

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

LA GARANTIA DEL DERECHO A LA DEFENSA Y EL DEBIDO PROCESO
EN EL PROCEDIMIENTO BREVE ACOGIDO POR LA LEY DE
ARRENDAMIENTOS INMOBILIARIOS

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

Autor: Francia E. Yañez Quintero
Tutor: Miguel Adolfo Anzola Crespo

Barquisimeto, 29 de Septiembre de 2009

**UNIVERSIDAD CATOLICA “ANDRES BELLO”
DIRECCIÓN GENERAL DE LOS ESTUDIOS DE POSTGRADO
AREA DE DERECHO
ESPECIALIDAD EN DERECHO PROCESAL**

ACEPTACION DEL ASESOR

En mi carácter de Asesor del Trabajo Espacial de Grado, presentado por la ciudadana Abogado FRANCIA ELIZABETH YAÑEZ QUINTERO, para optar al Grado de Especialista en Derecho Procesal, cuyo título es La Garantía del Derecho a la Defensa y el Debido Proceso en el Procedimiento Breve acogido por la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios; 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 Barquisimeto, a los Veintinueve días del mes de Septiembre de Dos Mil Nueve.

MIGUEL ADOLFO ANZOLA CRESPO
C.I. 7.347.864

**UNIVERSIDAD CATOLICA “ANDRES BELLO”
DIRECCIÓN GENERAL DE LOS ESTUDIOS DE POSTGRADO
AREA DE DERECHO
ESPECIALIDAD EN DERECHO PROCESAL**

**LA GARANTIA DE DERECHO A LA DEFENSA Y EL DEBIDO PROCESO
EN EL PROCEDIMIENTO BREVE ACOGIDO POR LA LEY DE
ARRENDAMIENTOS INMOBILIARIOS**

Autor: Abg. Francia Elizabeth Yañez Quintero

Asesor: Abg. Miguel Adolfo Anzola Crespo

Fecha: Septiembre de 2009

RESUMEN

Esta investigación versara sobre el estudio en primer lugar del procedimiento breve acogido por la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios para el trámite por ante los órganos jurisdiccionales de las acciones derivadas de la relación arrendaticia, dichas relaciones señaladas por el legislador en el artículo 33 de dicha ley, puesto que la competencia administrativa solo le compete lo relativo a la fijación de los alquileres y su impugnación,. Sobre dicho procedimiento claramente el legislador lo que pretende es imprimir con esas normas procesales, la celeridad procesal para que los conflictos puedan ser decididos prontamente y con justicia y con equidad, pero hay que con base a lo expresado, canalizar la aplicación del procedimiento breve acogido por esta ley y la remisión que realiza al procedimiento breve establecido en el Código de Procedimiento Civil y adecuarlo a la realidad procesal verificando igualmente el cumplimiento de las garantías procesales, puesto que si bien lo que se quiere y pretende es la celeridad procesal, hay que tener en cuenta el interés y los derechos de quienes acuden al órgano jurisdiccional en busca de solución de conflicto. Con esta investigación se realizan críticas a la remisión hecha al procedimiento breve y por lo tanto examina el cumplimiento del debido proceso y el principio de la doble instancia todo a los fines de brindarle seguridad jurídica a los justiciables. Realizando con esto una investigación documental de corte monográfico a un nivel descriptivo sobre el tema y el problema planteado.

Descriptores: debido proceso y el derecho a la defensa, principio de doble instancia y el procedimiento de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios

INTRODUCCION

El presente trabajo es un estudio de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, del procedimiento acogido para la solución de los conflictos vía jurisdiccional, que versen sobre las acciones derivadas o que puedan derivarse de las relaciones arrendaticias.

Al iniciar el estudio del mencionado procedimiento realizando una investigación documental de corte monográfico a un nivel descriptivo, se analizan todas y cada una de las normas que lo regulan, y de que manera favorece, desfavorece o afecta a los justiciables; realizando el análisis de las normas procedimentales establecidas en la ley especial y sus respectivas remisiones; a los fines de garantizar la Seguridad Jurídica de los ciudadanos y lograr un equilibrio entre las partes de una relación arrendaticia, es que se realiza el estudio de las normas de procedimiento que las rigen y en que medida cumplen con las garantías Constitucionales.

En realidad, para llegar a la finalidad del presente trabajo, se realiza además un estudio de dos de las garantías establecidas en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, a saber, el Derecho a la Defensa y el Debido Proceso sus antecedentes y los beneficios para llegar a la

conclusión, si en el Procedimiento Breve acogido por la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios se cumple las garantías constitucionales de Debido Proceso y el Derecho a la Defensa.

Todo ello para garantizar a los ciudadanos que deseen acudir a los órganos jurisdiccionales en busca de solución a sus problemas arrendaticios que tendrán la sustanciación y decisión del proceso respetando la norma y la Constitución.

A lo largo del estudio necesario para la elaboración del presente trabajo, se presentan una serie de incógnitas, que se llevan a críticas por contradicciones de procedimientos, omisiones legislativas, mala aplicación de las normas y en fin una serie de errores, que a mi juicio, nos encontramos los abogados litigantes a la hora de ejercer esta materia, que en realidad es apasionante, y no sólo nosotros como abogados, sino lo que es peor los justiciable al momento de solicitar Justicia, Seguridad Jurídica y respeto a las Garantías Constitucionales; se realizan esta serie de críticas de manera constructiva, y se recomienda de manera muy respetuosa la solución, o por lo menos la mejora ya que la finalidad es solucionar y aclarar las normas procedimentales y recurrir al equilibrio entre las partes y que reine la Seguridad Jurídica en este y en todos los procedimientos.

EL DERECHO A LA DEFENSA Y EL DEBIDO PROCESO

a. Antecedentes

Modernamente, el debido proceso aparece vinculado al constitucionalismo, el cual, dentro de sus muchas acepciones, aparece siempre ligado a la idea de un gobierno limitado, sobre todo, por medio del derecho, ya que dicho principio, a lo largo de una evolución histórico-política ha encontrado sitio en las constituciones modernas y democráticas como un derecho fundamental que no sólo garantiza la actuación del derecho material, sino que impone también límites importantes a la acción del Estado al punto de constituir un freno a la potencial acción arbitraria de este frente a todas las personas sujetas a dicha acción. El debido proceso es, pues, una institución de fundamental importancia tanto en el plano jurídico como en el político y el moral.

El debido proceso envuelve todos los derechos fundamentales de carácter procesal tendentes a proteger a la persona humana frente al silencio, el error o a la arbitrariedad, no solo de los aplicadores del derecho, sino también del propio legislador.

En Venezuela, la garantía no es nueva: lo novedoso es la sistematicidad en su concepción integradora tal como está descrito en el Artículo 49 de la Constitución, puesto que no se encierra de manera única el Derecho Humano, sino que dicha norma es el punto de partida de una más global concepción de la garantía

Los antecedentes históricos del derecho al debido proceso se encuentran, según Ángel Zerpa Aponte en un trabajo realizado en Febrero de 2002, en:

- **La Carta Magna Inglesa del Siglo XIII,**

En un primer momento se atribuyó valor y efecto constitucionales al principio del debido proceso legal –como aún se conoce en la tradición británica y norteamericana: ***due process of law*** (1215), o el ***law of the land***...

“Ningún hombre libre deberá ser arrestado, o detenido en prisión, o desprovisto de su propiedad, o de ninguna forma molestado; y no iremos en su busca, ni enviaremos por él, salvo por el juzgamiento legal de sus pares y por la ley de la nación”

- La Declaración de los Derechos del Pueblo de Virginia, a raíz de la Declaración de Independencia de los Estados Unidos de Norteamérica, de 1776.
- La Declaración de los Derechos y Deberes del Hombre y del Ciudadano, con ocasión a la Revolución Francesa de fines del Siglo XVIII; en la propia.
- Declaración de los Derechos del Pueblo de Venezuela, en ocasión de la declaración de independencia de 1811;

“Artículo 16. Ninguno debe ser juzgado ni castigado, sino después de haber sido oído legalmente, y en virtud de una ley promulgada anterior al delito. La ley que castigue delitos cometidos antes que ella exista será tiránica. El efecto retroactivo dado a la ley es un crimen”

- Las diferentes constituciones nacionales promulgadas en el Siglo XIX y XX.

Pero, tratando de realizar una vinculación más directa en la manera como es concebida la Garantía en nuestro ordenamiento jurídico actual, tenemos que el desarrollo del derecho al debido proceso en la redacción del Artículo 49 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, tiene una mayor semejanza con:

- La Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre (de Bogotá, 1948), donde quedó consagrado el **derecho a un proceso regular:**

“Se presume que todo acusado es inocente hasta que se pruebe que es culpable.

“Toda persona acusada de delito tiene derecho a ser oída en forma imparcial y pública, a ser juzgada por tribunales anteriormente establecidos y de acuerdo con leyes preexistentes y a que no se le imponga penas crueles, infamantes o inusitadas”.

- La Declaración Universal de los Derechos Humanos (ONU, 1948), cuyos artículos 10 y 11, rezan:

“Artículo 10.

“Toda persona tiene derecho, en condiciones de plena igualdad, a ser oída públicamente y con justicia por un tribunal independiente e imparcial, para la determinación de sus derechos y obligaciones o para el examen de cualquier acusación contra ella en materia penal.

“Artículo 11.

1.- “Toda persona acusada de delito tiene derecho a que se presuma su inocencia mientras no se pruebe su culpabilidad, conforme a la ley y en juicio público en el que se le hayan asegurado todas las garantías necesarias para su defensa.

2.- Nadie será condenado por actos u omisiones que en el momento de cometerse no fueron delictivos según el Derecho nacional o internacional. Tampoco se impondrá pena más grave que la aplicable en el momento de la comisión del delito”.

- El Convenio Europeo para la protección de los derechos humanos y de las libertades fundamentales (Roma 1953). Venezuela suscribió el **Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos** (ONU 1966), entrando en vigencia nacional en Enero de 1978, cuyo Artículo 14 describe en sus 7 numerales, *in extenso*, dicho derecho, en sus vertientes fundamentales que nos interesan destacar:
 - La igualdad ciudadana ante la ley
 - La prensa y el público podrán ser excluidos de los juicios por consideraciones morales o de seguridad nacional
 - La presunción de inocencia
 - Durante el proceso, el acusado, en plena igualdad, tendrá derecho a las siguientes garantías:
 1. Información de la acusación.
 2. Disponer de los medios adecuados de defensa.

3. El juzgamiento sin dilaciones.
4. A interrogar y hacer interrogar los testigos de cargo y de descargo,
5. A la asistencia de interprete,
6. A no ser obligado a declarar en su contra,
7. La Indemnización por revocación de pena, y
8. La Cosa Juzgada.

En el ámbito americano, el derecho al debido proceso quedó consagrado en la **Convención Americana sobre Derechos Humanos** (Costa Rica, 1969, ratificada y publicada por Venezuela, en Junio de 1977), cuyo articulado garantiza el referido derecho en similares términos a los indicados anteriormente, interesándonos puntualizar la admisión de la confesión como prueba (*“...solamente es valida si es hecha sin coacción de ninguna naturaleza”...*), reiterándose además que *“El proceso penal debe ser público, salvo en lo que sea necesario para preservar los intereses de la justicia”*.

Habiendo citado estos pactos y convenciones, es necesario destacar que de acuerdo al contenido del Artículo 23 Constitucional, a dicha normativa internacional ratificada por Venezuela, le es otorgada una jerarquía constitucional, siendo ellas relativas a los derechos humanos, prevaleciendo inclusive en el orden interno “...*en la medida en que contengan normas más favorables a las establecidas en la propia Constitución y en las leyes*”.

En la Constitución de 1961 se precisaban elementos conformadores de la garantía al debido proceso, pero sin la sistematicidad y el sentido de conjunto, como se estructuró en el Artículo 49 de la Constitución de 1999. En tal forma que en el Artículo 60 de la derogada Constitución, el que regulaba “*la inviolabilidad de la libertad y seguridad personal*”, se establecía por ejemplo, la existencia del sumario judicial, por lo que éste “...*no podrá prolongarse más allá del límite máximo legalmente fijado*”...

“El indiciado tendrá acceso a los recaudos sumariales y a todos los medios de defensa que prevea la ley tan pronto se ejecute el correspondiente auto de detención”...

y las autoridades policiales podían adoptar las medidas provisionales de aseguramiento, lo cual ahora se ve menoscabado, en primer lugar, por la necesidad de informar inclusive de los cargos de investigación, lo que

generará el derecho a la defensa; aseguramiento aquel que ahora no se tolera salvo en el caso de comisión flagrante de hecho ilícito o previa orden judicial, orden esta que podrá ser ordenada a tenor del artículo 250 del Código Orgánico Procesal Penal¹ y el Artículo 44, en su Numeral 1 de la Constitución.

También en aquel Artículo 60 de la Constitución de 1961 se hacía el expreso reconocimiento a la cosa juzgada, a impedir la confesión constreñida, a la necesaria notificación de los cargos de condena (permitiéndose el enjuiciamiento en ausencia de los reos de delito contra la cosa pública), a la inmediata excarcelación habiéndose cumplido la pena, a la imposibilidad de condena a penas infamantes (con similar límite de pena máxima al actual, de 30 años). Por su parte, el Artículo 69 de la Constitución de 1961, imponía el necesario juzgamiento ante los jueces naturales por penas pre-existentes.

b. Garantías Constitucionales

El debido proceso es un derecho fundamental, subjetivo y público que contiene un conjunto de garantías: principios procesales y derechos

procesales, que tienen las partes en el proceso. El cumplimiento del debido proceso garantiza la eficacia del derecho a la tutela jurisdiccional efectiva

En principio, se presentan variedad de conceptos del Debido Proceso tomados por diferentes autores, a saber:

Para *Suárez* (1998:195) se establece así el proceso para garantizarle a los sujetos procesales, a la víctima y la sociedad misma una cumplida y recta justicia, pues el proceso no es sólo garantía para el imputado, sino también para todos los que estén interesados en sus resultados. El proceso ha de corresponder a un deber-ser que viene señalado desde la Constitución Política, pues debe cumplirse con acatamiento de unas formas que respeten los derechos fundamentales y demás garantías.

Para *Edwards* (1996:88) el debido proceso es un fundamento esencial del derecho procesal penal moderno, pero es igualmente, una exigencia del ordenamiento de los derechos humanos. Esto ocurre porque los principios que informan el debido proceso son garantías, no sólo para el funcionamiento judicial, en sí mismo, sino también porque involucran el cumplimiento de otros derechos fundamentales.

