



UNIVERSIDAD CATOLICA ANDRES BELLO
DIRECCION GENERAL DE LOS ESTUDIOS DE POSTGRADO
AREA DE DERECHO
ESPECIALIDAD EN DERECHO PROCESAL

CONSECUENCIAS JURÍDICAS DE LA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO
35 DE LA LEY DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

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

Autora: Yuleima Castillo Oviedo

Caracas, mayo de 2008



UNIVERSIDAD CATOLICA ANDRES BELLO
DIRECCION GENERAL DE LOS ESTUDIOS DE POSTGRADO
AREA DE DERECHO
ESPECIALIDAD EN DERECHO PROCESAL

CONSECUENCIAS JURÍDICAS DE LA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO
35 DE LA LEY DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

Autora: Yuleima Castillo Oviedo
Asesor: Lucilda Ollarves

Caracas, mayo de 2008



UNIVERSIDAD CATOLICA ANDRES BELLO
DIRECCION GENERAL DE LOS ESTUDIOS DE POSTGRADO
AREA DE DERECHO
ESPECIALIDAD EN DERECHO PROCESAL

ACEPTACIÓN DEL ASESOR

Por la presente hago constar que he leído el Trabajo Especial de Grado, presentado por la ciudadana: **Yuleima Castillo Oviedo**, para optar al Grado de Especialista en Derecho Procesal, cuyo título es “**CONSECUENCIAS JURÍDICAS DE LA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO 35 DE LA LEY DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO**”; considero que dicho trabajo reúne los requisitos y méritos suficientes para ser sometido a la evaluación por parte del jurado examinador que se designe.

En la ciudad de Caracas, a los treinta (30) días del mes de mayo de 2008.

Abg. Lucilda Ollarves

C.I.: V-1.666.726

ÍNDICE GENERAL

	pp.
ACEPTACIÓN DEL ASESOR.....	iii
RESUMEN.....	v
CAPÍTULO	
I EL PROBLEMA	
Planteamiento del Problema.....	1
Objetivos de la Investigación.....	5
General	
Específicos	
Justificación e Importancia.....	6
II EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	8
Naturaleza real o personal del derecho del arrendamiento.....	8
Ubicación del arrendamiento dentro de las clasificaciones de los contratos.....	10
Elementos esenciales a la existencia y validez del arrendamiento.....	12
III DERECHOS Y OBLIGACIONES QUE POSEEN LOS SUJETOS QUE INTERVIENEN EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	24
Obligaciones del Arrendador.....	24
Obligaciones del Arrendatario.....	30
IV TRAMITACIÓN DE LAS CUESTIONES PREVIAS.....	36
V CONCLUSIONES.....	54
REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS.....	62



UNIVERSIDAD CATOLICA ANDRES BELLO
DIRECCION GENERAL DE LOS ESTUDIOS DE POSTGRADO
AREA DE DERECHO
ESPECIALIDAD EN DERECHO PROCESAL

**CONSECUENCIAS JURÍDICAS DE LA APLICACIÓN DEL ARTÍCULO
35 DE LA LEY DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO**

Autor: Yuleima Castillo Oviedo
Fecha: Mayo, 2008

RESUMEN

La investigación referida a determinar las consecuencias jurídicas de la aplicación del artículo 35 de la Ley de Arrendamiento Inmobiliario, por la declaratoria con lugar de las Cuestiones Previas previstas en el artículo 346 del Código de Procedimiento Civil: para lo cual se plantearon como objetivos específicos de la misma el establecimiento la naturaleza jurídica de las Cuestiones Previas; análisis de los principios que rigen el debido proceso; para luego llevar a cabo un estudio pormenorizado del contenido del artículo 35 de la Ley de Arrendamiento Inmobiliario concluyendo con la identificación del criterio jurisprudencial de la aplicabilidad del artículo 35 de la Ley de Arrendamiento Inmobiliario. El estudio se ubica dentro de la modalidad investigativa tipificada como monográfica de carácter descriptivo; para la cual se emplearon diversas técnicas que permitieron la recolección de los datos requeridos para el análisis de los textos doctrinarios y sentencias emitidas por el Tribunal Supremo de Justicia.

Descriptor: Arrendamiento, Ley de Arrendamiento Inmobiliario, Cuestiones Previas, Derecho a la defensa

CAPÍTULO I

EL PROBLEMA

El Problema

Por cuanto el derecho a la defensa es un contenido esencial del debido proceso, y está constituido por la potestad de las personas de salvaguardar efectivamente sus derechos o intereses legítimos en el marco de procedimientos administrativos o de procesos judiciales mediante, por ejemplo, el ejercicio de acciones, la oposición de excepciones, la presentación de medios probatorios favorables y la certeza de una actividad decisoria imparcial. (Criterio de la Sala Plena del Tribunal Supremo de Justicia).

No obstante, esa violación al derecho a la defensa ocurre cuando los interesados no conocen el procedimiento que pueda afectarlos, se le impide su participación en él o el ejercicio de sus derechos, se les prohíbe realizar actividades probatorias o no se le notifica los actos que los afecten o se priva de los medios para que asegure la protección de sus intereses o

colocándolo en situación en que estos queden desmejorados.

Conforme a las disposiciones contenidas en el Decreto Ley de Arrendamiento Inmobiliario, las acciones derivadas de una relación arrendaticia, se sustanciaran y sentenciaran según lo establecido en el presente Decreto-Ley y al procedimiento breve previsto en el Libro IV, Título XII del Código de Procedimiento Civil; siendo ello así, el artículo 881 en su contenido señala:

Artículo 881. Se sustanciarán y sentenciarán por el procedimiento breve las demandas cuyo valor principal no exceda de quince mil bolívares, así como también la desocupación de inmuebles en los casos a que se refiere el artículo 1.615 del Código Civil, a menos que su aplicación quede excluida por ley especial. Se tramitarán también por el procedimiento breve aquellas demandas que se indiquen en leyes especiales.

En cuanto a la regulación de las cuestiones previas en el juicio breve, las referidas a los ordinales 1 al 8 del artículo 346 del mencionado Código, pueden ser planteadas verbalmente en el acto de la contestación, presentado el demandado la prueba que las acredite. El juez oyendo al demandante, si estuviera presente, decidirá con los elementos que se hayan presentado, y su decisión no tendrá apelación.

En caso de que las cuestiones previas indicadas en los

anteriores ordinales fueran rechazadas en la decisión del juez, la contestación de la demanda se efectuara inmediatamente; en caso contrario, se procederá como se indica en los artículos 350 y 355 del Código de Procedimiento Civil. Esto es, según el artículo 350, alegadas las cuestiones previas a que se refieren los ordinales 2, 3, 4, 5, y 6 del artículo 346 ejusdem, la parte demandada podrá subsanar el defecto u omisión, dentro del plazo de cinco días siguientes al vencimiento del lapso del emplazamiento.

Por otra parte, la Ley de Arrendamiento Inmobiliario, en su artículo 35, establece: “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...”. Sin embargo, la declaratoria con lugar de las cuestiones previas, contenidas en los ordinales 2 al 6 del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, a excepción de la falta de jurisdicción del Juez o la Incompetencia de éste, serán decididas simultáneamente en la sentencia definitiva.

En consecuencia, es evidente que la aplicación e

interpretación contenidas, en las normas legales, establecidas en el Código de Procedimiento Civil y la Ley de Arrendamiento Inmobiliario, relativas al pronunciamiento de las cuestiones previas del artículo 346 y lo dispuesto en el artículo 35 de la normativa arrendaticia son totalmente disímiles; debido a que, una le otorga al demandado la posibilidad de subsanar los defectos y omisiones, en tanto que la otra cercena al demandado la oportunidad de subsanación, lo cual constituye la violación del derecho a la defensa del demandado, establecida en el artículo 49, ordinal 1º de la Constitución de la Republica Bolivariana de Venezuela, y por ende el artículo 354 de la norma procesal civil, pues bien, la declaratoria en estos términos, impide al demandado, en materia arrendaticia, subsanar los defectos u omisiones, con base al artículo antes mencionado.

