatorias.
>
> Para mayor abundamiento, este juzgador cumple con señalar que constituye una máxima de experiencia que ninguna persona es perjudicada cuando se cumple con una obligación antes del vencimiento del término. Razón por la cual se ratifica que el pago anticipado es liberatorio y así se decide.

Las anteriores decisiones, de acuerdo a lo expresado por González (2.000, 173), permiten realizar algunas aseveraciones, a la luz de la nueva Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (1.999), debido a los puntos que tocan en materia consignatoria arrendaticia, a saber:

a) La oferta real y consignación arrendaticia se encuentran consagradas en el artículo 51 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios.

b) La consignación arrendaticia es un pago, cuyos efectos liberatorios dependerán del cumplimiento de los requisitos generales de tal forma de extinción y de los especiales consagrados en el citado artículo 51 y 53 ejusdem.

c) El procedimiento pautado para efectuar la consignación arrendaticia se encuentra consagrado en el Título VII, Capítulo II "Del Procedimiento Consignatorio" en sus artículo 53 al 57, ambos inclusive.

d) A los efectos de la liberación del arrendatario, por razón de la consignación efectuada, se requerirá inexorablemente una decisión judicial, la cual será previa a cualquier otra dilucidación en el supuesto de notificación al arrendador, o podrá ser dictada conjuntamente, como punto previo a la sentencia definitiva, en el caso de ausencia de notificación al arrendador, y ejercicio por su parte de la acción de cumplimiento, resolución o desocupación por incumplimiento en el pago de pensiones arrendaticias, siempre que tal consignación sea opuesta por el arrendatario.

# CAPÍTULO IV

# ACCIÓN RESOLUTORIA DEL CONTRATO ARRENDATICIO

## Consideraciones Generales

Todo contrato es susceptible a ser finalizado (extinguido). En el caso del arrendamiento, las causales de extinción son, entre otras: (a) mutuo consentimiento; (b) vencimiento del plazo; (c) voluntad unilateral; (d) pérdida o destrucción de la cosa; (e) resolución por incumplimiento.

En relación al último causal de extinción del arrendamiento, esto es, la resolución por incumplimiento se tiene que en sentido general, el incumplimiento de una de las partes de las obligaciones principales del arrendamiento, reguladas legalmente, permite que la parte afectada, con fundamentación en lo establecido en el artículo 1.167 del Código Civil (1.982), solicite la resolución del contrato.

En el supuesto de que existiere alguna cláusula contractual que estableciere las causas determinantes de dicha resolución, la parte afectada por el incumplimiento igualmente podrá invocarla. En el primer caso, la

resolución es legal, y en el segundo, convencional. No obstante, en ambos casos la tramitación es judicial.

En sentido particular, la resolución contractual arrendaticia requiere ser analizada en función del tipo de convención: (a) determinado; (b) indeterminado.

**Noción de la Acción Resolutoria**

Un contrato de arrendamiento puede ser objeto de resolución ex artículo 1.167 del Código Civil por motivo de incumplimiento, tal como acontece con cualquier otro contrato sinalagmático o bilateral, con la diferencia en cuanto al tipo de relación especialmente en orden con el tiempo de su duración, dado que en la arrendaticia para ponerle término a la misma debido a su incumplimiento, puede ser por tiempo determinado o a plazo fijo, o también el caso de la duración indeterminada, siempre que en esta última el motivo conducente a la resolución no se encuentre dentro de las taxativamente estatuidas en el artículo 34 de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (1.999). pues de ser así entonces la demanda será solamente por desalojo, como esta norma así lo contempla al expresar:

> Sólo podrá demandarse el desalojo de un inmueble arrendado bajo contrato de arrendamiento verbal o por escrito a tiempo indeterminado, cuando la acción se fundamente en

cualesquiera de las siguientes causales: (...).

...Parágrafo Segundo: Queda a salvo el ejercicio de las acciones judiciales que correspondan por otras causales distintas a las previstas en el presente artículo.

Es decir, que aun cuando la relación sea verbal o por escrito a tiempo indeterminado, el contrato es resoluble por cualquier otro motivo distinto a los indicados por el artículo 34 ejusdem, pues así lo confirma su parágrafo segundo.

Entre las acciones se encuentra, indudablemente, la de resolución del contrato como derecho o facultad que tiene la parte cumpliente, o que ofrece eficazmente cumplir, de solicitar la terminación judicial del contrato, si la otra no cumple con su correspectiva obligación.

De manera que, un contrato se resuelve sólo si ha nacido perfecto, tal y como lo señala Guerrero (1.993, 131), sin vicios o defectos que lo hagan inválido o ineficaz; siendo que a éste, entre otros medios, la acción resolutoria le ponen término por causa de incumplimiento.

Así, de una manera general, para Maduro (.1986, 591) se entiende por resolución de un contrato: "...la terminación del mismo en virtud del incumplimiento culposo de una de las partes contratantes".

La resolución es por tanto, un modo de terminación exclusivo de los contratos bilaterales; pues sólo éstos pueden terminarse mediante resolución. Esta es pues una noción inherente a la naturaleza sinalagmática del contrato.

De manera que la acción resolutoria es la facultad que tiene una de las partes en un contrato bilateral, de pedir la terminación del mismo y en consecuencia ser liberada de su obligación, si la otra parte no cumple a su vez con la suya. La resolución es pues, la terminación de un contrato bilateral motivada por el incumplimiento culposo de una de las partes.

**Condiciones para ejercer la Acción Resolutoria**

La doctrina distingue diversas condiciones para la procedencia de acción resolutoria, entre éstas se tienen las citadas por Maduro (1.986, 513-514), a saber: (a) que se trate de un contrato bilateral, (b) incumplimiento culposo de la obligación por una de las partes, (c) la parte que intente la acción por resolución debe haber cumplido u ofrecido cumplir con su obligación, porque de no ser así, no habrá lugar a la resolución, y (d) es necesario que el juez declare la resolución.

En Venezuela, la resolución no es una acción subsidiaria de la de cumplimiento, como se pretende en otros países. La parte accionante puede

pedir o bien el cumplimiento, o la resolución, como lo ha previsto el artículo 1.167 del Código Civil (1.982).