Finalmente *Hoyos* (1995:54) expone un concepto muy completo del debido proceso, en los siguientes términos: es una institución instrumental en virtud de la cual debe asegurarse a las partes en todo proceso legalmente establecido y que se desarrolle sin dilaciones injustificadas, oportunidad razonable de ser oídas por un tribunal competente predeterminado por ley, independiente e imparcial, de pronunciarse respecto de las pretensiones y manifestaciones de la parte contraria, de aportar pruebas lícitas relacionadas con el objeto del proceso y de contradecir las aportadas por la contraparte, de hacer uso de los medios de impugnación consagrados por la ley contra resoluciones judiciales y conformes a derecho, de tal manera que las personas puedan defender efectivamente sus derechos.

Ángel Zerpa Aponte, quien participando en las IV Jornadas de Derecho para Defensores Públicos y Analistas Profesionales que se lleva a cabo en la sede del Tribunal Supremo de Justicia, explicó que el debido proceso constitucional o simplemente, el debido proceso, conforma una serie de derechos y principios tendentes a proteger a la persona humana frente al silencio, el error o a la arbitrariedad, y no sólo de los aplicadores del derecho, sino también " bajo las pautas de lo que se ha llamado el debido proceso sustantivo o sustancial, para diferenciarlo del adjetivo " del propio legislador.

En Venezuela, explica el autor, el proceso, para ser debido, debe ser justo, como atribución inherente de un concepto de Estado al que no le basta ser catalogado como de Derecho, sino que le importa más ser entendido como un Estado de Justicia".

Indica igualmente que la noción de "Debido Proceso" como ha sido asumida en la Constitución de 1999, comporta el categorizar a dicho Derecho como un Derecho Humano, vinculado éste a todo proceso jurisdiccional o administrativo y con miras a posibilitar tanto el requerimiento como el reconocimiento judicial a un juicio justo.

La exposición de motivos de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela se recogen y amplían los derechos civiles de las personas (Capítulo III), con base en una regulación progresiva que establece normas y principios contenidos en tratados internacionales suscritos y ratificados por la República en materia de derechos humanos; establece igualmente mayores garantías para proteger el derecho a las personas a su integridad física, psíquica y moral, así como el debido proceso, el cual se aplicará a todo tipo de actuaciones judiciales y administrativas.

De esta manera en su Artículo 49 textualmente prevé lo siguiente “El debido Proceso se aplicará a todas las actuaciones judiciales y administrativas; en consecuencia:

1. La defensa y la asistencia jurídica son derechos inviolables en todo estado y grado de la investigación y del proceso. Toda persona tiene derecho a ser notificada de los cargos por los cuales se le investiga, de acceder a las pruebas y de disponer del tiempo y de los medios adecuados para ejercer su defensa. Serán nulas las pruebas obtenidas mediante violación del debido proceso. Toda persona declarada culpable tiene derecho a recurrir del fallo, con las excepciones establecidas en la Constitución y en la Ley.
2. Toda persona se presume inocente mientras no se pruebe lo contrario.
3. Toda persona tiene derecho a ser oída en cualquier clase de proceso, con las debidas garantías y dentro del plazo razonable determinado legalmente por un Tribunal competente, independiente e imparcial establecido con anterioridad. Quién no hable castellano o no pueda comunicarse de manera verbal, tiene derecho a un intérprete.
4. Toda persona tiene derecho a ser juzgada por sus jueces naturales en las jurisdicciones ordinarias o especiales, con las garantías establecidas en esta Constitución y en la Ley. Ninguna persona podrá ser sometida a juicio sin conocer la identidad de quién la juzga, ni podrá ser procesada por tribunales de excepción o por comisiones creadas para tal efecto.
5. Ninguna persona podrá ser obligada a confesarse culpable o declarar contra sí misma, su cónyuge, concubino o concubina, o pariente dentro del cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad. La confesión solamente será válida si fuere hecha sin coacción de ninguna naturaleza.
6. Ninguna persona podrá ser sancionada por actos u omisiones que no fueren previstos como delitos, faltas o infracciones en leyes preexistentes.
7. Ninguna persona podrá ser sometida a juicio por los mismos hechos en virtud de los cuales hubiese sido juzgada anteriormente.
8. Toda persona podrá solicitar del Estado el restablecimiento o reparación de la situación jurídica lesionada por error judicial, retardo u omisión injustificados. Queda a salvo el derecho del o de la particular de exigir la

responsabilidad personal del magistrado o de la magistrado, del juez o de la jueza; y el derecho del Estado de actuar contra éstos o éstas.”

Tal y como se desprende del artículo citado, el debido proceso se nutre de varios derechos fundamentales, tales como: Acceso a la justicia, Proceso público, Derecho de defensa, Segunda instancia, Controversia de la prueba, Presunción de inocencia, Juez natural competente e imparcial, la garantía de la responsabilidad estatal por errores o retardos judiciales, por lo que toda persona puede solicitar del Estado, el restablecimiento o reparación de la situación jurídica lesionada por error judicial, y al particular le sobrevive el derecho de exigir la responsabilidad personal del juez y Celeridad del proceso.

Teniendo el derecho a la defensa, como el derecho a ser notificado de los cargos de investigación, en todo estado y grado, asimismo, de contar con asistencia jurídica, también a tener acceso a las pruebas y el permitir su correspondiente defensa frente a ellas, así como también el derecho a recurrir del fallo..."con las excepciones establecidas en la Constitución y la ley";

c. Beneficio para los Justiciables

El debido proceso se ha considerado como diseñado para proteger aquellos principios fundamentales de libertad y justicia que yacen en la base de todas las instituciones civiles y políticas y se ha insistido en que los procedimientos son los necesarios para minimizar errores y para reducir aceptablemente los peligros de acción arbitraria .

LA GARANTÍA AL DEBIDO PROCESO NO SE AGOTA EN SU ESPECIFICA DELIMITACIÓN DENTRO DEL ARTICULO 49 CONSTITUCIONAL, ya que el debido proceso es aquel que "...constituye un instrumento fundamental para la realización de justicia".

A tenor del Art. 257 Constitucional, el cual textualmente prevé "El proceso constituye un instrumento fundamental para la realización de la justicia. Las leyes procesales establecerán la simplificación, uniformidad y eficacia de los trámites y adoptarán un procedimiento breve, oral y público. No se sacrificará la justicia por la omisión de formalidades no esenciales."

Por tanto, se debe tomar en cuenta que en toda nuestra Constitución nos encontramos con normas establecidas claramente para llevar un proceso debido y justo, para que todos los justiciables se les permita acceder a la justicia dentro de un marco jurídico de protección e igualdad.

En la actualidad nos encontramos con que en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (C.R.B.V, 1999) enmarca y vela por un Debido Proceso para beneficio de los justiciables, llegando a tanto dicha protección, que esta es una de las Garantía que no se suspenden aún en el caso de encontrarse en Estado de Excepción. Tal como claramente contempla su Artículo 337, así sean restringidas las garantías consagradas en la Constitución, queda a salvo el derecho al debido proceso, por tanto, dicho derecho y garantía constitucional deben ser respetados en todo momento y de ninguna manera restringidos.

EL PROCEDIMIENTO BREVE ACOGIDO POR LA LEY DE ARRENDAMIENTOS INMOBILIARIOS

a. Características

Conforme a lo establecido en el Artículo 33 del Decreto Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (L.A.I. 2001) 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 sustanciarán y sentenciarán conforme a las disposiciones contenidas en dicho Decreto Ley y al Procedimiento Breve previsto en el Libro IV, Título XII del Código de Procedimiento Civil (C.P.C., 1986), independientemente de su cuantía, es decir, que cualquier juicio que entable el arrendador contra el arrendatario, siempre tomando en cuenta los tipos de arrendamiento que estén dentro del ámbito de aplicación de la Ley, sea por falta de pago o por cualquier otro desacuerdo relacionado con el arrendamiento, deberá ser tramitado por el Procedimiento de Juicio Breve pautado en el Código de Procedimiento Civil (C.P.C., 1986), cualquiera sea el monto de la demanda; puesto que cuando nos encontramos con

arrendamientos o subarrendamientos que versen sobre terrenos urbanos y suburbanos no edificados, fincas rurales, fondos de comercio, hoteles, moteles, hosterías, paradores turísticos, inmuebles destinados a temporadas vacacionales o recreacionales y demás establecimientos de alojamiento turísticos, los cuales estén sujetos a regímenes especiales y las pensiones y hospedajes que acrediten su registro ante la autoridad competente están fuera del ámbito de aplicación de esta Ley conforme lo establece taxativamente el Artículo 3 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (L.A.I. 2001), y al no estar incurso en su ámbito de aplicación cualquier juicio o cualquier otro desacuerdo relacionado con el arrendamiento debe ser tramitado por el procedimiento ordinario.

Tal y como lo establece el Libro IV, Título XII , Artículos 881 al 894 del Código de Procedimiento Civil (C.P.C., 1986) se iniciará con demanda escrita que llenará los requisitos exigidos en el Artículo 340 del C.P.C., es decir, las demandas deberán llenar los extremos o requisitos de forma exigidos para las demandas que se rigen por el procedimiento ordinario.

A los fines de l emplazamiento, citación y orden de comparecencia la establece claramente el Artículo 883 ejusdem el cual indica que el emplazamiento se hará para el segundo día siguiente a la citación de la

parte demandada, citación que se llevará a cabo conforme a lo dispuesto en el Capítulo IV, Título IV del libro Primero del mismo Código, por tanto en este tipo de procedimiento la citación de él o los demandados en el caso de ser varios, deberán ser citados a juicio cumpliendo con lo previsto en el C.P.C. en cuanto a la citación y notificación; por lo que puede ser voluntaria y tácita, personal, por correo, citación de personas jurídicas, por carteles, citación del no presente, comisión para la citación, cuando se trate de litisconsortes, así mismo en caso de no quedar citada la parte demandada cabe destacar que se rige por lo establecido igualmente a los fines de nombramiento de defensor ad litem y subsiguiente hasta la definitiva citación del mismo y siguiente contestación.

Una vez citada la parte demandada, en cuanto a la orden de emplazamiento es como ya se indicó, al segundo día luego de que conste en autos la citación, momento para la contestación de la demanda, el código fija igualmente la oportunidad para oponer todas y cada una de las Cuestiones Previas establecidas en el C.P.C. para los Juicios Ordinarios las cuales serán decididas en la Sentencia Definitiva; así mismo en el momento de la contestación deberá proponer Reconvención siempre que el tribunal sea competente por la cuantía y por la materia la cual será sustanciada conforme al Artículo 888 del C.P.C..

Una vez contestada la demanda o la reconvención si ha sido propuesta, el procedimiento se abrirá a pruebas por diez (10) días, estos para promover y evacuar; y una vez concluido dicho lapso comienza a transcurrir cinco (5) días de despacho a los fines de dictar Sentencia Definitiva la cual tendrá apelación en ambos efectos si se interpone dentro de los Tres (3) días de despacho siguientes a la publicación de la sentencia o la notificación de las partes, si fuere dictada fuera del lapso.

Una vez se le da entrada al expediente en el Tribunal que conoce en Segunda Instancia, este fijará el décimo día para dictar sentencia y se admitirá sólo las pruebas indicadas en el Artículo 520 ejusdem.

De lo anteriormente expuesto se desprende que el Procedimiento Breve es el mismo procedimiento ordinario de conocimiento, simplificado en sus formas y abreviado en los lapsos, puesto que tiene la misma estructura: demanda, cuestiones previas de saneamiento del proceso o inadmisibilidad de la pretensión, reconvención, lapso probatorio abreviado y sentencia. La apelación está limitada cuantitativamente y el procedimiento de segunda instancia queda reducido; todo esto en cuanto a la remisión que señala la L.A.I. en cuanto a la sustanciación y sentencia de las acciones mencionadas al Procedimiento Breve establecido en el C.P.C., pero sin mencionar las

propias disposiciones que expresadas en la misma Ley a los efectos de regir el procedimiento y límites de este proceso en el Órgano Jurisdiccional.

b. Disposiciones.

Tal y como se expresó en el punto anterior, la Jurisdicción Judicial, con la entrada en vigencia de la L.A.I., ha asumido el conocimiento de todos los procesos relaciones a la terminación de la relación arrendaticia, tratándose de la resolución del contrato y el desalojo; así como la de cumplimiento, reintegro de sobrealquileres, ejecución de garantías, reintegro de depósito en garantía, prórroga legal, preferencia ofertiva y retracto legal arrendaticio; al igual que cualquiera otra acción derivada de la relación arrendaticia sobre inmuebles urbanos o suburbanos; mientras que el órgano administrativo inquilinario quedó reducido al conocimiento de la regulación de alquileres, la revisión del canon arrendaticio y la imposición de sanciones como consecuencia de la L.A.I..

Así las demandas a que se refiere el Artículo 33 de la L.A.I. se sustanciarán y sentenciarán conforme a sus disposiciones y el procedimiento breve regulado por el Artículo 881 y siguientes del C.P.C., es decir, que tal

proceso se tramita no sólo por esta Ley sino por el mencionado Código, privando lo dispuesto en la misma.

En cuanto a las demandas, la L.A.I. no dispone norma alguna solo y simplemente se debe tomar las estipulaciones previstas el Artículo 882 del C.P.C., pero en lo que respecta al acto de Contestación de Demanda y las Cuestiones Previas dicha Ley dispone en el Artículo 35 que el demandado debe oponer conjuntamente todas las cuestiones previas previstas en el C.P.C., sin admitirse después ninguna otra, por lo tanto se debe considerar que excepcionalmente si el demandado no opuso la falta de jurisdicción de incompetencia o litispendencia, podrá en cualquier otro grado o estado alegar cualquiera de tales motivos pero no como cuestión previa sino como normas de orden público.

Todos los planteamientos relativos a cuestiones tanto previas como defensas de fondo, deberán ser opuestas conjuntamente en el acto de contestación de demanda, las cuales serán decididas en la sentencia definitiva a excepción de la falta de jurisdicción o la incompetencia las cuales serán resueltas inmediatamente o en el día de despacho siguiente.