Esta incertidumbre, existente para decidir las Cuestiones Previas, crea una situación de inseguridad jurídica a los justiciables, en lo que se refiere al procedimiento específico, el cual no fue establecido en la mencionada norma para el caso de la declaratoria con lugar de las cuestiones previas contenidas en el artículo 346 del Código de Procedimiento Civil.

En virtud de lo anteriormente planteado surge la siguiente interrogante ¿Cuáles son las consecuencias jurídicas de la aplicación del artículo 35 de la Ley de Arrendamiento Inmobiliario?

Objetivos de la Investigación

General

Determinar las consecuencias jurídicas de la aplicación del artículo 35 de la Ley de Arrendamiento Inmobiliario, por la declaratoria con lugar de las Cuestiones Previas previstas en el artículo 346 del Código de Procedimiento Civil.

Específicos

- a. Establecer la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento, a través del análisis doctrinario.
- b. Determinar la tramitación de las cuestiones previas, mediante el estudio legislativo.
- c. Analizar el contenido del artículo 35 de la Ley de Arrendamiento Inmobiliario; para la determinación de sus efectos.

Justificación e Importancia

La ley que regula los arrendamientos inmobiliarios, tiene por finalidad lograr un equilibrio justo entre los intereses del arrendador y del arrendatario, garantizar jurisdiccionalmente dicho intereses, estableciendo nuevas normas sustantivas o adjetivas.

Tal equilibrio de intereses queda patentizado en la legislación arrendaticia; la cual, según la Exposición de Motivos, tiene entre sus objetivos influir positivamente en la solución del problema de la vivienda. En efecto, una ley justa, equilibrada y protectora de la seguridad de los derechos de las partes involucradas es lo que anhela la sociedad venezolana.

En este sentido, la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela establece garantías judiciales; entre ellos la búsqueda de la justicia social, de Derecho y de Justicia; es por ello que si los justiciables no procuran defender sus derechos e intereses, ante la posible discriminación o desigualdad, en la aplicación de una norma jurídica que afecte su derecho material y subjetivo; es decir, si no hay reacción se convertiría en una simple ficción.

En consecuencia, al existir diferencias en cuanto a la interpretación y aplicación de una norma jurídica, contenida en la Ley sustantiva y adjetiva, es necesario aplicar la que favorezca a las partes, independientemente de su posición.

CAPÍTULO II

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Según el artículo 1.579 del Código Civil el arrendamiento:

... es un contrato por el cual una de las partes contratantes se obliga a hacer gozar a la otra de una cosa mueble o inmueble, por cierto tiempo y mediante un precio determinado que ésta se obliga a pagar a aquélla.

De acuerdo con lo expuesto, los elementos esenciales del tipo contractual son:

1° La obligación de hacer gozar una cosa mueble o inmueble;

2° Un cierto tiempo respecto del cual se asume esa obligación lo que no implica que haya de ser por un término determinado, pero sí excluye que sea perpetuo; y

3° Un precio, que puede fijarse en dinero o en especie.

Naturaleza real o personal del derecho del arrendamiento

En una época se discutió acerca de si el arrendamiento

confiere al arrendatario un derecho real sobre la cosa arrendada o un derecho personal a ella.

1º. Interés de “lege lata”

A) Si el derecho del arrendamiento fuera un derecho real, sería también inmobiliario en el caso de arrendamiento de inmuebles, y mobiliario en el caso de arrendamiento de muebles. En consecuencia a) en el primer caso sería susceptible de hipoteca y en el segundo de prenda; y b) la competencia judicial por razón del territorio variaría según que la cosa arrendada fuera mueble o inmueble.

B) Si el derecho del arrendatario fuera real, el arrendatario tendría acción directa contra todo aquél que lo perturbara, incluso en caso de perturbación de derecho; si fuera personal, el arrendatario a quien un tercero perturba de derecho sólo tendría acción contra su arrendador.

C) Si el derecho del arrendatario fuera real sería oponible a los terceros e inoponible caso contrario. Pero aquí el interés práctico queda reducido por el hecho de que existen reglas legales expresas en cuanto a la oponibilidad del arrendamiento

al nuevo adquirente de la cosa, que es el tercero frente al cual más interesa la oponibilidad del derecho del arrendamiento.

2º. Interés de “lege ferenda”

La calificación del derecho del arrendamiento como derecho personal hace surgir la interrogante de cual es la razón de establecer esa profunda diferencia entre el usufructuario y el arrendatario. La explicación histórica es que en Roma el derecho del primero surgía de legados, mientras que el del segundo provenía de un contrato, siendo así que en Roma los contratos sólo tenía efectos personales, mientras que los legados podían producir efectos reales. Pero tal explicación histórica no es suficiente para justificar la distinción, especialmente si se considera que se daría gran solidez al derecho del arrendatario si se lo calificara de derecho real.

Ubicación del arrendamiento dentro de las clasificaciones de los contratos

El arrendamiento es un contrato:

1º Bilateral

2º Oneroso

3° Consensual

4° Que origina obligaciones principales

5° De tracto sucesivo

6° Obligatorio en el sentido de que no es traslativo de la propiedad y otro derecho real

Aunque el arrendamiento puede referirse tanto a cosas muebles como inmuebles, el Código Civil, después de definir el arrendamiento en general (artículo 1.579), sólo regula expresamente el arrendamiento de casas y de predios rústicos. Así pues, no reglamenta en forma expresa el arrendamiento de bienes muebles, vacío que no se justifica frente a la realidad económica contemporánea, aunque sea históricamente explicable por la consideración desdeñosa de que fueron objeto los bienes muebles en otras épocas.

Por otra parte, cabe observar que existe también vacío de normas expresas en cuanto al arrendamiento de inmuebles, ya que las casas y los predios rústicos no son los únicos inmuebles posibles. En efecto, aún si a la expresión “casas” se le da una extensión suficiente como para comprender todas las modalidades de las edificaciones urbanas, lo cierto es que hay

inmuebles que no son casas ni predios rústicos y cuyo rendimiento tiene importancia económica (por ejemplo, terrenos urbanos no edificados).

No obstante lo expuesto, existen ciertas normas colocadas en el capítulo “Reglas comunes al arrendamiento de casas y de predios rústicos”, cuyo texto parece se explica porque si bien la sistemática general del Capítulo tiene origen napoleónico, las disposiciones citadas no corresponden a textos napoleónico. Por último, a las lagunas señaladas se añade la dificultad de establecer el concepto de “casa”.

Además de las normas del Código Civil, el arrendamiento está regido por normas especiales, reformadas con frecuencia y que han alterado profundamente la regulación del Código.

Elementos esenciales a la existencia y validez del arrendamiento

Los elementos esenciales a la existencia y validez del arrendamiento son los comunes a todos los contratos. Se tratará sobre ellos, excepto de la causa que no presenta en la materia peculiaridades dignas de mención.

a. Consentimiento

El consentimiento de las partes en el arrendamiento debe versar sobre:

- La naturaleza del contrato
- La cosa objeto del arrendamiento
- El precio o el canon
- La duración

Ninguna peculiaridad existe en materia de formación y vicios del consentimiento ni de contratos preliminares (“promesas” de arrendamiento).

Tampoco existe peculiaridad en cuanto a las modalidades que pueden revestir el consentimiento aunque debe destacarse que existe siempre un término extintivo, ya que el contrato no puede ser perpetuo.

b. Capacidad y poder

En el Título relativo al arrendamiento la única norma expresa sobre la materia es que quien tiene la simple administración no puede arrendar por más de dos años, salvo disposición especial

de la ley (Código Civil, artículo 1.582), lo que demuestra que en Venezuela el arrendamiento no es siempre un acto de simple administración. Esta norma unida a las de Derecho común y a la de que el tutor no puede dar ni tomar en arrendamiento por tiempo determinado los bienes raíces del pupilo sin autorización judicial (Código Civil, artículo 365), permite precisar la normativa sobre capacidad y poder en materia de arrendamiento.

