aar7335

Trab
D2004
L4.

UCAB Universidad Católica Andrés Bello
CENTRO CULTURAL PADRE CARLOS G. PLAZA S.J.
BIBLIOTECA CENTRAL - SALA P. PLAZA S.J.
PLANTA BAJA - REFERENCIA

ANÁLISIS CRÍTICO DE LA NUEVA LEGISLACIÓN ARRENDATICIA

ANÁLISIS CRÍTICO DE LA NUEVA LEGISLACIÓN ARRENDATICIA

AURA JANESKY LEHMANN GONZÁLEZ

Trabajo de Ascenso a Profesor Agregado

UCAB-Caracas-2004

INDICE

I.- INTRODUCCIÓN.....3

II.- EL ARRENDAMIENTO.....6

2.1.-Concepto

2.2.- Clasificación

2.3.- Caracteres

2.4.- Elementos

III.- OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y DEL ARRENDATARIO.....10

IV.- ÁMBITO DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS INMOBILIARIOS.....15

V.- GARANTÍAS DE LA RELACIÓN ARRENDATICIA.....19

VI.- FIJACIÓN DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO.....23

VII.- DERECHO DE PREFERENCIA Y RETRACTO LEGAL.....27

7.1.1- Derecho de preferencia para adquirir el inmueble

7.1.2.- Derecho de Preferencia para seguir arrendando

7.2.- Retracto legal Arrendaticio

VIII.- PRORROGA LEGAL.....35

IX.- PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO.....39

X- PROCEDIMIENTO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO INQUILINARIO..43

XI.-EXTINCIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.....51

XII.-PROCEDIMIENTO JUDICIAL.....58

XIII.- MEDIOS ALTERNATIVOS PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.....64

13.1.- Negociación

13.2.- Conciliación y mediación

13.3- Mediación

13.4.- Elementos de la mediación

13.5.- Conciliación

13. 6.- Arbitraje

13.7.- Naturaleza Jurídica del Arbitraje

XIV.- CAPACIDAD PARA COMPROMETER EN ARBITRAJE.....72

XV.- RECURSOS CONTRA EL LAUDO ARBITRAL.....78

XVI.- ÁMBITO LEGISLATIVO DE LOS MEDIOS ALTERNATIVOS.....81

XVII.- CONCLUSIÓN.....86

BIBLIOGRAFÍA.....91

CAPITULO I

INTRODUCCIÓN

La nueva Ley de Arrendamientos Inmobiliarios viene a unificar en un solo texto legal la normativa que con anterioridad se encontraba dispersa en diversas leyes, resoluciones y decretos que quedaron expresamente derogadas por el artículo 93 de la nueva legislación. Sin embargo siguen aplicándose en forma supletoria las disposiciones del Código Civil, sobre todo en los casos de los contratos a tiempo determinado, las normas de la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos y las disposiciones del Código de Procedimiento Civil.

La nueva Ley de Arrendamientos Inmobiliarios ha resuelto la mayoría de los problemas que la materia inquilinaria presentaba, restringiendo por una parte, la competencia de los organismos administrativos solo al campo de la fijación de los cánones de arrendamiento de los inmuebles sujetos a regulación de conformidad con el referido Decreto Ley, lo cual se traduce en la reducción significativa del tiempo que tardaba un juicio de desocupación ya que la mayoría de los casos el inquilino recurría a la vía administrativa como táctica dilatoria para retardar al máximo la desocupación del inmueble arrendado. Por otro lado amplía el campo de actuación de la vía judicial que mediante el juicio breve simplifica y unifica los procedimientos, lo cual se traduce en celeridad y economía procesal.

Son múltiples las ventajas que la nueva legislación contiene, con respecto al derecho de preferencia para seguir arrendando una vez vencido el contrato, como para comprar el inmueble en caso de que el propietario decidiera venderlo, el primer caso fue sustituido por la prórroga legal, y el segundo caso se sigue manteniendo pero sin las restricciones contempladas en los Decretos 513 y 576, es decir el arrendatario tendrá derecho a adquirir el inmueble arrendado con prioridad a un tercero pero a precio de mercado y en las misma condiciones en que lo adquiriría un tercero.

A juicio del legislador y según quedó plasmado en la Exposición de Motivos a la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios uno de sus principales objetivos fue estimular la inversión privada nacional y extranjera en la construcción de desarrollos inmobiliarios para ser destinados al arrendamiento de viviendas o comercios, reactivando así la industria de la construcción considerada por muchos como la más grande del país por la cantidad de empleos que genera.

En el caso del arrendamiento, a pesar de contar actualmente con una Ley de Arrendamientos Inmobiliarios que ha resuelto la mayoría de los problemas que en esta materia se presentaban, sobre todo el caso de la escacez de viviendas dadas en alquiler, con una ley moderna, equilibrada y protectora de la seguridad de los derechos de las partes involucradas en la relación arrendaticia, restringiendo por una parte, la competencia de los organismos administrativos sólo al campo de la fijación de los cánones de arrendamiento de los inmuebles sujetos a regulación de conformidad con el referido Decreto Ley, y por el otro lado ampliando el campo de la actuación de la vía judicial, que mediante el juicio breve simplifica considerablemente los procedimientos, no han dejado de presentarse dificultades

al momento de accionar esta última vía, porque siempre resulta costosa y lenta, debido al congestionamiento de causas que presentan la mayoría de nuestros Tribunales, lo cual podría resolverse aplicando los medios alternativos para la solución de conflictos, que una vez que empiecen a ser utilizados por el venezolano común, influirán notablemente en la consolidación del sector inmobiliario, a través de la incorporación al mercado de una cantidad importante de viviendas desocupadas por el temor de sus propietarios a darlas en arrendamiento y además se impulsará la construcción masiva de desarrollo inmobiliarios para arrendar, todo lo cual se traducirá en el crecimiento de la economía por la inversión tanto nacional como extranjera, por tal circunstancia los medios alternativos para la solución de conflictos tienen un tratamiento especial en esta investigación.

CAPITULO II

EL ARRENDAMIENTO

2.1.- *Concepto*

El Código Civil venezolano en su artículo 1579 define el arrendamiento así: El arrendamiento es un contrato por el cual una de las partes contratantes, se obliga a hacer gozar a la otra de una cosa mueble o inmueble, por cierto tiempo y mediante un precio determinado que ésta se obliga a pagar a aquella."

Al propietario o administrador que da en arrendamiento se le denomina arrendador, al que recibe la cosa se le denomina arrendatario o inquilino del inmueble.

El Código Civil venezolano descompuso el arrendamiento del Código Napoleónico en dos tipos contractuales: el arrendamiento limitado a cosas y la prestación de servicios subdividida en contratos de obras (la locatio-conductio operis faciendi) y contrato de trabajo (la locatio-conductio operarium) (1)

Antes de la promulgación de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, la normativa en esta materia estaba dispersa en distintos textos legales, como el Código Civil, el Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas promulgado el 9-09-60, la Ley de Regulación de Alquileres promulgada el 1-08-60, reformada el 2-01-87, el Reglamento de la Ley de Regulación de Alquileres y del Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas, promulgado el 9-09-60, modificado según

(1) AGUILAR GORRONDONA (03): Contratos y Garantías. 359

Decreto Nro. 882, de fecha 26-01-72, publicado en Gaceta Oficial Nro. 29.719 de fecha 27-01-72 y los Decretos de Protección Inquilinaria, el Nro. 513, dictado en fecha 6-01-71 y el Nro. 576, dictado el 14-04-71.

La situación planteada creaba una gran inseguridad jurídica para las partes, además de que la legislación era excesivamente proteccionista del arrendatario, por considerarlo el débil jurídico de la relación arrendaticia.

Lo anterior cambió totalmente con la entrada en vigencia de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, primero porque se recogen en una sola ley todos los supuestos de la relación arrendaticia, se limitan las facultades del Organismo Administrativo, al que sólo le corresponde lo relativo a la regulación del inmueble, y se equiparan los derechos y obligaciones de las partes, siempre preservando aquellos derechos que protegen o benefician al arrendatario, considerándolos de orden público y en consecuencia irrenunciables.

2.2.- Caracteres

a.- Bilateral

b.- Consensual: Se perfecciona con el consentimiento de las partes contratantes.

c- Oneroso: Existen prestaciones y contraprestaciones de cada una de las partes que intervienen en la contratación.

d.- Buena Fe: Tiene gran importancia la intención de las partes al celebrar el contrato.

e.- Sinalagmático perfecto: Desde el mismo momento en que nace la relación se generan derechos y obligaciones para cada una de las partes

f.- De tracto sucesivo: es decir que no se agota en un solo acto, sino que genera obligaciones principales para las partes, todo el tiempo que dure la relación arrendaticia.

2.3.-Clasificación

El arrendamiento puede ser de dos tipos

a.- Arrendamiento de bienes muebles: No existe una regulación expresa dentro de nuestro Código Civil sobre esta materia, razón por la cual se aplican por analogía las disposiciones contenidas en los diferentes textos legales que regulan lo relativo a los bienes inmuebles.

b.- El arrendamiento de bienes inmuebles se encuentra regulado en la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios promulgada en enero del año 2000 y como norma supletoria se aplican las disposiciones del Código Civil.

Los bienes inmuebles susceptibles de arrendamiento son : Las casas y los Predios rústicos.

Antiguamente se planteaba una discusión sobre los alcances de la palabra casa, para Hermes Harting, dentro de la terminología jurídica de la palabra casa el concepto es más amplio que el simple sinónimo de vivienda por cuanto no solamente abarca éste sino también el de cualquier inmueble siempre y cuando esté edificado en área urbana. (2)

En conclusión para el derecho, casa es "todo aquel inmueble urbano edificado".

Para el derecho casa serían entonces los apartamentos de edificios, locales comerciales, locales de industrias, siempre y cuando se encuentren en áreas

(2) Hermes Harting (96), El Arrendamiento, Doctrina y Jurisprudencia, 12

urbanas.

2.4.-Elementos

Los elementos esenciales para la validez del contrato de arrendamiento son tres:

a.- Consentimiento: El cual debe manifestarse en cuanto a la naturaleza del contrato, la cosa objeto del mismo, el precio, la duración, las garantías, una cosa mueble o inmueble, cuyo goce es prometido al arrendatario y la causa de la obligación que éste contrae de pagar un precio o canon de arrendamiento por el uso, goce y disfrute del inmueble arrendada

b.- Capacidad: La única norma expresa en el Código Civil sobre esta materia, es que quien tiene la simple administración no puede arrendar por más de dos años., salvo disposición especial. Es decir que el arrendamiento no siempre es un acto de simple administración. El contrato de arrendamiento está sujeto a las reglas generales sobre capacidad para contratar y a las especiales para dar o recibir en arrendamiento, la regla general está contemplada en los artículos 1143 y 1144 del Código Civil y las especiales en los artículos 1581 y 1582 ejusdem.

c.-Objeto: El objeto del arrendamiento lo constituyen las obligaciones de las partes, es decir las obligaciones del arrendador y las obligaciones del arrendatario.

c.1.- La obligación principal del arrendador consiste en hacer gozar a otro denominado arrendatario de una cosa durante cierto tiempo.

c.2.- La obligación principal del arrendatario es pagar el precio (canon de arrendamiento) en dinero o en especie.

CAPITULO III

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y DEL ARRENDATARIO

3.1.- Obligaciones del Arrendador

Las obligaciones del arrendador las encontramos en las disposiciones del Código Civil y la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios. Así tenemos que en el artículo 1585 del Código Civil se establece: " El arrendador está obligado por la naturaleza del contrato y sin necesidad de convención especial:

3.1.1- A entregar al arrendatario la cosa arrendada.

3.1.2- A conservarla en estado de servir al fin para que se la ha arrendado.

3.1.3- A mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa arrendada, durante el tiempo del contrato."

De conformidad con lo estipulado en el transcrito artículo 1585, el arrendador tiene tres obligaciones fundamentales como lo son la entrega de la cosa, conservarla en buen estado y mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa arrendada. El artículo 1586 ejusdem amplia la primera obligación al establecer que el arrendador no solo debe entregar la cosa arrendada sino que debe entregarla en buen estado, en este sentido establece el artículo 12 de la Ley de Arrendamiento Inmobiliarios: "Los propietarios y administradores de inmuebles destinados al arrendamiento, están en la obligación de mantenerlos en buen estado de mantenimiento y conservación. A estos efectos, deberán contratar con personas especializadas el servicio de mantenimiento de ascensores, montacarga,

incineradores, ductos de basura, tanques de agua, equipos hidroneumáticos y cumplir con lo establecido en las disposiciones pertinentes en lo relativo a pintura y exigencias sanitarias del inmueble. Todo ello, sin perjuicio de las estipulaciones que al respecto establezcan las partes. Los derechos y obligaciones derivadas del incumplimiento de esta disposición se regirán por las disposiciones del Código Civil y demás Leyes u Ordenanzas aplicables. El propietario no estará obligado a efectuar reparaciones que se originen por daños maliciosos causados por los arrendatarios."

Adicionalmente a las obligaciones transcritas contempladas tanto en el Código Civil como en la Ley de Arrendamiento Inmobiliarios tenemos que el arrendador está obligado para con el arrendatario al saneamiento de todos los vicios y defectos de la cosa arrendada que impidan su uso, aunque no los conociere al tiempo del contrato; y responde de la indemnización de los daños y perjuicios causados al arrendatario por los vicios y defectos de la cosa, a menos que pruebe que los ignoraba (3).

Según el artículo 1588 ejusdem, si durante el arrendamiento perece totalmente la cosa arrendada, queda resuelto el contrato. Si se destruye sólo en parte, el arrendatario puede, según las circunstancias, pedir la resolución del contrato o la disminución del canon de arrendamiento proporcionalmente a la parte que quedó servible de la cosa arrendada. En ninguno de estos casos se debe indemnización , si la cosa ha perecido por caso fortuito, es decir que en cada caso hay que evaluar si hubo o no la intención de ocasionar el daño al bien arrendado,

(3) CCV (82): Código Civil Venezolano. Artículo 1585.

a tal efecto basta con aplicar la última parte del citado artículo 12 de la LAI, el cual establece que el propietario no estará obligado a efectuar reparaciones que se originen por daños maliciosos causados por lo arrendatarios.

El arrendador tampoco puede variar la forma de la cosa arrendada de conformidad a lo estipulado en el artículo 1589 del CCV.

El artículo 1590 ejusdem establece: " Si durante el contrato es preciso hacer en la cosa arrendada alguna reparación urgente, que no pueda diferirse hasta la conclusión del arrendamiento tiene el arrendatario la obligación de tolerar la obra aunque sea muy molesta y aunque durante ella se vea privado de una parte de la cosa.

Si la reparación dura más de veinte días, debe disminuirse el precio del arrendamiento, en proporción del tiempo y la parte de la cosa de que el arrendatario se ve privado.

Si la obra es de tal naturaleza que impida el uso que el arrendatario hace de la cosa, puede aquel según las circunstancias, hacer resolver el contrato"

Hay que distinguir aquí tres situaciones que las reparaciones duren veinte días caso en el cual el arrendatario debe tolerarlas, que las reparaciones duren mas de veinte días, caso en el cual el arrendatario puede pedir la disminución proporcional del canon de arrendamiento de acuerdo a la parte de la cosa arrendada que se vea privado de utilizar y un tercer supuesto que sería cuando el arrendatario se vea privado del uso total del inmueble, caso en el cual puede pedir la resolución del contrato.