Conforme a lo expresado, esta Ley especial contiene diversas disposiciones procesales especiales que trae consigo como características igualmente especiales, a saber:

- 1) En el mismo momento u oportunidad para dar contestación a la demanda deben interponerse las Cuestiones Previas conjuntamente con las excepciones perentorias y la reconvención si fuera el caso. Todo ello será decidido en Sentencia Definitiva.
- 2) En el caso de proponer reconvención debe ser en el acto de contestación de demanda, siempre y cuando el Juez sea competente por la materia y por la cuantía. Si se declara inadmisble la reconvención no habrá apelación y el demandado deberá seguir su acción de manera independiente, sin perjuicio de una ulterior acumulación de autos, establecido en el Artículo 35.
- 3) La Cuestión Previa de declinatoria de conocimiento por falta de jurisdicción o por incompetencia será decidida previamente o sea independientemente y no en la sentencia definitiva. Pero si se interpone el recurso de Regulación de Jurisdicción o competencia,

según sea el caso, el proceso continuará, y el Juez deberá aguardar los resultados de la regulación antes de dictar sentencia definitiva.

- 4) La apelación tiene ciertas limitaciones interpuestas por el procedimiento breve del Código de Procedimiento Civil, puesto que el mismo establece que habrá apelación si la cuantía fuere superior a 5.000 Bs., y en la actualidad está limitada igualmente por lo ordenado en la resolución del Tribunal Supremo de Justicia, Sala Plena No. 2009-0006, publicada en Gaceta Oficial No. 39.152 de fecha 2 de Abril de 2009, la cual prevé, en su Artículo 2, que la cuantía referente a las apelaciones de procedimientos en Juicios Breves debe ser superior a Quinientas Unidades Tributarias, por tanto, actualmente cualquier acción que esté estimada en un monto equivalente inferior a 500 U.T. no tendrá apelación
- 5) La Ley de arrendamientos inmobiliarios niega el Recurso de Casación en las causas relativas al Desalojo en los contratos a tiempo indeterminado. En el presente caso la Ley mencionada en su Artículo 36 establece que la decisión de Segunda Instancia en los procesos de Desalojo “no tendrá recurso alguno” debe entenderse que sólo ha quedado excluida la interposición del recurso de

casación en el juicio de desalojo, el cual se distingue claramente de las restantes acciones de cumplimiento o resolución de contrato, tal y como se desprende de los artículos 33 y 34 de la Ley.

- 6) Cabe destacar que el régimen a que está sometido el desalojo es distinto a las acciones que versan sobre resolución o cumplimiento de contrato que se fundamentan en el Artículo 1167 del Código Civil, puesto que en las causales de desalojo son siete (7) únicas, taxativas e impuestas por la Ley, claramente establecidas en su Artículo 34, mientras que los fundamentos de las demandas por cumplimiento o resolución de contrato de arrendamiento que persiga la desocupación del inmueble las pueden modificar o establecer las partes conforme lo pactado en el contrato.

De esta manera, existen en la L.A.I., igualmente disposiciones adjetivas y procesales claramente importantes respecto a los contratos y su prórroga de ley, tales como, la que regula la desocupación del inmueble al vencimiento de la prórroga legal, el cual expresa en su Artículo 39 que la prórroga legal opera de pleno derecho y vencida la misma, el arrendador podrá exigir del arrendatario el cumplimiento de su obligación de entregar el 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, quedando la cosa afectada para responder al arrendatario, si hubiere lugar a ello.

Establece igualmente que si el arrendatario no cumple sus obligaciones tampoco puede exigir sus derechos, en su Artículo 40 dispone que si al vencimiento del término de duración del contrato de arrendamiento el arrendatario no ha cumplido cabalmente con sus obligaciones contractuales o legales, no tendrá derecho a gozar del beneficio de prórroga legal. Así mismo, en su Artículo 41 el cual establece la calificación de la acción que debe interponerse, por tanto expresa que cuando estuviere en curso la prórroga legal a la que se refiere el Artículo 38 de la Ley, no se admitirán demandas de cumplimiento de contrato de arrendamiento por el vencimiento del término, no obstante, se admitirán aquellas que sean interpuestas por el incumplimiento de obligaciones legales y contractuales.

En lo que respecta al reintegro del depósito, claramente en su artículo 26 de la Ley dispone que en los casos en que el arrendador se

negare a reintegrar el depósito y sus intereses, vencido el término de sesenta días calendario siguientes a la terminación de la relación arrendaticia, el arrendatario podrá acudir al tribunal competente por la cuantía para hacer valer sus pretensiones y la causa se deberá tramitar en instancia única conforme al procedimiento breve establecido en la Ley.

Así mismo en caso de las acciones que versen sobre reintegro de sobrealquileres se intentarán según el Artículo 61 de la Ley por ante los tribunales ordinarios competentes e igualmente por el procedimiento breve ya claramente establecido; cabe destacar que para este tipo de acción existe lapso de prescripción para reclamar judicialmente, la cual dispone en su artículo 62 que la acción para el reclamo de sobrealquileres prescribe a los dos (2) años.

Continuando con las disposiciones establecidas en la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, nos encontramos con una serie de requisitos que deben ser cubiertos por el arrendatario para tener derecho a la Preferencia Ofertiva; el mencionado derecho consiste en la preferencia que puede tener el arrendatario sobre un tercero al momento del ofrecimiento en venta del inmueble arrendado, el cual en su Artículo

42 determina que sólo será poseedor de ese derecho el arrendatario que tenga más de dos (2) años como tal y siempre que se encuentre solvente en el pago de los canones de arrendamiento y satisfaga las aspiraciones del propietario.

En el caso que el arrendatario no se le realice la preferencia ofertiva, la Ley le da el derecho de retracto, el cual consiste en el derecho que tiene el arrendatario de subrogarse, en las mismas condiciones estipuladas en el contrato de compra venta o en el instrumento donde se trasladó la propiedad, en el lugar de quién adquiere el inmueble arrendado; para que el arrendatario posea este derecho igualmente debe cumplir con las estipulaciones antes mencionadas para la preferencia ofertiva, tal y como lo dispone el Artículo 43 de la Ley.

Aunado a lo ya expresado, en cuanto a los requisitos que el arrendatario debe llenar igualmente, para ejercer el derecho de retracto, debe hacerlo dentro del plazo de cuarenta y cinco (45) días calendario, a partir de la fecha de la notificación cierta de la negociación que debe hacerle el adquirente (comprador), y a dicha notificación se debe anexar copia certificada del documento contentivo de la negociación, así mismo debe ejercerlo sólo cuando no se le hubiere hecho la notificación ya

expresada o se omitiere cualquiera de los requisitos y cuando efectuada la venta de un tercero, su precio resultare inferior al ofertado, o sus condiciones fueren más favorables que las ofrecidas inicialmente al arrendatario, disposiciones establecidas en los Artículos 47 y 48 de la Ley.

c. Novedades acogidas por la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios

Tal y como lo indica su exposición de motivos con la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, la Seguridad Jurídica de las partes interesadas en la relación arrendaticia está garantizada con la inclusión de nuevas figuras legales, así como por la mejoras de los mecanismos procesales, tanto del procedimiento administrativo como del contencioso administrativo y del judicial, teniendo presente el derecho a la defensa y la debida celeridad procesal y al mismo tiempo la actualización y concentración en un solo texto legal toda la materia.

En la Ley que nos ocupa, se observa claramente la incorporación de figuras como la Prorroga Legal obligatoria, la Preferencia Ofertiva, el Retracto Legal arrendaticio, y el pago de las consignaciones de los canones de arrendamiento, así mismo exige al propietario o administrador del

inmueble arrendado mantenerlo en buen estado de mantenimiento y funcionamiento pero lo más importante a los fines de brindarle seguridad jurídica al arrendatario y al arrendador es la orden que emite la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (L.A.I. 1999), al expresar que las demandas por desalojo, cumplimiento o resolución de contrato de arrendamiento, reintegro, ejecución de garantías, prórroga legal, Preferencia, Retracto y cualquier otra acción derivada de una relación arrendaticia sobre bienes urbanos o suburbanos la tramitación será por ante los órganos jurisdiccionales y mediante el Procedimiento Breve establecido en el Código de Procedimiento Civil (C.P.C. 1986) independientemente de su cuantía.

En cuanto a las novedades mencionadas, tenemos

- **Prórroga legal obligatoria:** es la extensión del lapso de duración del contrato de arrendamiento una vez vencido el mismo mediante cláusula contractual, y con ello se le permite legalmente que el arrendatario siga ocupando el inmueble arrendado el cual es obligatoria para el arrendador y potestativa para el arrendatario y variará según el tiempo de duración del contrato. Esta novedad le brinda seguridad jurídica al arrendatario puesto que el contrato se

mantiene vigente con todas y cada una de sus obligaciones y el lapso de duración es determinado.

- **Preferencia Ofertiva:** Es el derecho que tiene el Arrendatario para que le ofrezcan en venta el inmueble arrendado en primer lugar, y con preferencia a cualquier tercero y lo novedoso de esta figura es que el arrendatario para ser poseedor de ese derecho debe cumplir con requisitos indispensables, claramente establecidos en la ley, los cuales consisten en que el arrendatario esté poseyendo el inmueble en dicha condición por más de dos (2) años, que esté solvente en el pago de los canones de arrendamiento y que satisfaga las aspiraciones del propietario, así mismo se mantiene como en el derogado decreto que el retracto legal arrendaticio no procede en los casos de enajenación o transferencia global de la propiedad del inmueble del cual forme parte la vivienda, oficina o local arrendado.
- **Retracto Legal Arrendaticio:** Es el derecho que tiene el arrendatario de subrogarse en las mismas condiciones ante el nuevo propietario del inmueble arrendado, para ejercer este derecho el arrendatario debe cumplir igualmente con los requisitos establecidos y ya mencionados para la figura de la preferencia ofertiva.

- El Procedimiento específico a los fines del Pago de las Consignaciones de los Canones de Arrendamiento: esta novedad es de suma importancia, puesto que en el derogado decreto no existía un procedimiento independiente, explicativo e indicativo, de una de las obligaciones principales del arrendatario, tal como lo es la consignación del canon de arrendamiento y como consecuencia de esto se estaría protegiendo los derechos del arrendatario y evitando acciones que pidiere interponer el arrendador en su contra por ante los órganos jurisdiccionales. En la ley que nos ocupa existe un Título y dos Capítulos que versan sobre las características, requisitos y procedimiento a seguir con respecto a las consignaciones de los canones de arrendamientos para salvaguardar como ya se indicó, los derechos del arrendatario, pero es importante acotar que para ello la consignación debe ser legítimamente efectuada.

d. Diferencias y Semejanzas con el Procedimiento establecido en el Decreto sobre desalojo de Viviendas.

La normativa legal actual sobre arrendamientos urbanos o suburbanos tiene por finalidad lograr un equilibrio entre los intereses del arrendador y del

arrendatario y garantizar el ámbito jurisdiccional de dichos intereses, estableciendo normas sustantivas o adjetivas y así mejorando los antecedentes legislativos de la Ley de Regulación de Alquileres de 1960 y el Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas de 1947, puesto que se encontraban muy parcializados a favor del inquilino en la legislación anterior.

La eficacia del contrato de arrendamiento, regulado bajo el nuevo régimen, se basa, no sólo en la solvencia del arrendatario suficiente para pagar los canones de arrendamiento y los intereses de mora o cláusulas penales que reconoce la ley.

Además tenemos que esta normativa se basa en la posibilidad legal de obtener la inmediata desocupación del inmueble en caso de incumplimiento del arrendatario. El propietario puede adquirir la posesión del mismo, tan pronto incoa el juicio de desalojo mediante la medida cautelar de secuestro, salvo la dilación de los arrendamientos sin término fijo.

El equilibrio de intereses entre las partes que suscriben un contrato de arrendamiento queda patentizado con las disposiciones establecidas en la L.A.I. cuyas diferencias y semejanzas con la legislación derogada se basa en las innovaciones, mejoras y perfeccionamiento; tales disposiciones

versan sobre: la irrenunciabilidad de los derechos que corresponden al arrendatario, la prórroga legal obligatoria a favor del arrendatario según el tiempo que lleve la vigencia del contrato, el derecho de preferencia a la adquisición del inmueble por parte del arrendatario, el llamado y ya mencionado retracto legal arrendaticio, la regulación del alquiler de todos los inmuebles, con ciertas excepciones, de acuerdo al valor del inmueble determinado en Unidades Tributarias; la regla del ajuste anual automático o la estipulación convencional del canon sobre viviendas costosas o lujosas; la instrumentación del procedimiento breve del C.P.C. para el ejercicio de todas las acciones judiciales derivadas de la relación arrendaticia, sin ingerencia jurisdiccional alguna de la administración pública; la previsión de cláusula penales por incumplimiento de uno u otro contratante, a su elección, según lo que estipulen libremente en el contrato; la posibilidad de solicitar el desalojo del inmueble arrendado a tiempo determinado al concluir la prórroga legal, sin justificación o calificación previa sobre el motivo del desahucio.

Todas y cada una de las mencionadas disposiciones lo que persiguen, ya mencionado en diferentes oportunidades, es el equilibrio entre el arrendador y el arrendatario y además hacer atractiva la oferta de numerosos inmuebles que poseen sus propietario y temen arrendarlo, por

tanto es importante mencionar el mejoramiento y las novedades que ayudan a la colectividad a creer y confiar que existe seguridad jurídica al momento de decidir arrendar un inmueble.

Con lo anteriormente expuesto, en principio tenemos que la diferencia principal que existe con entre la L.A.I. y las derogadas disposiciones es la positiva la unificación de varias disposiciones dispersas que fueron derogadas para lograr un mejor conocimiento de la materia por parte de los ciudadanos, abogados y de los jueces. Esto facilita y puede mejorar la administración de justicia, por la existencia de un solo instrumento legal.

Seguidamente con las diferencias, nos encontramos con lo establecido en el Artículo 1 de la Ley vigente la cual amplía el campo de aplicación del Decreto-Ley, el cual abarca los inmuebles destinados a otras actividades distintas a las señaladas ya nos da idea de que quiere abarcar un campo lo más amplio posible; así mismo, se le da más importancia a la relación arrendaticia que surge como una realidad, que al mismo contrato de arrendamiento, sin que sean conceptos separados, sino más bien complementarios. De esta manera, tenemos igualmente que la ley vigente

en su Artículo 3 establece claramente lo que se encuentra fuera de su ámbito de aplicación.

En el mismo orden de ideas, en las normativas derogadas se calificaba como de orden público, sin excepciones; ahora en la ley vigente, expresamente no se declaran de orden público, pero se consagra un principio de orden público muy importante sólo en beneficio de los arrendatarios, protegiendo los derechos que benefician o protegen a éstos estableciendo que los mismos son irrenunciables y será nula toda acción, acuerdo o estipulación que implique renuncia, disminución o menoscabo de estos derechos. De esta manera será la jurisprudencia la encargada de precisar su alcance y significado.