➤ Capacidad

1º. El menor no emancipado y el entredicho no puede dar ni tomar en arrendamiento sino a través de su representante legal.

2º. El menor emancipado y el inhabilitado legal pueden por sí solos arrendar casas y predios rústicos por tiempo indefinido o por tiempo determinado que no exceda de dos años, ya que pueden ejecutar actos de simple administración; pero para arrendar casas y predios rústicos por más de dos años deben cumplir las respectivas formalidades habilitantes (Código Civil artículo 388, 410 y 1.582).

Su capacidad para arrendar bienes inmuebles que no sean casas y predios rústicos, así como para arrendar bienes

muebles, está en función de que dichos actos constituyan actos de simple administración o exceda en ella, sin que sea directamente aplicable para determinar ese carácter el artículo 1.582 del Código Civil, ya que esta norma se refiere expresamente sólo al arrendamiento de casas y predios rústicos. Lo dicho no obsta para que la citada disposición sea utilizada para fomentar argumentos “a pari” o “a fortiori”.

3º. El inhabilitado judicial, en principio, se encuentra en la misma situación del inhabilitado legal; pero debe tenerse en cuenta que el Juez puede extender su incapacidad hasta los actos de simple administración, caso en el cual no puede el inhabilitado dar ni tomar en arrendamiento, en ninguna hipótesis, sin que se cumplan las respectivas formalidades habilitantes (Código Civil artículo 409).

➤ **Poder**

1º. El padre o la madre que ejerza la patria potestad puede en representación del hijo arrendar los bienes de éste con la sola advertencia de que si se trata de un acto que exceda de la simple administración deberán cumplirse formalidades habilitantes (Código Civil, artículo 267). El arrendamiento de

casas y predios rústicos por tiempo determinado que exceda de dos años, es un acto de disposición; encontrándose dicho argumento en el Código Civil, artículo 1.582. Las mismas reglas son aplicables, en principio, a los curadores especiales que se nombren a los menores sometidos a patria potestad dentro de los límites de su misión.

2º. El tutor o quien haga sus veces no puede dar ni tomar en arrendamiento bienes raíces sin autorización judicial, sino cuando se trate de arrendamiento por tiempo indefinido (Código Civil, artículos 365, 397 y 408). Cuando se trata de arrendamiento de bienes muebles la situación es difícil.

Quienes, se acogen la “teoría de la plenitud de poderes del tutor” entienden que éste dar o tomar en arrendamiento bienes muebles libremente, ya que dicho acto no figura en la enumeración de los actos para los cuales el tutor requiere autorización judicial. En cambio quienes se adhieren a la “teoría de los poderes de administración”, sostienen que si el arrendamiento de muebles de que se trata es un acto que no excede de la simple administración, puede realizarlo el tutor libremente y que, caso contrario, es necesaria la autorización del

Juez. Por otra parte, el tutor no puede tomar en arrendamiento los bienes del pupilo tal y como lo establece el encabezado del artículo 370 del Código Civil.

3°. Según los artículos 154 y 179 del Código Civil confiere al cónyuge la capacidad de arrendar libremente los bienes propios y los bienes comunes cuya administración le corresponda. Además, el artículo 155 de la norma ejusdem establece que puede dar en arrendamiento los bienes del otro cónyuge con la simple tolerancia de éste.

4°. Los herederos que tengan la posesión provisional de los bienes del ausente pueden dar en arrendamiento las casas y predios rústicos del mismo hasta por dos años o por tiempo indeterminado, según los artículos 428 y 1.582 del Código Civil; en tanto que si se trata de otros bienes habrá que distinguir entre los arrendamientos que constituyan actos de simple administración y arrendamiento que constituyan actos de disposición, ya que los citados poseedores provisionales pueden realizar por sí solos, por los primeros; mientras que requieren autorización judicial para los demás (Código Civil, artículo 429, encab.). Si la posesión es definitiva, los herederos pueden dar

en arrendamiento libremente.

5º. Los mandatarios pueden dar o tomar en arrendamiento en representación de sus mandantes dentro de la medida de las facultades que éstos les hayan conferido. Según el artículo 1.688 del Código Civil, si el mandato está concebido en términos generales sólo les permite celebrar arrendamientos que constituyan actos de simple administración; lo que implica que no pueden arrendar casas y predios rústicos sino hasta por dos años o por tiempo indefinido, establecido esto en el artículo 1.582 del Código Civil.

c. Objeto

En esta materia se aplica, en principio, el Derecho común pero conviene destacar ciertos aspectos. El objeto de la obligación principal del arrendador consiste en hacer gozar a otro de una cosa durante cierto tiempo.

1º. La expresión “hacer gozar” no se ha de entender en el sentido estricto que tiene en materia de Derechos Reales. En efecto, no se trata de un derecho real, ni se refiere necesariamente a la apropiación de frutos puesto que el

arrendatario puede tener derecho al disfrute y al uso de la cosa arrendada o sólo al uso de la misma. Precisamente por ello el B.G.B. divide el arrendamiento en arrendamiento de uso y disfrute y arrendamiento de uso. Por lo demás, en virtud del Derecho común, es necesario que el “goce” sea lícito.

2º. Respecto de la cosa arrendada es esencial que no haya perecido al tiempo de contar y que sea susceptible de ser arrendada.

A) Si para el momento de la celebración del contrato, la cosa ha perecido totalmente, el contrato no es válido por falta de objeto; si ha perecido parcialmente se aplica analógicamente lo dispuesto para el perecimiento parcial ocurrido durante la ejecución del contrato (Código Civil artículo 1.588).

Nada obsta en el concepto para el arrendamiento de cosas futuras. Por ello no se comparte la opinión de que sea necesario que la cosa arrendada exista al tiempo de contratar.

B) Aunque en principios todas las cosas pueden ser objeto de arrendamiento, existen excepciones. No pueden arrendarse bienes cuyo uso o disfrute estén fuera del comercio ni las cosas

fungibles, ya que el arrendamiento presupone la restitución de la misma cosa arrendada. Lo expuesto implica que existen cosas que no son susceptibles de venta, mientras que son susceptibles de arrendamiento (por ejemplo, bienes del dominio público cuyo arrendamiento no sea incompatible con su afectación) y a la inversa (por ejemplo, las cosas fungibles).

3º. Respecto del tiempo, en el arrendamiento caben varias observaciones.

A) El arrendamiento puede ser por tiempo determinado o no.

a) En cuanto al arrendamiento por tiempo determinado existen limitaciones legales por razón de la duración misma del contrato (independientemente de otras eventuales limitaciones temporales que puedan derivar de incapacidad, falta de poder o ausencia de derecho). En efecto, los inmuebles no pueden ser arrendados por más de quince (15) años, salvo dos excepciones: a) pueden arrendarse las casa para habitarlas estipulando que el arrendamiento dure toda la vida del arrendatario (pero no la del arrendador); y b) pueden extenderse hasta cincuenta (50) años los arrendamientos de terrenos completamente incultos cuando se establezca la obligación de desmontarlos y cultivarlos (Código

Civil artículo 1.580). No se ha previsto una excepción para el caso de arrendamiento de terrenos con la obligación de fabricar construcciones.

El arrendamiento celebrado por una duración superior al máximo (Código Civil artículo 1.580, encab., 2º disp.). La reducción, a diferencia de la nulidad, sólo surte efectos para lo futuro. La acción de reducción no puede ser ejercida por el arrendatario, ya que la norma no tiende a protegerlo. Así pues, son el arrendador, y sus causahabientes, incluso a título particular en la cosa arrendada, quienes pueden pedir la reducción (por sí o por medio de representantes).

b) En cuanto al arrendamiento a término incierto se han presentado dificultades para admitir la validez de las cláusulas como las de que el contrato habrá de durar “tanto como le plazca al arrendador” o “como le plazca al arrendatario”. Según el artículo 1.202 del Código Civil, aunque se alega que la obligación contraída bajo condición puramente potestativa es nula, la validez de la cláusula se salva si se considera que ella no hace depender de la voluntad de una de las partes la obligación misma sino sólo la extensión temporal de la misma.

c) Si en un contrato a término fijo se prevén sucesivas prórrogas automáticas por períodos también determinados, el arrendamiento sigue siendo a término fijo durante cada una de dicha prórrogas.