Sin embargo para que surta efecto esta disposición el arrendatario debe notificar al arrendador de cualquier novedad dañosa o usurpación que pueda

sufrir la cosa arrendada de conformidad con lo contemplado en el artículo 1596 ejusdem de lo contrario será responsable de los daños y perjuicios que por su negligencia se ocasionen al propietario.

Por último tenemos la obligación del arrendador por las perturbaciones de terceros, hay que distinguir aquí si las perturbaciones son mero hecho y si las perturbaciones son de derecho, en el primer caso el arrendador no responde es decir que cuando se trate de perturbaciones de mero hecho el arrendatario tiene acción directa contra el tercero, mientras que en el segundo caso es decir cuando la perturbación es de derecho a consecuencia de una acción relativa a la propiedad tendrá el arrendador que ejercer la defensa, en este caso el arrendatario tendrá derecho a una indemnización proporcional en el precio, siempre y cuando haya denunciado la molestia y el impedimento al arrendador, artículo 1591 del Código Civil.

3.2.- Obligaciones del arrendatario

Al igual que el arrendador, el arrendatario también tiene obligaciones principales dentro de la relación arrendaticia, como lo son:

3.2.1.- Debe servirse de la cosa arrendada como un buen padre de familia, y para el uso determinado en el contrato, o, a falta de convención, para aquel que pueda presumirse, según la circunstancias.

3.2.2- Debe pagar la pensión de arrendamiento en los términos convenidos.

3.2.3- El arrendatario debe devolver la cosa tal y como la recibió, de conformidad con la descripción hecha por él y el arrendador, excepto lo que haya

perecido o se haya deteriorado por vejes o por fuerza mayor (4). En este caso es importante señalar que si no se a hecho la descripción de la cosa arrendada se presume que el arrendatario la ha recibido en buen estado y con las reparaciones menores por lo cual se compromete a devolverla en esas mismas condiciones, esta presunción está contemplada en el artículo 1595 del Código Civil, y opera a favor del arrendador, es una presunción iures tantum, porque admite prueba en contrario.

3.2.4.- El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del propietario de cualquier usurpación o novedad dañosa que otra persona haya hecho o manifiestamente quiera hacer en la cosa arrendada, así como también de poner en conocimiento del dueño, con la misma urgencia, la necesidad de todas las reparaciones que debe hacer el arrendador, en ambos casos será responsable de los daños y perjuicios que por su negligencia se ocasionaren al propietario. (Artículo 1596 CCV) .

3.2.5.- El arrendatario es responsable del deterioro o pérdida que sufriere la cosa arrendada, a no ser que pruebe que fueron ocasionadas sin su culpa. También responde de las pérdidas y deterioros causados por las personas de su familia y por los subarrendatarios. (Artículo 1597 CCV)

3.2.6.- El arrendatario es responsable en caso de incendio a menos que el arrendador sea indemnizado por el asegurador. El asegurador en este caso tendrá recursos contra el arrendatario a menos que este demuestre que el incendio no se causó por causa suya.

(4) Idem: Artículo 1594

CAPITULO IV

ÁMBITO DE LA LEY DE ARRENDAMIENTOS INMOBILIARIOS

El artículo 1 del Decreto con rango y fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios publicado en Gaceta Oficial Nro. 36.845 del 7 de diciembre de 1999 establece: El presente Decreto-Ley regirá el arrendamiento y subarrendamiento de los inmuebles urbanos y suburbanos destinados a vivienda, y/o al funcionamiento o desarrollo de actividades comerciales, industriales, profesionales, de enseñanza y otras distintas de las especificadas, ya sean arrendados o subarrendados totalmente o por partes"

Así mismo el Decreto Ley indica cuales son los arrendamientos y subarrendamiento que quedan fuera de su ámbito de aplicación totalmente y cuales quedan excluidos del régimen de la Ley a los solos efectos de la fijación de los cánones de arrendamiento, artículos 3 y 4 ejusdem.

A tal efecto tenemos que el artículo 3 de la Ley de Arrendamiento Inmobiliarios establece: "Quedan fuera del ámbito de aplicación de este Decreto-Ley, el arrendamiento o subarrendamiento de:

a.- Los terrenos urbanos y sub-urbanos no edificados.

b.- Las fincas rurales.

c.- Los fondos de comercio

d.- Los hoteles, moteles, paradores turísticos, inmuebles destinados a temporadas vacacionales o recreacionales y demás establecimientos de alojamiento turístico, los cuales están sujetos a regímenes especiales.

e.- Las pensiones y hospedajes que acrediten su registro ante la autoridad competente. (5)

Por su parte el artículo 4 ejusdem establece: Quedan excluidos del régimen de esta Ley, a los solos efectos de la fijación de los cánones de arrendamiento:

a) Los inmuebles pertenecientes a la República de Venezuela, los Estados, los Municipios y los Institutos Oficiales que determine expresamente el Ejecutivo Nacional, salvo en aquellos casos en los cuales con motivo de las actividades que se desarrollen en tales inmuebles, los indicados entes actúen en función jurídico –privada.

b) Los inmuebles destinados a vivienda, comercio, industria, oficina o cualquier otro uso, cuya Cédula de Habitabilidad o instrumento equivalente sea posterior al 2 de enero de 1987.

c) Las viviendas unifamiliares o bifamiliares cuyo valor, individualmente considerado, establecido por los Organismos encargados de la regulación, excedan de 12.500 Unidades Tributarias..."

(5) Esta Ley afecta única y exclusivamente a los inmuebles construidos o edificados no a los terrenos urbanos y agrícolas los cuales podrán darse en arrendamiento siguiendo las disposiciones del Código Civil, que actúa en este caso como norma supletoria de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios.

El artículo 5 ejusdem establece: "Quedan excluidas del régimen del presente Decreto-Ley, sólo a los efectos de la terminación de la relación arrendaticia, el arrendamiento o subarrendamiento de viviendas o locales cuya ocupación sea consecuencia de una relación laboral, o de una relación de subordinación existente; no así a los efectos de la fijación de la renta máxima mensual de los inmuebles sujetos a regulación, cuando el valor rental forme parte del sueldo o salario, sin perjuicio de los dispuesto en la Ley Orgánica del Trabajo"

El Decreto Ley determina expresamente cuales son las causales para demandar el desalojo de un inmueble arrendado bajo contrato de arrendamiento verbal o por escrito a tiempo indeterminado. Así mismo establece que todas las demandas de 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 seguirán por lo contemplado en la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios y el procedimiento breve previsto en el Código de Procedimiento Civil.

Con respecto a las causales para demandar por terminación de contrato de arrendamiento a tiempo determinado, siguen vigentes las disposiciones del Código Civil, el cual es norma supletoria de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios porque así se desprende del contenido de los

artículos 14 y 1611 del referido Código Civil. (6)

Por último es importante señalar en este punto que según el contenido del artículo 7 de la Ley de Arrendamiento Inmobiliarios los derechos consagrados en, la referida ley para beneficiar o proteger a los arrendatarios son irrenunciables en consecuencia será nula toda acción, acuerdo o estipulación que implique renuncia, disminución o menoscabo de esos derecho. Es decir que esta norma establece que son de orden público los derechos y beneficios que la ley concede a los arrendatarios.

(6) C.C.V (82): Código Civil Venezolano. Artículo 14: "Las disposiciones contenidas en los Código y leyes nacionales especiales, se aplicarán con preferencia a las de este Código en las materias que constituyan la especialidad. Artículo 1611: "Las disposiciones de este Código referentes al arrendamiento de casas y predios rústicos, tendrán aplicación en tanto que leyes especiales no las modifiquen total o parcialmente.

CAPÍTULO V

GARANTIAS DE LA RELACIÓN ARRENDATICIA

Según José Luis Aguilar Gorrondona las garantías en sentido amplio, consisten en la concesión voluntaria al acreedor de una situación más favorable de la que tiene el acreedor quirografario.(7)

Esas garantías pueden consistir en obtener la ventaja de que responda de la obligación no sólo el deudor, sino también otras personas, con lo cual aumenta el número de patrimonios afectados al cumplimiento de la obligación; o en obtener la ventaja de adquirir para seguridad de su crédito un derecho real accesorio sobre un bien o bienes determinados.

En este orden de ideas tenemos que las garantías pueden ser personales o reales, las primeras no aumentan el poder de agresión del acreedor sobre bienes de su deudor, sino que aumentan el número de deudores de la obligación, mientras las segundas es decir las garantías reales si aumentan el poder de agresión del acreedor.

En la legislación venezolana tenemos como garantías personales la fianza y como garantías reales la prenda, la hipoteca y en el caso del arrendamiento el

(7) AGUILAR GORRONDONA, José Luis (03): O.c. 55

depósito en dinero.

Las garantías de la relación arrendaticia las tenemos contempladas en el Capítulo II de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios. Según el artículo 21 de la referida Ley, el arrendador podrá exigir al arrendatario garantías reales o garantías personales en respaldo de las obligaciones asumidas por él. El legislador establece que el arrendador podrá exigir al arrendatario, una u otra garantía pero no ambas en consecuencia al momento de comenzar la relación arrendaticia el arrendador tendrá que elegir una de estas dos opciones para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas de dicha relación.

La ley también estipula el límite del depósito en dinero el cual a tenor del artículo 22 ejusdem no podrá exceder del equivalente a cuatro meses de alquiler, más los intereses que estos generen. Esta cantidad nunca podrá ser imputada a pago de cánones de arrendamiento.

Así mismo se establece expresamente como una obligación para el arrendador, sea éste persona natural o jurídica el colocar el depósito en dinero en una Cuenta de Ahorros en una entidad regida por la Ley General de Bancos y Otras Instituciones de Crédito, los intereses que se produzca se sumarán a la cantidad dada en garantía y será devuelta al arrendatario una vez que culmine la relación arrendaticia si el arrendatario incumpliere con esta obligación estará obligado a pagarle al arrendatario intereses calculados a la tasa pasiva promedio de los seis principales entes financieros durante la vigencia de la relación arrendaticia conforme a la información suministrada por el Banco Central de Venezuela.

El plazo que el arrendador tiene para devolver al arrendatario el dinero según lo establecido en al artículo 25 ejusdem, es de sesenta (60) días calendario siguientes a la terminación de la relación arrendaticia para devolver el depósito en dinero con sus respectivos intereses, siempre y cuando el arrendatario esté solvente en sus obligaciones arrendaticias.

En caso de mora en la devolución el arrendatario tendrá derecho a ocurrir a los Tribunales competentes a fin de demandar al arrendador, a través del procedimiento breve establecido en el artículo 34 de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios. En este caso el arrendador no solo tendrá que devolver la cantidad dada en depósito sino que también responderá por los intereses moratorios causados por el retraso de acuerdo a lo contenido en el artículo 27 ejusdem.

Si por el contrario el arrendador decidiera que en lugar del depósito en dinero prefiere garantizar las obligaciones arrendaticias con garantías personales debemos remitirnos al Código Civil, pues la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios no contempla nada al respecto.

El Título XVIII, Capítulo I, del Código Civil, consagra la fianza, su naturaleza y extensión, en el artículo 1804 del Código Civil establece: "Quien se constituya fiador de una obligación queda obligado para con el acreedor a cumplirla, si el deudor no la cumple"

La fianza es un contrato unilateral en el cual una persona llamada fiador se obliga frente a otra persona llamada acreedor de otra a cumplir la obligación de éste si el deudor no la cumpliera.

La fianza es entonces un contrato, consensual, unilateral, gratuito, conmutativo, es accesoria y no produce efectos reales.

La fianza no se presume debe ser pactada expresamente y se podrá proceder directamente contra el fiador sin necesidad de excusión en los casos contemplados en el artículo 1813 ejusdem que establece: "No será necesaria la excusión:

1.- Cuando el fiador haya renunciado expresamente a ella.

2.- Cuando se haya obligado solidariamente con el deudor o como principal pagador.

3.- En el caso de haber quebrado o de haber hecho cesión de bienes el deudor.

CAPÍTULO VI

FIJACIÓN DE LOS CANONES DE ARRENDAMIENTO

El título III de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios contempla todo lo relativo a la fijación de la pensión o canon de arrendamiento tomando en consideración según el artículo 29 ejusdem los porcentajes de rentabilidad anual sobre el valor del inmueble, representado en unidades tributarias.

La unidad tributaria la determina el Ejecutivo Nacional de acuerdo a los índices de inflación.

Para la determinación del valor del inmueble a los fines del artículo 29 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, el organismo encargado de efectuar la fijación del canon de arrendamiento máximo deberá tomar en consideración:

a.- El uso, clase, calidad, situación, dimensiones aproximadas y todas aquellas circunstancias que influyan en las operaciones y cálculos que se hayan hecho para fijar su justo precio.

b.- El valor fiscal declarado o aceptado por el propietario y el valor establecido en los actos de transmisión de la propiedad, realizados por lo menos seis meses antes de la fecha de solicitud de regulación y los precios medios a que se hayan enajenado inmuebles similares en los últimos dos años.(artículo 30 de la LAI)

Una novedad de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios es que establece un monto máximo para el alquiler de los bienes muebles y accesorios que se arrienden junto con la vivienda sujeta a regulación el cual en ningún caso podrá

exceder del dos por ciento mensual calculado sobre el valor por unidad de los mismos. Con respecto a los bienes muebles en ningún caso podrá exceder del treinta por ciento del monto del canon fijado al inmueble.(Artículo 31 LAI)

Otro elemento nuevo que establece el artículo 32 del Decreto-Ley o Ley de Arrendamientos Inmobiliarios es que la revisión del canon de arrendamiento a solicitud de parte interesada podrá hacerse transcurridos dos años después de la fijación del canon máximo de arrendamiento mensual, efectuada y notificada a los interesados, la legislación anterior establecía que la revisión podía solicitarse cada tres años; también podrá solicitarse cuando se cambie, total o parcialmente, el uso o destino para el cual fue arrendado el inmueble y por último cuando el propietario o arrendador haya ejecutado mejoras al inmueble durante la vigencia de la regulación.

Con respecto al tiempo establecido en el artículo 32 de la LAI es importante señalar que no fue mucho el avance proporcionado por el legislador en esta materia ya que en la practica el procedimiento administrativo para solicitar la regulación del inmueble y consiguiente fijación del canon de arrendamiento suele ser largo y además hay que agregarle el procedimiento contencioso administrativo en caso de que sea solicitado el recurso de nulidad correspondiente contra la resolución administrativa que establezca la fijación del canon, perjudicando así los intereses de las partes intervinientes en la relación arrendaticia, hubiese sido mucho mas efectivo que el canon de arrendamiento se ajustará automáticamente anual o bianualmente de acuerdo a los índices de inflación o de acuerdo al índice de precio al consumidor.

El legislador no contempló sanción para el arrendador que hubiere celebrado un contrato de arrendamiento sobre un inmueble sujeto a regulación, sin haber regulado previamente el mismo, en consecuencia el contrato será válido y el arrendatario tendrá que pagar el canon de arrendamiento salvo la acción de reintegro que podrá ejercer de conformidad con lo establecido en el artículo 58 y siguientes de la LAI, donde se contempla que quedará sujeto a repetición todo cuanto se cobre en exceso del canon de arrendamiento máximo fijado por el Organismo competente. El obligado por esta acción será el arrendador, propietario o receptor de los cánones de arrendamiento, siendo la responsabilidad solidaria si estas personas fueran diferentes. El reintegro se referirá a los sobrealquileres cobrados desde la fecha de iniciación del contrato hasta la fecha de la regulación que resultare definitivamente firme.