En la normativa vigente, cuando versa sobre las condiciones de la relación arrendaticia tenemos una novedad, en cuanto a que el Artículo 14 permite el ajuste anual del alquiler en inmuebles exentos de regulación, por tanto expresa que en los contratos de arrendamientos a tiempo determinado o indeterminado que versen sobre inmuebles exentos de regulación y en los que no se haya pactado cláusula de valor a los fines de actualización periódica del canon de arrendamiento anual, se deberá ajustar cada vez que haya transcurrido un (1) año de la relación arrendaticia, de

acuerde al índice general de precios al consumidor establecido por el Banco Central de Venezuela, si las partes no hubiesen llegado a un acuerdo sobre el monto.

Todo lo cual es totalmente diferente a las legislaciones derogadas que no permitían sino exclusivamente regulaciones para el aumento del canon de arrendamiento realizadas por el órgano competente.

En cuanto a las garantías de la relación arrendaticia, la diferencia existente consiste en que ahora, es el arrendador, quien decide el tipo de garantía que desea, real o personal, antes el arrendador no podía negarse a recibir como garantía el depósito en dinero ofrecido por el arrendatario. Dichas garantías consisten en Depósito o fianza y el arrendador podrá exigir cualquiera de ambas pero nunca las dos a la vez; el depósito no podrá ser más de lo que corresponde a cuatro meses de canon de arrendamiento.

Queda establecido en la norma que los canones de arrendamiento no podrán ser descontados del depósito, pues este es para responder de cualquier desperfecto que haya quedado en el inmueble arrendado y gastos de cobranza en caso de falta de pago.

Seguidamente, la normativa vigente, en el capítulo de las garantías establece igualmente que en cuanto a las acciones de reintegro de depósito, así como las demás acciones, sólo y exclusivamente posee la competencia los órganos judiciales. Así como también establece el lapso de prescripción del reintegro de sobrealquileres es a los dos (2) años; antes no se señaló y se presentaba la discusión sobre el tiempo de prescripción.

En cuanto a los intereses de mora causados por el atraso en el pago de los cánones de arrendamiento, no podrán ser superiores a la tasa pasiva promedio de los seis (6) principales entidades financieras, conforme a la información que suministre el Banco Central de Venezuela, tal y como lo establece el Artículo 27 de la L.A.I

Así mismo, en la vigente Ley se modifica la competencia en lo contencioso administrativo puesto que ordena conocer solo las impugnaciones de los actos administrativos que fijan las regulaciones de los cánones de arrendamiento, y en cuanto a los derogados decretos y leyes todo los procedimientos de reclamo y acciones derivadas de la relación arrendaticia en cuanto al desalojo eran por vía administrativa, por tanto, actualmente el desalojo de los inmuebles arrendados en forma verbal o por

escrito a tiempo indeterminado no se ejerce administrativamente, sino en vía judicial en Procedimiento breve independientemente de su cuantía. Todas las acciones derivadas de la relación arrendaticia son conocidas y decididas por los órganos judiciales competentes e independientemente de la cuantía, se sigue mediante el procedimiento breve del CPC.

Una de las novedades más importante es que para la fijación de los alquileres, ahora los inmuebles se valoran en Unidades Tributarias, asimismo, es la base para las sanciones previstas en el Decreto-Ley

Seguidamente, en el mismo orden de ideas, tenemos otra de las más importante diferencias entre la nueva y la anterior legislación de arrendamientos inmobiliarios, el cual es que en su Artículo 33 establece que todas y cada una de las acciones que se deriven o puedan derivarse de la relación arrendaticia sobre inmuebles urbanos o suburbanos sean contratos a tiempo determinado o desalojo, se sustanciarán conforme a las disposiciones 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 cambio de lo expresado anteriormente, el Decreto Legislativo Sobre Desalojo de Viviendas, para solicitar la desocupación de un inmueble (acción especial) se exigía que se acompañara la regulación de alquileres y se establecía una intimación para que el demandado en un plazo de tres (3) días consignara la cantidad correspondiente a los arrendamientos vencidos con la mención expresa que el pago haría cesar el procedimiento, y por ende fue eliminado.

En la legislación anterior el arrendatario con 30 días de anticipación al vencimiento del contrato de arrendamiento, si está solvente con todas y cada una de sus obligaciones, podría solicitar por vía administrativa el Derecho de Preferencia para mantenerse como arrendatario; y otra de las más importantes novedades y por ende diferencias entre la legislación anterior y la vigente es la mencionada Prorroga Legal establecida en el Artículo 38 de la L.A.I., la cual menciona que en los contratos de arrendamiento que tengan por objeto alguno de los inmuebles indicados en el Art. 1 de este decreto ley, celebrado a tiempo determinado, llegado el día del vencimiento del plazo estipulado, este se prorrogará obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el arrendatario, de acuerdo a la duración de la relación arrendaticia, lapso que está reglamentado taxativamente por la Ley. La prórroga legal constituye el

medio más importante y eficaz para prevenir futuros problemas y litigios, resultando esto beneficioso a favor de las partes.

Otra importante novedad es la aclaratoria en el procedimiento para el pago por consignación, puesto que ello constituye una garantía bastante práctica y equitativa para ambas partes, independientemente que se establezca la notificación por la prensa más en beneficio del arrendatario que del arrendador, cuando manifiesta desconocer la dirección de éste. En la normativa anterior estaba regulado en el Decreto Legislativo Sobre Desalojo de Viviendas, pero en esta legislación mencionan cada uno de los procedimientos y lapsos con más claridad a favor de la igualdad entre el arrendatario y el arrendador, así como también fue aclarada las figuras de la Preferencia Ofertiva y el Retracto Legal Arrendaticio, sus requisitos, procedimiento, lapsos de prescripción, plazo para su ejercicio, cuando se ejerce, cuando no hay y las normas supletorias.

e. Críticas del Procedimiento Breve

En cuanto a lo previsto en el Procedimiento Breve del C.P.C. y las disposiciones contenidas en la L.A.I., tenemos que de manera inmediata y en un principio lo que se pretende, con la innovación de la Ley fue la

igualdad, el equilibrio y la celeridad en los casos que versen sobre acciones derivadas o que puedan derivarse de la relación arrendaticia, pero nos encontramos con unas disposiciones que lejos de resguardar la seguridad jurídica de los justiciables, la desmejora y hasta son inconstitucionales.

En primer lugar tenemos, que la L.A.I. en su Artículo 36 dispone que la decisión de Segunda Instancia en los procesos de desalojo fundamentados en las causales previstas en los literales del Artículo 34 de esa Ley, no tendrán recurso alguno, cercenando de esta manera las Garantías Constitucionales como el derecho a la defensa y el debido proceso.

Sin embargo, queda abierta la posibilidad de admitir la procedencia del Recurso de Casación, según la cuantía, en contra de las sentencias definitivas en materia arrendaticia, que sean distintas al desalojo previsto en la Ley, con lo que podría interpretarse: que en los casos distintos al desalojo y al reintegro de depósito arrendaticio si procede aquel recurso, según la cuantía necesaria para acudir a la casación, en los procesos relativos a resolución y cumplimiento de contrato, reintegro de sobrealquileres, ejecución de garantías, retracto legal arrendaticio y

cualquier otra acción derivada de la relación arrendaticia sobre inmuebles urbanos o suburbanos que, según la cuantía, permita dicho recurso.

La interpretación anteriormente expresada se desprende de que si la intención del legislador fuese la de no conceder el recurso extraordinario, no habría formulado la limitación a que se refiere el mencionado Artículo 36, de modo que deja claramente establecido que en los casos de Desalojo fundamentado en las causales previstas en el Artículo 34 de esta ley, no tendrán recurso alguno; si bien es cierto que en la L.A.I. no se consagra tal recurso, no obstante no se prohíbe, aun cuando se trata del juicio breve y el artículo mencionado deja abierta la posibilidad o la duda interpretativa que orienta incluso a tomar en consideración lo dispuesto por el Artículo 49 de la Constitución de la República de Venezuela (CRBV 1999) en concordancia con el ordinal 8vo. del 266 eiusdem, aunado a que ninguna norma del C.P.C., tratándose de juicio breve, por lo cual se tramita, sustancia y sentencia este tipo de acción, no existe prohibición de inadmisibilidad del recurso de casación, siempre y cuando la cuantía del juicio supere la establecida para la admisión.

En este orden de ideas, por sentencia No. 67 del 20 de Julio de 2001, confirmada luego en sentencia No. 003 del 29 de enero de 2002, la

Sala de Casación Civil ha señalado que la L.A.I. impide el ejercicio del Recurso de Casación respecto de las decisiones de Segunda Instancia en los juicios por desalojo, que tienen por objeto terminar una relación arrendaticia a tiempo indeterminado, e igualmente ha señalado que tal limitación no se extiende al caso de demandas por resolución o cumplimiento de contrato de arrendamiento a tiempo determinado, motivada de la siguiente manera “...cuando el artículo 36 del mencionado decreto establece que la decisión de segunda instancia en los procesos de desalojo no tendrá recurso alguno debe entenderse que solo ha quedado excluida la interposición del recurso de casación en el juicio de desalojo, el cual, se distingue claramente de las restantes acciones de cumplimiento o resolución de contrato, que pudieren derivarse de la relación arrendaticia, como se desprende del propio Artículo 33 y 34 de la L.A.I. ...” (ommissis) “...El distinto régimen, a que está sometido el desalojo respecto de las acciones que por cumplimiento o resolución de contrato que se fundamenten en el Artículo 1167 C.C., se caracteriza, en que las causales de desalojo son únicas, taxativas e impuestas por el Estado, mientras que los fundamentos de la demanda por cumplimiento o resolución del contrato de arrendamiento, que persiga la desocupación del inmueble objeto de la convención arrendaticia, son heterogéneos en el sentido de que las partes los pueden establecer y modificar, de acuerdo a lo pactado en el contrato...” “... En virtud de todo lo

antes expuesto, la Sala concluye, que en los casos en que la demanda se fundamentare en supuestos diferentes a los previstos en el Artículo 34 de la referida Ley, es decir, por alguno de los motivos previstos en el Artículo 1167 C.C.de cumplimiento o de resolución de contrato, la sentencia de segunda instancia que se produzcan en estos juicios, tienen recurso de casación...”

En este orden de ideas, la Sentencia lo único que hace es repetir lo establecido en el Decreto Ley, sin dar explicación o imponer una diferencia entre las acciones, que fundamente la exclusión de la interposición del recurso extraordinario de Casación en las acciones de Desalojo y no en las fundamentadas en el Cumplimiento o Resolución de Contratos de Arrendamiento, puesto que la única diferencia entre dichas acciones es la determinación o indeterminación de las relaciones arrendaticias, sólo y exclusivamente en cuanto a la duración o al tipo de contrato verbal o escrito o determinado e indeterminado; por tanto, lo criticable de la sentencia es que insiste en el error incurrido por el legislador al prohibir la interposición de dicho Recurso a capricho, sin fundamentar de manera certera el porque de la diferencia al negar o admitir un recurso extraordinario, entre los procedimientos que de una u otra manera versan todos sobre la relación arrendaticia y las diferentes acciones derivadas de las mismas o sus consecuencias; quedando quebrantado la Garantía

Constitucional del debido proceso y el Derecho a la Defensa en las acciones que versan sobre Desalojo de inmuebles.

En cuanto observamos el Artículo 37 de la L.A.I. debió figurar como un párrafo del artículo 36, al expresar que dentro de los tres días de despacho siguientes a la publicación de la sentencia dictada en segunda instancia, el juez remitirá los autos al Tribunal de la causa, por lo que tal norma no puede entenderse como una negativa implícita del recurso de casación, sino más bien lo que debe interpretarse que la misma se refiere no solo a la sentencia relativa a la acción de desalojo, sino cualquiera otra de las previstas en el artículo 33 eiusdem, cuya cuantía sea inferior a la requerida para anunciar el recurso de casación.

En segundo lugar tenemos que la nueva legislación en su Artículo 26 versa sobre el reintegro del depósito y sus intereses, cuando el arrendador se niegue sin justa causa a su reintegro, el arrendatario podrá acudir al Tribunal competente por la cuantía y la causa se tramitará en instancia única, conforme al procedimiento breve establecido en esta Ley. De esto se desprende que tal norma es inconstitucional porque se contradice con el Artículo 49 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (CRBV 1999) el cual consagra el principio de la doble instancia

que se deduce del principio de la contradicción y de la audiencia bilateral y de la impugnación; con esto se cercena igualmente el derecho a que el tribunal superior revise o examine la sentencia del a quo, de la relación discutida, de modo que decida la controversia como garantía de la tutela judicial efectiva que sólo podría hacerse real si es conocido por dos jueces de diferente categoría o jerarquía como consecuencia de la apelación de primera instancia, por tanto, este tipo de acción debería tener recurso de apelación y hasta el extraordinario de casación cuando se cumpla con los requisitos claro está, puesto que el juez competente tiene facultad, mediante el control difuso de la constitucionalidad, inaplicar el mencionado artículo, pues conforme con lo establecido en el artículo 20 del C.P.C., en concordancia con el Artículo 334 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (CRBV 1999) cuando la Ley vigente, colidiera con disposiciones constitucionales, los jueces aplicará esta con preferencia.

En tercer lugar se le debe criticar al procedimiento breve es la contrariedad existente, puesto que en el mismo Decreto Ley (capítulo II artículo 35 y siguientes) se establece un procedimiento judicial a seguir, por tanto, ¿si existe una normativa para regir el procedimiento judicial especial a seguir? por que ¿ se establece en otros artículos que la causa se tramitará por el procedimiento breve establecido en el C.P.C.?

**EL PROCEDIMIENTO BREVE ESTABLECIDO EN EL CODIGO DE
PROCEDIMIENTO CIVIL Y LA SUPLETORIEDAD DE SUS
DISPOSICIONES EN LAS ACCIONES DERIVADAS DE LA RELACION
ARRENDATICA**

a. Disposiciones Aplicables.