**Características de la Acción Resolutoria**

La resolución del contrato, entendida como la facultad de una de las partes de solicitar la terminación del mismo para liberarse de esa obligación, según Guerrero y Guerrero (2.000, 147-149), presenta algunos elementos que la distinguen de otras acciones, entre los cuales se puede observar los siguientes:

a. La acción resolutoria es un derecho, un acto facultativo u opcional, no obligatorio, renunciable, transmisible y prescriptible.

b. Se trata de un derecho que no deriva de una condición resolutoria, sino del incumplimiento del contrato al tenor de lo preceptuado en el artículo 1.167 del Código civil, en concordancia con el 33 de LAI.

c. Aplicable a los contratos de arrendamiento por tiempo determinado, así como a los verbales o por escrito a tiempo indefinido por motivos o causas diferentes a las taxativamente indicadas por el artículo 34 de la Ley.

d. El cumpliente puede ser el arrendador o el arrendatario, pues los mismos son acreedores y deudores al mismo tiempo, en cuyo caso cualquiera de ellos puede solicitar la resolución del contrato de arrendamiento en contra del otro y por causa de incumplimiento.

e. Que se compruebe en la existencia jurídica del contrato

a resolver. En consecuencia, el tribunal, ante todo debe precisar si existe o no el contrato del modo expresado, pues no puede haber resolución sin contrato previo.

f. El cumpliente de las obligaciones como el lógico sujeto activo del proceso resolutorio.

g. La posibilidad de que uno de los obligados ofrezca eficazmente cumplir si el otro no ha cumplido, pues parece inadecuado e ilógico que si una de las partes no cumple, se obligue a la otra a ejecutar su correspectiva prestación.

h. La terminación del contrato y la consiguiente extinción del vínculo de derecho que une a las partes.

i. La intervención del Estado a través del órgano jurisdiccional que declare terminado el contrato incumplido.

j. La presencia del incumplimiento como el móvil principal que impulsa la dinámica procesal resolutoria.

k. El efecto ex-nune, es decir, que terminado el contrato éste deja producir sus efectos regulares hacia el futuro (su extinción), sin posibilidad del efecto ex–tune o retroactivo, pues las prestaciones cumplidas han sido consumidas en el terreno de la realidad: el arrendador la no devolución de las pensiones recibidas como contraprestación por el goce del inmueble arrendado, salvo lo pagado en exceso tratándose de inmueble no exento de regulación, y el arrendatario ante la imposibilidad de repetir dicho goce o uso.

La resolución como acción contemplada en el artículo 1.167 del Código Civil (1.982), como fundamento in genere de la resolución del contrato de arrendamiento, y el especifico a que se contrae el artículo 33 de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (1.999), presenta algunas

características, las cuales Guerrero y Guerrero (ob.cit.), señala como las siguientes:

1. La resolución la declara el juez y no la parte.

2. La resolución no depende de una condición resolutoria, sino del derecho a la misma consagrado en la Ley.

3. La resolución como derecho u opción de cualesquiera de las partes en la relación arrendaticia.

4. La resolución como derecho y el incumplimiento como motivo.

5. Exclusión del derecho de resolución en los contratos verbales o por escrito por tiempo indefinido, cuando el motivo es alguno de los contemplados en el artículo 34 de LAI, así como por cualquier otro motivo establecido en la ley.

6. Imposibilidad de cambiar o sustituir la acción resolutoria después de que tenga lugar la contestación (Código de Procedimiento Civil, 1.987, artículo 343).

7. Posibilidad de renuncia del derecho de resolución, al no encontrarse regulado al tenor del artículo 70 de Ley de Arrendamientos

Inmobiliarios (1.999), dado que el mismo se entenderá de tal manera de modo expreso (como acontece cuando el demandante desiste expresamente de la acción), o tácitamente (de retirar el arrendador las cantidades consignadas a su favor de haber intentado la acción fundándola en la falta de pago del canon arrendaticio, artículo 52, ejusdem).

8. Autonomía de los daños y perjuicios al tenor de lo pautado por el artículo 1.167 del Código Civil (1.982).

9. Improcedencia de oponer la exceptio non adimpletis contractus ex artículo 1.168 del Código Civil, demandada como sea la resolución, pues esta norma sólo es aplicable cuando se solicita el cumplimiento del contrato.

10. La resolución consiste en una sanción en contra del incumpliente, y también una protección de los intereses del cumpliente, así como solución para poner término a la relación arrendaticia incumplida.

11. Se requiere acción previa para obtener la resolución del contrato de arrendamiento, al tenor de lo dispuesto por los artículos 1.167 del Código Civil y 33 de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios.

12. La resolución del contrato sólo puede pedirla el contratante que ha cumplido u ofrecido eficazmente cumplir.

13. En el caso de existir obligaciones con vencimientos diferentes, no simultáneos, en caso de incumplimiento de la parte cuya obligación es exigible no obliga a la otra parte a tener que esperar a que se venza la suya para poder intentar la resolución del contrato.

14. No se necesita de requerimiento u otro acto equivalente para poner en mora al deudor incumpliente, a los efectos de solicitar la resolución del contrato.

15. Las acciones por cumplimiento de contrato y resolución del mismo no pueden acumularse en la misma demanda del actor, debido a ser las mismas pretensiones excluyentes e incompatibles (Código de Procedimiento Civil, 1.987, artículo 78), no obstante que pueden acumularse el mismo libelo para que sean resueltas, una como subsidiaria de otra, siempre que sus respectivos procedimientos no sean incompatibles entre sí.

## Acción Resolutoria del Contrato de Arrendamiento

### Requisitos

Como se mencionó con anterioridad, las condiciones o requisitos de procedencia para ejercer la acción resolutoria del contrato de arrendamiento son los siguientes: (a) que el contrato jurídicamente exista, (b) que la

obligación esté incumplida, (c) que el actor haya cumplido u ofrecido eficazmente cumplir, y (d) que el tribunal declare o pronuncie la resolución o terminación del contrato; pues el vínculo obligatorio necesariamente debe tener su origen en el contrato, que llene todos los requisitos exigidos por la Ley, esto es, que el contrato haya nacido sin vicios o defectos que le hagan inválido o ineficaz, es decir, se trate de un contrato perfecto y la presencia de una obligación perfeccionada que no se haya consumado. Pero además esa obligación debe existir.

1. Existencia del Contrato.

La existencia e inexistencia del contrato, son expresiones o términos antagónicos. El uno contradice o niega al otro. En este aparte se hace referencia a su existencia jurídica y no a la formal o instrumentación del contrato porque el mismo puede existir sin necesidad de escrituración porque éste nace sólo consensus, y de allí la presencia del contrato verbis.