Son muchas las legislaciones que han eliminado el procedimiento de fijación de alquileres por el organismo regulador, tal es el caso de la legislación española que en el artículo 18 de la Ley de Arrendamiento Urbanos establece:" Actualización de la renta

1. Durante los cinco primeros años de duración del contrato la renta sólo podrá ser actualizada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios de Consumo en un período de doce meses inmediatamente anteriores a la fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la primera actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de

celebración del contrato, y en las sucesivas el que corresponda al último aplicado.

2. A partir del sexto año de duración la actualización de la renta se regirá por lo estipulado al respecto por las partes y, en su defecto por lo establecido en el apartado anterior.
3. La renta actualizada será exigible al arrendatario a partir del mes siguiente a aquel en que la parte interesada lo notifique a la otra parte por escrito, expresando el porcentaje de alteración aplicado y acompañando, si el arrendatario lo exigiera, la oportuna certificación del Instituto Nacional de Estadística, o haciendo referencia al "Boletín Oficial" en que se haya publicado." (8)

(8) www.google.com (Ley de Arrendamientos Urbanos Española).Consulta realizada en fecha 24 de marzo de 2004

CAPÍTULO VII

DERECHO DE PREFERENCIA Y RETRACTO LEGAL ARRENDATICIO

7.1.- Derecho de Preferencia

Durante la vigencia de la legislación anterior el derecho de preferencia era de dos clases: El Derecho de Preferencia para seguir ocupando el inmueble una vez vencido el contrato y el Derecho de Preferencia para adquirir el inmueble cuando el mismo fuera objeto de venta por parte del propietario.

7.1.1- Derecho de Preferencia para seguir ocupando el inmueble una vez vencido el contrato:

El Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas planteaba el derecho que tenía el arrendatario para seguir ocupando el inmueble una vez terminado el contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas, para el ejercicio de este derecho sólo era necesario ser arrendatario, un contrato de arrendamiento a tiempo determinado y estar solvente con las obligaciones contractuales.

El derecho de preferencia lo ejercía el arrendatario por ante el organismo administrativo a través de una solicitud la cual culminaba con una Resolución Administrativa impugnable por ante los Juzgados Superiores en lo Civil y Contencioso Administrativo conforme a lo establecido en la Ley Orgánica de la Corte Suprema de Justicia.

Según el autor Hermes Harting, la Resolución administrativa consagratoria o denegatoria del derecho de preferencia era de naturaleza declarativa, no creando

per se el derecho a la ejecución, sino el cumplimiento de sus efectos en el juicio de cumplimiento de contrato instaurado por el arrendador.

7.1.2.- Derecho de preferencia para adquirir el inmueble:

En lo que respecta al derecho de preferencia cuando el inmueble arrendado fuera objeto de venta por parte del propietario podía ser ejercido por el arrendatario siguiendo los parámetros establecidos en el artículo 6 del Decreto Legislativo Sobre Desalojo de Viviendas "Si el arrendatario tiene mas de dos años ocupando el inmueble, o hubiese ejecutado mejoras que excedan del cinco por ciento del valor de aquél, y siempre y cuando estuviere solvente en las pensiones de alquiler, posee derecho preferente sobre otras personas interesadas en adquirir el inmueble, cuando el propietario esté dispuesto a venderlo.

Para el ejercicio del derecho anterior se aplicaba la normativa relativa al Retracto Legal contenida en los artículos 1546 y siguientes del Código Civil.

Con respecto a lo anterior fueron promulgados los Decretos 513 de fecha 06 de enero de 1971 y 576 de fecha 14 de abril de 1971, el primero se refiere a la venta en propiedad horizontal de apartamentos pertenecientes a edificios destinados al arrendamiento. Se establece la aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal y el referido Decreto, a los fines de la enajenación de los inmuebles sometidos a éste régimen siempre y cuando el permiso de habitabilidad de edificio tuviere mas de cinco años de haber sido otorgado y además se establece el derecho de preferencia para los arrendatarios o subarrendatarios de estos apartamentos que tuviese la posesión por un plazo no menor de seis meses.

Para el ejercicio de este derecho se aplicarían las normas sobre retracto legal contempladas en el Código Civil.

Además establecía el Decreto 513, que el monto máximo para la cuota inicial no podía exceder en ningún caso del veinticinco por ciento del precio de venta del inmueble. Así también regulaba el plazo para la cancelación del saldo del precio (en ningún caso inferior a doce años) no pudiéndose en ningún caso exigir el precio de contado.

Posteriormente se dictó el Decreto 576 de fecha 14 de abril de 1971, aplicable a la venta en propiedad horizontal de apartamentos pertenecientes a edificios destinados al arrendamiento, en el cual se estableció de manera expresa que el ocupante legal del inmueble para el momento de la enajenación tenía derecho a ejercer preferencia en la adquisición del inmueble, aun cuando su ocupación fuera inferior a seis meses. También estableció la prohibición de entregar arras, lo cual estaba permitido de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal vigente.

La Ley de Arrendamientos Inmobiliarios derogó los referidos Decretos y si bien es cierto que el arrendatario sigue teniendo derecho de preferencia para adquirir el inmueble arrendador, ese derecho se materializa en la adquisición del inmueble que ocupa en las mismas condiciones en que fue adquirido por el tercero, tal y como lo establece el citado artículo 43 de la LAI, es decir debe tener más de dos años como arrendatario del inmueble, estar solvente en el pago de los cánones de arrendamiento y satisfacer las aspiraciones del propietario del inmueble en cuanto al precio, tipo de transacción (contado o crédito).

7.2.- El Retracto Legal Arrendaticio

El retracto legal está contemplado en el artículo 1546 del Código Civil que establece textualmente: "El retracto legal es el derecho que tiene el comunero de subrogarse al extraño que adquiera un derecho en la comunidad por compra o dación en pago, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato. Este derecho sólo podrá ejercerse en el caso de que la cosa no pueda dividirse comodamente o sin menoscabo.

En caso de que dos o mas copropietarios quieran usar del retracto, sólo podrán hacerlo a prorrata de la porción que tengan en la cosa común."

La ley exige ciertos requisitos indispensables para que el copropietario pueda hacer uso del derecho de Retracto Legal:

1.- Que la cosa tenga varios dueños y que no admita una cómoda división.

2.- Que la cosa haya sido traspasada en propiedad a un extraño a la comunidad gracias a una venta o dación en pago.

3.- Que la cosa en comunidad no haya sido ofrecida en venta a los otros comuneros previamente.

4.- Que sea ejercido en lapso legal correspondiente de conformidad con lo establecido en el artículo 1547 del Código Civil: "No puede usarse del derecho de retracto sino dentro de nueve días, contados desde el aviso que debe dar el vendedor o el comprador al que tiene este derecho o a quien lo represente. Si no estuviese presente y no hubiere quien lo represente, el término será de cuarenta días, contados desde la fecha del registro de la escritura."

El artículo 42 de la Ley de Arrendamiento Inmobiliarios define la preferencia ofertiva como el derecho que tiene el arrendatario para que se le ofrezca en venta el inmueble arrendado, con prioridad a cualquier tercero, en caso de no ofrecerlo se aplica lo estipulado en el artículo 43 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios "El retracto legal arrendaticio es el derecho que tiene el arrendatario de subrogarse, en las mismas condiciones estipuladas en el instrumento traslativo de la propiedad, en el lugar de quien adquiere el inmueble arrendado por cualquier acto que comporte la transmisión del derecho de propiedad. Parar ejercer este derecho, el arrendatario debe cumplir con las condiciones establecidas en el artículo anterior"

Ricardo Henríquez La Roche, en su libro "Arrendamientos Inmobiliarios", indica "Pareciera, en principio, que esta norma se traduce en una prohibición o inconveniente insalvable de donar, permutar o dar en pago el inmueble arrendado, salvo que el inquilino carezca del derecho a retracto legal por no cumplir las tres condiciones, antes vistas, para la preferencia ofertiva: tener más de dos años como arrendatario, estar solvente en el pago de los cánones de arrendamiento y satisfacer las aspiraciones del propietario." (9)

Según ponencia de Domingo Sosa Brito, en el libro denominado Curso de Derecho Inquilinario: "El tratamiento de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios de las figuras de la preferencia ofertiva y del retracto legal arrendaticio, consagrados como derechos a favor del arrendatario en los artículos 42 y 43 de su texto, se colocan en la misma línea sistemática de la comentada por Castán y también de

(9) HENRIQUEZ LA ROCHE, Ricardo (00)"Arrendamientos Inmobiliarios", 78 y 79

ella puede predicarse que su objetivo es facilitar al arrendatario el acceso a la propiedad de la cosa arrendada, previo el cumplimiento de los requisitos contemplados, mediante el reconocimiento de un ius prelationis a nuestros arrendatarios para su adquisición, desdoblado en nuestro caso el los derechos de preferencia ofertiva y de retracto legal arrendaticio. Hemos superado, pues, las imperfecciones técnicas de la vieja formulación del artículo 6 del derogado Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas, consagratoria únicamente de un derecho de tanteo y no de un retracto legal" (10)

Como puede observarse de lo anteriormente transcrito el retracto legal arrendaticio es un derecho que tiene el arrendatario de adquirir el inmueble arrendado en las mismas condiciones que el tercero adquirente, sin embargo esta figura está contemplada en el Código Civil a favor del comunero o copropietario del inmueble, siendo esto así, tenemos que la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios consagra para el inquilino derechos que el Código Civil otorga al comunero o copropietario del inmueble. La legislación anterior también consagraba el retracto legal arrendaticio y las condiciones para su ejercicio estaban estipuladas tanto en el Decreto Legislativo Sobre Desalojo de Viviendas ya derogado, como en las disposiciones del Código Civil, adicionalmente eran aplicables los Decretos 513 y 576, antes mencionados, que se refieren a la venta en propiedad horizontal de apartamentos pertenecientes a edificios destinados al arrendamiento y que establecían quienes podían hacer uso de este derecho, y los términos y condiciones en que el arrendador debía vender el inmueble al

(10) C.D.I. (00) Curso de Derecho Inquilinario, Ponencia de Domingo Sosa Brito, 63

arrendatario, como se explicó con anterioridad muchas fueron las críticas a los mencionados Decretos, por la forma en que el arrendador era obligado a vender el inmueble al arrendatario. Sin embargo esta situación quedó subsanada con la promulgación de la Ley de Arrendamientos Inmobiliario.

La citada Ley de Arrendamientos Urbanos española contempla la figura del derecho de preferencia para que el arrendatario pueda adquirir el inmueble arrendado en caso de que el arrendador decidiera venderlo, con prioridad a los terceros. El artículo 25 de la referida Ley así lo consagra. Así también establece el referido artículo el derecho de tanteo sobre la finca arrendada en un plazo de treinta días naturales, a contar desde el siguiente en que se notifique en forma fehaciente la decisión de vender la misma, además dicha notificación debe contener el precio y las condiciones esenciales de la transmisión.

El arrendador podrá ejercitar el derecho de retracto, con sujeción a lo dispuesto en el Código Civil Español, cuando no se le hubiese hecho la notificación prevenida o se hubiese omitido en ella cualquiera de los requisitos exigidos; cuando resultare inferior el precio efectivo de la compra venta o menos onerosa sus restantes condiciones esenciales. El derecho de retracto caducará a los treinta días naturales, contados desde el día siguiente a la notificación que en forma fehaciente deberá hacer el adquirente al arrendatario de las condiciones esenciales en que se efectuó la compra venta, mediante entrega de copia de la escritura o documento en que fuere formalizada.

El derecho de tanteo o retracto del arrendamiento tendrá preferencia sobre cualquier otro derecho similar, excepto el retracto reconocido al condueño de la

vivienda o el convencional que figurase inscrito en el registro de la Propiedad al tiempo de celebrarse el contrato de arrendamiento.

Según Gilberto Guerrero Quintero, en su libro denominado Tratado de Derecho Arrendaticio Inmobiliario, pp 377 y ss, en el concepto de retracto legal suministrado por la LAI, se puede observar una pluralidad de elementos que distinguen la institución, tales como: el derecho del arrendatario a la subrogación, la igualdad de las condiciones estipuladas en el contrato traslativo de la propiedad del inmueble arrendado y el derecho de adquirir el bien arrendado que haya sido transferido por cualquier acto.

También afirma este autor que no todo acto que comporte la transmisión de la propiedad, distinto a la venta, será objeto de retroacción ex artículo 43 de la LAI, y para ello realiza algunas consideraciones: admitir que todo acto como el anotado, diferente a la venta, deba conducir a la retroacción inmobiliaria arrendaticia, pudiera causar daños irreparables tanto al arrendador como al tercero adquirente, como en el caso de que el acto traslativo distinto a la venta tenga su origen en una obligación preexistente a la relación arrendaticia y cuya comprobación pueda hacerse mediante la técnica probatoria respectiva, como en el caso de la hipoteca con que esté gravado el inmueble arrendado, o de una obligación preexistente que pueda ser demostrada de modo indubitable, que tenga fecha cierta anterior al arrendamiento y que conduzca al remate del bien. Comparto la idea de este autor ya que se trata de una obligación preexistente que sería inejecutable en virtud de un derecho de retracto que nació posteriormente.

CAPÍTULO VIII

PRÓRROGA LEGAL

La nueva Ley de Arrendamientos Inmobiliarios consagra en su artículo 38 que en los contratos a tiempo determinado que tengan por objeto alguno de los inmuebles indicados en el artículo 1 de la referida Ley, llegado el día del vencimiento del plazo del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el arrendatario, de acuerdo con las reglas establecidas en el mismo artículo 38.

Para Domingo Sosa Brito la prórroga legal es una prerrogativa que otorga la ley al arrendatario contratante a plazo fijo, quien en tal virtud tiene la potestad de disfrutar de una extensión de su contrato de arrendamiento por un tiempo legalmente previsto, en función de la duración inicial de dicho contrato, convencionalmente establecida. (11)

Los antecedentes de la prórroga legal los tenemos en el derecho que tenía el arrendatario para seguir ocupando el inmueble una vez vencido el contrato y estaba estipulado en el artículo 4 del Decreto Legislativo Sobre Desalojo de Viviendas (derogado) y el artículo 40 de la Ley de Regulación de Alquileres.

Según el artículo 38 de la LAI las reglas que determinan la prórroga legal son las siguientes:

a) Cuando la relación arrendaticia haya tenido una duración hasta de un (1) año o menos, se prorrogará por un lapso máximo de seis (6) meses

(11) Ib.

b) Cuando la relación arrendaticia haya tenido una duración mayor de un (1) año y menor de cinco (5) años, se prorrogará por un lapso máximo de (1) año.

c) Cuando la relación arrendaticia haya tenido una duración de cinco (5) años o más, pero menor de diez (10) años, se prorrogará por un lapso máximo de dos (2) años.

d) Cuando la relación arrendaticia haya tenido una duración de diez (10) años o más, se prorrogará por un lapso máximo de tres (3) años.

El artículo señala relación arrendaticia pues a los efectos de la prórroga legal se computa la antigüedad sin importar cuantos contratos se hayan celebrado, siempre y cuando haya habido continuidad entre los mismos y el arrendatario no haya perdido el uso de la cosa, es decir que no haya sido objeto de desalojo o desocupación.