B) El arrendamiento, como queda dicho, no puede ser perpetuo

El arrendamiento de una cosa celebrado por el tiempo que “dure la cosa” es en realidad un arrendamiento perpetuo. El objeto de la obligación principal del arrendamiento es pagar el precio, en dinero o especie. Debe advertirse que en el de especie no necesariamente es un precio consistente en frutos de la cosa arrendada. Así por ejemplo, puede consistir en construcciones, movimientos de tierra, abonos u otras mejoras que se comprometa a realizar el arrendatario.

Las cuestiones acerca de que el precio del arrendamiento debe ser serio y de que no debe ser vil, se plantean en los mismos términos que en materia de venta. La determinación del precio puede hacerse en cualquier forma, siendo aplicable por analogía el artículo 1.479 del Código Civil, en su caso.

El precio puede ser fijo o proporcional a los frutos de la cosa, o mixto. No es tampoco necesario que el canon sea igual durante todo el curso del arrendamiento.

CAPÍTULO III
DERECHOS Y OBLIGACIONES QUE POSEEN LOS SUJETOS
QUE INTERVIENEN EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Obligaciones del arrendador

1. Transmitir el uso o goce temporal de la cosa. La obligación substancial del arrendador consiste en otorgar el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario. Esta transmisión temporal, el derecho venezolano, la ha considerado como una obligación de dar. Es importante subrayar esta característica para aplicar las reglas de las obligaciones de esta índole. La obligación de dar, es opuesta a las reglas de las obligaciones de hacer que tradicionalmente ha considerado el derecho francés.

De la primera obligación del arrendador, se desprende que el elemento substancial es la concesión temporal del uso o goce. El arrendamiento no puede carecer de esta característica porque habría una contradicción en los términos y cambiaría su naturaleza de ser temporal, puesto que se supone que la cosa será restituida en determinado tiempo, si este momento no llega,

no sería la concesión del uso o goce, sino de un acto traslativo de dominio.

Al respecto el Código francés de 1790 sólo menciona que el arrendamiento se limite a cierto tiempo. La ley anterior establecía como duración máxima de los arrendamientos de 99 años, situación que se consideraba como una venta.

Con la finalidad de acotar el poder económico y político de la iglesia y sus ministros y, sobre todo, acabar con los contratos simulados de arrendamiento, por medio de los cuales obtenían el acaparamiento de bienes, en virtud de que eran contratos a perpetuidad.

Hoy día, el Código Civil venezolano ha reglamentado en su artículo 1.580 la temporalidad del contrato de arrendamiento.

2. Entrega de la cosa arrendada. Esta obligación es compleja por su misma naturaleza. El artículo 1.585 dice claramente que, el arrendador está obligado, independientemente de que se haya pactado o no de manera expresa, la entrega de la cosa. Pues el arrendador, debe entregarla con todas sus pertenencias, y debe de entregarla en

estado de servir para el uso convenido o natural de la misma cosa.

Cabe señalar que por tratarse de una obligación de dar, la exigibilidad del cumplimiento debe sujetarse a las norma generales que rigen las obligaciones de esta naturaleza.

3. Conservación de la cosa arrendada. Esta obligación es de suma importancia en virtud de que es un contrato de tracto sucesivo y, obedece fundamentalmente, al deber del arrendador de ejecutar las obras necesarias para el uso útil de la cosa, es decir, la obligación continua y sucesiva que se renueva cada día hasta el término del arrendamiento, es evidente, que el arrendatario a través de prestaciones sucesivas, cumple periódicamente con las obligaciones propias del contrato de arrendamiento.

Además, cuando hay necesidad de que el arrendatario realice algunas reparaciones es obligación de éste, de dar aviso al arrendador de esta circunstancia. La omisión impide que el arrendatario pueda exigir al arrendador el reembolso de los gastos que hubiera erogado por las reparaciones, también impide al arrendatario que por esta cuestión, se rehúse a pagar el

canon, y además la falta de aviso oportuno le hace responsable de los daños y perjuicios que causa dicha omisión.

Al respecto se considera que esta obligación tiene dos aspectos: uno activo o positivo, y el otro negativo.

En su aspecto positivo, implica el deber del arrendador de conservar la cosa y hacer las reparaciones necesarias para mantener la cosa en el estado de servir al uso convenido o natural de la misma cosa.

En su aspecto negativo, el arrendador tiene la obligación de no variar la forma de la cosa arrendada con las reparaciones de la cosa arrendada.

4. Garantizar el uso pacífico de la cosa. Tiene el arrendador la obligación de garantizar el goce pacífico de la cosa arrendada. Esta obligación implica la garantía del derecho personal o sea abstención de perturbar el goce pacífico, de hecho o de derecho, de la cosa arrendada que pueda impedir al arrendatario el uso convenido, o si no se pacto uso determinado, el que le corresponde por su naturaleza.

5. Garantizar una posesión útil de la cosa arrendada. El arrendador está obligado a responder de los daños y perjuicios que se le causen por los vicios o defectos ocultos; ello de conformidad con el artículo 1.587. Esta obligación subsiste independientemente de que los vicios o defectos sean anteriores o posteriores al contrato, o que surjan posteriormente sin culpa del arrendatario, con la condición de que los daños y perjuicios impidan, al arrendatario, el uso convenido o el que sea de acuerdo a su naturaleza.

El hecho de pagar una renta, cualidad que hace diferente al arrendamiento del comodato, pues el pago por el uso o goce, exige que la cosa sea útil, de tal suerte que si no puede usarse por cualquier circunstancia, no hay correspondencia de obligaciones recíprocas.

En cualquiera de los supuestos el arrendatario tiene el derecho de pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, a menos, de conformidad con el artículo 1.588, que la cosa hubiere perecido por caso fortuito.

6. Responder de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario en el caso de que el arrendador sufra evicción. La

obligación del arrendador de garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato, significa que el arrendador debe garantizar o proteger al arrendatario contra todas las perturbaciones de derecho que procedan de terceros.

7. No alterar la forma de la cosa arrendada, ni estorbar el uso de la misma. Por excepción forzosa, el arrendador tiene la obligación de no hacer mejoras que alteren la forma y sustancia de la cosa arrendada, ni impedir o estorbar el uso a que tiene derecho el arrendatario por motivo del contrato. En ambos casos el arrendatario está impedido para alterar su forma o sustancia. Se dijo que es forzosa esta obligación porque de lo contrario el arrendador no podría cumplir con las obligaciones de mantener el bien en condiciones de uso en las condiciones pactadas o de acuerdo a su naturaleza. Esta obligación está regida por los artículos 1.589 y 1.590 del Código Civil.

8. Pagar las mejoras hechas por el arrendatario y pagar el saldo que hubiere a su favor al terminar el contrato si se hubieren pactado en el contrato. Estas obligaciones del arrendador de rembolsar al arrendatario el importe de las obras realizadas por éste o de pagar el saldo, están contenidas en el

artículo 1.609 del Código Civil.

Artículo 1.609. El arrendador no está obligado a reembolsar el costo de las mejoras útiles en que no haya consentido con la expresa condición de abonarlas; pero, el arrendatario puede separar y llevarse los materiales sin detrimento de la cosa arrendada, a menos que el arrendador esté dispuesto a abonarle lo que valdrían los materiales considerándolos separadamente.

9. Preferir al arrendatario. Finalmente, la ley regula esta obligación, para el caso de los arrendamientos que han durado más de dos (2) años y se encuentre al corriente en el pago de sus rentas, debe el arrendador conceder al arrendatario un derecho de preferencia, en igualdad de condiciones, frente a terceras personas para el caso de venta; tal y como lo establece el artículo 42 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliario.