Sin mayor abstracción, se hace referencia al acuerdo de voluntades por medio de cual los intervinientes se obligan, de modo que exista realmente un ligamen interpartes de tal naturaleza, en donde una de las mismas reciba una cosa para su goce y la otra obtenga un pago por ese goce, durante cierto tiempo.

Se trata, entonces, que la relación sea arrendaticia y no de otra naturaleza, y que no obstante ser tal, tenga plena eficacia, validez; que se trate de un acto perfecto sin vicios ni defectos que lo hagan ineficaz.

En este sentido, afirma Carnelutti, citado por Guerrero y Guerrero (2.000, 167-168):

> ...perfección o validez y eficacia son, pues, conceptos no equivalentes, sino correlativos; perfección, al significar existencia en el acto de los requisitos, es un modo de ser del acto en función del modelo; eficacia, en cambio, es un modo de ser del acto mismo en función de lo estatuido.

En este sentido, se hace referencia a la presencia de sus requisitos esenciales para que exista el contrato, es decir, el consentimiento sobre goce de la cosa por el locatario y el pago del canon arrendaticio como contraprestación en beneficio del arrendador, como sus elementos esenciales tal como se pueden apreciar o deducirlos ex artículo 1.579 del Código Civil, y no del 1.141 ejusdem que se refiere a los requisitos existenciales de los contratos in genere.

En lo que respecta a la forma del contrato, no necesariamente debe tratarse de un contrato escrito. Su forma no es indispensable, salvo para determinados casos, tal y como lo dispone el artículo 38 de la Ley de

Arrendamientos Inmobiliarios (1.999). Al efecto y al tenor de lo establecido en los artículos 1.615 del Código Civil, el contrato puede ser verbal o por escrito, en tanto que para el 34 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, la relación arrendaticia también puede ser verbal o por escrito, pues la formalidad instrumentada no es allí necesaria.

2. El Incumplimiento.

El incumplimiento es uno de los requisitos más importantes que hace posible la resolución del contrato. Se trata de un punto complejo y no regulado de manera determinante por el legislador, a los fines de la resolución del contrato. Simplemente se dice "incumplimiento" sin indicar a qué tipo se refiere y lo entiende como "no ejecución", o simplemente "inejecución", según el texto del artículo 1.167 del Código Civil que viene a ser el fundamento legal de la resolución del contrato en la legislación venezolana.

No hay un concepto unívoco del mismo. Para Puig (1.959), citado por Guerreo y Guerrero (2.000, 174), el incumplimiento:

> ...es aquella situación antijurídica que se produce cuando, por la actividad culpable del obligado a realizar la prestación, no queda la relación jurídica satisfecha en el mismo tenor en que se contrajo, reaccionando el Derecho contra aquél para imponerle las consecuencias de su conducta.

En cambio, según Maduro (1.986) por incumplimiento de las obligaciones se entiende la inejecución de las mismas (ob. cit.). Por su parte el Código Civil prácticamente señala al "incumplimiento" como móvil o la causa que permite la resolución del contrato, sin hacer distinción de modalidad, tipo o gravedad de la inejecución de la obligación correspectiva.

Es el juez quien tiene la facultad para valorar la gravedad del incumplimiento, o de los hechos que se invocan ante él para configurar si cualquier tipo de incumplimiento ya sea parcial, defectuoso o inexacto, o si el incumplimiento de obligaciones accesorias es suficiente para declarar o no la resolución del contrato solicitada por cualquiera de las partes.

Esa afirmación tiene su razón de ser siempre y cuando las partes contratantes no hayan estipulado, en el contrato, cual es el tipo de incumplimiento que ellas consideran como suficiente para producir la resolución, a menos que el fijado por las mismas esté en contradicción con alguna disposición especial de la ley en contrario.

Cualquiera sea el significado o concepto del incumplimiento, a los efectos resolutorios, se observa que presenta una estructura distinguida por los elementos siguientes:

a) Actividad. El incumplimiento es una acción o también omisión,

un comportamiento del deudor, o del acreedor, de la prestación que hace incumplida la obligación. Por consiguiente, si el obligado debe hacer determinada cosa y no lo hace o cumple, o no da lo prometido, habría una «inejecución o incumplimiento por omisión». En tanto que si el obligado no debe realizar determinado acto y lo efectúa, entonces habrá un incumplimiento por acción.

b) La no necesaria manifestación de voluntad. No se requiere que exista un acto voluntario de incumplimiento a los efectos resolutorios, pues el hecho activo o pasivo que impide la ejecución de la prestación o el incumplimiento, hace que la resolución proceda.

c) La relación de causalidad, sólo a los efectos de la indemnización de daños y perjuicios derivados del incumplimiento voluntario o culposo.

d. La «existencia de una obligación». Sólo la existencia de una obligación determina el derecho de las partes a exigir el correspectivo cumplimiento. De no existir el contrato, no podrá hablarse de incumplimiento desde el punto de vista resolutorio.

De allí que el vocablo incumplimiento tenga acepciones en sentido subjetivo, objetivo y estricto. En este sentido, es importante, a los efectos de

la resolución contractual, tratar de precisar o ubicar cuál de ellas es la que guarda relación con la acción resolutoria.

3. Que el actor haya cumplido u ofrecido eficazmente cumplir.

El cumplimiento del contrato es la ejecución voluntaria del mismo por quien resulte deudor; es decir, el cumplimiento a los efectos resolutorios. No se habla del cumplimiento coactivo impuesto por el acreedor al deudor incumpliente. Por consiguiente, la acción por resolución sólo compete al contratante que ha cumplido sus obligaciones.

No obstante, puede darse el caso de que esa parte contractual ha querido cumplir y realizado una actividad orientada a ejecutar su obligación, pero la otra parte incumple. En tal caso, la parte que pretende y desea cumplir no ha cumplido en virtud de que por el efecto retroactivo de la resolución, si cumple, es posible que luego no obtenga la repetición o recuperación de la prestación cumplida.

A fin de proteger sus intereses, no es incorrecto sostener que esa parte contratante pueda ofrecer eficazmente cumplir, pero en forma garantizada para así protegerse del otro contratante, en todo caso. Claro que esta forma de "ofrecer cumplir eficazmente", debe ser solamente en determinados casos, puesto que si no se ha cumplido, mal se puede

pretender la obtención de la resolución del contrato. Tal es el caso, por ejemplo, de los contratos de arrendamiento y en general, los contratos de tracto sucesivo.