La prórroga legal opera una vez vencido el contrato o cualquiera de sus prórrogas, esto quiere decir que puede haber prórrogas convencionales sucesivas que operan automáticamente a menos que una de las partes notifique a la otra su intención de no renovar el contrato lo cual hasta ahora ha servido para evitar que operara la tácita reconducción, sin embargo estas prórrogas se computan como plazo único a los efectos de la relación arrendaticia y a los efectos de que se calcule el lapso de la prórroga legal . La prórroga legal es potestativa para el arrendatario y obligatoria para el arrendador, sin embargo es requisito indispensable para su ejercicio que el arrendatario esté solvente en el cumplimiento de sus obligaciones. Durante la prórroga legal según el mencionado artículo 38 de la LAI, la relación arrendaticia se considerará a tiempo determinado y permanecerán vigentes las

condiciones y estipulaciones convenidas por las partes en el contrato original, salvo las variaciones en el canon de arrendamiento que sean consecuencia de un procedimiento de regulación, o de un convenio entre las partes, si el inmueble estuviere exento de regulación.

Según el artículo 39 ejusdem, la prórroga legal opera de pleno derecho y vencida la misma, el arrendador podrá exigir del arrendatario el cumplimiento de su obligación de entrega del inmueble arrendado. En este caso el Juez a solicitud del arrendador, decretará el secuestro de la cosa arrendada y ordenará el depósito de la misma en la persona del propietario del inmueble, este artículo amplia los casos en que una vez secuestrada la cosa se deposite la misma en la persona del propietario, ya que el artículo 599, ordinal 7, del CPC, solo lo contemplaba en tres supuesto: "Se decretara el secuestro:
7) De la cosa arrendada, cuando el demandado lo fuere por falta de pago de pensiones de arrendamiento, por estar deteriorada la cosa , o por haber dejado de hacer las mejoras a que esté obligado según el Contrato.

En este caso el propietario así como el vendedor en el caso del ordinal 5, podrá exigir que se acuerde el depósito en ellos mismos, quedando afecta la cosa para responder respectivamente al arrendatario o al comprador, si hubiere lugar a ello".

Según Emilio Calvo Baca, el secuestro es una medida preventiva que consiste en el embargo o confiscación de bienes muebles o inmuebles para satisfacer obligaciones en litigio.

Además es el depósito que se hace de la cosa en litigio, en la persona de un tercero, mientras se decide a quien pertenece la cosa. Puede ser

convencional, legal y judicial. En el primer caso se hace por voluntad de los interesados, en el segundo por mandato legal, y en el tercero por orden del Juez. (12)

Consideración especial merece el desahucio legal, el cual según algunos autores quedó eliminado en virtud de la prórroga legal contemplada en la nueva legislación y para otros autores sigue teniendo vigencia, entre los que sostienen esta última posición está Gilberto Guerrero Quintero, O.C. pp 332, "El "desahucio" no ha quedado suprimido de nuestra legislación con LAI y consiste en aquella actuación (judicial o extrajudicial), realizada por el arrendador y dirigida al arrendatario, por medio de la cual pretende despedir al mismo tiempo al manifestarle que el contrato no continuará (art. 1600, CC)". En cuanto a este punto, me inclino a favor de los autores que consideran que el desahucio a fin de evitar la tácita reconducción perdió vigencia con la promulgación de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, tomando en consideración que esta figura se utilizaba como táctica dilatoria, ya que una vez que procedía, el contrato determinado pasaba a ser indeterminado, lo cual generaba un procedimiento administrativo interminable, con el correspondiente procedimiento contencioso administrativo, lo que no ocurría en los contratos a tiempo determinado. Lo anterior fue resuelto por la nueva legislación ya que unificó el procedimiento judicial para ambos contratos sin importar por que causa se demanda (Resolución, cumplimiento, desalojo etc.) y se eliminó el procedimiento administrativo.

(12) CALVO BACA , Emilio (01): Código de Procedimiento Civil . 831

CAPÍTULO IX

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO

Una de las grandes innovaciones del Decreto-Ley o Ley de Arrendamientos Inmobiliarios lo constituye el haber restringido casi a su mínima expresión la competencia de los Organismos Administrativos en materia arrendaticia, al efecto cabe recordar que el Decreto Legislativo Sobre Desalojo de Viviendas en su artículo 1, contemplaba cinco causales de desalojo de las cuales cuatro eran tramitadas por vía administrativa lo cual si bien es cierto que por vía de jurisprudencia sólo se aplicaba a los contratos verbales o a tiempo indeterminado no es menos cierto que retardaba al máximo el desalojo de los inmuebles cuyo fundamento legal era alguna de esas causales.

La legislación actual solo prevé la actuación del organismo administrativo cuando se trata del procedimiento de fijación del canon de arrendamiento en los inmuebles sujetos a regulación, de la revisión del canon de arrendamiento conforme a lo dispuesto en el artículo 32 de la LAI y el procedimiento en el cual se procede a la imposición de sanciones, según lo establecido en el artículo 82 y siguientes ejusdem.

9.1.- Competencia Administrativa en Materia Arrendaticia: Las funciones administrativas inquilinarias son de competencia exclusiva del Poder Ejecutivo Nacional, y el ejercicio de sus funciones podrá ser delegado por este Poder Nacional a las Alcaldías, excepto en el Area Metropolitana de Caracas donde no

podrán ser delegadas estas funciones. El organismos encargado de realizar la regulación en el Área Metropolitana de Caracas es la Dirección General de Inquilinato del Ministerio de Infraestructura.

9.2 .-Caracteres: Los principios generales que regulan el procedimiento administrativo según el artículo 30 de la Ley de Procedimientos Administrativos rigen también para el procedimiento administrativo inquilinario y estos principios son:

a.- Economía.

b.- Celeridad

c.- Eficacia

d.- Imparcialidad

e.- Gratuidad: Aunque la Legislación actual a diferencia de la derogada no contempla expresamente que el procedimiento administrativo sea gratuito esto se desprende de la función social de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, de su carácter proteccionista de los derechos y beneficios del arrendatario (artículo 7 LAI), además de la gratuidad de las actuaciones judiciales que consagra el artículo 90 ejusdem que establece: "Quedan exentos de los impuestos de papel sellado y timbres fiscales todas las actuaciones judiciales que se realicen con ocasión del presente Decreto-Ley." En consecuencia considero que fue un descuido del legislador el no consagrar expresamente la gratuidad del procedimiento administrativo inquilinario.

9.3.- El procedimiento administrativo lo tenemos consagrado en los artículos 65 y siguientes de la LAI, y en todo lo no previsto en esta ley se aplicarán supletoriamente las normas de la Ley de Procedimientos Administrativos.

La Ley de Arrendamientos Inmobiliarios establece que el procedimiento se iniciará a instancia de parte sin embargo el artículo 32 ejusdem, parágrafo segundo contempla textualmente:"Los organismos administrativo de inquilinato, a los fines de mantener el equilibrio económico de las relaciones arrendaticias , cuando ningún interesado solicitare la regulación, podrán de oficio iniciar el procedimiento correspondiente, instruir y decidir los casos que a su juicio considere necesario, a costa del propietario y sin perjuicio de la aplicación de las sanciones a que hubiere lugar" Las sanciones a que se refiere el artículo transcrito son las establecidas en el artículo 82 ejusdem que establece:" Los infractores del presente Decreto Ley serán penados por el organismo encargado de la fijación de los cánones de arrendamiento, con multa que no podrá exceder del equivalente a cuatrocientas veinte (429) unidades tributarias, según la gravedad de la falta y el mérito de las respectivas circunstancias atenuantes o agravantes que concurran en el caso concreto, guardando la debida proporcionalidad y adecuación a los supuestos de hecho de la norma."

9.4.- Interesados: A los fines del procedimiento administrativo establecido en la Ley de Arrendamiento Inmobiliarios se consideran interesados:

a.- El propietario.

b.- El arrendador y el arrendatario.

c.- El subarrendador y el subarrendatario

d.- El usufructuante y el usufructuario

e.- Todas aquellas personas que tengan interés personal, legítimo y directo en el procedimiento y pudieren resultar afectadas por la regulación de un inmueble, o la exención de tal regulación.

Se consideran también interesados a las personas naturales o jurídicas, que tengan como actividad habitual la administración de inmuebles, siempre y cuando acrediten su carácter de administradores. (Artículo 11 LAI).

Un comentario aparte merece la Resolución Ministerial conjunta Nro. 036 del 4 de abril de 2003, publicada en Gaceta Oficial Nro. 37.667 de fecha 8 de abril de 2003, como indica Juan Garay en sus comentarios a la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, esta resolución deja en suspenso las disposiciones de la referida ley en lo referente a la regulación del alquiler, debido a que congela por un año todos los alquileres de vivienda al precio en que estaban el 30 de noviembre de 2002, la misma no afecta a locales comerciales ni oficinas. En consecuencia de esto las regulaciones de alquiler que estén en proceso ante los organismos reguladores se tramitarán hasta obtener la Resolución Administrativa y ésta quedará en suspenso durante la vigencia del referido Decreto de Congelamiento de Alquileres.

CAPÍTULO X

PROCEDIMIENTO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO INQUILINARIO

El procedimiento contencioso administrativo inquilinario está regulado en el título X de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios. El artículo 77 de la Ley establece: Los interesados podrán interponer recurso de nulidad contra las decisiones administrativas emanadas del organismo regulador, por ante la jurisdicción contencioso administrativa, dentro de los sesenta (60) días calendario siguientes a la última de las notificaciones de la decisión respectiva, efectuada por las partes.

De conformidad con lo establecido en la misma Ley, son competentes para conocer en primera instancia del recurso contencioso administrativo inquilinario de anulación en la Circunscripción Judicial de la Región Capital, los Tribunales Superiores con competencia en lo Civil y Contencioso Administrativo.

En los Estados, los respectivos jueces de Municipio o los de igual competencia en la localidad donde se encuentre el inmueble.

Como ley supletoria para el procedimiento contencioso administrativo se aplican las disposiciones de la Ley Orgánica de la Corte Suprema de Justicia actualmente vigente.

La primera novedad que establece esta Ley en materia del contencioso administrativo inquilinario es la establecida en el artículo 79 ejusdem que establece: "Las sentencias que decidan los recursos contencioso inquilinarios de

nulidad contra los actos regulatorios de los cánones máximos de arrendamiento no podrán fijar su monto. La decisión de mérito deberá quedar circunscrita a los poderes de los jueces contenciosos administrativos, conforme a la ley especial sobre la materia.

En caso de que sea declarada la nulidad del acto regulatorio mediante sentencia definitivamente firme, el órgano regulador deberá proceder a dictar el nuevo acto conforme a lo establecido en la sentencia judicial, en cuyo caso, deberá reiniciarse un nuevo procedimiento administrativo conservando pleno valor jurídico todas aquellas actuaciones, pruebas y actos que sean acordes con el fallo o que no hayan sido declarados nulos por el mismo.

A este respecto indica Juan Garay, en sus comentarios a la Ley de Arrendamiento Inmobiliario, "La parsimonia procesal que domina este Título se ve en este artículo, según el cual la decisión que dicte el tribunal de lo contencioso debe quedar circunscrita a negar o aceptar el recurso de nulidad dejando a la competencia del organismo regulador el asunto de la nueva regulación del alquiler, es decir que hay que empezar todo de nuevo (el artículo 26 de la Constitución está en contra de las reposiciones inútiles). Esto sin contar con que la nueva decisión administrativa que se dicte también podrá impugnarse ante el contencioso-administrativo, en una suerte de recursos, decisiones y más recursos que pudiera no tener fin." (13) El abogado Gilberto Guerrero Rocca, comentando el artículo 79 de la LAI nos dice "El génesis de semejante norma se encuentra en la

(13) GARAY (01), Juan Garay: Comentarios a la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios. 43.

preocupación que existía frente a la mala práctica forense de algunos jueces con competencia en lo contencioso administrativo arrendaticio.

En ese sentido, advertía una errónea aplicación de lo previsto en el artículo 131 de la Ley Orgánica de la Corte Suprema de Justicia y del artículo 206 de la Constitución Nacional derogada de 1961 (cuyo equivalente es el artículo 259 de la Constitución vigente); por lo cual se tergiversaba la posibilidad de:....disponer lo necesario para el restablecimiento de las de las situaciones jurídicas subjetivas lesionadas por la actividad administrativa.

Así pues, se le imputaba a la mala práctica forense de fijar los cánones máximos de arrendamiento –en sustitución de las direcciones de inquilinato- desde el punto de vista jurídico formal: una usurpación de funciones frente a la Administración Pública; una inadecuada sustitución en los criterios y modos de proceder de la Administración y un tergiversado ejercicio de la posibilidad restablecedora de los jueces contenciosos administrativos..."

En sentencia de la Corte primera en lo Contencioso Administrativo de fecha 9 de noviembre de 2000, con ponencia de la magistrado Luisa Estela Morales Lamuño que de conformidad a lo establecido en el artículo 79 de la LAI, se establece que existe una prohibición expresa, la cual es aplicable desde su entrada en vigencia por ser una norma adjetiva, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. En consecuencia de lo anterior el Juez en lo Contencioso Administrativo, no tiene dentro de sus funciones establecidas en el artículo 259 ejusdem el fijar el canon de arrendamiento ya que de hacerlo constituiría usurpación de funciones, ya que el organismo regulador es el delegado por Ley para ejercer las mismas. (14)

Según Jorge C. Kiriakidis Longhi, en el Libro Nuevo Régimen Jurídico sobre

(14) GUERRERO ROCCA (00), Gilberto Guerrero Rocca: Tratado de Derecho Arrendaticio Inmobiliario. 254 y 255

Arrendamientos Inmobiliarios el párrafo segundo del artículo 79 de la LAI, comporta una inaceptable restricción de los poderes del Juez Contencioso Administrativo que implica una negativa a la tutela judicial efectiva y por ello debe ser desaplicada, indica que la norma contiene contradicciones ya que pretende cercenar las facultades restablecedoras del Juez Contencioso, limitando sus poderes a la anulación y a una orden de reposición administrativa. Este autor afirma que esta norma niega al Juez Contencioso el ejercicio de la que tradicionalmente ha sido su facultad restablecedora en materia de regulación de alquileres, que sería en este caso la aplicación de los valores establecidos como verdaderos en el curso del juicio de anulación de la regulación, afirma entonces que con esta situación se niega el derecho a la tutela efectiva consagrado en el artículo 257 y 259 de la Constitución Nacional, éste último establece textualmente: "La jurisdicción Contencioso Administrativa corresponde al Tribunal Supremo de Justicia y a los demás Tribunales que determine la Ley. Los órganos de la Jurisdicción Contencioso Administrativa son competentes para anular los actos administrativos generales o individuales contrarios a derecho, incluso por desviación de poder, condenar al pago de sumas de dinero y a la reparación de daños y perjuicios originados en responsabilidad de la Administración; conocer de reclamos por la prestación de servicios públicos; y disponer lo necesario para el restablecimiento de las situaciones jurídicas subjetivas lesionadas por la actividad administrativa." (15)

Considera éste autor que cualquier disposición como el artículo 79 de la LAI,

(15) KIRIAKIDIS LONGHI (00): Jorge Kiriakidis Longhi, Nuevo Régimen Jurídico. 196

que pretende negar al Juez Contencioso Administrativo el ejercicio de estos poderes, estará privando a los justiciables de la posibilidad de acceder a una Tutela Judicial Efectiva, y por ello dicha norma sería, necesariamente inconstitucional. En consecuencia, cualquier ciudadano podría solicitar su anulación por ante el Tribunal Supremo de Justicia. Inclusive los Tribunales deberían actuar de oficio y desaplicar dicha norma.