La norma principal que refiere la sustanciación y sentencia de las acciones relativas o derivadas de las relaciones arrendaticias es el artículo 33 de la L.A.I. el cual textualmente expresa "... Las demandas por desalojo, cumplimiento o resolución de un contrato de arrendamiento, reintegro de sobrealquileres, reintegro de depósito en garantía, ejecución de garantías, prórroga legal, preferencia ofertiva, retracto legal arrendaticio y cualquier otra acción derivada de una relación arrendaticia sobre inmuebles urbanos o suburbanos, se sustanciarán y sentenciarán conforme a las disposiciones contenidas en el presente Decreto-Ley y al procedimiento breve previsto en el Libro IV, Título XII del Código de Procedimiento Civil, independientemente de su cuantía."

Las disposiciones aplicables son todas y cada una de las establecidas en el C.P.C. referente al Juicio Breve que representan catorce

(14) artículos a partir del 881 al 894, todo en cuanto al procedimiento a seguir, su sustanciación y decisión, demandas, requisitos, emplazamiento, citación, cuestiones previas, contestación de demanda, diferentes modalidades, efectos de las cuestiones previas, confesión ficta, reconvención efectos y negativa, lapso probatorio, sentencia, apelación y los efectos de la misma, procedimiento en segunda instancia y ejecución de sentencia.

Si comenzamos al estudio de las disposiciones aplicables del procedimiento tenemos que el Artículo 882 del C.P.C. se cumple cabalmente, lo establecido en el presente artículo puesto que el libelo de demanda debe cumplir cabalmente los requisitos establecidos en el Artículo 340 del C.P.C. y así tenemos igualmente en cuanto al emplazamiento y citación, se cumple puesto que en el procedimiento breve acogido por la L.A.I. el lapso de emplazamiento es al segundo día luego de citado el demandado o el último de los demandados, tomando en cuenta que la citación es igual a la establecida en este procedimiento, es decir, a la pautada en el C.P.C.

Siguiendo con el procedimiento, tenemos que para las cuestiones previas y la contestación de demanda se debe tomar en cuenta es lo

dispuesto en artículo 35 de la L.A.I. y no lo establecido en el Procedimiento Breve previsto en el C.P.C. puesto que éste, en un mismo acto se deben concentrar las cuestiones previas, la contestación al fondo de la demanda y la reconvención si el tribunal es competente por la materia y por la cuantía. Es importante aclarar que todo lo alegado en autos deben ser decidido en la sentencia definitiva, es decir, no existen interlocutorias.

El procedimiento, en cuanto a la regulación de competencia lo establece el Artículo 35 mencionado, por tanto se debe regir por la ley especial y no por el C.P.C.

En cuanto al Artículo 887 que establece la Confesión Ficta, que trae consigo la no comparecencia del demandado a la contestación de demanda ni al lapso probatorio, por tanto la sentencia debe ser al segundo día de despacho siguiente al vencimiento del lapso probatorio, disposición ésta que se aplica en las acciones derivadas de las relaciones arrendaticias; así mismo se cumple cabalmente la disposición contenida en el Artículo 889 y 890 ejusdem, en cuanto al lapso probatorio y el referente al lapso de cinco días a la conclusión al lapso probatorio para dictar sentencia, respectivamente.

Cuando nos encontramos en el procedimiento claramente mencionado, con el lapso de apelación, se toma en cuenta, en algunos casos, puesto que en el procedimiento breve establecido en el C.P.C. artículo 891 dispone que el lapso es de tres (3) días luego de publicada la sentencia, y esto es acogido por la L.A.I., pero en el caso del reintegro de depósito, no debe ser tomado en cuenta puesto que el Artículo 26 establece que este tipo de acciones se deben conocer en Única Instancia, por tanto se debe tomar en cuenta algunas disposiciones y otras no, por lo que a mi criterio existe una mixtura de procedimientos.

En cuanto a las demás disposiciones establecidas en el procedimiento breve previsto en el C.P.C. en cuanto a la ejecución de sentencia, procedimiento en segunda instancia e incidencias posteriores se toman cabalmente las disposiciones de los Artículos 892, 893 y 894 del C.P.C, con la salvedad del Artículo 36 de la L.A.I., que establece que en los procesos de desalojo fundamentados en las causales establecidas en el Artículo 34 de la L.A.I. no tendrá Recurso Extraordinario, por tanto de manera insistente la Mixtura del Procedimiento que acogen las acciones derivadas de la relaciones arrendaticias es inevitable, puesto que esta dispuesto en la misma ley especial.

Por lo anteriormente expuesto, todo el procedimiento a seguir, es en virtud de lo ordenado por el legislador, pero siempre y cuando se respete todas y cada una de las normas establecidas para las relaciones arrendaticias y sus figuras claramente indicadas en la L.A.I., por tanto se aplican el procedimiento breve supletoriamente pero cumpliendo con los límites que la Ley especial vigente impone. En especial, la normativa establecida en el artículo 35 y siguientes de la L.A.I. puesto que la mencionada ley especial indica el procedimiento Judicial en cuanto a la contestación de demanda, en cuanto a la reconvención, cuestiones previas, regulación de competencia, decisión en segunda instancia y la ejecución de sentencia y debe seguirse y respetarse todas cada una de las mencionadas normas, como si se fusionaran ambos procedimientos el breve y el establecido en la ley especial, puesto que tal y como se indicó el artículo los procedimientos se sustanciarán y sentenciarán conforme a las disposiciones del Decreto-Ley y a lo previsto en el procedimiento breve.

Continuando con otro ejemplo importante antes mencionado, tenemos el de reintegro de depósito o sumas de dinero depositadas en garantía, puesto que según la norma contenida en la Ley especial la sentencia dictada en primera instancia no tiene apelación, así como también el caso de las acciones de desalojo que estén fundamentadas en las

causales taxativas previstas en el artículo 34 de la L.A.I. poseen sólo recurso ordinario de apelación, pero se prohíbe expresamente que las partes tengan o posean derecho a ejercer el recurso extraordinario de Casación, de lo cual no existe ninguna norma establecida en el C.P.C. que niega dicho recurso, cumplidos cabalmente con los requisitos establecidos para optar al ejercicio de dicho recurso.

Tal como está claramente mencionado anteriormente se debe cumplir cabalmente lo expresado y ordenado por la ley especial vigente por tanto la supletoriedad se basa solo y simplemente al procedimiento a seguir, puesto que no tienen un procedimiento especial solo un procedimiento judicial que versa sobre unos puntos del proceso y no abarca todas y cada una de las figuras que componen el procedimiento, pero las relaciones arrendaticias y las figuras mencionadas derivadas de dichas relaciones disponen por medio de la ley vigente que hagan valer sus derechos y pretensiones y se tramite conforme al procedimiento breve establecido en el C.P.C.

b. Finalidad de la remisión hecha por la L.A.I.

En principio, unas de las criticas que a mi criterio hay que hacerle a la ley especial vigente, es la remisión hecha al Procedimiento Breve establecido en el C.P.C., puesto que deja aparte el procedimiento judicial establecido en el Capítulo II del Título IV de la L.A.I, y dichos procedimientos son diferentes, pero es importante aclarar que igualmente es imposible aplicar el procedimiento judicial dispuesto en la ley especial, puesto que el mismo es muy ambiguo, solo toma en cuenta uno que otro acto del procedimiento; por tanto es imposible acogerse a este procedimiento que la ley llama, judicial .

La remisión se basa en que el procedimiento judicial establecido en la L.A.I. solo versa sobre la contestación de la demanda, las cuestiones previas, reconvención, el recurso de regulación de jurisdicción o de competencia, la prohibición del recurso de casación y la ejecución de sentencia, por tanto no versa sobre todas y cada una de las figuras del proceso y a los fines de regir las relaciones arrendaticias y cualquier otras acciones derivada de las mismas, por vía judicial, lo debe remitir al C.P.C. (procedimiento breve) puesto que el procedimiento propio establece algunas actividades, reglas y normativa a seguir con respecto a los contratos de arrendamientos sobre inmuebles urbanos y suburbanos, pero a los fines de

reclamar por vía judicial derechos u obligaciones contractuales nada aporta particularmente para la Ley especial.

Por lo tanto, dada la falta de previsión legislativa y lo ambiguo del procedimiento establecido en la L.A.I., es de entender que todo lo no establecido o las estipulaciones no regidas en la Ley Especial se deben regir y aplicar las establecidas el procedimiento breve del C.P.C., pero no es así, pues como se planteo anteriormente, para el caso de reintegro de depósito arrendaticio no es permitido el recurso ordinario de apelación y para todas las demás acciones derivadas de una relación arrendaticia cuando la demanda es por desalojo no procede el recurso extraordinario de casación, así como tampoco se deciden ningún tipo de incidencias, actividades estas que si están contempladas en el procedimiento breve del C.P.C., con algunas excepciones.

Se presenta evidentemente un vacío legal por estar carente (la L.A.I.) de situaciones fácticas que necesariamente deben ser reguladas para así garantizar el debido proceso a los justiciables que acuden a los órganos jurisdiccionales en busca de la tutela de su interés, sin menoscabo de ningún derecho ni garantía.

Básicamente se cree que la remisión efectuada tiene por finalidad garantizarle a los justiciables el equilibrio de intereses entre el arrendador y el arrendatario, puesto que con la legislación derogada se encontraba a favor de EL ARRENDATARIO y por ende los propietarios de los inmuebles no querían arrendar, puesto que se encontraban en desventaja.

Se pretende asegurar igualmente, el Derecho Constitucional a una Vivienda digna, así como el debido proceso y el derecho a la defensa y que mejor que remitiendo la sustanciación y sentencia a un procedimiento ya establecido y utilizado con éxito aunado a la brevedad de los lapsos del tipo de procedimiento, respetando todos y cada uno de las actuaciones procesales, pero haciéndolo en un lapso más breve, respetando igualmente lo ordenado por la C.R.B.V. en su Artículo 257; estableciendo de esta manera unidas el equilibrio de intereses con economía procesal.

Si bien es cierto con la vigencia de esta ley especial, se unen en una sola ley las normas y todas las figuras relativas o derivadas de las relaciones arrendaticias y se le da conocimiento de dichas acciones al órgano jurisdiccional, con esto tenemos los cambios más importantes existentes en la norma vigente que regula esta materia, puesto lo único que es regulado en sede administrativa son las regulaciones de alquileres y de esto se

desprende la existencia de un mejoramiento al existir tranquilidad entre las partes contratantes (sea arrendador o arrendatario) de que sus derechos y sus obligaciones serán regulados por un procedimiento en vía jurisdiccional y serán conocidos por jueces naturales respetándose de esta manera el debido proceso.

Y de esta manera al realizar la remisión a un procedimiento especial y breve se demuestra claramente que en un principio la finalidad es el respeto al debido proceso y la igualdad de las partes contratantes al momento de que exista una controversia con lo contratado por escrito o lo pactado verbalmente, siempre en respeto de lo convenido entre las partes, pero al realizar un estudio exhaustivo del procedimiento establecido y a la mixtura de la normativa existente, trae consigo Inseguridad Jurídica para los justiciables.

c. Medida en la que se Aplica Supletoriamente el Procedimiento

Breve establecido en el C.P.C.

Al realizar la L.A.I. la asignación de jurisdicción judicial y por lo tanto procedencia procedimental en todos los asuntos relacionados con la relación arrendaticia al procedimiento breve del C.P.C., se aplica supletoriamente la

normativa establecida en tal procedimiento pero al mismo tiempo respetando la normativa expresada en la ley especial vigente, por tanto, la medida en que el procedimiento breve se aplica supletoriamente es en lo no previsto en la ley especial artículo 35 y siguientes; tenemos que en cuanto al libelo de demanda, se rige por el procedimiento breve, es decir, se cumple los requisitos establecidos en el artículo 882 del C.P.C., se comienza el procedimiento con demanda escrita que debe llenar todos y cada uno de los requisitos exigidos por el artículo 340 del C.P.C, es decir, los extremos del libelo de demanda en los juicios con procedimiento ordinario, tenemos igualmente que en cuanto al lapso de emplazamiento es al segundo día siguiente a la citación del demandado o al último de los demandados si es el caso.

En cuanto a la contestación de demanda el o los demandados deberá, de conformidad con lo establecido en la ley especial, artículo 35 oponer conjuntamente todas las cuestiones previas previstas en el C.P.C. y las defensas de fondo, así como también en la mencionada oportunidad, el demandado podrá oponer reconvención siempre que el tribunal sea competente por la cuantía y por la materia; todo lo cual será decidido en la sentencia definitiva.

Tiene igualmente, unas disposiciones diferentes al procedimiento breve del C.P.C., respecto a la reconvención y a las cuestiones previas y el recurso de regulación de competencia y el procedimiento que verse sobre relaciones arrendaticias se debe regir por lo establecido en la ley especial, por tanto, en este campo así como en la acumulación de actos mencionados anteriormente son diferentes a los establecido en el C.P.C., con lo que tenemos una mixtura de procedimientos, tenemos entonces que en el caso de que la reconvención sea negada la admisión, no tendrá apelación y en cuanto a que la cuestión previa opuesta sea la falta de jurisdicción o falta de competencia, el tribunal deberá pronunciarse en la misma oportunidad de ser opuestas o en el día de despacho siguiente, decidiendo los asuntos con los elementos que se hayan presentado y los que consten en autos.

Respecto a la regulación de competencia, se debe regir por la ley especial, puesto que dispone que de ejercer las partes el recurso de la jurisdicción o de competencia contra la decisión que se haya pronunciado se tramitará por cuaderno separado y el proceso continuará su curso hasta llegar al estado de sentencia, en cuyo caso se suspenderá hasta que conste en autos la decisión del recurso interpuesto., todo ello conforme lo previsto en el artículo 35 de la L.A.I.

Ahora, siguiendo con las actuaciones del proceso, en el lapso de promoción y evacuación de pruebas, si se aplica la normativa del procedimiento breve del C.P.C., es decir, luego de la contestación de demanda o la reconvención si fuere opuesta, la causa se entenderá abierta a pruebas por diez días sin término de distancia a menos, que ambas partes soliciten al juez que decida el asunto con los solos elementos de autos; en cuanto al lapso de dictar sentencia, para la apelación, para la segunda instancia se registrá por los actos del proceso establecido en el C.P.C. en el procedimiento breve, pero igualmente con limitaciones, en realidad las actuaciones, los actos y los lapsos con los mismos, tal como tenemos la sentencia será dictada a los cinco días siguientes a la conclusión del lapso probatorio. Con respecto a la apelación ésta será propuesta dentro de los tres días siguientes a la publicación de la sentencia y se oirá en ambos efectos, con la excepción de las causas que versen sobre el reintegro de depósito que de conformidad con lo previsto en la ley especial se tramitará la causa en única instancia.