4. La Declaración Judicial.

Haciendo referencia concretamente al contrato de arrendamiento y suponiendo que las partes pueden perfectamente declarar terminado el mismo mutuo disenso o distractus, sólo el juez puede declararlo "resuelto", al tenor de lo dispuesto por el artículo 33 de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (1.999), en concordancia con el artículo 1.167 del Código Civil (1.982). En consecuencia, la resolución de pleno derecho es inadmisible, y en relación con cualquier otro contrato será discutible.

**Efectos de la Acción Resolutoria**

La doctrina señala como efectos principales de la resolución de un contrato de arrendamiento, los siguientes:

1. La terminación del contrato bilateral, que al ser declarado resuelto se extingue.

2. Un efecto retroactivo, mediante el cual el contrato se considera como si efectivamente jamás hubiese sido celebrado; sin embargo, en el

caso específico de arrendamiento, el disfrute de la cosa arrendada por parte del arrendatario no es un hecho susceptible de devolución al arrendador, por lo que en esta situación, el legislador regula la resolución haciendo que sólo opere hacia el futuro y ordenando se cumpla el contrato por lo que respecta a las prestaciones pretéritas.

3. La parte cuyo incumplimiento culposo da motivo a la resolución queda obligada a la indemnización de los daños y perjuicios que la resolución cause a la parte accionante.

**Procedimiento**

La Acción Resolutoria está encaminada a deshacer o resolver el vínculo contractual, el contrato mismo, para impedir su continuación; por tanto, supone la vigencia del mismo, es decir, que el contrato cuya resolución se pretende, esté vigente.

En segundo lugar, tal y como lo señala Bracho (1.993) citado por la Asociación Civil Dr. José Duque Sánchez (1993, 41), es claro que la acción resolutoria es procedente ante cualquier incumplimiento de cualquiera de las obligaciones a cargo de las partes, ya sea ésta de las previstas en la Ley, o de las contractualmente estipuladas en cada caso particular, siempre que se trate de obligaciones lícitas y no contrarias a disposiciones legales de orden

público.

En tercer lugar, no debe perderse de vista que para el actor, la norma del artículo 1.167 del Código Civil (1.982), siempre constituye una facultad de optar entre uno de los caminos posibles: (a) el cumplimiento forzoso, o (b) la resolución.

Por último, cabe destacar que en principio, la acción resolutoria es viable en todo caso de incumplimiento, independientemente de que se trate de contratos de plazo fijo, o a tiempo indeterminado, puesto que la norma legal en comento no hace distinciones. Es decir, el arrendamiento es siempre un contrato bilateral, independientemente de que sea plazo fijo o pro tiempo indeterminado y por tanto, a la luz del Derecho Común, siempre podrá ser objeto de la acción resolutoria.

En atención a lo expuesto, en lo atinente a un procedimiento efectivo para demandar la resolución de un contrato de arrendamiento, el legislador, en la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (1.999), lo prevé en su artículo 33 de la siguiente manera:

> Las demandas por desalojo, cumplimiento o resolución de un contrato de arrendamiento, reintegro de sobrealquileres, reintegro de depósito en garantía, 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 sentenciarán conforme a las disposiciones contenidas en el presente Decreto-Ley y al procedimiento breve previsto en el Libro IV, Título XII del Código de Procedimiento Civil, independiente de su cuantía.

A tenor de lo dispuesto por la norma en comento, el Código de Procedimiento Civil (1.987), en sus artículos 881 al 894, estipula lo relativo a los procedimientos breves, entre lo cuales se puede encuadrar un caso de demanda por resolución de contrato.

Entre sus disposiciones se citan en orden para dar inicio al procedimiento, las siguientes: (a) realizar una demanda escrita que llenará los requisitos exigidos, (b) el emplazamiento se hará para el segundo día siguiente a la citación de la parte demandada, (c) acto de contestación de la demanda, (d) el juez toma una decisión, (e) se procede a la contestación de la demanda , levantando un acta, (f) se dicta la sentencia si no comparece el demandado al segundo día siguiente al vencimiento del lapso probatorio, (g) si existe reconvención, la causa se entenderá abierta por diez días, sin término de distancia, (h) se dictará sentencia dentro de los cinco días siguientes a la conclusión del lapso probatorio o de la contestación o reconvención si las partes hubieren pedido la suspensión del lapso, (i) de la sentencia se oirá apelación si se propone dentro de los tres días siguientes, (j) si la sentencia es en firme, se procederá a la ejecución, misma que se

llevará a cabo al cuarto día siguiente, en los tres días que la preceden no ha habido cumplimiento voluntario, (k) en segunda instancia se fijará el décimo día para dictar sentencia, siendo este un lapso improrrogable, donde se admitirán las pruebas indicadas en el artículo 520 ejusdem.

En este orden de ideas, sin obviar lo señalado al respecto por el Código de Procedimiento Civil (1.987), la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (1.999) en sus artículos 35, 36 y 37 establecen el procedimiento judicial a seguir en ocasión de una demanda para terminar la relación arrendaticia, donde se perfecciona la acción resolutoria de contratos de esa naturaleza. En este sentido, el procedimiento a seguir es el siguiente: (a) introducir la demanda, (b) contestar la demanda, (c) proponer reconvención, si es el caso, (d) pronunciamiento del tribunal, (e) publicación de la sentencia, (f) dentro de los tres días de despacho siguientes a la publicación de la sentencia dictada en Segunda Instancia, el Juez remitirá los autos al tribunal de la causa.

**Criterios Doctrinales y Jurisprudenciales sobre Resolución Arrendaticia**

Serios planteamientos se han formulado en torno al supuesto de la procedencia de la acción resolutoria en los contratos a tiempo indeterminado. Las posiciones doctrinarias de calificados juristas patrios, estudiosos del derecho inquilinario, se encuentra en los argumentos siguientes:

a) El Dr. Guerrero Quintero Gilberto, citado por Varela (1.997, 227-228), expresa

> ...En razón de que el artículo 1.167 del Código Civil prevé que si en un contrato bilateral, una de las partes incumple su obligación, la otra puede solicitar la resolución del contrato; sin hacerse distinción del tipo de contrato (si es a tiempo determinado o no). Por tanto cualquier incumplimiento que no pueda ubicarse dentro de las previsiones del artículo 1º del Decreto Sobre Desalojo, hace resoluble el contrato a tiempo indeterminado...