Actualmente en aplicación a una de las últimas sentencias dictada por la extinta Corte Primera en lo Contencioso Administrativo, se procede a la desaplicación del artículo 79 de la LAI, en base a los siguientes argumentos: "Una vez anulado el acto administrativo recurrido en el presente proceso, debe emitirse un pronunciamiento acerca del restablecimiento de la situación jurídica infringida; y al respecto, dispone el artículo 79 de la referida Ley inquilinaria que las sentencias que decidan los recursos contenciosos inquilinarios de nulidad contra los actos regulatorios de los cánones máximos de arrendamiento no podrán fijar su monto", de modo que las decisiones de los Jueces se circunscriban a declarar la procedencia o no de la nulidad pretendida por la parte actora.

Ahora bien, resulta necesario reiterar el criterio establecido por esta Corte, mediante sentencia dictada en fecha 24 de abril de 2001 (caso: María Mercedes Castro de Martín), en el cual se efectuó un profundo análisis acerca del alcance del poder del Juez con competencia en lo contencioso administrativo, para restablecer las situaciones jurídicas lesionadas por la actividad administrativa, así como la contrariedad que revestiría la aplicación del artículo 79 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios; por ende, quedó sentado que la fijación de una canon máximo de arrendamiento, no es de la exclusiva competencia del Poder

Ejecutivo sino que se corresponde con los poderes propios del Juez contencioso administrativo.

De esta manera, en el mencionado fallo se plasmó lo siguiente:

"(...) Visto lo anterior, resta por determinar si, de acuerdo con las conclusiones anteriormente señaladas, es válido afirmar que entre los poderes del Juez se encuentra el de fijar el canon máximo de arrendamiento de un inmueble sometido a la regulación de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios.

Al respecto considera la Corte que la fijación de este canon máximo de arrendamiento, se realiza actualmente, tal y como se realizaba bajo la vigencia de la Ley de Regulación de Alquileres (artículo 5 de la Ley derogada), a través de un proceso técnico concreto, estipulado por la normativa legal aplicable. Así el canon máximo de arrendamiento, es el producto de aplicar una tasa de rentabilidad anual prefijada, al valor del inmueble (Cfr.: artículo 29 Ley de Arrendamientos Inmobiliarios).

Lo anterior es evidencia de que la Ley no ha otorgado en este caso a la Administración, un abanico de posibles soluciones –todas ellas válidas- que aplicar, con el fin de seleccionar la que en cada caso se considere conveniente al interés general. Por el contrario, como resultado de la aplicación de los criterios legales, uno y sólo uno, será el canon máximo de arrendamiento que de acuerdo con la Ley, corresponde a un determinado inmueble. Que la determinación de ese canon derive de la aplicación de precisos criterios técnicos es indiferente, al final, el resultado del proceso técnico de determinación del canon aplicable –si los lineamientos de la Ley han sido correctamente utilizados- debe ser respetado por la propia Administración. La objetividad de este proceso técnico para de determinación del canon máximo de arrendamiento es lo que permite, precisamente, su control por parte del Juez contencioso administrativo, quien por ello puede valorar en cada caso la correcta aplicación de los criterios normativos y determinar, así , la 'legalidad' de la fijación hecha por la Administración.

Lo anterior, a la luz de los principios expuestos previamente en este mismo fallo, permite afirmar que, si así lo solicita el recurrente y siempre que existan en el expediente elementos de convicción suficientes, a la luz de lo dispuesto por el artículo 259 de la Constitución, además porque limita indebidamente el derecho de los particulares de acceder a los órganos de administración de justicia (al restringir las pretensiones que pueden ser deducidas en el proceso contencioso administrativo inquilinario), y en consecuencia, limita indebidamente el derecho de los interesados a una tutela efectiva de sus derechos e intereses, tal como ha sido reconocido por el artículo 206 de la Constitución.

Por resultar evidente, de acuerdo con las razones antes expuestas, la incompatibilidad entre la constitución y la norma contenida en el artículo 79 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios considera esta Corte que es un deber de conformidad con lo establecido en el segundo parágrafo del artículo 334 de la Constitución, aplicar preferentemente las normas del texto Fundamental en el presente caso, y concretamente, disponer la aplicación preferente de las

disposiciones." (16)

Comparto totalmente los argumentos jurídicos del fallo anteriormente transcrito, pues el Contencioso Administrativo Inquilinario siempre había procedido a fijar la regulación con el objeto de restablecer las situaciones jurídica lesionadas, todo ello de conformidad a lo establecido en el artículo 259 de la Constitución Nacional que dice textualmente "La Jurisdicción contencioso-administrativa corresponde al tribunal Supremo de Justicia y a los demás tribunales que determine la ley. Los órganos de la jurisdicción contencioso-administrativa son competentes para anular los actos administrativos generales o individuales contrarios a derecho, incluso por desviación de poder, condenar al pago de sumas de dinero y a la reparación de daños y perjuicios originados en responsabilidad de la Administración; conocer de reclamos por la prestación de servicios públicos y disponer lo necesario para el restablecimiento de las situaciones jurídicas subjetivas lesionadas por la actividad administrativa." Si a esto agregamos el contenido del artículo 334 ejusdem: "Todos los jueces o juezas de la República, en el ámbito de sus competencias y conforme a lo previsto en esta Constitución y en la ley, están en la obligación de asegurar la integridad de esta Constitución.

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

En consecuencia de lo anteriormente es perfectamente factible la

(16) www.tsj.gov.com, Consulta realizada el 16 de febrero de 2004.

desaplicación del artículo 79 de la LAI, por inconstitucional.

La aplicación del artículo 79 ejusdem, por parte del Juez Contencioso Administrativo, estaría condenándose a las partes a procedimientos interminables que se convertirían en definitiva en círculos viciosos lo cual se traduciría en el no uso del procedimiento administrativo de regulación y en consecuencia en el no uso del Contencioso Administrativo Inquilinario, ya que la nueva decisión administrativa dictada por el Organismo Regulador, sería susceptible de impugnación por ante el contencioso administrativo, lo cual podría suceder en repetidas oportunidades, situación ésta que bajo ninguna circunstancia beneficiaría ni al arrendador, nl al arrendatario, partes interesadas en el procedimiento.

CAPÍTULO XI

EXTINCIÓN DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Con respecto a las causas de extinción de los contratos tenemos que diferenciar algunos conceptos entre los cuales podemos precisar la rescisión, la resolución, la nulidad, y la anulabilidad.

a.- Rescisión: Cuando un contrato en su nacimiento, en el momento de su formación jurídica, tiene un vicio, una falla, bien sea por la incapacidad de las partes contratantes, por violencia, error o dolo, puede ser solicitada su extinción por aquel vicio, en ese caso se solicitará la rescisión del contrato.

b.- Resolución: Se encuentra definida en el artículo 1167 del CCV.

c.- Anulabilidad: Son contratos imperfectos por incapacidad de alguna de las partes o fallas en el consentimiento.

d.- Nulidad: Contratos que carecen de fuerza legal por faltarles alguno de los elementos esenciales a su validez, o que por disposición expresa de la Ley carecen de fuerza legal.

Así mismo tenemos que establecer que hay causales generales de resolución que rigen para todos los contratos y otras específicas de los contratos de arrendamiento.

Según Isaac Bendayan Levy, en su libro Estudios de Derecho Inquilinario, las causas de resolución propiamente dichas se producen por la condición

resolutoria tácita propia de todos los contratos bilaterales, a la cual se refiere el artículo 1167 del Código Civil que establece: "En el contrato bilateral, si una de la partes no ejecuta su obligación, la otra puede a su elección reclamar judicialmente la ejecución del contrato o la resolución del mismo, con los daños y perjuicios en ambos casos si hubiere lugar a ello", además de lo aquí establecido está la cláusula resolutoria expresa contenida en casi todos los contratos de arrendamiento escritos. (17)

La primera causa de resolución la contempla la Ley de Arrendamientos inmobiliarios en su artículo 15 "Es nulo el subarrendamiento realizado sin la autorización expresa y escrita del arrendador. Los infractores de esta disposición, incurrirán en las sanciones previstas en este Decreto-Ley, sin perjuicio del derecho que asiste al arrendador de solicitar la resolución del contrato o el desalojo."

Otra causa de extinción de los contratos de arrendamiento es la estipulada en el artículo 6 ejusdem :"Se declara ilícito el arrendamiento o subarrendamiento de las viviendas urbanas o suburbanas que no posean las condiciones elementales mínimas de sanidad y habitabilidad. Están comprendidas en este caso, especialmente, las viviendas comúnmente llamadas "ranchos" que son aquellas construidas con materiales inadecuados o perecederos, tales como tablas, latas y cartones, que carecen de servicios de infraestructura primaria. En consecuencia, nadie estará obligado a pagar arrendamiento por viviendas de esta clase. Es importante hacer notar aquí que la Ley de Regulación de Alquileres del 1 de agosto de 1960, derogada por la Ley de Alquileres Inmobiliarios de fecha 21 de

(17) BENDAYAN LEVY (87), Isaac Bendayan Levy, en su libro Estudios de Derecho Inquilinario, 65

octubre de 1999, contemplaba de forma mas amplia y adecuada este caso específico de las viviendas denominadas ranchos, razón por la cual en este caso específico la nueva Ley no constituye un avance sino mas bien un retroceso en la materia, y lejos de limitar el alquiler de este tipo de viviendas mas bien lo incentiva pues restringió al mínimo los requisitos para darlas en arrendamiento.

Con respecto a las causas de extinción de los contratos de arrendamiento no se encuentra enumeradas en forma sistemática ni en el Código Civil, ni en la Ley de Arrendamiento Inmobiliarios, como tampoco se encontraban enumeradas en las derogadas leyes inquilinarias, sino por el contrario se encuentran dispersas tanto en el Código Civil, como en la Legislación especial de la materia, que en nuestro caso es la Ley de Arrendamiento Inmobiliarios.

Son causas de resolución del contrato de arrendamiento según el Código Civil:

1.- Mutuo Consenso: En virtud de la bilateralidad del arrendamiento, aunado a la consensualidad de su perfeccionamiento, la voluntad de las partes puede extinguir de la convención. (18)

2.- El Perecimiento de la cosa arrendada: De conformidad a lo establecido en el artículo 1588 ejusdem "Si durante el arrendamiento perece totalmente la cosa arrendada, queda resuelto el contrato. Si se destruye sólo en parte, el arrendatario puede, según las circunstancias, pedir la resolución del contrato o disminución del precio. En ninguno de los dos casos se debe indemnización, si la cosa ha

(18) HARTING, Hermes (96) : O. C. 85

perecido por caso fortuito.

3.- Reparaciones de la cosa arrendada: "Si durante el contrato es preciso hacer en la cosa arrendada alguna reparación urgente, que no pueda diferirse hasta la conclusión del arrendamiento tiene el arrendatario la obligación de tolerar la obra aunque sea muy molesta y aunque durante ella se vea privado de una parte de la cosa.

Si la reparación dura mas de veinte días, debe disminuirse el precio del arrendamiento, en proporción del tiempo y de la parte de la cosa de que el arrendatario se vea privado.

Si la obra es de tal naturaleza que impida el uso que el arrendatario hace de la cosa, puede aquél según las circunstancias, hacer resolver el contrato" Artículo 1590 del Código Civil.

4.- Uso indebido del inmueble: Si el arrendatario cambia el uso del inmueble, dándole uno diferente al pactado contractualmente puede el arrendador pedir la resolución del contrato, de conformidad con el artículo 1593 del Código Civil.

5- Inmueble Hipotecado: Artículo 1581, el propietario de un inmueble hipotecado no puede arrendarlo a término fijo sin autorización del acreedor, si lo hiciera sin la autorización el término del arrendamiento se reducirá al año corriente al vencimiento de la hipoteca.

6.- Las personas que tienen la simple administración del inmueble no pueden arrendar por un plazo superior a dos años, en caso de contravención, es decir de celebrar un contrato de arrendamiento por un término superior a dos años, el arrendamiento se extinguirá al cumplirse los dos años. (Artículo 1582 C.C) Lo

mismo ocurre con los bienes de los menores arrendados por su padre o su madre, no puede exceder de cinco años, caso contrario se reduce el término y se extingue el contrato al cumplirse los cinco años. (Artículos 272 y 598 C.C.)

7.- Por vencimiento del término fijado en el contrato: Si el arrendamiento se a hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado, sin necesidad de desahucio, es decir sin necesidad de notificación previa. (Artículo 1599 CC).

8.- Arrendamientos verbales o por escrito cuya duración no se hubiere determinado: Estos arrendamiento podían deshacerse libremente por el arrendador de conformidad con lo estipulado en el artículo 1615 de Código Civil, que establece: Los contratos verbales o por escrito sobre alquiler de casas y demás edificios, en que no se hubiere determinado el tiempo de su duración, pueden deshacerse libremente por cualquiera de las partes, concediéndose al inquilino noventa días para la desocupación, si la casa estuviese ocupada con algún establecimiento comercial o fabril, y sesenta si no estuviese en este caso, y esto se verificará aunque el arrendador haya transferido a un tercero el dominio de dichas casas o edificios.

Los mismos plazos se concederán por el arrendador al inquilino para el aumento de precio en el alquiler.

No se concederán al inquilino los plazos de que trata este artículo, en caso de que no esté solvente por alquileres, o cuando la casa se esté arruinando, o el inquilino no la conserve en buen estado, o la aplique a usos deshonestos." Este artículo quedó parcialmente derogado por el Decreto Legislativo sobre Desalojo de

Viviendas y la Ley de Regulación de Alquileres, (19) que a su vez quedó derogada por el Decreto- Ley (Ley de Arrendamientos Inmobiliarios) de fecha 21 de octubre de 1999, que entró en vigencia el 1 de enero de 2000, en cuyo artículo 33 establece que solo 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 las siguiente causales:

a) Que el arrendatario haya dejado de pagar el canon de arrendamiento correspondiente a dos (2) mensualidades consecutivas.
b) En la necesidad que tenga el propietario de ocupar el inmueble, o alguno de sus parientes consanguíneos dentro del segundo grado, o el hijo adoptivo.
c) Que el inmueble vaya a ser objeto de demolición o de reparaciones que ameriten la desocupación.
d) En el hecho de que el arrendatario haya destinado el inmueble a usos deshonestos, indebidos o en contravención a la conformidad de uso concedida por las Autoridades Municipales respectivas o por quien haga sus veces, o por el hecho de que el arrendatario haya cambiado el uso o destino que para el inmueble se pactó en el contrato de arrendamiento, sin el consentimiento previo y por escrito del arrendador.
e) Que el arrendatario haya ocasionado al inmueble deterioros mayores que los provenientes del uso normal del inmueble, o efectuado reformas no autorizadas por el arrendador.

(19) Sentencia de la Corte Suprema de Justicia, Sala Plena, Ponencia del Magistrado Carlos Trejo Padilla, de fecha 1 de febrero de 1982.

f) Que el arrendatario haya incurrido en la violación o incumplimiento de las disposiciones del Reglamento Interno del inmueble. En los inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, el respectivo Documento de Condominio y el Reglamento de Condominio, previsto en el artículo 26 de la Ley de Propiedad Horizontal, se considerarán a los fines de este literal, como Reglamento Interno.

g) Que el arrendatario haya cedido el contrato de arrendamiento o subarrendado total o parcialmente el inmueble, sin el consentimiento previo y por escrito del arrendador.

h) Que el arrendatario haya cedido el contrato de arrendamiento o subarrendado total o parcialmente el inmueble, sin el consentimiento previo y por escrito del arrendador.