Existe otra excepción en cuanto a la aplicación del procedimiento breve establecido en el C.P.C., por normativa expresa de la L..A.I., tal y como se ha insistido en el presente trabajo, es lo establecido en el artículo 36 que prohíbe expresamente el Recurso Extraordinario de

Casación en los procesos que versen sobre Desalojo fundamentado en las causales previstas en el artículo 34 de la L.A.I., por tanto, si bien es cierto que la L.A.I., le asigna procedencia al procedimiento breve también es cierto que existe claramente una mixtura de procedimientos puesto que la ley especial menciona un procedimiento judicial claramente incompleto que deja de mencionar una serie de actuaciones, por tanto al ordenar supletoriedad al procedimiento breve del C.P.C., se debe necesariamente, regir mediante el mencionado procedimiento pero con las excepciones establecidas en la ley especial.

d. Diferencias y Semejanzas entre ambos Procedimientos.

En el procedimiento judicial establecido en la L.A.I. existe claramente una concentración de los actos del proceso, es decir, el demandado en la contestación de demanda deberá oponer conjuntamente todas las cuestiones previas previstas en el C.P.C., las defensas de fondo, así como también podrá oponer reconvención, siempre que el tribunal sea competente por la materia y la cuantía, las cuales serán decididas en la sentencia definitiva, con la excepción de las cuestiones previas por falta de jurisdicción del juez o la incompetencia del mismo las cuales serán resueltas el mismo día que hayan sido opuestas o en el día de despacho siguiente.

En el procedimiento breve establecido en el C.P.C. no se prevé esta acumulación o concentración de actos; al contrario son actos autónomos e independientes, puesto que en el C.P.C. se establece que las cuestiones previas a que se refieren los ordinales del 1 al 8 el demandado las podrá proponer en el acto de contestación de demanda y el juez decidirá sobre dichas cuestiones opuestas en el mismo acto, de esta manera, rechazadas las cuestiones previas propuestas, el demandado efectuara su contestación de demanda al día siguiente en la cual podrá proponer las cuestiones previas previstas en los ordinales 9, 10 y 11 y esas si se resolverán en la sentencia definitiva.

Así mismo, el procedimiento establecido en la L.A.I., en cuanto a sentencia definitiva, que concentra todo lo alegado por las partes en el proceso, tanto las cuestiones previas, la reconvención, si es el caso, y la decisión al fondo de la causa, todo pasa a ser decidido por el Juez en la sentencia definitiva.

Esta concentración de la totalidad de lo alegado por las partes no se presenta en el procedimiento breve del C.P.C., puesto que en su artículo 884 en la oportunidad en que el demandado debe contestar deberá oponer las cuestiones previas establecidas en los ordinales del 1 al 8 esas son

decididas por el Juez en ese mismo acto o al día de despacho siguiente, de esa manera encontramos otra divergencia y contradicción entre el procedimiento judicial establecido en la L.A.I. y el procedimiento breve por el cual se debe regir las demandas que se deriven de la relación arrendaticia tal y como se establece en dicha ley especial.

Tomando en cuenta lo anteriormente expresado, en cuanto al procedimiento exigido o que rigen estos procesos y que el justiciable debe seguir cuando se ventilan situaciones jurídicas derivadas de una relación arrendaticia, nos encontramos inequívocamente con una mixtura de procedimientos, existiendo de tal manera Inseguridad Jurídica.

Por otro lado, la L.A.I. contiene otros artículos y en un caso en particular niega expresamente la posibilidad del recurso ordinario de apelación, dejando el conocimiento de la causa en única instancia en contravención con lo establecido en el C.P.C. Procedimiento Breve y más grave aun obviando un derecho constitucional, el cual es la Doble Instancia, vulnerándose de esta manera la garantía constitucional del Debido Proceso.

La norma en comento es la establecida en el artículo 26 de la L.A.I. el cual rige las garantías de la relación arrendaticia, en cuanto a la devolución o

reintegro de la cantidad de dinero entregada por el arrendatario en calidad de deposito, y este se negare sin justa causa a realizar el reintegro, el arrendatario podrá acudir al tribunal competente a hacer valer sus derechos, el citado articulo establece que se llevará por el procedimiento breve establecido en dicha ley y la causa se tramitara en INSTANCIA UNICA.

Al igual que en los demás casos establecidos en el articulo 34 de la L.A.I., tal como lo expresa el articulo 37 eiusdem no procede el Recurso Extraordinario de Casación, puesto que dentro de los tres (3) días luego de publicada la sentencia dictada en segunda instancia ordena al Juez remitir los autos al Tribunal de la causa negando, sin excepción de cuantía, el ejercicio del recurso extraordinario de Casación, violentando el debido proceso de las partes establecido como garantía constitucional.

Otra situación de la que se deriva es que la ley no prevé procedimiento para el trámite de la oposición de parte, contra las medidas cautelares decretadas inaudita parte, puesto que no procede decisiones de incidencias y todo es decidido en la sentencia definitiva.

De manera no se establece procedimiento en la Ley especial de cómo se ventilan las oposiciones a cualesquiera medida cautelar decretada, por lo

tanto la medida preventiva decretada estará supeditada al resultado práctico de la sentencia y no podrá defenderse el demandado de dicha medida.

El estudio se debe realizar primordialmente a la remisión que realiza la L.A.I. al procedimiento breve del C.P.C., procedimiento éste que no se cumple en su totalidad, sino que se evidencia una mixtura entre ambos procedimientos; por otro lado los artículos 35, 36 y 37 de la ley especial contradice el procedimiento establecido en el C.P.C. como procedimiento breve.

Se presenta evidentemente un vacío legal por estar carente (la L.A.I.) de situaciones fácticas que necesariamente deben ser reguladas para así garantizar el debido proceso a los justiciables que acuden a los órganos jurisdiccionales en busca de la tutela de su interés, sin menoscabo de ningún derecho ni garantía.

EL DEBIDO PROCESO EN EL PROCEDIMIENTO BREVE ACOGIDO POR LA LEY DE ARRENDAMIENTOS INMOBILIARIOS

a. Cumplimiento en el procedimiento breve acogido por la L.A.I.

Con la entrada en vigencia de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios en Enero de 2000, se presenta un gran adelanto en cuanto al equilibrio justo de los intereses tanto del arrendador como del arrendatario, se abre la posibilidad de que los intereses y conflictos sean llevados a la jurisdicción ordinaria y sean solucionados por jueces naturales.

Así como también, le otorga al arrendador la posibilidad de solicitar desalojo del inmueble por otras circunstancias y no sólo por la falta de pago de canon de arrendamiento, y le otorga al arrendatario la posibilidad de defenderse en el caso de que le sea solicitado por ante los órganos jurisdiccionales el desalojo del inmueble que ocupa en calidad de arrendatario. Aumenta igualmente, en el ámbito procesal los derechos y los deberes tanto del arrendador como del arrendatario.

Por tanto, se trató de mejorar y con éxito se consiguió, la relación entre las partes de una relación arrendaticia, en si todo lo concerniente a los

intereses a tutelar, los procedimientos, los derechos y los deberes partes involucradas a fin de aumentar con seguridad el arrendamiento tanto de viviendas como de comercio.

Con la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (C.R.B.V., 1999) la cual prevé como garantía Constitucional el Debido Proceso y dentro de este el Derecho al Defensa, se debe en todo proceso judicial acatar esta orden y por lo tanto preservar los derechos de las partes con un juicio justo, puesto que la función fundamental del proceso judicial es la de administrar justicia.

En la Ley especial vigente, nos encontramos que, en principio se quiere preservar el Debido Proceso a los Justiciables y por ende el Artículo 33 de la L.A.I. remite la sustanciación y sentencia de las acciones derivadas de una relación arrendaticia al procedimiento breve previsto en el C.P.C., pero en realidad, lo que hace el legislador es, en el Artículo 35 y siguientes mencionar una serie de normas que van a regir las relaciones arrendaticias en sede jurisdiccional. Por tanto, es necesario que se respeten en Juicio los procedimientos, lapsos, y normativas procedimentales establecidas en la Ley especial pero igualmente y no menos importante deben ser respetadas todas y cada una de las estipulaciones normativas derivadas del

procedimiento breve del C.P.C, puesto que la Ley especial hace remisión expresa.

Por tanto, si queremos demostrar si existe el debido proceso en el procedimiento breve acogido por la L.A.I., debemos en primer lugar apuntar lo expresado en el artículo 36 ejusdem textualmente

“La decisión en Segunda Instancia en los procesos de desalojo fundamentados en las causales previstas en los literales del artículo 34 de esta ley, no tendrá recurso alguno”.

Con lo que se desprende de la interpretación del mencionado Artículo, queda abierta la posibilidad de admitir la procedencia del Recurso de Casación, según la cuantía, en contra de las sentencias definitivas en materia arrendaticia, que sean distintas al desalojo previsto en el Artículo 34 de la L.A.I.

De lo establecido en el Artículo 36 de la L.A.I., Guerrero (2003, 255) expresa que se puede interpretar que en casos distintos al desalojo y al reintegro de depósito arrendaticio, sí procede aquel recurso, según la

cuantía necesaria para acudir a casación, así como en los procesos relativos a resolución y cumplimiento de contrato, reintegro de sobrealquileres, ejecución de garantías, retracto legal arrendaticio y cualquier otra acción derivada de la relación arrendaticia.

En el mencionado artículo en comento, se respeta el principio de la doble instancia, pero cercena, a mi criterio, en los casos de acciones de desalojo, el derecho a la defensa en cuanto niega la posibilidad de recurrir extraordinariamente, puesto que las acciones de desalojo son igualmente importantes que cualquiera otra derivada de la relación arrendaticia, por ende al igual que las demás acciones debería poder optar al recurso extraordinario de Casación una vez cumplido los requisitos de cuantía. Dicha norma procedimental aparentemente encontraría su asidero jurídico constitucional en artículo 49 C.R.B.V. in fine cuando expresa "...con las excepciones establecidas por esta constitución y la ley".

Al respecto debe asentarse que de acuerdo con una interpretación acorde con los principios universales de administración de Justicia, conforme a una interpretación progresiva y favorable de los derechos de los justiciables y en procura de decisiones mas estudiadas y sopesadas por los

órganos de administración de justicia, la interpretación que sobre dicha limitante debe prevalecer es la de concebirle enmarcada respecto de los recursos extraordinarios, puesto que resulta implícito con la administración de justicia el que todas y cada una de las decisiones admitan revisión, consulta, apelación, doble instancia, sólo quedando al arbitro del legislador aquellos recursos de extraordinaria interposición.

En segundo lugar se debe interpretar el Artículo 26 de la L.A.I., el cual textualmente prevé:

“Cuando el arrendador se negare sin justa causa a reintegrar el depósito y sus intereses, vencido el término a que se refiere el artículo anterior, el arrendatario podrá ocurrir al Tribunal competente por la cuantía para hacer valer sus derechos y pretensiones y la causa se tramitará en instancia única, conforme al procedimiento breve establecido en este decreto-ley.”

Así mismo interpreta Guerrero (2003, 255), que aun cuando el Artículo 26 de la L.A.I. establece que el trámite en instancia única, tal norma es inconstitucional porque colide con el artículo 49 de la C.R.B.V. que consagra el principio de la doble instancia que se deduce de los principios de la contradicción o audiencia bilateral y de la impugnación, pues expresa claramente que es un derecho que el tribunal superior revise o examine la

sentencia del a quo, de modo que sea decidida la controversia como garantía de la tutela judicial efectiva que solo puede hacerse real si el proceso es conocido por dos jueces de diferente jerarquía.

Sobre el particular de la Garantía Constitucional del Principio de la doble instancia la Sala Político Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia, en sentencia del 27 de Julio de 2000, con Ponencia del Magistrado Dr. Pedro Jose Tinoco, afirmó que la garantía de la doble instancia, es la posibilidad que tienen los ciudadanos de someter las causas de su interés al conocimiento posterior de órganos de mayor rango dentro de la estructura del Poder Judicial, encontraba asidero en el artículo 68 de la derogada Constitución de la República de Venezuela de 1961, solo mediante una interpretación progresiva y ajustada a los principios universales de administración de Justicia, pero resulta ahora incuestionable con la entrada en vigencia de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela de 1999, puesto que expresamente consagra el principio que nos ocupa, el cual no queda agotado en la restringida materia penal, sino que también resulta perfectamente transferible al resto de las ramas del derecho.

De lo expresado anteriormente, nos encontramos que las normas

expresadas textualmente y en comento, coliden con lo expresado el Artículo 49 de la C.R.B.V. teniendo, de manera evidente que dichas normas contenidas en la Ley especial son Inconstitucionales.

En tercer lugar, es estrictamente necesario exponer, en este orden de ideas, la resolución del Tribunal Supremo de Justicia, Sala Plena No. 2009-0006, publicada en Gaceta Oficial No. 39.152 de fecha 2 de Abril de 2009, la cual prevé, en su Artículo 2, que la cuantía referente a las apelaciones de procedimientos en Juicios Breves debe ser superior a Quinientas Unidades Tributarias, por tanto, actualmente cualquier acción que esté estimada en un monto equivalente inferior a 500 U.T. no tendrá apelación, es decir, se conocerá en única instancia, vulnerándose el principio de la doble instancia, con el amparo de que en la Constitución se realiza la excepciones de lo establecido en ella misma y en la ley.

Pero de esta manera se está tratando a los juicios derivados de las relaciones arrendaticias como juicios sencillos y sin importancia, coartándose el derecho tanto del arrendatario como del arrendador, que su procedimiento sea revisado por un juez de mayor jerarquía, prestándose a que puedan existir errores e injusticias, en dichos procedimientos, porque

hay que entender que no se trata de juicios sencillos, puesto que existen varias figuras complejas que no solo amparan derechos al propietario del inmueble sino al inquilino que se está bajo esa figura por necesidad de tener una vivienda para él y su familia, así mismo cuando se trata de arrendamientos de comercios, es igualmente importante puesto que está en juego la estabilidad de su actividad comercial; por tanto creo que es necesario, siempre en aras de cumplir con el mandato constitucional de adoptar procedimientos breves, pero respetando las garantías, el equilibrio de intereses y el bienestar del justiciable, por tanto creo que es necesario para este tipo de acciones en todas y cada una de las figuras derivadas de las relaciones arrendaticias, sea cual sea su cuantía que pueda ser ejercido el Recurso de Apelación.