Se acoge así el mencionado autor a la tesis de la procedencia la demanda de resolución de contratos a tiempo indeterminado, por casos que no sean los contemplados o no coincidentes con el artículo 1º del Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas, derogado. Esta consideración hoy día tiene plena vigencia otorgada por la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (1.999), que rige la materia inquilinaria en la actualidad.

b) Dentro de esta misma corriente se encuentra el Dr. Gustavo Contreras, citado por Varela (1.997, 228), quien ampliamente expone:

> Sin embargo, otra corriente más moderna, a la cual nos adscribimos, en forma aguda sostiene que en los contratos de arrendamiento a tiempo indeterminado, en casos especiales o singulares, es plenamente factible que procesada la resolución contractual por causa distinta a las señaladas en las letras indicadas en el artículo 1º del D.L.S.D.V., como por ejemplo entre otros, que el arrendatario haya dado en

> subarrendamiento el inmueble sin consentimiento expreso y escrito del propietario o arrendador. ... Y otro singular caso en que, a nuestro criterio, puede proceder la acción resolutoria en los contratos a tiempo indeterminado, es cuando el arrendatario a sido continuamente requerido al pago de sus alquileres atrasados mediante el proceso intimatorio contenido en la letra a) del artículo 12 del Decreto en cuestión...

c) Para el Dr. Bracho, citado por la Asociación Civil Dr. José Duque Sánchez (1993, 39-52), el arrendador puede optar indistintamente entre la acción resolutoria y la de desalojo contemplada en el literal a) del artículo 1 del Decreto Legislativo. En cuanto a las causales de desocupación contenidas en los literales b), c), d), y e) del citado artículo 19, piensa que no hay duda en cuanto a la improcedencia de la acción resolutoria, cuando la misma tenga como fundamento un supuesto de hecho coincidente con los que configuran dichas causales.

d) El Dr. Harting (1.999), señala que es necesario distinguir:

> 1. Si el inquilino utiliza el inmueble para fines deshonestos o lo deteriora gravemente, es necesario recurrir al órgano administrativo mediante una solicitud de desocupación consagrada en el artículo 1, literales d y e, del Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas, de acuerdo con los principios precedentemente explanados.
>
> En cambio si la pretensión del arrendador está dirigida ante el incumplimiento de esas obligaciones, a demandar su cumplimiento (utilización del inmueble para el fin pactado y

no deteriorarlo), el órgano competente es el judicial, por vía del artículo 1.167 del Código Civil.

2. En el supuesto de falta de pago del canon arrendamiento, la solución dependería, pues si deseado es la cancelación, entonces cabe acción cumplimiento por vía judicial (artículo 1.167 Código Civil).

Si se busca la desocupación del inmueble, entonces se debe intentar la acción de desocupación o desalojo, consagrada en el artículo 1, literal a, del Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas...

El citado autor se adhiere a la tesis de la no procedencia de la acción resolutoria en los casos de contratos de arrendamiento a tiempo indeterminado cuando los incumplimientos en que se fundamenta la demanda son coincidentes con los destacados en los literales a, d, e, del artículo 1º del Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas (derogado). Siendo procedente la acción de resolución en el supuesto de Subarrendamiento (artículo 34 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios).

El punto tratado no es pacífico en doctrina. Los criterios antes expuestos van desde el negador rotundamente de procedencia de la acción resolutoria en los contratos a tiempo indeterminados, hasta los que la admiten cuando la causa de resolución no es coincidente con las contempladas con el artículo 34 ejusdem, excepto la de la letra a), es decir la falta de pago, en la cual si es procedente la acción resolutoria.

En doctrina no existe claridad al calificar como resolutoria una facultad que es revocatoria cuando se hace distinción de la acción de resolución y la acción de desocupación. En este Martínez (1.979), citado por Varela (1.997, 231-232), expone:

> La acción de resolución es una acción típica de los contratos sinalagmáticos. El incumplimiento que procede de la culpa de una de las partes ligada contractualmente da derecho a la otra parte a pedido ante los Tribunales de Justicia la resolución de vínculo que los une, quedando ésta liberada de incumplimiento de sus respectivas obligaciones. Mientras que la acción de desocupación..., no tiende a lograr la resolución del contrato, pues este, por la sola manifestación de voluntad de arrendador, se encuentra resuelto, tal como lo dispone el artículo 1.615 del Código Civil.

Igual imprecisión se observa de parte de la jurisprudencia, en la decisión de la Corte Suprema de Justicia en pleno, con ponencia del Magistrado Dr. Carlos Trejo Padilla, por decisión de fecha 10 de Febrero de 1.982, se dictaminó:

> ...A juicio de esta Corte no existe una absoluta contradicción o colisión entre las referidas normas legales que obliguen a declarar que ha sido derogado totalmente el artículo 1.615 del Código Civil. En efecto, no parece que la nueva legislación le hubiera quitado al propietario arrendador de manera absoluta la facultad para solicitar la resolución del contrato, sino que simplemente sujeta el ejercicio de esa facultad al cumplimiento de determinados requisitos administrativos, con el fin de tutelar el interés de la

> parte más débil en la relación jurídica. Con ello el legislador ha querido dar cumplimiento tanto al postulado constitucional que establece que la propiedad (derecho ínsito en la relación arrendaticia) debe cumplir una función social y estar sometida, por lo tanto, a las restricciones que exija el interés colectivo, como postulado, también fundamental, que propugna la realización de los principios de justicia social en beneficio del. interés de la comunidad (artículos 99 y 95 de la Constitución Nacional).

Dicha manifestación de voluntad no puede ser considerada como resolución sino como revocación; la extinción del contrato es la consecuencia pero el medio para extinguirlo no es el mismo. Al tratar este punto, el Dr. Harting (1.999, 44), asevera que comulga con la tesis de la Corte Suprema de Justicia en el último punto de esta sentencia comentada, por cuanto tal divergencia se funda en la consideración de no prescribir la primera parte del artículo 1.615 del Código Civil, en forma alguna, causas de resolución del contrato arrendaticio a plazo indeterminado, sino una forma de extinción por voluntad unilateral.