Según Juan Garay en sus comentarios a la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, este artículo señala los siete casos en que puede demandarse el desalojo del inquilino en un contrato verbal o por tiempo indeterminado. Aunque el señala que las causales aludidas también se aplicarán a los contratos por tiempo determinado salvo la segunda causal (b) pues si el propietario necesita el apartamento tendrá que esperar en todo caso a que venza el término del contrato más la prórroga correspondiente. Igualmente si quiere demoler el edificio (causal c), en todo caso es importante señalar que los contratos a tiempo determinado pueden ser resuelto alegando las causales establecidas para cada caso en el Código Civil, que como se ha indicado con anterioridad constituye norma supletoria de la ley de Arrendamientos Inmobiliarios

CAPÍTULO XII

PROCEDIMIENTO JUDICIAL

Otra de las grandes innovaciones de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios es lo referente al procedimiento judicial el cual fue unificado mediante el trámite del juicio breve estipulado en el artículo 35 y siguientes de la Ley.

Con respecto a este punto es importante señalar que durante la vigencia de la legislación anterior el procedimiento podía ser breve u ordinario dependiendo de la cuantía de la demanda, lo cual alargaba los juicios en forma exagerada.

Así mismo tal y como se explicó en el procedimiento administrativo el procedimiento judicial es totalmente gratuito y ello se desprende del artículo 90 de la LAI.

El artículo 33 ejusdem establece: "Las demandas por desalojo, cumplimiento o resolución de un contrato de arrendamiento, reintegro de sobre alquileres, 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, independientemente de su cuantía"

En consecuencia de lo anteriormente transcrito ya no hay ninguna diferencia en el procedimiento al momento de demandar por desalojo, cumplimiento,

resolución de contrato sea este a tiempo determinado, indeterminado, o verbal, el trámite siempre será el mismo.

Se establece como norma supletoria el juicio breve consagrado en el Código de Procedimiento Civil.

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

La negativa a la admisión de la reconvención no tendrá apelación. De ser opuestas las cuestiones previas por la falta de jurisdicción del Juez o la incompetencia de éste, el Tribunal se pronunciará sobre éstas en la misma oportunidad de ser opuestas o en el día de la contestación de la demanda, el demandado deberá oponer conjuntamente todas las cuestiones previas previstas en el artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, se establece: "Dentro del lapso fijado para la contestación de la demanda, podrá el demandado en vez de contestarlas promover las siguientes cuestiones previas: 1.- La falta de jurisdicción del Juez, o la incompetencia de este, o la litispendencia, o que el asunto debe acumularse a otro proceso por razones de accesoriedad, de conexión o de continencia.

2.-La ilegitimidad de la persona del actor por carecer de la capacidad necesaria para comparecer en juicio.

3.- La ilegitimidad de la persona que se presente como apoderado o representante del actor, por no tener capacidad necesaria para ejercer poderes en juicio, o por no tener la representación que se atribuya, o porque el poder no esté otorgado en forma legal o sea insuficiente.

4.-La ilegitimidad de la persona citada como representante del demandado, por no tener el carácter que se le atribuye. La ilegitimidad podrá proponerla tanto la persona citada como el demandado mismo, o su apoderado.

5.-La falta de caución o fianza necesaria para proceder al juicio.

6.-El defecto de forma de la demanda, por no haberse llenado en el libelo los requisitos que indica el artículo 340, o por haberse hecho la acumulación prohibida en el artículo 78.

7.- La existencia de una condición o plazo pendientes.

8.- La existencia de una cuestión prejudicial que deba resolverse en un proceso distinto.

9.- La cosa juzgada.

10.- La caducidad de la acción establecida en la Ley.

11.- La prohibición de la ley de admitir la acción propuesta, o cuando sólo permite admitirla por determinadas causales que no sean de las alegadas en la demanda.

Si fueran varios los demandados y uno cualquiera de ellos alegare cuestiones previas, no podrá admitirse la contestación a los demás y se procederá como se indica en los artículos siguientes."

En consecuencia de lo anterior el demandado opondrá las cuestiones previas junto con la contestación de la demanda. El Juez decidirá sobre ellas en la sentencia definitiva excepto en los casos que se trate de las cuestiones previas

que se refieran a falta de jurisdicción o competencia caso en el cual el Juez resolverá inmediatamente. Pudiera pensarse aquí que en caso de reposición de la causa con objeto de la interposición de alguna de las cuestiones previas (con excepción de la falta de jurisdicción y falta de competencia como ya se indicó) alargaría el juicio innecesariamente lo cual atentaría contra los principios de economía y celeridad procesal, sin embargo las cuestiones previas en la mayoría de los casos son interpuestas con ocasión de dilatar el proceso razón por la cual al no abrirse ninguna incidencia con objeto de la interposición de las mismas evita retardo al momento de ser opuestas y en la gran mayoría de los casos son desechadas, lo cual debe haber tenido en mente el legislador.

Con respecto a la reconvención según lo establece el artículo 35 de la LAI, la negativa a la admisión no tiene apelación.

La decisión de Segunda Instancia en los procesos de desalojo fundamentados en las causales previstas en los literales del artículo 34 de la LAI, no tendrá recurso alguno. Recordemos que este artículo contempla los casos en que puede demandarse el desalojo del inmueble y que se determinan a continuación:

A) Que el arrendatario haya dejado de pagar el canon de arrendamiento correspondiente a dos (2) mensualidades consecutivas.
B) En la necesidad que tenga el propietario de ocupar el inmueble, o alguno de sus parientes consanguíneos dentro del segundo grado, o el hijo adoptivo.
C) Que el inmueble vaya a ser objeto de demolición o de reparaciones que ameriten la desocupación.

D) En el hecho de que el arrendatario haya destinado el inmueble a usos deshonestos, indebidos o en contravención a la conformidad de uso concedida por las Autoridades Municipales respectivas o por quien haga sus veces, o por el hecho de que el arrendatario haya cambiado el uso o destino que para el inmueble se pactó en el contrato de arrendamiento, sin el consentimiento previo, y por escrito del arrendador.

E) Que el arrendatario haya ocasionado al inmueble deterioros mayores que los provenientes del uso normal del inmueble, o efectuado reformas no autorizadas por el arrendador.

F) Que el arrendatario haya incurrido en la violación o incumplimiento de las disposiciones del Reglamento Interno del inmueble. En los inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal, el respectivo Documento de Condominio y el Reglamento de Condominio, previstos en el artículo 26 de la Ley de Propiedad Horizontal, se considerarán a los fines de este literal, como Reglamento Interno.

G) Que el arrendatario haya cedido el contrato de arrendamiento o subarrendado total o parcialmente el inmueble, sin el consentimiento previo y por escrito del arrendador.

Es importante señalar aquí que cuando hablamos del artículo 34, anteriormente transcrito se refiere a demandas de desalojo y solo opera en los contratos de arrendamiento a tiempo indeterminado verbal o por escrito. Para los contratos a tiempo determinado obviamente pactados por escrito las acciones judiciales que pueden intentarse son el Cumplimiento del Contrato o la Resolución del mismo. En cuanto al procedimiento como ya se indicó con anterioridad fue

unificado a través del contenido del artículo 33 ejusdem, en el cual se establece que el procedimiento breve regirá para todas y cada una de las acciones derivadas de la relación arrendaticia.

CAPÍTULO XIII

MEDIOS ALTERNATIVOS PARA LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Los medios alternativos para la solución de conflictos consisten en diversos procedimientos mediante los cuales las personas pueden resolver sus controversias sin necesidad de la intervención judicial. Dentro de los cuales podemos mencionar: la negociación, la mediación, la conciliación y el arbitraje.

13.1.- Negociación

Procedimiento en el cual dos partes de un conflicto intercambian opiniones sobre el mismo y se formulan mutuamente propuesta de solución.

13.2.-Conciliación y mediación

La conciliación y la mediación son métodos eficaces para solucionar conflictos, en algunos países son considerados como métodos iguales, como en los Estados Unidos, Argentina y Brasil, mientras que en Venezuela se consideran diferentes a tenor de lo dispuesto en el artículo 258 de nuestra Constitución Nacional, que establece textualmente "La ley promoverá el arbitraje, la conciliación, la mediación y cualesquiera otros medios alternativos para la solución de conflictos".

Tanto el Arbitraje como la conciliación tienen definidos su marco legal de actuación y aplicación, sea con procedimientos autónomos, o sea como en el caso de la Conciliación, como método a seguir de carácter obligatorio, en algunos

procedimientos como el divorcio, pero en la mayoría de los casos sin resultados efectivos, pues los jueces que no han sido instruidos para ello, lo aplican solamente a los fines de cumplir con una formalidad o trámite obligatorio del procedimiento. Por su parte la Mediación, ha alcanzado un incipiente desarrollo en su regulación, gracias a su inclusión en los Reglamentos de algunos centros dedicados a estos temas, como por el ejemplo el de la Cámara de Comercio, lo cual ratifica una vez mas el carácter informal de la Mediación.

13.3.- Mediación

"La mediación es un sistema de negociación facilitada, mediante el cual las partes involucradas en un conflicto, preferiblemente asistidas por sus abogados, intentan resolverlo, con la ayuda de un tercero imparcial (El mediador), quien actúa como conductor de la sesión, ayudando a las personas que participan en la mediación a encontrar una solución que les sea satisfactoria." (20)

Juan Carlos Dupuis, en su libro titulado Mediación y Conciliación, define La mediación, como "un procedimiento por el cual las partes, que se encuentran sumergidas en un conflicto, buscan una solución aceptable, a la que podrá llegar debido a la ayuda de un tercero neutral, que mediante el uso de técnicas aprendidas, intenta ayudarlas a llegar a su propio acuerdo".

La mediación es denominada por algunos autores como sinónimo de buenos oficios, se diferencia de la conciliación en que el conciliador es llamado por las

(20) FRANCO, OSCAR (01): Los Medios Alternativos de Resolución de Conflictos. 243.

partes para aportar una solución que ponga fin al conflicto, aunque éstas quedan en libertad de aceptar o no la solución; el mediador por el contrario, se ofrece espontáneamente a emitir un fallo que ponga fin al conflicto, que al igual que en la conciliación no es obligatorio para las partes.

De acuerdo a las definiciones anteriores el mediador no es un juez, el no toma las decisiones, sino que ayuda a las partes, a comunicarse entre sí, logrando que se llegue a un acuerdo de una forma más expedita del que pueda obtenerse en la vía judicial.

En Venezuela se ha utilizado poco el término mediación. El Centro de Arbitraje Comercial, en desarrollo de lo que prevé la actual Constitución en el único aparte del artículo 258, ya transcrito, ha decidido emplear el término mediación, para referirse al medio alternativo de solución de conflictos, que se caracteriza por ser voluntario y rápido. Mediante este mecanismo, las partes involucradas en un conflicto intentan resolverlo por sí mismas, con la ayuda de un tercero imparcial que actúa como favorecedor y conductor de la comunicación. Los interesados asumen su protagonismo en la búsqueda de alternativas posibles de solución y controlan por sí mismas el proceso cuyo desarrollo es rápido e informal.

La mediación no reemplaza ni a la ley, ni al proceso judicial. Sencillamente da una oportunidad al sentido común permitiendo negociar a la otra parte sin comprometer nuestra posición.

13.4.-Elementos de la mediación

1.- Las partes actúan por sí mismas, negociando y proponiendo soluciones.

2.- El mediador actúa como director del proceso, coordinándolo y facilitándolo.

3.- Es un acto voluntario, nadie puede ser obligado a participar en la mediación y una vez dentro del proceso pueden ponerle fin en cualquier momento.

4.- El mediador utiliza una estructura pre establecida, con técnicas dirigidas a alcanzar los objetivos propuestos.

5.- La mediación no está sujeta a reglas de procedimiento, por lo cual se caracteriza por ser totalmente informal.

6.- Está basada en el principio de confidencialidad.

7.- Es un proceso, rápido, corto y económico.

13.5.-Conciliación

La conciliación es todo avenimiento entre dos o más personas que sostienen posiciones distintas. En esa inteligencia la conciliación puede ser judicial o extrajudicial, según tenga lugar dentro de un proceso o fuera de él. Y desde la óptica temporal, también podrá ser prejudicial (anterior al proceso) o judicial (durante el proceso). (21)

Ahora bien, desde el punto de vista procesal Francisco Carnelutti, conceptualiza "la conciliación como un modo anormal de terminación de un proceso, que se encuentra regulada en los códigos procesales. A través de ella las partes ponen fin a la controversia. Y si bien es una actividad encaminada a la auto composición de la litis, dentro de nuestra estructura procesal, para que haya conciliación es necesario que se reúnan los siguientes requisitos:

- Acuerdo de partes;

(21) DUPUIS, Juan Carlos (01): Cit, Gladys Álvarez, 25

- Que tenga lugar en presencia o con la intervención del juez; y

- Que sea homologado por éste". (22)

En nuestro país la conciliación está consagrada en el Código de Procedimiento Civil, en el artículo 257 del Código de Procedimiento Civil: "En cualquier estado y grado de la causa, antes de la sentencia, el Juez podrá excitar a las partes a la conciliación, tanto sobre lo principal como sobre alguna incidencia aunque ésta sea de procedimiento, exponiéndoles las razones de conveniencia." (23)

La convención es el acuerdo al que llegan las partes en el proceso, por causa y mediación del Juez. Es por esta razón que la norma transcrita no prevé límite de tiempo en el proceso, para que el Juez llame a las partes a conciliar.

13.6.-Arbitraje

Es un mecanismo alterno de solución de conflictos que surge de la autonomía de la voluntad de las partes, quienes delegan en un tercero imparcial llamado árbitro la resolución de su controversia, y éste, investido de la función jurisdiccional, para ese caso concreto, y siguiendo el procedimiento determinado previamente por las partes, toma una decisión.

(22)Ib ib: Cit. CANELUTTI: Instituciones, 61
(23) A este respecto la Ley Orgánica de la Justicia de Paz venezolana, en su artículo 36, contempla que en las controversias que se susciten en las materias de su competencia, el Juez de Paz procurará por todas las vías posibles y de manera obligatoria la conciliación entre los interesados, de modo que los mismos resuelvan consensualmente sus problemas. En la fase conciliatoria, el Juez de Paz, decidirá la manera de proceder en cada caso

13.7.- Naturaleza Jurídica del Arbitraje

Esta institución constituye fundamentalmente una convención entre las partes mediante la cual éstas someten una controversia a la decisión de uno o más árbitros de derecho o árbitros arbitradores de equidad, los primeros deben observar el procedimiento legal en las sentencias, las disposiciones del derecho, y los segundos procederán con entera libertad, según les parezca más conveniente al interés de las partes y atendiendo principalmente a la equidad, tal como, lo dispone el artículo 608 del Código de Procedimiento Civil.

Ahora bien, el legislador cuando previó las funciones de los árbitros quiso investirlos de una función jurisdiccional, la cual desempeñan durante la sustanciación del arbitraje; como consecuencia de esta función el laudo arbitral tiene cualidad jurisdiccional per se, es decir, el laudo es una verdadera sentencia. De esta manera y en atención a lo antes dicho la sentencia arbitral debe contener la decisión de todos los puntos planteados por las partes, o sea las cuestiones sometidas al arbitramento, y en consecuencia las partes quedan obligadas por su propia voluntad a lo decidido por el árbitro o árbitros elegidos." (Sentencia de la Corte Suprema de Justicia, 27 de abril de 1988. Gaceta Forense, 1017 ss.)