Obligaciones del Arrendatario

1. Pagar el canon. Esta obligación es esencial en el arrendamiento porque el arrendatario debe satisfacerla en la forma y tiempo convenidos, la renta debe ser cierta y determinada, así lo dispone el artículo 1.592 al establecer:

Artículo 1.592.- El arrendatario tiene dos obligaciones principales:

1º 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 aquél que pueda presumirse, según las circunstancias.

2º Debe pagar la pensión de arrendamiento en los términos convenidos.

El requisito de certeza y determinación de la renta tiene dos significados:

a. Que el precio sea cierto en oposición al simulado, es decir que el precio que se estipula no sea sólo para aparentar, si no que sea verdadero, si no es así cambia la naturaleza del contrato.

b. También el precio cierto se entiende como precio determinado; en este caso la certeza equivale precisión. Además el artículo en cometo exige que sea determinada, es decir, que sea concreta, hay contratos que admiten que su objeto sea determinable en misión de ciertos datos de tiempo o elementos que vayan surgiendo del contrato, sobre todo cuando es de tracto sucesivo.

Considerando que el precio es un elemento de existencia del contrato de arrendamiento, se puede decir, que éste conforma el objeto directo de la obligación del arrendatario y el objeto

indirecto del contrato, en la inteligencia de que si no se estipula precio en el contrato, éste no existe.

El objeto, en el sentido que ha se referido, debe cumplir y observar, además de la relación de proporcionalidad del uso o goce de la cosa, una dependencia recíproca. Pues si no se tiene el uso o goce de la cosa, no se causa el precio, es decir, el arrendatario no está obligado a pagar la renta estipulada, debido a la naturaleza de tracto sucesivo, el uso o goce se concede día a día y momento a momento.

Toda perturbación del uso o goce del bien arrendado, exime al arrendatario del pago de la renta por el tiempo que dure la privación. Así el Código Civil dispone en su artículo 1.590:

Artículo 1.590.- 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 de arrendamiento, en proporción del tiempo y de 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 aquél, según las circunstancias, hacer resolver el contrato.

De acuerdo con lo expuesto, se desprende que el arrendatario no puede renunciar anticipadamente el derecho de pagar la renta, cuando no goce de la cosa; este supuesto, ensalza el principio general de que cualquiera puede renunciar a sus derechos excepto en los casos prohibidos por la ley o cuando hay un interés público digno de proteger.

Bajo este orden de ideas la dependencia reciproca entre el precio y el uso de la cosa se estima en el arrendamiento de interés público, de tal suerte que aun tratándose de un derecho patrimonial y siendo la persona capaz, para hacer la renuncia anticipada de estos derechos.

Por lo que corresponde a la exactitud de la forma de pago, el arrendador tiene la obligación de efectuar el pago de la renta íntegra, por tanto, no puede realizar pagos parciales.

2. Conservar y cuidar la cosa arrendada. A este respecto, legalmente hablando, se presume que la cosa la recibió el arrendatario en buen estado, es por ello, que esta obligación consista en conserva en buen estado la cosa arrendada. Con relación a esta obligación el Código Civil, contiene diversas disposiciones que aparenta regular obligaciones diferentes en el

arrendatario, pero lo cierto es, que todas se unifican para referirse a la conservación y custodia de la cosa. Entre las diversas manifestaciones de la obligación que regula el Código se encuentra que:

a. El arrendatario esta obligado a responder de los perjuicios que sufra la cosa arrendada por culpa o negligencia del arrendatario o por la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios;

b. Hacer del conocimiento del arrendador, las reparaciones necesarias, so pena de pagar los daños y perjuicios por la omisión

c. Dar aviso al arrendador, de la ocupación violenta o alteración dañosa efectuada por un tercero

d. No variar la forma de la misma cosa arrendada, pero sin que esto implique que no deba realizar las reparaciones menores o locativas para corregir el deterioro causado por el uso normal, estas obligaciones las debe asumir le arrendatario por que regularmente se trata de deterioros de poca importancia.

3. Restituir la cosa arrendada. Devolver la cosa arrendada al concluir el arrendamiento, es una obligación esencial del arrendamiento, y se sujeta a las reglas generales de las obligaciones de dar. Para determinar cómo recibió la cosa el arrendatario, sino no hay una descripción expresa de sus partes, la ley presume que si el arrendador que recibió la cosa, la acepta de conformidad, sin hacer observaciones, se supone que la recibió en buen estado, y de esta forma deberá restituirla.

CAPÍTULO IV

TRAMITACIÓN DE LAS CUESTIONES PREVIAS

Con la entrada en vigencia del Código de Procedimiento Civil en el año de 1986 se cambia la denominación y la forma de tramitación de lo que el anterior código de 1916 regulaba bajo el nombre de: Excepciones Dilatorias y Excepciones de Inadmisibilidad, previstas en los artículos 248 y 257. Ahora, según el régimen que se acoge, todas son Cuestiones Previas y constituyen una sola incidencia.

Las Cuestiones Previas deben ser propuestas acumulativamente en el mismo acto, todo ello en atención al Principio de Economía y Celeridad Procesal. Sin embargo, no se cambió la esencia del instituto procesal de la excepción; puesto que, las Cuestiones Previas, desde el punto de vista conceptual, pertenecen a la categoría procesal de “excepciones”.

Es por ello que para definir Cuestiones Previas, se hace necesario establecer el concepto de excepciones y diferenciarlo del concepto de defensa.

En principio, los vocablos “exceptio” y “defensa” eran sinónimos desde el derecho romano. Sin embargo, hoy día defensa es el género y exceptio la especie y se establece la máxima: “Toda excepción es una defensa pero toda defensa no es una excepción”.

En sentido genérico por defensa se entiende a toda reacción del demandado. Pero de forma específica debemos entender por defensa a todo alegato directamente vinculado con el fondo de la materia debatida.

Por otro lado, se debe entender por excepción a la réplica o reacción en la que el demandado no toca el fondo o mérito de la causa, sino que invoca razones que impiden, modifican, o difieren el examen del fondo de la controversia.

La razón jurídica que indujo al Legislador a facultar al demandado para que se defienda contra la acción no puede ser otra sino el principio de bilateralidad entre las partes y luego el principio de la igualdad de las partes en el proceso; puesto que es él el sorprendido con la demanda, mientras que el actor ha tenido tiempo suficiente para prepararla. Es por ello que era necesario atemperar esa desigualdad y surge entonces la

excepción procesal hoy Cuestión Previa.

En el Código de Procedimiento Civil vigente el Legislador venezolano ha superado la discusión sobre la identidad o diversidad de los conceptos jurídicos excepción y defensa, adoptando la denominación de Cuestiones Previas para englobar los 11 alegatos que se encontraban en los artículos 248 y 257 del código procesal derogado.

Las cuestiones previas pueden ser consideradas como los alegatos o situaciones jurídicas que depuran, suspenden o extinguen el proceso o que producen In Limine Litis, la desestimación de la demanda.

Las Cuestiones Previas se constituyen como un derecho correlativo que el demandado puede oponer a la acción. Constituye una defensa que no tiene por finalidad consagrar derecho alguno. Sólo pretende matar o diferir la acción que hace valer el demandante para que se consagre su derecho.

Las Cuestiones Previas guardan una íntima relación con los presupuestos procesales, porque siendo éstos los requisitos o condiciones indispensables para la existencia o validez del

proceso, su ausencia puede ser denunciada a través de las mismas.

Las Cuestiones Previas se encuentran previstas en el artículo 346 del Código de Procedimiento Civil y son:

1º. La falta de jurisdicción del juez, o la incompetencia de éste, o la litispendencia, o que el asunto deba acumularse a otro proceso por razones de accesoriedad, de conexión o de continencia. En este ordinal 1º el Legislador prevé como motivos para oposición de Cuestiones Previas los siguientes supuestos:

Falta de jurisdicción del juez. Este primer supuesto puede plantearse en dos vertientes:

1. La falta de jurisdicción del juez con respecto a otros organismos de la administración pública. Es el conflicto planteado entre el juez y otro órgano de la Administración Pública del Estado.