En este orden de ideas, la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, promulgada en 1.999, vigente a partir del 2.000 supuso mejoras en relación a la regulación de la materia inquilinaria en el país; sin embargo, se siguen presentando demandas por resolución de contrato, donde el Tribunal Supremo de Justicia ha tenido que dictar sentencias que brinden solución a problemas planteados en el ámbito arrendaticio. De esta manera se citan,

entre otras las siguientes jurisprudencias emanadas del Tribunal Supremo de Justicia, a saber:

1. Competencia. Tribunales competentes para conocer de las demandas por resolución o cumplimiento de contratos de arrendamiento. La Sala Político – Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia, en sentencia de fecha 6 de Abril de 2.000, citado por Pierre (2.000, 349-350), dispuso lo siguiente:

> ...Esta Sala ha establecido, en reiterada jurisprudencia, el criterio de que corresponde al Poder Judicial, a través de los Tribunales de Justicia, el conocimiento y decisión de las acciones por desalojo, resolución o cumplimiento de contrato, independientemente de su naturaleza y de que la consecuencia de la misma sea la entrega del bien inmueble objeto del contrato...
>
> Del análisis del libelo de la demanda resulta evidente que la acción ejercida es la resolución de un contrato de arrendamiento, por la supuesta falta de pago de los cánones de arrendamiento, acción ésta de derecho común prevista en el artículo 1.167 del Código Civil, cuyo conocimiento y decisión única y exclusivamente corresponde a los órganos jurisdiccionales, según lo dispuesto en el artículo mencionado, en el artículo 1º del Código de Procedimiento Civil y en el artículo 33 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios. Así se declara.

Como se desprende de la sentencia anterior, el Tribunal Supremo de Justicia, a través de su Sala Político – Administrativa dirime sobre una acción

de resolución de contrato de arrendamiento, así como de la competencia de determinados órganos para conocer de la materia inquilinaria, reafirmando el criterio de eficacia de una acción resolutoria a tenor de lo estipulado en el Código Civil (artículo 1.167), Código de Procedimiento Civil (artículo 1º) y Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (artículo 33).

2. Conocimiento y Decisión de la acción ejercida en la resolución de un contrato de arrendamiento y su procedimiento. La Sala Político – Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia, en sentencia de fecha 17 de Mayo de 2.000, citado por Pierre (2.000, 553-554), dispuso lo siguiente:

> [...] La remisión que la citada Ley de Arrendamientos Inmobiliarios efectúa al procedimiento breve contemplado en el artículo 881 y siguientes del Código de Procedimiento Civil para la ventilación de las causas; erradica toda duda especulativa sobre la jurisdicción para los casos de desalojo, cumplimiento o resolución de contrato, reintegro de sobrealquileres, reintegro de depósito en garantía ... y cualquier otra acción derivada de una relación de arrendamiento sobre inmuebles urbanos o suburbanos.
>
> Esta Sala previo análisis de las consideraciones anteriores, acoge aplicar con preferencia la totalidad de la especial legislación inquilinaria frente al procedimiento de regulación de la jurisdicción contemplado en el Código de Procedimiento Civil y, a tales efectos, interpreta el supuesto de hecho contemplado en el artículo 35 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, en cuanto a la regulación de la jurisdicción, a causa de un juez extranjero.
>
> Ahora bien, en el caso de marras se observa que del análisis del libelo de la demanda resulta evidente que la acción

> ejercida es la resolución de un contrato de arrendamiento, acción ésta de derecho común prevista en el artículo 1.167 del Código Civil, cuyo conocimiento y decisión única y exclusivamente corresponde a los órganos jurisdiccionales, según lo dispuesto en el antes mencionado artículo, en los artículos 1º del Código de Procedimiento Civil y en el artículo 33 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, mediante el procedimiento breve previsto en el artículo 881 y siguientes del Código de Procedimiento Civil y así expresamente se declara.

3. Cumplimiento o Resolución de Contratos de Arrendamiento, Procedimiento, Casación. Auto de La Sala de Casación del Tribunal Supremo de Justicia, en sentencia de fecha 31 de Octubre de 2.000, citado por Pierre (2.000, 251-252), dispuso lo siguiente:

> [...] El artículo 33 de la novísima Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, señala que el procedimiento aplicable a las demandas por cumplimiento o resolución de un contrato de arrendamiento, será el previsto en el Libro IV, Título XII del Código de Procedimiento Civil. Al efecto señala:
>
> Las demandas por desalojo, cumplimiento o resolución de un contrato de arrendamiento, ..., y cualquier otra acción derivada de una relación arrendaticia sobre inmuebles urbanos o suburbanos, se sustanciarán y sentenciarán conforme a las disposiciones contenidas en el presente Decreto – Ley y al procedimiento breve previsto en el Libro IV, Título XII del Código de Procedimiento Civil, independientemente de su cuantía.
>
> Ahora bien, no existe en dicha ley impedimento alguno para la admisión del recurso de casación en sentencias que, como en el caso de autos, se dicten en los procedimientos por resolución o cumplimiento de un contrato de arrendamiento,

> sólo en lo atinente a los fallos emitidos en los procedimientos por desalojo, no está consagrado el recurso de casación, tal como lo señala el artículo 36 de dicha Ley.

Como se evidencia de la jurisprudencias presentadas, El Tribunal Supremo de Justicia, aún cuando no escudriña la naturaleza de la facultad otorgada a los contratantes en el artículo 1.615 del Código Civil, se ha acogido plenamente a la tesis de la procedencia de la acción resolutoria en los contratos a tiempo indeterminado, fundamentado su criterio en la jurisdicción de los jueces ordinarios en materia civil (artículo 1 del Código de Procedimiento Civil), sobrentendiéndose naturalmente que ni el derogado Decreto Legislativo sobre Desalojo de Vivienda, ni la actual Ley de Arrendamientos Inmobiliarios desestimaron la facultad resolutoria como se expuso.

A modo de colofón, aun desde el punto de vista de la filosofía del sistema inquilinario, no se cree que sea la intención del legislador amparar a la parte incumplidora de sus obligaciones contractuales, pues el legislador en la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (1.999), en su verdadero propósito, protegió al inquilino no permitiendo que el contrato pudiera deshacerse libremente conforme lo consagraba el artículo 1.615 del Código Civil.

## CONCLUSIONES

Uno de los últimos desgajamientos del Derecho Procesal Civil en su continua evolución histórica lo constituye el Derecho Inquilinario, producto de una serie de acontecimientos económicos, políticos y sociales, aún cuando no de nueva data, hoy conforman elementos de presión ineludibles para los juristas, a pesar de la voluntad de muchos, guiada por intereses simplemente materiales, se han visto en la necesidad de reconocer su existencia como rama autónoma y distinta en su aplicación e interpretación de las tradicionales normativas del llamado Derecho Común, que no es más que el apego a las normas de Derecho Sustantivo Civil encerrado en los estancos tradicionalistas del Código Civil, mismo que contempla una serie de articulados, caducos e invigentes por la aplicación de leyes especiales que derogan la Ley general.