La naturaleza convencional del arbitraje no supone un resurgimiento o reminiscencia de la concepción del proceso como un contrato, regido por categorías jurídicas ius privatistas. Cuando se afirma que el acuerdo de arbitraje es una transacción, se pretende explicar su origen convencional. El hecho de que lo arbitrable esté circunscrito a materias transigibles, obedece a una razón de cautela que toma el Estado respecto a la intervención de personas privadas como

jueces, más no a una sujeción conceptual del arbitraje, en su dinámica, a la normativa sobre transacción.

El proceso arbitral, internacional o doméstico, es en todo un proceso judicial, cuya esencia radica en su carácter instrumental, teleológico, preordenado a la administración de justicia: dar a cada uno lo suyo. A ese fin se reconduce toda consideración sobre los principios que rigen el proceso, también el arbitral. (24)

3.8.-Clases de Arbitraje

El artículo 2 de la Ley de Arbitraje Comercial establece que "el arbitraje puede ser institucional o independiente. Es arbitraje institucional el que se realiza a través de los centros de arbitraje a los cuales se refiere esta Ley, o los que fueren creados por otras leyes. Es arbitraje independiente aquel regulado por las partes sin intervención de los centros de arbitraje"

De lo anterior se desprende que según la Ley de Arbitraje Comercial, existen dos clases de arbitraje el institucional, que se realiza a través de los centros de arbitraje y el independiente. Antes de la entrada en vigencia de esta Ley, el único centro de arbitraje que funcionaba en Venezuela, era el de la Cámara de Comercio de Caracas. Luego de la reforma del Código de Procedimiento Civil del año 1987, se creó en 1989 el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Caracas, cuyo procedimiento se desarrollaba conforme a las previsiones del mencionado Código de Procedimiento Civil.

Con la entrada en vigencia de la Ley de Arbitraje Comercial en abril de

(24) HENRÍQUEZ LA ROCHE, RICARDO (00): El Arbitraje Comercial en Venezuela, 61 y 62.

1998, la Cámara de Comercio reactivó su Centro de Arbitraje y nombró una comisión con el fin de reformar el reglamento del Centro de Arbitraje, a fin de adaptarlo a la nueva Ley. Este Reglamento General fue aprobado en fecha 12 de agosto de 1998, posteriormente en fecha 23 de febrero del año 2000, se reforma el Reglamento General del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Caracas.

La estipulación o sometimiento en arbitraje puede realizarse en el mismo contrato de arrendamiento mediante una cláusula compromisoria o bien, mediante un pacto independiente que puede ser posterior incluso a la celebración del contrato de arrendamiento. En cualquiera de los dos casos anteriores las partes deben especificar si se someten al arbitraje institucional o al arbitraje independiente

CAPÍTULO XIV

CAPACIDAD PARA COMPROMETER EN ARBITRAJE

Capacidad en derecho es la medida de la aptitud de las personas en relación con los derechos y deberes jurídicos. (24) La capacidad se divide en capacidad de goce, legal o jurídica, que es la medida de la aptitud para ser titular de derechos y deberes, y la capacidad de obrar, que es la medida de la aptitud para producir plenos efectos jurídicos mediante actos de la propia voluntad. A su vez, la capacidad de obrar se subdivide, entre otras, en: la capacidad negocial o de ejercicio, que es la medida de la aptitud para realizar en nombre propio negocios jurídicos válidos; capacidad delictual o de imputación, que es la medida de la aptitud para quedar obligado por los propios hechos ilícitos, y capacidad procesal, que es la medida de la aptitud para realizar actos procesales válidos. (25) En el derecho civil, las personas que tienen el libre ejercicio de sus derechos o capacidad de ejercicio, son aquellas que tienen reconocida la facultad negocial, de contraer y crear, modificar o extinguir por sí mismas relaciones jurídicas. Esta capacidad de ejercicio, es la regla general, y la incapacidad, la excepción. La regla está formulada especialmente para los contratos: "Pueden contratar todas las personas que no estuvieren declaradas incapaces por la ley" (Artículo 1.143 del

(24) AGUILAR GORRONDONA, José Luis (87): Derecho Civil Personas. pp 178
(25) Ib.182

Código Civil). En cuanto a las personas jurídicas, la necesidad de un representante legal que obre en juicio por ellas, no deriva, como para las personas físicas, de una incapacidad del representado, sino de su naturaleza propia, en cuanto son entes ficticios, creaciones de la ley, que no pueden actuar sino a través de las personas que están encargadas de su dirección o administración. (26) En Venezuela la capacidad procesal constituye un requisito indispensable para que el proceso se considere jurídicamente válido, y su falta concreta se hace valer en juicio a través de las cuestiones previas establecidas en el Código de Procedimiento Civil, artículo 346, específicamente las contempladas en los ordinales 2 y 3, el primero correspondiente a la ilegitimidad de la persona del actor por carecer de las cualidades necesarias para comparecer en juicio, el segundo relativo a la ilegitimidad de la persona que se presente como representante o apoderado del actor, por no tener la capacidad necesaria para ejercer poderes en juicio, o por no tener la representación que se le atribuya, o porque el poder no fue otorgado en forma legal o suficiente.

En este orden de ideas, tenemos que el contrato de arrendamiento como cualquier otro contrato o convención que se celebre entre partes, está sujeto a las disposiciones generales sobre capacidad para contratar y a las especiales para dar o recibir en arrendamiento; con respecto a la regla general está contenida en los artículos 1143 y 1144 del Código Civil y las especiales en los artículos 1581 y 1582 ejusdem, éste último establece: "Quien tiene la simple administración no

(26) RENGEL-ROMBERG, Arístides(80): Manual de Derecho Procesal Civil Venezolano. Tomo II. pp 148 y 149

puede arrendar por más de dos años, salvo disposiciones especiales." El poder de representación consiste en la facultad de celebrar actos jurídicamente válidos en nombre de otra persona natural o jurídica, de manera que los efectos en cuanto a derechos y obligaciones se refiere recaigan sobre la persona en nombre de quien se actúa. Según José Luis Aguilar Gorrondona, ob cit, "La fuente del poder de representación puede ser la voluntad del representado o la ley. En el primer caso, se habla de representación voluntaria por su fuente, y en el segundo, de representación legal por su fuente."

"El contenido del poder de representación puede estar determinado por la voluntad del representado o directamente por la ley. En el primer caso se habla de representación voluntaria por su contenido y en el segundo, de representación legal por su contenido. " (27)

La cláusula de arbitraje puede ser incluida en el contrato de arrendamiento o bien pactarle mediante un acuerdo independiente, tal y como lo dispone el artículo 5 de la Ley de Arbitraje Comercial: "El acuerdo de arbitraje es un acuerdo por el cual las partes deciden someter a arbitraje todas o algunas de las controversias que hayan surgido o puedan surgir entre ellas respecto de una relación contractual o no contractual. El acuerdo de arbitraje puede consistir en una cláusula incluida en un contrato, o en un acuerdo independiente.

En virtud del acuerdo de arbitraje las partes se obligan a someter sus controversias a la decisión de árbitros y renuncian a hacer valer sus pretensiones ante los jueces. El acuerdo de arbitraje es exclusivo y excluyente de la jurisdicción ordinaria."

(27) AGUILAR GORRONDONA: O. c 234.

Ahora bien, puede cualquier persona incluir en el contrato de arrendamiento la cláusula de arbitraje o pactarlo mediante acuerdo independiente? La repuesta es no, debido a que según el artículo 154 del Código de Procedimiento Civil (28), en concordancia con el artículo 1688 del Código Civil, la facultad para comprometer en árbitros excede de la simple administración, sólo el propietario del inmueble o su mandatario con facultad expresa para ello puede pactar en el contrato de arrendamiento o mediante pacto independiente el arbitraje como medio alternativo para la solución de los conflictos que pudieran surgir durante la relación arrendaticia.

La Ley de Arbitraje Comercial, en su artículo 3, como el Código de Procedimiento Civil artículo 608, en concordancia con el artículo 7 de la Ley de Arrendamiento Inmobiliarios (29), establecen el ámbito de aplicación de los medios alternativos para la solución de conflictos en materia arrendaticia, en atención a estos parámetros legislativos solo pueden ser dirimidos los conflictos que se presenten entre las partes por la vía del arbitraje o la conciliación, siempre y cuando la materia objeto de los mismos, sea susceptible de transacción. En consecuencia de lo anterior no pueden las partes entre ellas celebrar ningún pacto mediante el cual se disminuyan los derechos que la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios otorga al arrendatario o inquilino de un inmueble. Tal acuerdo o

(28) El artículo 154 del Código de Procedimiento Civil establece: El poder faculta al apoderado para cumplir todos los actos del proceso que no están reservados expresamente por la Ley a las partes mismas; pero para convenir en la demanda, desistir, transigir, comprometer en árbitros, solicitar la decisión según la equidad, hacer posturas en remates, recibir cantidades de dinero y disponer del derecho en litigio, se requiere facultad expresa.
(29) El artículo 7 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios establece: Los derechos que la presente Ley establece para beneficiar o proteger a los arrendatarios son irrenunciables. Será nulo toda acción, acuerdo o estipulación que implique renuncia, disminución o menoscabo de estos derechos.

convención en caso de haberla, sería considerados nulos.

En atención a lo contemplado en nuestra legislación no serán susceptibles de arbitraje:

1- La regulación y revisión periódica de alquileres sobre inmuebles sujetos a regulación.

2- Los Recursos contenciosos administrativos de nulidad contra los actos dictados por los Organismos Administrativos competentes para ello.

3- La posibilidad de consignación de los cánones de arrendamiento, cuando el arrendador se negare a recibirlos, de conformidad con lo establecido en el artículo 51 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios.

De lo anterior podemos concluir que las partes pueden pactar dirimir sus disputas mediante cláusula o acuerdo de arbitraje incluido en el contrato de arrendamiento o mediante pacto o acuerdo independiente, siempre y cuando en las materias objeto de los mismo no esté interesado el orden público y las mismas sean susceptibles de transacción, en este sentido serán objeto de arbitraje:

1-La duración de la relación arrendaticia a los fines de establecer, la procedencia de la prórroga legal y el tiempo de ésta, de acuerdo a la cantidad de años que el arrendatario haya ocupado el inmueble.

2- La acción de desalojo de conformidad a lo estipulado en el artículo 34 de la ley de Arrendamientos Inmobiliarios.

3. - Todo lo relativo al cumplimiento y resolución del contrato de arrendamiento, de conformidad con lo establecido en el Código Civil en concordancia con el artículo 34 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios.

4. - En fin todas las materias de la relación arrendaticia, relativas al desarrollo, terminación y ejecución del contrato de arrendamiento.

Las partes podrán pactar dentro o fuera del contrato como ya se explicó, que sus conflictos sean resueltos mediante arbitraje institucional o independiente, de derecho o de equidad, pudiendo los contratantes determinar el número de árbitros, que siempre deberá ser un número impar, el lugar (dentro o fuera del país) donde se dirimirán las controversias.

CAPÍTULO XV

RECURSOS CONTRA EL LAUDO ARBITRAL

La decisión del o los árbitros de conformidad con lo establecido en el artículo 48 de la Ley de Arbitraje Comercial, no es apelable, pero si admite recurso de nulidad, en los casos siguientes:

1- Cuando la parte contra la cual se invoca demuestre que una de las partes estaba afectada por alguna incapacidad al momento de celebrarse el acuerdo de arbitraje;

2- - Cuando la parte contra la cual se invoca el laudo no hubiere sido debidamente notificada de la designación de un árbitro o de las actuaciones arbitrales que así lo ameriten, o no han podido por cualquier razón hacer valer sus derechos.

3- - Cuando la composición del tribunal arbitral o el procedimiento arbitral no se ha ajustado a esta Ley.

4- - Cuando el laudo se refiere a una controversia no prevista en el acuerdo de arbitraje, o contiene decisiones que exceden del acuerdo mismo;

5- Cuando la parte contra la cual se invoca el laudo arbitral demuestre que el mismo no es aún vinculante para las partes o ha sido anulado o suspendido con anterioridad, de acuerdo a lo convenido por las partes para el proceso arbitral.

6- Cuando el tribunal ante el cual se plantea la nulidad del laudo compruebe que según la Ley, el objeto de la controversia no es susceptible de arbitraje o que la materia sobre la cual versa es contraria al orden público.

El laudo arbitral, cualquiera que sea el país en el que se haya producido, será reconocido por los tribunales ordinarios nacionales como vinculante e inapelable. Sólo bastará su presentación con la solicitud de ejecución correspondiente por ante el Tribunal de Primera Instancia competente, para que éste proceda a la ejecución forzosa de la sentencia sin requerir de exequátur, observándose las normas que nuestro Código de Procedimiento Civil, establece en materia de ejecución forzosa de las sentencias

Caso diferente se presenta cuando la sentencia arbitral se produce de conformidad al procedimiento de arbitramento contemplado en el Código de Procedimiento Civil, contra la cual puede interponerse el recurso de apelación si de acuerdo al pacto compromisorio se convino en la posibilidad de revisión del fallo por ante el Tribunal natural o por ante otro Tribunal de arbitraje. (30)

Si el laudo arbitral publicado es el de única instancia o de segunda instancia, carece en todo caso de recurso de casación a menos que el fallo de Segunda Instancia haya sido dictado por un Juez natural y califique en la cuantía del recurso. Finalmente, la ley prevé en el artículo 626, ejusdem, el recurso de nulidad, fundado en causales taxativas, el cual debe ejercerse dentro de los diez días posteriores a la publicación del laudo arbitral.

(30) C.P.C. (87): Código de Procedimiento Civil , artículo 624.

La sentencia de los árbitros será nula: -

1.- Si se hubiere pronunciado sobre la materia de un compromiso nulo o que haya caducado, o fuera de los límites del compromiso.

2.- Si la sentencia no se hubiere pronunciado sobre todos los objetos del compromiso, o si estuviere concebida en términos de tal manera contradictorios que no puedan ejecutarse.

3.- Si en el procedimiento no se hubieren observado sus formalidades sustanciales, siempre que la nulidad no se haya subsanado por el consentimiento de las partes

CAPÍTULO XVI

AMBITO LEGISLATIVO

Derecho Comparado

En Argentina, la Ley 24.573, promulgada el 25 de octubre de 1995, sobre la conciliación y la mediación, establece en su artículo 1: "Institúyese con carácter obligatorio la mediación previa a todo juicio, la que se regirá por las disposiciones de la presente ley. Este procedimiento promoverá la comunicación directa entre las partes para la solución extrajudicial de la controversia." Y en el artículo 3: "En el caso de los procesos de ejecución y juicio de desalojo, el presente régimen de mediación será optativo para el reclamante, debiendo en dicho supuesto el requerido ocurrir a tal instancia."

Así también puedo mencionar el caso de Guatemala que en términos generales consagra el arbitraje como un método alternativo disponible para la resolución de disputas de naturaleza civil y mercantil entre particulares.