2. La falta de jurisdicción del juez nacional y el juez extranjero:

Según el artículo 53 del Código de Procedimiento Civil el

juez nacional, además de la competencia general en los juicios contra personas domiciliadas en Venezuela, tiene competencia para conocer de las demandas intentadas contra personas no residenciadas en la república en los siguientes casos:

- Si las demandas versan sobre bienes situados en la república.

- Si se trata de contratos o hechos verificados en Venezuela o que deben ejecutarse en ella.

- Cuando las partes se sometan tácita o expresamente a la jurisdicción del tribunal venezolano.

b. Incompetencia. Que puede versar sobre 3 aspectos fundamentales que son de orden público:

- Competencia por la materia.
- Competencia por la cuantía.
- Competencia por el territorio.

El juez para conocer de un caso debe tener absoluta idoneidad que viene dada por su competencia objetiva para abocarse al conocimiento de dicho caso.

c. Litispendencia. Es la acumulación de causas por tener los mismos elementos: partes, objeto y causa petendi; en cuyo caso conocerá el juez que primero haya prevenido la citación del demandado.

Esta acumulación se hace para evitar la duplicidad de esfuerzos en los órganos de justicia y también para evitar el peligro de que se produzcan sentencias contradictorias.

d. Acumulación necesaria: accesoriadad, conexión y continencia. Se da en aquellos casos de vinculación de algunos de los elementos de diferentes causas; que hacen necesaria su unificación para ser sustanciadas y decididas por un solo tribunal.

- Acumulación por razones de accesoriadad: La accesoriadad existe cuando la suerte de la demanda accesoria depende de la suerte de la demanda principal.

- Acumulación por razones de conexión: Procede cuando una controversia tenga conexión con una causa ya pendiente ante otra autoridad, la decisión competará a la que haya prevenido primero.

- Acumulación por razones de continencia: Hay una identidad parcial en el objeto de dos causas, porque el objeto de una causa está contenido en el objeto de otra causa que es de mayor extensión o cuantía.

2º. La ilegitimidad de la persona del actor por carecer de la capacidad necesaria para comparecer en juicio. Esta Cuestión Previa se refiere a la falta de capacidad procesal del demandante, entendiéndose por capacidad procesal a los atributos que tiene la persona para ejercer libremente sus derechos, se equipara a la capacidad para contratar, es la llamada "legimatio ad procesum".

A esto se refiere el artículo 136 del Código de Procedimiento Civil al establecer:

Son capaces para obrar en juicio, las personas que tengan el libre ejercicio de sus derechos, los cuales pueden gestionar por si mismas o por medio de apoderados, salvo las limitaciones establecidas por la ley.

Con respecto a las personas jurídicas el artículo 138 ejusdem esgrime: "... Las personas jurídicas estarán en juicio por medio de sus representantes según la ley, sus estatutos y sus

contratos...

En síntesis, con esta Cuestión Previa se está discutiendo la capacidad del actor, para estar en el juicio, bien porque es menor o porque siendo entredicho, no está representado por tutor, o porque siendo inhabilitado no está asistido por su curador. Y de tratarse de una persona jurídica no está representada en ese juicio por su autoridad legítima

3º. 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. Su finalidad es la de atacar la legitimidad o capacidad procesal, no ya de la persona concreta del actor, sino la de su mandatario o representante, por carecer éste de tal representación; porque está inhabilitado para ejercer poderes en juicio, como en el caso del abogado suspendido del ejercicio en virtud de una sanción disciplinaria, o no agremiado conforme a la ley de abogados, o porque el poder no reúne los requisitos exigidos por la ley para su otorgamiento o porque en virtud de las limitaciones o condiciones de ejercicio

del mandato, impuestas por el mandante, hacen insuficiente el poder para el asunto que el mandatario pretende acometer.

4°. La cuarta Cuestión Previa es 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. Se refiere a la ilegitimidad de una persona a actuar en juicio en representación de otra, es decir, se demanda directamente a una persona como representante de otra, sin tener ese carácter. Esta ilegitimidad podrá proponerla tanto la persona citada como representante, no siéndolo, como el demandado mismo o su apoderado.

5°. La falta de caución o fianza necesaria para proceder al juicio. Es la llamada "cautio judicatum solvi" cuya finalidad es garantizar los resultados del proceso puesto que se le exige al demandante no domiciliado en el país a que afiance el pago de lo que pudiere ser sentenciado y juzgado; a fin de evitar que un actor insolvente, venezolano o extranjero que no posea suficientes bienes en el territorio de Venezuela, pueda burlar las consecuencias de la desestimación de su demanda, como serían

los costos del proceso y los eventuales perjuicios causados al demandado.

Sin embargo, en materia comercial no está obligado el demandante no domiciliado en Venezuela a afianzar el pago de lo que fuera juzgado y sentenciado, tal y como lo establece el artículo 1.102 del Código de Comercio.

6°. El defecto de forma de la demanda, por no haberse llenado en el libelo los requisitos que indica el artículo 340 del, o por haberse hecho la acumulación prohibida en el artículo 78. Aquí se presentan dos supuestos:

a. Una demanda defectuosa por no cumplir con los requisitos de forma establecidos en la ley, que en el derecho romano era conocida bajo el nombre de “oscuro libelo”. Estos requisitos de forma que debe cumplir toda demanda son los establecidos en el artículo 340 del Código de Procedimiento Civil; los cuales se establecen a fin de satisfacer la necesidad que tiene el demandado de saber a ciencia cierta, en qué consiste la demanda que se le ha intentado, y, sólo con el cumplimiento de todos estos requisitos el Legislador considera que el actor ha formulado su pretensión de manera adecuada.

b. Una acumulación indebida de acciones en un mismo libelo, en contravención a lo dispuesto en el artículo 78 del mismo código. Con respecto a la acumulación de acciones, el Legislador ha previsto que dicha acumulación sea la regla general, en aras de la economía procesal y la prohibición de acumulación la excepción que se encuentra establecida en el artículo 78 del Código de Procedimiento Civil, cuyo texto es el que a continuación se transcribe:

No podrán acumularse en el mismo libelo pretensiones que se excluyan mutuamente o sean contrarias entre sí; ni las que por razón de la materia no correspondan al conocimiento del mismo tribunal; ni aquellas cuyos procedimientos sean incompatibles entre sí.

Sin embargo, podrán acumularse en un mismo libelo dos o más pretensiones incompatibles para que sean resueltas una como subsidiaria de la otra siempre que sus respectivos procedimientos no sean incompatibles entre sí.

En el encabezamiento del mencionado artículo se encuentran los tres casos, que el Legislador ha establecido de forma taxativa, en los cuales no procede la acumulación de causas:

- Pretensiones que se excluyan mutuamente o que sean

contrarias entre sí. Ejemplo: Que en un mismo libelo se demande el cumplimiento y la resolución de un contrato o que se demande la reivindicación de un predio y el reconocimiento de una servidumbre sobre el mismo predio.

- Pretensiones que no correspondan en razón de la materia a mismo tribunal. Ejemplo: que se reclame en un mismo libelo el pago de prestaciones sociales y el cobro de una letra de cambio.

- Procedimientos incompatibles entre sí.

De darse alguno de estos tres supuestos el demandado puede oponer esta Cuestión Previa; a menos que el actor las haya propuesto para ser resueltas una como subsidiaria de la otra; siempre que sus procedimientos no sean incompatibles y que correspondan al mismo tribunal en razón de la materia, tal como se establece en el único aparte del artículo 78 ejusdem.

7º. La existencia de una condición o plazo pendiente. Esta Cuestión Previa ha sido fuente de arduas discusiones en la doctrina puesto que para algunos la consideran una verdadera excepción de fondo puesto que al ser planteada se discute la exigibilidad inmediata de la obligación, es decir, que la misma no

puede reclamarse en el momento en que pretende el demandante, por estar diferido su cumplimiento a la verificación o no de un acontecimiento futuro e incierto (condición); o al vencimiento de determinado plazo estipulado en la convención (término), y por lo tanto, la pretensión del actor es extemporánea.