La doctrina y jurisprudencia de los estudiosos de la ciencia jurídica han ido encargándose de definir y perfilar el alcance del Derecho Inquilinario, social por excelencia; en virtud de lo cual, ha entrado en vigencia la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, que regula la materia arrendaticia en el país, y tiene pro finalidad lograr un equilibrio justo entre los intereses del arrendador y del arrendatario, y garantizar jurisdiccionalmente dichos intereses.

El objeto de esta ley es la regulación del arrendamiento fijado entre las partes; por tanto, se considera el arrendamiento como un contrato consensual, sinalagmático perfecto, de buena fe y oneroso en virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a mantener en la posesión pacífica y útil de una cosa mueble o inmueble, durante cierto tiempo, a otra persona llamada arrendatario, mediante el pago de un precio

El pago del canon arrendaticio, el mismo constituye un deber jurídico - moral y un derecho para el arrendatario, así como un derecho-deber del arrendador. En efecto, el pago del canon arrendaticio constituye un deber, un "deber jurídico" en cuanto el arrendatario se obliga a pagar un precio determinado (artículo 1.579, Código Civil) y entre sus dos obligaciones principales está la de pagar el canon arrendaticio en los términos convenidos (ordinal 2 artículo 1.592, ejusdem).

En tanto que también tiene un deber moral", tratándose que el arrendatario cuando celebra el contrato y recibe el bien, lo usa, goza o disfruta a cambio de un precio que debe pagar, en cuya relación se supone que las partes celebran el contrato en el entendido que ambas saben que cumplirán recíprocamente sus correspectivas obligaciones, con sujeción siempre al principio de la "bona fide"; y si en determinado momento el arrendador rehusa recibir el pago del precio estipulado, el arrendatario tiene

el "derecho" de liberarse de ese deber de pagar consignando lo adeudado del modo establecido en la ley.

Asimismo, el arrendador tiene también "derecho-deber", de exigir al arrendatario el pago del canon arrendaticio en los términos convenidos (derecho), así como el "deber" de no negarse a recibirlo cuando el arrendatario se lo entregue o pague en los términos convenidos o el que indique de modo especial la ley.

En efecto, el arrendador tiene el derecho de exigir al arrendatario el pago del canon arrendaticio, como contraprestación por el goce del inmueble arrendado; así mismo, tiene la obligación de recibir ese pago, pues de rehusarlo, ante la actitud cumpliente de su deudor arrendaticio, aquél incurre en mora a menos que éste no le pague la pensión adecuada en los términos convenidos, dentro de las consideraciones realizadas, pues el arrendador está obligado a no obstaculizar el pago que le haga el arrendatario a los fines de obtener su estado de solvencia inquilinaria.

En atención a ello, la falta de pago o su extemporaneidad causan al arrendatario insolvencia. Este es el caso del pago extemporáneo realizado de manera anticipada. En este sentido existen discrepancias que le corresponden al órgano de Poder Judicial resolver, por cuanto, en el ámbito civil, el arrendatario debe pagar el alquiler en los términos convenidos de

acuerdo a los señalado en el Código Civil, artículo 1.592, ordinal 2º; y, además, las obligaciones deben cumplirse exactamente como han sido contraídas (artículo 1.264 ejusdem).

Según estas normas bien puede inferirse que las partes han podido estipular que el arrendatario pague el precio arrendaticio anticipadamente, esto es, antes del vencimiento del periodo correspondiente. Si de tal manera han actuado las partes, se comprende que el arrendatario no puede infringir permisivamente tal obligación.

Desde este punto de vista, se pone en duda la fuerza obligatoria del pago anticipado en el ámbito inquilinario, en razón de que el artículo 51 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios establece que cuando el arrendador de un inmueble se rehusare a recibir el pago de la pensión de arrendamiento vencida, podría el arrendatario consignarla; lo cual indicaba que el pago del alquiler podría efectuarse después de vencido el mes de que se trate y no antes.

De manera que, no sólo es el pago causal de extinción del arrendamiento; ésta se puede dar bien sea por consignación de canon arrendaticio por ante un tribunal o por resolución del contrato de arrendamiento.

En el primer caso, si es por consignación, esta supone un beneficio o derecho que le concede la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios al arrendatario, o a cualquier tercero que actúe en su nombre y en cargo de aquél, cuando el arrendador o propietario rehuse recibir la pensión de arrendamiento vencida, para que pueda consignarla en el Tribunal de Municipio de la ubicación del inmueble, dentro de los quince (15) días continuos siguientes al vencimiento de esa mensualidad.

La acción resolutoria por su parte consiste en la resolución del contrato de arrendamientos por incumplimiento. En sentido general, el incumplimiento de una de las partes de las obligaciones principales del arrendamiento, reguladas legalmente, permite que la parte afectada, con fundamentación en lo establecido en el artículo 1.167 del Código Civil, solicite la resolución del contrato.

En el supuesto de que existiere alguna cláusula contractual que estableciere las causas determinantes de dicha resolución, la parte afectada por el incumplimiento igualmente podrá invocarla. En el primer caso, la resolución es legal, y en el segundo, convencional. No obstante, en ambos casos la tramitación es judicial.

Las anteriores aseveraciones permiten concluir que si bien es cierto que la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios faculta al arrendatario para

consignar la pensión de arrendamiento dentro de los quince días siguientes al vencimiento de cada mes, cuando el arrendador rehuse recibir el pago correspondiente, en realidad no puede significar que la consignación efectuada antes de ese lapso de tiempo, aún cuando extemporánea por anticipada, pueda considerarse al arrendatario en estado de insolvencia, porque precisamente el arrendador no se causa ningún perjuicio, por una parte, y es de observar que en el artículo 51 de la Ley en vigencia no se dice que el arrendatario, dentro de los supuestos allí previstos "debe" consignar, sin o que "puede" consignar dentro de citado lapso de tiempo. Y como "poder" es una opción, facultad, puede o no consignar, no obstante que su no ejercicio se traduce en agotamiento del derecho por inactividad que, al propio tiempo se interpreta como la renuncia del derecho.

Pareciera no ser posible considerar que en ese poder, en esa facultad, vaya implícita alguna prohibición orientada a impedir que la consignación pueda hacerse anticipadamente.