El Código Procesal Civil y Mercantil de ése país regula en forma principal los procedimientos arbitrales, estableciendo que las partes tienen derecho de someter sus diferencias al proceso arbitral, a menos que la Ley lo prohíba expresamente o señale un procedimiento especial. En todo contrato o en un acto posterior, puede establecerse que las controversias específicas que surjan entre las partes deben dirimirse en juicio arbitral. (31) Según investigación realizada

(31) www.google.com. (planinde.com/sec_marco.htm). Consulta realizada 13-02-02

por Luis Octavio Vado Grajales , en Perú la creación de centros piloto de conciliación con el apoyo del Banco Mundial, ha sido utilizada como una medida de acercar la justicia a los grupos marginados, principalmente indígenas. Así también en México, se puede señalar como una experiencia reciente la del Estado de Quintana Roo, que mediante una reforma legal, que abarcó desde su constitución hasta la creación de nuevos cuerpos normativos, se instauraron a partir del año 1997, centros de asistencia jurídica, donde se prestan servicios de mediación y conciliación. (32)

En Venezuela aunque la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios no consagra expresamente los medios alternativos para la solución de conflictos, ni tampoco se considera en ninguna parte del ordenamiento jurídico la aplicación de éstos métodos como alternativos en la materia arrendaticia, sin embargo, se consideran aplicables porque la misma la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, insta al legislador a promover el arbitraje, la conciliación, la mediación y cualesquiera otros medios para la solución de conflictos, así también el Código de Procedimiento Civil, prevé la conciliación como una etapa procesal dentro del procedimiento civil ordinario, y dedica el Título del Libro Cuarto al arbitramento o arbitraje no comercial y por último la Ley de Arbitraje Comercial, en cuya Exposición de Motivos se establece: "el arbitraje es la forma por excelencia de resolución de disputas en el comercio, tanto nacional como internacional. Con

(32) www.google.com (http://comunidad.vlex.com/aulavirtual/). Consulta realizada el 10 de marzo de 2002.

incremento vertiginoso del comercio, tanto de bienes como de servicios, el arbitraje se ha convertido en el paradigma de la justicia comercial internacional A pesar de que la Ley de Arbitraje Comercial no establece que serán supletorias las normas sobre arbitramento, contempladas en el Código de Procedimiento Civil, es evidente que, ante los vacíos legales deben integrarse por analogía tal y como lo dispone el artículo 4 del Código Civil "Cuando no hubiere disposición precisa de la Ley, se tendrán en consideración las disposiciones que regulan casos semejantes o materias análogas; y si hubiere todavía dudas, se aplicarán los principios generales del derecho.

Ahora bien, en lo que se refiere directamente al arbitraje en la materia que nos ocupa, es decir el arrendamiento, antes de la entrada en vigencia de la Ley de Arbitraje Comercial, las partes de la relación arrendaticia podían someter sus diferencias ante un tribunal arbitral sin tomar en consideración el destino del inmueble objeto del contrato, es decir si había sido arrendado para ejercer actos de comercio o si por el contrario su destino era habitacional. Con la entrada en vigencia de la Ley de Arbitraje Comercial, cambia considerablemente la situación planteada, ya que ésta sólo se aplica al ámbito comercial, por lo cual debemos diferenciar el destino o uso dado al inmueble arrendado para luego determinar cual es la legislación a aplicar en materia de arbitraje, si el inmueble fue arrendado para uso comercial, se le aplicará la normativa de la Ley de Arbitraje Comercial, si el inmueble por el contrario fue arrendado para uso habitacional, entonces solo podrán aplicarse las normas de arbitramento, consagradas en el Código de Procedimiento Civil.

Antes de la entrada en vigencia de la nueva Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, el arrendamiento estaba regulado por el Código Civil, y por una serie de leyes especiales, que derogaban algunas de las disposiciones, de la nombrada ley general, razón por la cual para estudiar el derecho arrendaticio, era necesario remitirse a leyes y decretos excesivamente proteccionistas del arrendatario, lo cual causaba un gran desequilibrio en la relación arrendaticia, que a la larga logró una gran represión en el mercado de los alquileres de inmuebles, ya que los propietarios preferían tenerlos desocupados a darlos en arrendamiento, a fin de evitarse años de procedimientos administrativos y judiciales al momento de requerir la entrega de inmueble arrendado. Tan acentuado estaba este problema que en la Exposición de Motivos de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios quedó plasmado así "La legislación vigente, dispersa en múltiples disposiciones, resulta absolutamente anacrónica, y sólo ha traído como consecuencia que no se construyan inmuebles para ser dados en alquiler. Con el Proyecto de Decreto-Ley de Arrendamientos Inmobiliarios se actualiza y concentra en un solo texto legal toda la materia, restableciendo así la seguridad jurídica necesaria para las partes intervinientes en la relación arrendaticia, con lo cual se logran dos objetivos fundamentales: estimular la participación de la inversión privada nacional y extranjera en la construcción masiva de desarrollos inmobiliarios para ser destinados al arrendamiento, y reactivar la industria de la construcción, la más importante del país por el efecto generador y multiplicador de empleo.

Por último merece mención especial la sentencia dictada por la Sala Político Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia, de fecha 6 de diciembre de 2001,

la cual prácticamente acaba con el arbitraje en materia arrendaticia en la cual establece:

" De lo anterior se desprende que las partes sometieron la resolución de las controversias, relacionadas con la ejecución o interpretación del contrato de arrendamiento, al procedimiento de arbitraje, es decir, a un tercero que en el caso de autos se trata de un árbitro de equidad.
Determinado lo antes indicado, debe atenderse a lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, específicamente en su artículo 7, en el cual se dispone:
Los derechos que la presente ley establece para beneficiar o proteger a los arrendatarios son irrenunciables. Será nulo toda acción, acuerdo o estipulación que implique renuncia, disminución o menoscabo de estos derechos.
Conforme se desprende del texto anterior resulta evidente el carácter de orden público que atribuye la referida norma a los derechos para beneficiar o proteger a los arrendatarios; y en tal sentido no pueden ser éstos relajados por la voluntad de las partes.
Así, al estarse solicitando en el caso de autos la resolución de un contrato de arrendamiento por el supuesto incumplimiento del pago de los cánones por parte del arrendatario, acción ésta de derecho común prevista en el artículo 1167 del Código Civil, cuyo conocimiento y decisión corresponde exclusivamente a los órganos jurisdiccionales, según lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, en el cual se indica:
Las demandas por desalojo, cumplimiento o resolución de un contrato de arrendamiento, reintegro de sobrealquileres, reintegro de depósito en garantía, prórroga legal, preferencia ofertiva, retracto legal arrendaticio y cualquier otra acción derivada de una relación arrendaticia sobre inmuebles urbanos o suburbanos, se sustanciarán 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.
Por tanto, no es posible la inclusión de una cláusula de arbitraje por medio de la cual las partes se obligan a someter sus controversias a un árbitro arbitrador, quien, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 618 del Código de Procedimiento Civil, puede dirimir el conflicto con entera libertad, según le parezca más conveniente al interés de las partes sin tener que observar las disposiciones de derecho.
Considere la Sala que en el caso de autos al estar involucrado el orden público, el Poder Judicial sí tiene jurisdicción para conocer de la identificada demanda. Así se declara..." (33)

(33) www.tsj.gov.com. Consulta efectuada el día 31 de marzo de 2004

CAPÍTULO XVII

CONCLUSIÓN

La Ley de Arrendamientos Inmobiliarios sin duda alguna constituye un avance importante en la materia pues se compila en un solo texto legal las disposiciones que anteriormente se encontraban dispersas y además sirve de equilibrio en la relación arrendaticia que se veía desbalanceada al conceder excesivos derechos al arrendatario en desmedro de los derechos de los arrendadores.

Fueron muchas las figuras modificadas en la nueva legislación en beneficio de todas las partes intervinientes en la relación arrendaticia, se eliminó el engorroso procedimiento administrativo que contemplaba la Ley anterior a los efectos de desalojar un inmueble, restringiendo las funciones del Organismo Regulador a la fijación del canon de arrendamiento, e imposición de multas o sanciones, asimismo se unificó el procedimiento judicial con el trámite del juicio breve contemplado en el Código de Procedimiento Civil todo lo cual se traduce en la abreviación de lapsos que conllevan a la economía y celeridad procesal.

La nueva legislación inquilinaria presenta algunas fallas como en el caso del Contencioso Administrativo al limitar las facultades del Juez, lo que genera como se explicó en esta investigación que se inutilice el proceso y se causen perjuicios tanto al arrendador como al arrendatario, este problema fue temporalmente resuelto por la extinta Corte Primera en lo Contencioso Administrativo, en materia de Prórroga Legal concede lapsos demasiado extensos al arrendatario, en perjuicio de los derechos del arrendador quien se ve obligado a continuar con la

relación arrendaticia, con respecto a la Fijación de Alquileres, suelen presentarse algunos problemas por lo engorroso del procedimiento administrativo, y los retardos que genera el Contencioso Administrativo, lo cual hubiese podido resolverse con la actualización periódica de los cánones de arrendamiento, con base a los índices de Inflación presentados por el Banco Central de Venezuela, como ocurre en países como España, mas aún si observamos lo que ha venido ocurriendo con los Decreto de Congelación de Precios en los cuales está incluido el canon de arrendamiento de viviendas construidas antes de enero de 1987, el cual fue prorrogado recientemente por un período de seis meses mas, lo que hace que se paralicen las regulaciones que han sido dictadas hasta que cese el Congelamiento de Precios. Adicionalmente tenemos que a pesar de que la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios entró en vigencia el 1 de enero del año 2000, hasta la presente fecha no ha sido reglamentada lo que genera vacíos legales importantes.

Lugar especial ocuparon en esta investigación los medios alternativos para la solución de conflictos que no son mas que mecanismos que le sirven a las partes para dirimir sus controversias sin necesidad de recurrir a la vía judicial.

En muchos países de Latinoamérica, se han impulsado en los últimos años estos mecanismos que sirven para descongestionar a los tribunales, que en la mayoría de los casos resultan insuficientes para satisfacer los pedimentos de los ciudadanos que recurren a ellos buscando solución para sus problemas.

En Venezuela, como en otros países de América Latina, resulta muy costoso acudir a la vía judicial a entablar una demanda, razón por la que gran parte de

los venezolanos no tienen acceso a la Justicia, adicionalmente nuestra población se incrementa cada vez más por lo cual los conflictos también aumenta.

En este orden de ideas surgen los medios alternativos para la solución de conflictos, como la mediación, la conciliación, el arbitraje y la justicia de paz entre otros, que vienen a brindarle ayuda a los tribunales resolviendo los problemas, con métodos rápidos, económicos y sencillos.

La nueva Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, además de compilar en un solo texto toda la normativa que anteriormente estaba dispersa, como ya se indicó con anterioridad, hace de la relación arrendaticia, una verdadera relación contractual, donde se establece un equilibrio entre las obligaciones y los deberes que contraen las partes entre sí. En cuanto al Código Civil se refiere, como norma general, sigue siendo norma supletoria de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, porque así lo establecen los artículos 4 y 1611 del referido Código Civil.

A pesar de las bondades que nuestra nueva Ley de Arrendamiento Inmobiliarios consagra, se hace totalmente necesario en materia de arrendamiento simplificar los trámites, a través de la solución de los conflictos que puedan presentarse entre las partes durante la relación arrendaticia, mediante métodos rápidos y poco costosos, de esta manera se incrementaría aún más, la oferta de inmuebles en alquiler.

Si bien es cierto que en Venezuela contamos actualmente con una de las leyes más modernas en lo que a medios alternativos para la solución de conflictos se refiere, como lo es la Ley de Arbitraje Comercial, que a pesar de no ser una ley genérica, como ocurre en países como Argentina, puede aplicarse a todas las materias relacionadas con el ámbito comercial, como ya se explicó, haciéndose

extensible al arrendamiento cuando este verse sobre inmuebles arrendados para uso comercial, y la materia sobre que se pretenda dirimir no sea de orden público, no así cuando el uso dado al inmueble sea habitacional, caso este último que debe remitirse a la normativa que sobre arbitramento consagra el Código de Procedimiento Civil.

Desde su aparición el arbitraje ha presentado grandes ventajas en la solución de los problemas intersubjetivos, debido a la celeridad que presenta su procedimiento lo que se traduce en la sencillez y economía de los trámites. El tema de la economía resulta de singular importancia pues por todos es conocido lo costoso que resulta acudir a la vía judicial.

No puedo dejar de destacar aquí las decisiones de la Sala Político Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia en materia de arbitraje arrendaticio las cuales lejos de incentivarlo prácticamente acaban con él, pues declaran que todo lo concerniente a la materia arrendaticia es de orden público, y en consecuencia todos los conflictos que se presenten en esa materia deben ser sometidos a la vía judicial, no siendo por lo tanto susceptibles de ser sometidos a arbitraje, todo lo cual atenta contra lo dispuesto en el artículo 258 de nuestra Constitución Nacional, lo sano hubiera sido establecer que materias son de orden público y cuales no y en consecuencia cuales pueden ser sometidas a arbitraje, puesto que, dentro del arrendamiento como se explicó a lo largo de esta investigación hay materias que no son de orden público y por lo tanto son susceptibles de ser dirimidas a través del arbitraje.

Puedo concluir que la entrada en vigencia de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, a pesar de algunos vacíos e imprecisiones, ha producido un cambio

favorable en la materia pues se logró dar mayor seguridad jurídica a las partes contratantes lo que se tradujo en mayor oferta de inmuebles en alquiler. Si aunado a esto colocamos a disposición de las partes los medios alternativos para la solución de conflictos, tendremos con toda seguridad una oferta aún mayor, lo cual ayudará a equilibrar los precios, lográndose así en muchos casos la disminución de los cánones de arrendamiento.

BIBLIOGRAFÍA

AGUILAR GORRONDONA (03), José Luis Aguilar Gorrondona,
Contratos y Garantías
Publicaciones UCAB

_____ (00),
Derecho Civil Personas
Publicaciones UCAB

CALVO BACA (01), Emilio Calvo Baca:
Código de Procedimiento Civil de Venezuela. (Comentado)
Ed. Ediciones Libra. Caracas.

_____ (01):
Código Civil de Venezuela. (Comentado)
Ed. Ediciones Libra. Caracas.

CATALÁ (86), José Agustín Catalá:
Principios de Derecho Inquilinario
Ed. Centauro. Caracas.

C.D.I: (00) : Curso de Derecho Inquilinario
"La preferencia Ofertiva y El retracto legal"
Ponencia de Domingo Sosa Brio
Ed. Texto. Caracas.

FERNÁNDEZ GÓMEZ (98), Lorenzo Fernández Gómez,
Temas de Derecho Inquilinario
Publicaciones UCAB. Caracas.

FRANCO (01), Franco Oscar:
Los Medios Alternativos para la Resolución de Conflictos
Ed.

G. DUPUIS (01): Juan Carlos G. Dupuis
Mediación y Conciliación
Ed. Artes Gráficas Candil. Buenos Aires

GARAY (00), Juan Garay :
Ley de Arrendamientos Inmobiliarios.
Comentada y con casos prácticos.
Ediciones Juan Garay. Caracas.

GUERRERO-GUERRERO (00), Gilberto Guerrero-Gilberto Alejandro Guerrero,
Tratado de Derecho Arrendaticio Inmobiliario.
Ed. Livrosca. Caracas.

GUERRERO QUINTERO (95), Gilberto Guerrero Quintero,
La Resolución del Contrato.
Ed. Fitell. Cagua.

HARTING (96), Hermes Hanrting,
El Arrendamiento
Ed. Livrosca

HENRIQUEZ – KIRIKIADIS (00), Ricardo Henriquez-Jorge Kiriakidis,
Nuevo Régimen Jurídico sobre Arrendamientos Inmobiliarios.
Ed. Torino. Caracas.

HENRIQUEZ LA ROCHE (00), Ricardo Henriquez La Roche,
El Arbitraje Comercial en Venezuela.
Ed. Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Caracas.

RENGEL-ROMBERG (80), Arístides Rengel-Romberg,
Manual de Derecho Procesal Civil Venezolano. Tomo II

www.tsj.gov.ve.com

www.google.com