En cuarto lugar, es importante acotar que según mi criterio, como ya lo he expresado en Capítulo anterior del presente trabajo, existe una contradicción entre la remisión hecha en el Artículo 33 de la L.A.I. en cuanto a la sustanciación y sentencia de las acciones derivadas de las relaciones arrendaticias, al procedimiento breve previsto en el C.P.C. y el procedimiento judicial establecido en el Artículo 35 y siguientes de la L.A.I, así como también normas que rigen cada una de las figuras derivadas de las

relaciones en comento, que deben ser cumplidas cabalmente. Existe contradicción en cuanto a la acumulación en el acto de la contestación de demanda y lo más importante, que todo lo alegado y probado en autos, se decide sólo y exclusivamente en la sentencia definitiva. Así como una serie de contradicciones existentes, puesto que no se sabe si cumplir cabalmente con la remisión existente en la Ley especial, realizando todos los actos del proceso o cumplir sólo en parte el procedimiento breve, puesto que se debe respetar los límites de las demás normativas de la ley especial.

Y en la actual realidad, cuando se demanda cualquier acción derivada de las relaciones arrendaticias, sean en virtud de un contrato de arrendamiento a termino fijo, verbal o a tiempo determinado, o cualquier otra figura establecida en la ley especial ¿Cuál procedimiento se sigue o se debe cumplir?, ¿con el procedimiento breve establecido en el C.P.C.? o ¿Con el procedimiento Judicial establecido en la L.A.I.? o tomamos el procedimiento breve pero con las limitaciones establecidas en la Ley especial, presentando un procedimiento mixto; de esta manera el derecho a la defensa de los justiciables se esta viendo cercenado y por ende la garantía constitucional del debido proceso.

En quinto lugar, estudiaremos otro aspecto, si bien es cierto las anteriores normativas son expresas y taxativas y por tanto se verifica que no cumplen cabalmente con la Garantía Constitucional del debido proceso, pero no es menos cierto que existen igualmente OMISIONES que hacen que el procedimiento breve acogido por la L.A.I. colidan con el debido proceso; tales omisiones se presentan, en cuanto a la falta de normativa que rijan el procedimiento para el trámite de la oposición de parte, contra las medidas cautelares decretadas inaudita parte, puesto que no procede decisiones de incidencias y todo es decidido en la sentencia definitiva; y en vista de lo expresado claramente hay que regirse por lo establecido en el C.P.C. de forma supletoria.

De manera no se establece procedimiento en la Ley especial de cómo se ventilan las oposiciones a cualesquiera medida cautelar decretada, por lo tanto la medida preventiva decretada estará supeditada al resultado práctico de la sentencia y no podrá defenderse el demandado de dicha medida.

Fundamentando el punto anterior tenemos decisión de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia de fecha 13 de Agosto de 2001, en la cual la decisión apelada declaró sin lugar la acción de amparo

constitucional interpuesta, del auto en el cual se oyó la oposición a una medida de secuestro dictada dentro de un proceso de desalojo, puesto que en el juicio breve se prohibía expresamente la apelación de las incidencias distintas todo de conformidad con el artículo 894 del Código de Procedimiento Civil.

Pero al realizar la sala el análisis expresó que no se trataba de una acción arrendaticia, sino de una oposición a una medida de secuestro de un inmueble que surgió dentro de una demanda de desalojo, en este sentido debe señalarse que el trámite de las medidas cautelares dentro de un procedimiento arrendaticio se lleva a cabo bajo el imperio de las normas que regulan estos procedimientos especiales que son las contempladas en el Código Civil y el Código de Procedimiento Civil.

En este contexto debe señalarse que el trámite de la oposición a la medida de secuestro debió efectuarse, como en efecto se realizó, por el procedimiento de las medidas preventivas contemplado en el artículo 602 del Código de Procedimiento Civil y tramitarse la apelación por el artículo 603 eiusdem y no por el procedimiento breve establecido en el mencionado cuerpo normativo, de tal manera establece la sala que si no se cumple este

procedimiento se vulneran derechos constitucionales-defensa y debido proceso toda vez que se le negó a la parte el recurso de apelación vulnerándose de igual manera el principio de la doble instancia.

Con estas decisiones y otras reiterando el criterio tenemos uniforme una guía de interpretación de la norma que los tribunales del país deben tomar en cuenta a los fines de realizar sus decisiones.

Por tanto, se presenta evidentemente un vacío legal por estar carente (la L.A.I.) de situaciones fácticas que necesariamente deben ser reguladas para así garantizar el debido proceso a los justiciables que acuden a los órganos jurisdiccionales en busca de la tutela de su interés, sin menoscabo de ningún derecho ni garantía.

En vista del vacío legal existente y de manera favorable para las personas que de una u otra manera buscan una protección en los órganos jurisdiccionales, así como también por el incremento de los conflictos derivados de la relación arrendaticia, sería conveniente y sensato el pronunciamiento por parte de la Sala de Casación Civil del procedimiento a seguir mediante Jurisdicción Normativa, para evitar la inseguridad Jurídica provocada, evitando el quebrantamiento del Derecho a la Defensa y por

ende el Debido Proceso, establecido en el Artículo 49 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, así como también, unificar el criterio a seguir para los casos específicos de las acciones derivadas de la relación arrendaticia y así mantener la uniformidad en las decisiones de los Tribunales de la República en cuanto a las incidencias en dichos procedimientos y la decisión al fondo; o que entre en vigencia una nueva ley igualmente especial y en los términos ya establecidos pero aclarando el punto de Procedimiento por ante los Órganos Jurisdiccionales y respetando de manera inequívoca las garantías constitucionales a los justiciables, porque si bien es cierto con la entrada en vigencia de esta Ley especial se le garantiza a las partes de una relación arrendaticia un equilibrio y una celeridad en cuanto a dilucidar sus conflictos por vía jurisdiccional pero se debe corregir los puntos establecidos en el presente capítulo para así garantizarles Seguridad Jurídica y a mi humilde criterio y como un profesional en ejercicio cuya materia le interesa, es necesario realizar una modificación y aclarar las normas procedimentales.

**b. El Principio de la Doble Instancia en el procedimiento breve
acogido por la L.A.I.**

En lo que respecta al procedimiento breve acogido por la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios y sus críticas, los autores han sido claros al afirmar la falta de constitucionalidad en algunos de sus artículos, a saber, Guerrero (2003, 257) establece que el trámite en única instancia de los juicios de reintegro de depósito y sus intereses conforme al procedimiento breve establecido en la ley en su artículo 26 que textualmente estipula:

“Cuando el arrendador se negare sin justa causa a reintegrar el depósito y sus intereses, vencido el término establecido a que se refiere el artículo anterior, el arrendatario podrá ocurrir al Tribunal competente por la cuantía para hacer valer sus derechos y pretensiones y la causa se tramitará en única instancia, conforme al procedimiento breve establecido en este decreto-ley”

Es inconstitucional porque colide con el artículo 49 de la C.R.B.V., el cual establece el principio de la doble instancia como derecho a que el tribunal superior revise o examine la sentencia del a quo, como consecuencia del recurso de apelación; así mismo afirma que el juez competente tiene la facultad para inaplicar el artículo 26 de LAI en la materia antes observada mediante el control difuso de la constitucionalidad, pues conforme al artículo 20 del Código de Procedimiento Civil en concordancia con el Artículo 334 de la Constitución de la República Bolivariana de

Venezuela (CRBV 1999), cuando la ley vigente, cuya aplicación se pida, colidiere con alguna disposición constitucional, los jueces aplicarán ésta con preferencia.

De esta misma manera Gonzalez (2001, 64) expresa que la norma transcrita anteriormente prescribe que el inquilino posee la facultad de recurrir por ante el Tribunal competente por la cuantía, el cual tomará en cuenta el monto de lo que se deba reintegrar y, la causa se tramitará mediante una sola instancia, haciendo una observancia realizada por Nuñez, con respecto al contenido de la norma y es que, la Ley hace una diferencia y señala que en estos casos, marcando la diferencia con el procedimiento que se utiliza a partir del artículo 33 al 37, existirá una única instancia, así mismo expresa el autor, que ello significa que, a diferencia del artículo 288 del Código de Procedimiento Civil, aquí se establece una fórmula procesal que limita el derecho a la defensa, en lo referente a los recursos ya que cuando se reclame la devolución o reintegro de las garantías arrendaticias el procedimiento tendrá una sola instancia, esto es, no habrá apelación.

En lo que respecta a la apelación de la sentencia en el Procedimiento Breve establecido en el Código de Procedimiento Civil González (2003, 157)

con lo cual tal y como lo estipula el artículo 891 del Código de Procedimiento Civil, y así si esta es superior a los Cinco Mil Bolívars, se oirá apelación en ambos efectos, por lo que podemos deducir la imposibilidad de apelación cuando la cuantía no alcance dicha cantidad, que por cierto fue elevada a Cinco Mil Bolívars ya que en el procedimiento original se había establecido en solo dos mil. En el momento en que vivimos por Resolución del Tribunal Supremo de Justicia No. 2009-0006 publicada en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela No. 39.152, en fecha 2 de Abril de 2009, la cuantía para que la apelación en este tipo de procedimientos breves, pueda ser oída y por ende conocida por el Juzgado Superior en Segunda Instancia, debe ser superior a 500 Unidades Tributarias de otra manera todos los Juicios Breves cuya cuantía sea inferior serán conocidos en única instancia.

Así mismo ocurre con la admisibilidad o no del Recurso de Casación puesto que no está atendido a la naturaleza del procedimiento seguido sino en todo caso a la cuantía de la pretensión.

c. Límite de la Doble Instancia

Tal y como lo establece la C.R.B.V. el Principio de la Doble Instancia es una Garantía Constitucional que está incluido en el Debido Proceso, Artículo 49, el cual expresa textualmente

“...1) La defensa y la asistencia jurídica son derechos inviolables en todo estado y grado de la investigación y del proceso. Toda persona tiene derecho a ser notificada de los cargos por los cuales se le investiga, de acceder a las pruebas y de disponer del tiempo y de los medios adecuados para ejercer su defensa. Serán nulas las pruebas obtenidas mediante violación del debido proceso. Toda persona declarada culpable tiene derecho a recurrir del fallo, con las excepciones establecidas en la Constitución y en la Ley...”

Tal y como se expresó en el punto anterior, el principio de la doble instancia se ve cercenado en la L.A.I., cuando expresa la norma en su Artículo 26, que los procesos de reintegro de depósito será conocido en única instancia por cuanto niega la posibilidad, en estos casos, de apelar de la decisión definitiva pronunciada en Primera Instancia. Y ahora igualmente con los procedimiento cuya estimación de la cuantía sea interior a 500m Unidades Tributarias.

En principio claramente se evidencia como se desprende de la mencionada norma que colide con la garantía constitucional (principio de la

Doble Instancia), puesto que niega, en el caso especial y por motivo de cuantía, que el fallo sea recurrido; pero es de hacer saber que, tal y como lo establece clara y textualmente el legislador cuando al final del mencionado Artículo “...*Toda persona declarada culpable tiene derecho a recurrir del fallo, con las excepciones establecidas en esta Constitución y el la Ley...*”

Con la ya mencionada excepción tenemos que el legislador dio cabida a que en algunas leyes especiales, hasta en la misma constitución se pueden mencionar normas que establezcan procedimientos que se ventilen en única instancia, por tanto, el caso que nos ocupa, es una ley que está dentro de las ya mencionadas excepciones, en lo que respecta a la figura del reintegro de depósito establecido en el Artículo 26 de la L.A.I y las demás cuya cuantía sea inferior a 500 Unidades Tributarias.

Ya el límite de la doble instancia está excepcionado en el mismo artículo de la constitución que se refiere al debido proceso que encierra otra serie de Derechos y Garantías, por tanto hay Jurisprudencia reiterada que establece que no necesariamente cuando tenemos un procedimiento que se conoce en única instancia, se está cercenando el principio de la doble instancia y por ende el debido proceso, puesto que la misma constitución

permite que exista excepciones, pero es igualmente importante aclarar que, si bien es cierto debemos acatar la norma constitucional que exige procedimientos breves pero también es cierto que toda decisión debe ser revisada o consultada por un juez superior y así evitar injusticias, puesto que es de humanos errar y el Juez es humano, por tanto puede interpretar erróneamente o no verificar las pruebas con la finalidad que poseen, ect.; por tanto a los fines de brindarle un proceso debido y una seguridad jurídica a las partes, es necesario presentarse en juicio breve pero con todos su derechos y garantías constitucionales, para que se sientan confiados al momento de instaurar una acción, puesto que el principio rector al momento de entrada en vigencia de la L.A.I. fue el equilibrio de derechos y obligaciones entre el arrendador y el arrendatario, la Seguridad Jurídica al momento de las relaciones arrendaticias pero es igualmente importantes brindarles seguridad en que tendrán Justicia al momento de poder optar por que la decisión de Primera Instancia sea Revisada o no, y no estar limitado a que su procedimiento sea conocido en única instancia.

LA SEGURIDAD JURIDICA EN EL PROCEDIMIENTO ACOGIDO EN LA LEY DE ARRENDAMIENTOS INMOBILIARIOS

a. Beneficios aportados por el procedimiento breve acogido por la L.A.I.

En un mundo tan convulsionado como el actual es necesario contar con un ordenamiento jurídico completo y coherente capaz de preceptuar cuanto sea necesario, para que los ciudadanos puedan tener confianza en las garantías reales que les brinda la sociedad; que sea eficaz y se aplique justamente.

No podemos creer en una seguridad momentánea, no estable, precaria, hemos de atender los cambios que se viene presentando en el devenir de los pueblos; pero no es recomendable que el cuerpo normativo responda a la voluntad de los gobernantes, ni mucho menos de la vigencia del mismo, dependa únicamente de sus intereses, cualquiera que sea su índole.

Si nos mantenemos dentro de estos lineamientos, no nos queda más que afirmar que la Seguridad Jurídica es la Garantía dada al individuo, de que su

persona, sus bienes y sus derechos no serán objetos de ataques violentos, y si éstos se producen, la sociedad les asegura protección y reparación.

Cuando se expresa que se debe proveer al ciudadano de órganos adecuados para hacer efectivo el Estado de Derecho, se hace referencia que es necesaria la creación de leyes, que permitan el mejor desenvolvimiento de los miembros de la sociedad; por tanto esas normas no deben, en la medida de lo posible, presentar defectos lógicos, no deben mostrar contradicciones, vacíos y redundancias., debe ser un ordenamiento justo, para asegurar su eficacia.