Es por ello que el Legislador ha previsto la posibilidad de la consignación con fines liberatorios para el supuesto específico en el cual el arrendador se negare a recibir el pago de la pensión correspondiente, y es evidente que mal podría negarse el arrendador a recibir el pago cuando la oportunidad para exigirlo aún no ha llegado; además de entender, dentro de

la idea de considerar al deudor como la parte más débil de la relación obligatoria, por lo que se supone que le interesa realizar la prestación lo más tarde posible. De esta manera, el acreedor no puede exigir la prestación antes del vencimiento, pero el deudor podrá liberarse antes sin que el acreedor pueda rechazar el pago.

Entonces, si el arrendatario consigna anticipadamente, es decir, antes del tiempo previsto en el contrato, la consignación no puede ser considerada ineficaz, por cuanto ella no afecta los intereses económicos del arrendador, y esencialmente en razón de prever la ley el plazo en beneficio del deudor de modo que puede ejercer el mismo no pagando todavía o bien consignar renunciando al beneficio, pero no en contra de su voluntad.

Además, la consignación aún cuando sea extemporánea por anticipada, no constituye un incumplimiento a la obligación de pagar el arrendamiento, como tampoco está prohibida por alguna disposición de la ley.

En realidad, la consignación constituye un acto voluntario de carácter facultativo, y en virtud de lo establecido en el mencionado artículo 51 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, de que el arrendatario podrá consignar la pensión arrendaticia cuando el arrendador se rehuse a recibir el pago, ello no significa en modo alguno que ese rehusamiento constituya requisito previo

y esencial a probar por el arrendatario, para que sea considerado en estado de solvencia.

De modo que sostener la ineficacia de la consignación anticipada con fundamento en que la mensualidad todavía no es exigible, constituye más bien una interpretación en contrario a lo previsto en el artículo 1.214 del Código Civil que consagra el plazo establecido siempre en beneficio del deudor, más no del acreedor, y éste es quien no puede exigir el pago arrendaticio anticipado.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS


Asociación Civil Dr. José Duque Sánchez (1.993). **Jornadas Sobre Derecho Inquilinario.** Barquisimeto: Jurídicas Rincón, C.A.

Brender, C. (1.996). **Problemas Inquilinarios.** Caracas: Livrosca.

_____ (1.996). **Análisis de la Doctrina y la Jurisprudencia Inquilinaria.** (2da. Ed.). Caracas: Livrosca.

_____ (1.998). **Práctica Forense Inquilinaria.** Caracas: Livrosca.

Cabanellas, G. (1.981). **Diccionario Jurídico Elemental.** Buenos Aires: Heliasta, S.R.L.

Castillo, C. (2.000, Diciembre 11). "Veredicto sobre el Derecho Inquilinario en Venezuela". **El Nacional.** p.E-5.

Catalá, J. (1.986). **Principios de Derecho Inquilinario.** Caracas: Centauro.

Código Civil. (1.982). **Gaceta Oficial de la República de Venezuela, 2.990** (Extraordinario), Julio 26, 1.982.

Código de Procedimiento Civil (1.987). **Congreso de la República de Venezuela, Gaceta Oficial Nº 3.970** (Extraordinario), Marzo 13, 1.987.

Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (1.999). **Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela, 36.860** (Extraordinaria), Diciembre 30, 1.999.

Contreras B., G. (1.996). **El Contencioso Administrativo Inquilinario.** (2da. Ed.). Caracas: Paredes Editores.

Gelman, R. (1.993). **Contratos y Garantías.** (3era. Ed.). Maracaibo: Fundación para el desarrollo de la Ciencia y la Tecnología en la Región Zuliana, Unidad de Promoción y Divulgación.

González, A. (2.000). **Procedimientos y Formularios Comentados de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios.** Caracas: El Guay, S.R.L.

Guerrero Q., G. (1.993). **Canon Arrendaticio y su Praxis Procesal.** Caracas: Guerquín.

_____ (1.999). **Temporalidad Arrendaticia.** Caracas: Livrosca.

Guerrero Q., G., y Guerrero R., G. (2.000). **Tratado de Derecho Arrendaticio Inmobiliario.** (2 vols.). Caracas: Livrosca.

Henríquez, R., y Kiriakidis, J. (2.000). **Nuevo Régimen Jurídico sobre Arrendamientos Inmobiliarios.** Maracaibo: Centro de Estudios Jurídicos del Zulia.

Harting, H. (1.999). **El Arrendamiento: Doctrina y Jurisprudencia.** (2da. Ed.). Caracas: Livrosca.

Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (1.999). **Gaceta Oficial de la República de Venezuela, 36.845** (Extraordinario), Diciembre 7, 1.999.

Maduro, E. (1.986). **Curso de Obligaciones: Derecho Civil III.** (6ta. Ed.). Caracas: Universidad Católica Andrés Bello.

Nuñez, E. (1.990). **La Prescripción Adquisitiva de la Propiedad: Aspectos Prácticos y Procesales.** Caracas: Vadell Hermanos.

_____ (1.996). **El Nuevo Derecho Inquilinario Venezolano: Aspectos Sustantivos y Procesales.** Caracas: Vadell Hermanos.

Pierre, O. (2.000). **Sentencia de la Sala Político – Administrativa** del 6 de Abril de 2.000, (Tomo IV) con ponencia del Magistrado Levis Ignacio Zerpa, en el juicio de Carmen Yalul Hernández y otros, en el expediente Nº 16.484, sentencia Nº 00785.

_____ (2.000). **Sentencia de la Sala Político – Administrativa** del 17 de Mayo de 2.000 (Tomo V) con ponencia del Magistrado José Rafael Tinoco, en el juicio de Marianella De La Cruz García contra Taller Betania, S.R.L., en el expediente Nº 0129, sentencia Nº 1146.

_____ (2.000). **Auto de la Sala de Casación Civil** del 31 de Octubre del 2.000 (Tomo X) con ponencia del Magistrado Carlos Oberto Vélez, en el juicio de Fernando Hernández Merchán contra La Hoja Drive, S.R.L., en el expediente Nº 00 – 160, sentencia Nº 184.

Rangel, J., y Sanromán, R. (1.995). **Derecho de los Negocios.** México: International Thompson.

Universidad Católica Andrés Bello. (1.997). **Manual para la elaboración del Trabajos de Grado en el área de Derecho para optar al título de Especialista.** Caracas: Autor.

Varela, J. (1.997). **Legislación Inquilinaria Práctica.** Caracas: El Guay, S.R.L.