Sin embargo, se justifica la decisión de mantenerla como Cuestión Previa en aras del principio de celeridad y economía procesal puesto que si se consagrara como defensa de fondo su efecto sería el de desestimar la demanda, perdiéndose todo el esfuerzo procesal de las partes, quienes al cumplirse al término de la condición tendrían que iniciar un nuevo juicio. Por el contrario, como Cuestión Previa, aún su declaratoria con lugar no produce la paralización del juicio, sino que éste continúa su curso normalmente, hasta llegar al estado de sentencia, oportunidad en la cual sí se paraliza la cuestión de fondo, hasta que se cumpla la condición o se venza el término.

8°. La existencia de una cuestión prejudicial que deba resolverse en un proceso distinto. Para Briceño, (1998);

... las cuestiones prejudiciales son por lo común la

materia principal de un juicio; por lo que no son meros incidentes en una litis; y tienen, carácter y existencia propia hasta el punto de poder ser promovidas en un proceso separado, pero, se encuentran tan íntimamente ligadas a la cuestión de fondo de otro juicio pendiente y son de tal modo inseparables de dichas cuestión, que exigen una decisión previa, porque de ella depende o ha de estar subordinada la decisión del proceso en curso (p. 76)

Es por ello que se otorga al demandado esta Cuestión Previa a fin de obtener la paralización del juicio hasta que sea resuelta definitivamente la cuestión prejudicial en otros procesos, ya que va a influir en la decisión de aquél. Como presupuestos para la existencia de la cuestión prejudicial se pueden mencionar:

a. Que existan dos procesos judiciales, no importa en cuales tribunales o en cuales jurisdicciones.

b. Que ambos procesos sean distintos y, por tanto, no proceda la acumulación de las causas debatidas.

c. Que el juicio que se invoque como cuestión prejudicial no esté concluido por sentencia definitivamente firme.

d. Que el juicio que se invoque como cuestión prejudicial esté iniciado, aunque no es necesario que haya sido promovido

con anterioridad en el tiempo al juicio que se promueve, puesto que la prejudicialidad no tiene que ver con el tiempo sino con el vínculo entre los dos juicios, al punto en que la decisión de uno es condición para la decisión del otro.

9º. La cosa juzgada. Calvo, (1986), conceptualiza la cosa juzgada como: "...una presunción de carácter IURIS ET DE IURE, de lo que fue decidido por sentencia definitivamente firme, que es en verdad definitiva y firme puesto que no puede ser revisado ni discutido nuevamente" (p. 227).

El fundamento legal de la presunción de la cosa juzgada está establecido en la parte final del artículo 1.395 del Código Civil venezolano, en los términos siguientes:

La autoridad de la cosa juzgada no procede sino respecto de lo que ha sido objeto de la sentencia. Es necesario que la cosa demandada sea la misma; que la nueva demanda esté fundada sobre la misma causa; que sea entre las mismas partes y que éstas vengan al juicio con el mismo carácter que el anterior.

Se establece entonces una triple identidad concurrente de sujeto, objeto y causa petendi, del nuevo proceso, con el que ya quedó resuelto por una sentencia definitivamente firme u otro acto con fuerza de tal.

Por otra parte, el legislador procesalista reafirma en los artículos 272 y 273 del Código de Procedimiento Civil, en una forma más terminante, este principio de cosa juzgada:

Artículo 272: Ningún Juez podrá volver a decidir la controversia ya decidida por una sentencia, a menos que haya recurso contra ella o que la ley expresamente lo permita.

Artículo 273: La sentencia definitivamente firme es ley de las partes en los límites de la controversia decidida y es vinculante en todo proceso futuro.

La cosa juzgada es la defensa de fondo o excepción perentoria que se deduce en un proceso, en virtud de existir una sentencia judicial que haya culminado un proceso anteriormente sobre los mismos sujetos, objeto y causa de pedir.

La cosa juzgada es entonces un efecto de la sentencia definitivamente firme, cuya finalidad es impedir que el problema jurídico decidido pueda nuevamente discutirse en otro juicio. De esta manera se evita la multiplicidad de los procesos y se le pone obstáculos a las decisiones contradictorias; de allí la utilidad de la cosa juzgada.

10°. La caducidad de la acción. Esta Cuestión Previa consiste en que la ley establece ciertos lapsos de tiempo para

que puedan intentarse determinadas acciones, so pena de perecer este derecho, si se deja transcurrir el lapso fijado. En nuestro código vigente se excluyen los casos de caducidad contractual que son diferidos para la cuestión de fondo, debiendo ser planteada en la contestación de la demanda. El legislador nacional fue preciso al fijar como materia propia de esta Cuestión Previa, únicamente a los casos de caducidad previstos en la ley.

Debe destacarse que la caducidad tiene efecto haya o no descuido en el oportuno ejercicio del derecho, basta el transcurso del tiempo, de modo que, cuando la acción no se ejerce dentro de cierto lapso, cualquiera que haya sido la causa de esta falta, hay caducidad de la acción y puede oponerse esta defensa de fondo; ya que el término de la caducidad sólo cesa en su curso y de manera definitiva, con la presentación de la demanda por ante el órgano jurisdiccional.

11º. La prohibición de la ley de admitir la acción propuesta, o cuando solo permite admitirla por determinados causales que no sean los alegados en la demanda. La prohibición puede tener lugar por no permitirla la ley o porque sólo permite admitirla por

determinados causales.

Esta prohibición procede sólo cuando está expresamente establecida, en alguna norma legal, puesto que tal prohibición equivale a declarar la inexistencia de la acción, a negar formalmente y ab initio su procedencia.

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES

El procedimiento judicial establecido en el Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios es regulado en su Capítulo II; en concordancia con el artículo 33, ya analizado, el cual está referido a la competencia y el objeto de la demanda.

Por su parte en el artículo 35 está previsto el acto de la contestación de la demanda, en donde se le permite al demandado reconvenir, oponer las cuestiones previas establecidas en el artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, así como cualquier defensa de fondo que considere pertinente; siendo el texto de esta norma la que a continuación se transcribe:

Artículo 35.- En la contestación de la demanda, el demandado deberá oponer conjuntamente todas las cuestiones previas previstas en el Código de Procedimiento Civil, y las defensas de fondo, las cuales serán decididas en la sentencia definitiva. En dicha oportunidad, el demandado podrá proponer reconvenición 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 despacho siguiente, decidiendo el asunto con los elementos que se le hayan presentado y los que consten en autos. De ejercer las partes el recurso de regulación de la jurisdicción y/o de la competencia contra la decisión que se haya pronunciado sobre la jurisdicción y/o la competencia, éstos se tramitarán en cuaderno separado, y el proceso continuará su curso hasta llegar al estado de sentencia, en cuyo estado se suspenderá hasta que conste en autos la decisión del recurso interpuesto.

En virtud de la propuesta a la Reforma del Decreto con Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios que actualmente se encuentra en la Asamblea Nacional, es necesario analizar el procedimiento que se propone a la misma; el cual se encuentra ubicado en el artículo 35 y el 35-A de la mencionada reforma legislativa, cuyo texto es:

Artículo 35.- El Procedimiento Judicial aquí establecido se aplicará con preferencia a cualquier otro, para substanciar y sentenciar los procesos que tengan por objeto las relaciones reguladas por este Decreto Ley.

En el auto de admisión de la demanda el Tribunal acordará:

1. La Audiencia Preliminar Conciliatoria de las Partes; y la fecha, hora y lugar en que ésta se efectuará.

2. La citación del Defensor del Pueblo para que se haga presente en la Audiencia Preliminar de Conciliación de las Partes en virtud de la naturaleza de

los derechos sociales que se le asignan a la vivienda; y de los derechos humanos que pudieran estar involucrados en la demanda propuesta.

La Audiencia Preliminar Conciliatoria de las Partes, se realizará en el lugar y oportunidad fijada por el juez, al quinto día de despacho de la fecha del auto de admisión de la demanda.

La Audiencia Preliminar Conciliatoria de las Partes será en forma oral y se realizará con la presencia del demandante y del demandado, sus apoderados y el Defensor del Pueblo.

En ella el Juez de la causa deberá personalmente mediar y conciliar las posiciones de las partes, no escatimando esfuerzo para que éstas pongan fin a la controversia, mediante auto composición procesal. Si la mediación del Juez es positiva, dará por concluido el proceso, pronunciando en el mismo acto la sentencia oral y homologando el acuerdo de las partes, la cual se transcribirá en acta y tendrá efecto de cosa juzgada.

La ausencia del demandado a la Audiencia Preliminar Conciliatoria de las Partes, surtirá efecto de desistimiento del procedimiento y el demandante podrá interponer una nueva demanda, transcurrido ciento ochenta (180) días continuos, contados a partir de la fecha del desistimiento.

Concluida la Audiencia Preliminar Conciliatoria, sin que haya sido posible lograr ningún acuerdo que ponga fin al proceso o que a la misma no hubiere comparecido el demandado; éste quedará citado para la contestación de la demanda dentro de los cinco (5) días de despacho siguientes. La inasistencia del Defensor del Pueblo no impedirá la realización de la Audiencia Preliminar Conciliatoria de las Partes; pudiendo éste funcionario realizar sus actuaciones de promoción, defensa y vigilancia de los derechos humanos que pudieran estar presentes o derivarse de la substanciación del procedimiento, en la oportunidad que lo juzgue pertinente. El Tribunal dejará constancia en el Acta que se levante al efecto de tal circunstancia.

Artículo 35-A.- En la contestación de la demanda, el demandado deberá oponer conjuntamente todas las

cuestiones previas previstas en el Código de Procedimiento Civil, y las defensas de fondo, las cuales serán decididas en la sentencia definitiva. En dicha oportunidad, el demandado podrá proponer reconvencción siempre que el Tribunal sea competente por la materia y la cuantía.

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

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

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

hasta llegar al estado de sentencia, en cuyo estado se suspenderá hasta que conste en autos la decisión del recurso interpuesto.

Ab initio del artículo in comento, se observan los requisitos que debe contener el Auto de Admisión de la demanda, entre los que se destacan la fijación de la fecha, hora y lugar para llevar a cabo la Audiencia Preliminar Conciliatoria, la cual se deberá fijar en un lapso de cinco (5) días hábiles contados a partir de la fecha de admisión de la demanda; así como también la notificación del Defensor del Pueblo a la mencionada Audiencia, ello en virtud de la defensa de "... los derechos sociales que se le asignan a la vivienda; y de los derechos humanos que pudieran estar involucrados en la demanda propuesta".

La Audiencia Preliminar Conciliatoria se efectuará en forma oral con la presencia de las partes, sus apoderados y el Defensor del Pueblo; en la cual el Juez personalmente deberá mediar y conciliar las posiciones del demandante y del demandado las partes; mediante cualquiera de los actos auto composición procesal.

En el supuesto que el Juez logre la mediación entre las partes, se dará por concluido el proceso, se dictará sentencia en

forma oral, la cual se transcribirá en acta y se homologará dicho acuerdo, teniendo efecto de cosa juzgada.

En caso que el demandante no asista a la Audiencia Preliminar Conciliatoria, operará en su contra la sanción del desistimiento del procedimiento y podrá interponer una nueva demanda, transcurrido que sean ciento ochenta (180) días continuos, contados a partir de la fecha del desistimiento; vale decir del auto que declare éste.

Pudiese suceder, que el demandado no acuda a la Audiencia Preliminar Conciliatoria, o que al Juez no le hubiere sido posible la mediación entre las partes; entonces el demandado quedará citado para dar contestación a la demanda dentro de los cinco (5) días de despacho siguientes, contados a partir del día siguiente de la celebración de la Audiencia Preliminar Conciliatoria.

En caso que el Defensor del Pueblo no asista a la Audiencia Preliminar Conciliatoria, tal falta no será impedimento para la realización de la Audiencia Preliminar Conciliatoria de las Partes; por lo que en el acta que se levante al efecto, deberá dejar constancia de la inasistencia del funcionario a dicha Audiencia.

La ausencia del Defensor del Pueblo no será impedimento para que, en la oportunidad que lo juzgue pertinente, éste lleve a cabo sus actuaciones de promoción, defensa y vigilancia de los derechos humanos que pudieran estar presentes o derivarse de la substanciación del procedimiento.

Por su parte el artículo 35-A regula lo correspondiente a la contestación de la demanda; acto en el cual el demandado deberá oponer de forma conjunta todas las cuestiones previas previstas en el artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, la reconvencción y las defensas de fondo, las cuales serán decididas en la sentencia definitiva; tal y como lo prevé la legislación arrendaticia vigente.

En este sentido se considera que el término es empleado de forma equívoca, ya que las cuestiones previas se promueven como lo dispone el artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, y la oposición en que se formula para impugnar las medidas cautelares, según lo dispuesto en los artículos 546, 588 en su párrafo segundo y 602 del Código de Procedimiento Civil.

Por lo que se considera que el Juez debe dictar un auto

mediante el cual se ordene el procedimiento, según lo previsto en los artículos 7, 14 y 15 del Código de Procedimiento Civil; mediante el cual fije un lapso para sustanciar las Cuestiones Previas, para luego transcurrir un segundo lapso para sustanciar las defensas de fondo.

Por su parte, el mantener la negativa a la apelación con ocasión a la inadmisibilidad de la reconvención, no trae consigo innovación alguna. Con relación a las cuestiones previas por la falta de jurisdicción del Juez o la incompetencia de éste, y de la manera como serán resueltas estas, se mantiene el texto del último aparte del artículo 35 de la normativa vigente.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- Aguilar (1977). **Casos Prácticos Inquilinarios**. Caracas: Editores Paredes.
- Brender, C. (2000). **Comentarios a la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios**. 2^{da} Edición. Caracas: Livrosca.
- Briceño, N (1988). **Cuestiones Previas**. Caracas: Editorial Paredes Editores.
- Calvo, E. (1986). **Las Cuestiones Previas. Derecho de defensa**. Caracas: Ediciones Libra.
- Chiovenda, G. (1936). **Instituciones de Derecho Procesal Civil**. Madrid: Revista de Derecho Privado.
- Código Civil de Venezuela. **Gaceta N° 2.990** Extraordinaria de fecha 26 de Julio de 1982.
- Código de Procedimiento Civil (1987). **Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 3.970**. Marzo 13, 1987.
- Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (1999). **Gaceta Oficial de la República de Venezuela 36.860**. Diciembre 30, 1999.
- Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios. **Gaceta Oficial N° 36.845** de fecha 7 de diciembre de 1999.
- Devis Echandía, H. (1985). **Compendio de Derecho Procesal Civil**. Bogotá: Editorial ABC.
- Durán, A. (2005). **Autonomía de la voluntad y contratos de arrendamiento de bienes inmuebles de corta duración en el**

régimen comunitario de competencia judicial internacional. Disponible en: www.javeriana.edu.co.

Henríquez y Kiriakidis (2001). **Nuevo Régimen Jurídico sobre Arrendamientos Inmobiliarios.** 2ª Edición. Caracas: Editorial Torino.

Henriquez, R. 2004. **Código de Procedimiento Civil. Tomo IV.** Librería Alvaro Nora, C.A.: Caracas.

Hung (2001). **El Nuevo Régimen Inquilinario en Venezuela.** Caracas: Ediciones Paredes.

Normas Especiales sobre Arrendamiento de Predios Urbanos. Disponible en: www.mundojudicial.naprchile.com

Núñez, (2000). **El Nuevo Derecho Inquilinario Venezolano.** (Aspectos Sustantivos y Procesales). Valencia: Editorial Vadell Hermanos.

Rezzónico (1968). **Estudio de los contratos.** Vol. 2.

Sabino, C. (2000). **Metodología de la investigación.** 2ª Edición. Caracas: Editorial PANAPO.