Haciendo un análisis se puede concluir que para que haya Seguridad Jurídica, además de la permanencia debe darse un ordenamiento jurídico con validez formal (existencia de normas), social (que sea aceptado por el grupo) e intrínseco (su contenido debe ir encaminado a alcanzar la justicia).

Hernandez (2004, 132) consagra que para Gustav Ralbruch, las condiciones que deben darse para que podamos hablar de Seguridad Jurídica, son:

- 1.- Que el derecho sea justo.

2.- Que ese derecho sea seguro, basado en hechos y no en juicios de valor del juez (por ejemplo, la buena fe)

3.- Que esos hechos puedan establecerse con el menor margen posible de errores que sean practicables (por ejemplo capacidad de obrar, grado de madurez interior del individuo)

4.- El derecho no puede estar expuestos a cambios demasiado frecuentes. En Venezuela suele modificarse la legislación en forma reiterada, sin dejar espacio ni tiempo suficiente a que se consoliden las instituciones, la doctrina de los autores ni la jurisprudencia.

Hernandez (2004, 135) nos explica lo que para su persona, es uno de los problemas graves que aquejan a nuestros pueblos en materia de Seguridad Jurídica, tenemos los siguientes:

- 1) La falta de difusión de los proyectos de ley y sus respectivas exposiciones de motivos, que le sirven de sustentación, puesto que eso trae consigo el desconocimiento posterior cuando dichos proyectos se conviertan en leyes.

- 2) Fallas técnicas legislativas.
- 3) Innecesarias proliferación de leyes y otras normas jurídicas.
- 4) Reimpresión por error de copia.
- 5) Inmotivación de las decisiones administrativas y judiciales.
- 6) Cambios en las reglas de juego, puesto que hemos asistido a un sin número de modificaciones fundamentalmente en lo económico y en lo financiero.
- 7) Criterios controvertidos del máximo organismo judicial, puesto que las decisiones controversiales crean un total estado de inseguridad, en quién ve cifradas las esperanzas en tener una respuesta coherente, expedita.
- 8) En el País, el número de jueces no llega a 1.600
- 9) Por último, nos referimos a la administración de justicia en general,

puesto que hay muchos jueces que son honestos pero hay un grupo que actúa de modo contrario.

Hernandez R (1954, 234) expresa que por Seguridad Jurídica se ha entendido también el conocimiento que tienen las personas respecto de aquello que pueden hacer, exigir, o que están obligadas a evitar o no impedir; esto es el conocimiento que tienen las libertades, derechos y obligaciones que les garantiza o impone el derecho positivo. De ahí que se diga que la Seguridad Jurídica es un saber a que atenerse, la conciencia de lo que se puede hacer y de la protección que puede esperar una persona, de acuerdo con el ordenamiento jurídico vigente al cual esté sometida; ordenamiento que asegura su observancia mediante la policía, los tribunales, los procedimientos judiciales y administrativos, los servicios públicos, las autoridades y en general, a través de la organización complejísima de un gobierno y de la fuerza pública.

Pero no debe confundirse la Seguridad con la Certeza Jurídica, y hay otros autores que no utilizan el término certeza jurídica, sino que se refieren a un doble sentido de la Seguridad Jurídica, el objetivo y el subjetivo, ciertamente la seguridad es un estado subjetivo, es la convicción que tengo

de que la situación de que gozo no será modificada por la violencia, por una acción contraria a las reglas y a los principios rectores, en cambio, en el sentido objetivo, la Seguridad es la presencia de una policía, de una fuerza armada, de un aparato de justicia represiva, tratando de confundirse con la existencia de un estado de organización social, de un orden social.

En principio con la entrada en vigencia de la ley especial que nos ocupa, lo que perseguía era brindarse Seguridad Jurídica a las partes de la relación arrendaticia, y por tanto se realizó la concentración en un solo texto legal a toda la materia derivada o que pueda derivarse de la relación arrendaticia; se le otorgó a los órganos jurisdiccionales el conocimiento de todo tipo de acción derivada de las relaciones arrendaticias, así como el ámbito de aplicación de la ley se extendió, estableciendo claramente cuales contratos están fuera de la misma; igualmente se incluyeron figuras como la Prorroga Legal arrendaticia y se ampliaron otras como el retracto legal arrendaticio, la preferencia ofertiva y el procedimiento por consignación incluyendo en la misma los mecanismos procedimentales hasta el procedimiento administrativo.

Pero al hacer un estudio a fondo de la Ley nos encontramos que si

bien es cierto fue un adelanto y un gran avance en cuanto a la anterior legislación, con la entrada en vigencia de las normas que rigen las relaciones arrendaticias, no podemos dejar de incluir en el comentario que es necesario realizar cambios, puesto que el legislador en materia de Procedimiento Judicial al realizar la remisión al procedimiento breve establecido en el C.P.C. y establecer en la ley especial normas procedimentales distintas, lo que hizo fue obligar a los justiciables que en un mismo proceso utilizaran diferentes normas, que se contradicen en algunas oportunidades, creando una Inseguridad Jurídica.

En iguales condiciones nos encontramos por la falta de previsión legislativa, puesto que en la L.A.I. nada se establece ni prevé sobre las medidas cautelares, sobre la oposición a dichas medidas, por lo que en el procedimiento judicial establecido en la L.A.I. al contrario al procedimiento breve previsto en el C.P.C. no existen las decisiones incidentales y todo está supeditado al resultado práctico de la sentencia definitiva, pero hay que tomar en cuenta igualmente que supletoriamente estaríamos guiándonos con el procedimiento establecido en el C.P.C.

Con el análisis que se hizo de la Seguridad Jurídica al inicio del presente capítulo, nos encontramos que es necesario, para que haya Estado

de Derecho, leyes que permitan el mejor desenvolvimiento de los miembros de la sociedad, por tanto, no deben tener defectos lógicos, no deben mostrar contradicciones, vacíos y redundancias, debe ser un ordenamiento justo, para asegurar su eficacia, en la medida de lo posible. Por tanto se realizan estos trabajos expresando de manera crítica, con la intención de ayudar y ver de que manera se puede poner un grano de arena para el bienestar de todos los justiciables, frente a las normas

En cuanto a las innovaciones con la entrada en vigencia de la L.A.I., es cuando se le asigna jurisdicción judicial y por tanto procedencia procedimental a todos los asuntos relacionados con las relaciones arrendaticias al procedimiento breve establecido en el C.P.C. así como también establece normas procedimentales en la misma ley especial, con ello es el punto de partida para brindar a los justiciables Seguridad Jurídica y de ello se desprende que el procedimiento breve acogido brevedad de los lapsos, la celeridad del procedimiento, el tener acceso a un procedimiento con todas las actuaciones respetando el derecho a la defensa y la igualdad de las partes, pero en un lapso breve, corto.

En conclusión si nos encontráramos sólo con las normas establecidas en cualquiera de los procedimientos (el procedimiento breve previsto en el

C.P.C. o el establecido en la L.A.I.), sería claro y brindaría seguridad a los justiciables, pero nos encontramos con que procedimiento exigido o que rigen estos procesos y que el justiciable debe seguir cuando ventilan situaciones jurídicas derivadas de una relación arrendaticia, es inequívocamente una mixtura de procedimientos como ya se ha explicado claramente en el presente trabajo, al remitirla sustanciación y sentencia de las acciones al procedimiento breve previsto en el C.P.C y establecer unas normas en el contexto de la ley que prevé el procedimiento judicial, haciéndolo de manera ambigua, puesto que existe en esta ley una serie de vacíos, y por tanto no se podría regir el procedimiento por sólo esas normas, por tanto deben los justiciables seguir por los lineamientos establecidos en el C.P.C. pero con las limitaciones que prevé la ley especial, aunado a la falta de previsión legislativa, trae consigo Inseguridad Jurídica.

b. Diversas disposiciones del procedimiento breve que brindan seguridad jurídica a los justiciables.

La seguridad jurídica exige que el poder legislativo esté sometido a un orden constitucional. No hay forma de conseguir la previsibilidad y la confiabilidad si el poder legislativo no está atado a una carta fundamental que

delimite su actuación futura. Así mismo exige igualdad ante la Ley y al mismo tiempo un acceso individual al Derecho; es necesario poner a disposición de cualquier ciudadano procedimientos transparentes, rápidos y que sean realmente capaces de solucionar aquellos conflictos que no puedan solucionar individualmente.

Las disposiciones del procedimiento breve no son el problema ante la Inseguridad Jurídica reinante, lo que brinda esa inseguridad es la mixtura del procedimiento, el tener el justiciable que regirse por varios procedimientos o por un procedimiento breve establecido en el C.P.C. pero con las limitaciones y contradicciones existentes en el procedimiento judicial previsto en la L..A.I..

Puesto que si las acciones se rigen sólo y exclusivamente con el procedimiento breve del C.P.C., está en contradicción con la norma especial, por ejemplo en cuanto a la concentración de actos en la contestación de la demanda, en cuanto a las decisiones de segunda instancia, en cuanto al conocimiento en única instancia de las acciones de reitegro de depósito, así como también, en cuanto a la negativa de admisión del Recurso Extraordinario de Casación en las acciones de Desalojo fundamentadas en una de las causales previstas en el Artículo 34 de la L.A.I.

Y si se rige sólo por el Procedimiento Judicial de la :L.A.I. sería aún peor, puesto que existe una norma muy ambigua, que sólo prevé la concentración de actos en la contestación de demanda, la reconvención, el recurso de regulación de la jurisdicción y/o competencia, la prohibición de casación en los casos de desalojo y la remisión de los autos en los casos de sentencia de segunda instancia, para los casos en que es permitida dicho recurso, por tanto deja de prever una serie de actos del procedimiento importantísimos y no es posible sólo con esta normativa proceder a regirse las acciones derivadas o que puedan derivarse de las relaciones arrendaticias, aunado a eso no existe incidencias, todas las solicitudes, lo alegado en autos es pronunciado en Sentencia Definitiva.

Pues si bien es cierto con la entrada en vigencia de esta ley se mejora el estudio de la materia y se equilibra las relaciones entre los arrendatarios y los arrendadores, se presenta una seguridad jurídica al concentrarse todo lo que versa sobre arrendamientos en una sola ley especial, así como también con la novedosa Prorroga Legal y con la ampliación de la normativa del procedimiento consignatario, la preferencia ofertiva y el retractor legal, así mismo dándole todo conocimiento de las acciones derivadas de las relaciones arrendaticias a los órganos jurisdiccionales, con esta serie de normas se le brinda seguridad a los justiciables.

En cuanto a las normas procedimentales, tal como se ha mencionado y explicado a lo largo del presente trabajo, existen normas como el artículo 33 de la L.A.I. que por demás cumple cabalmente con las normas constitucionales, dándole seguridad jurídica a los ciudadanos, al explicar de manera clara que las acciones que versen sobre relaciones arrendaticias y las figuras que se derivan de las relaciones arrendaticias van a ser conocidas por el órgano jurisdiccional, así mismo al momento de remitir al Procedimiento Breve previsto en el C.P.C para su sustanciación y sentencia.

Así mismo nos encontramos con la serie de normativas contenidas en la L.A.I. en cuanto al, procedimiento judicial puesto que versa sobre la concentración de actos en la contestación de demanda, la reconvención, el procedimiento en caso de regulación de jurisdicción y/o competencia, así como la prohibición del recurso extraordinario de Casación en el caso de acciones de desalojo fundamentadas en los ordinales del artículo 34 de la L.A.I.; todo ello trae consigo una serie de normativas establecidas para que rijan las relaciones arrendaticias en caso de tener controversia las partes y acudir a los órganos jurisdiccionales a solucionarlos y trae con ella una seguridad jurídica a los justiciables.

El problema de inseguridad jurídica versa es en la mixtura de

normas procedimentales y de la contradicción entre el procedimiento Breve y el procedimiento judicial de la L.A.I., igualmente, crea igualmente inseguridad es la normativa que prevé el conocimiento en única instancia la acción de reitegro de depósito, la normativa que establece la prohibición de pronunciamiento de incidencias, la falta de normativa al momento de medidas cautelares, así como también con la Resolución del Tribunal Supremo de Justicia que establece que todas las acciones se conocerán en única instancia si la cuantía no supera a 500 Unidades Tributarias, puesto que si bien es cierto, el artículo de la C.R.B.V. que establece el Principio de la Doble Instancia prevé la excepción de la Ley y de la propia Constitución, es necesario que los procedimientos puedan ser revisados y consultados por un Juez de superior jerarquía, para evitar y corregir errores procesales, de conocimiento o procedimentales, para así preservar la Justicia.

CONCLUSIONES

Con el estudio realizado de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (L.A.I., 1999), nos encontramos que el procedimiento para que los órganos jurisdiccionales sustancien y sentencien las acciones derivadas o que puedan derivarse de las relaciones arrendaticias en principio el procedimiento breve previsto en el C.P.C. pero más adelante establece el capítulo de la misma ley denominado procedimiento judicial, el cual versa sobre normas que rijen igualmente y en contradicción el procedimiento a seguir a los fines de la sustanciación y sentencia de las acciones de arrendamiento.

No sólo nos encontramos con la problemática anterior, sino que se realizó el estudio al mismo tiempo del debido proceso, del principio de la doble instancia y la seguridad jurídica.

Lo que resulta que sólo con la problemática planteada de la mixtura de los procedimientos al momento de sustanciar y sentenciar este tipo de acciones, que sólo con eso tendríamos una Inseguridad Jurídica para los justiciables, al mismo tiempo existe la ley especial la obligatoriedad de que el

pronunciamiento sea siempre en sentencia definitiva, por tanto no existen incidencias y el mismo tiempo las incidencias cuya estimación sea inferior al equivalente de 500 Unidades Tributarias son conocidas en única instancia, establecida la cuantía por Resolución emanada del Tribunal Supremo de Justicia, por tanto, teniendo este procedimiento aunado a la inexistencia de normativa que prevea sobre medidas cautelares no se le ofrece al justiciable seguridad jurídica.

Si bien por normativa constitucional se prevé que la doble instancia es un principio constitucional pero excepciona con lo establecido en la ley y en la constitución, pero en el caso que nos ocupa, si la sustanciación de todo el procedimiento se conoce sin incidencias y todo lo solicitado y alegado en autos se sentencia en la definitiva y además se conoce en única instancia, ¿que posibilidad de justicia tiene las partes al momento de tener un error el pronunciamiento o la sentencia?, aunado a que si existiere un pronunciamiento acordando una medida cautelar o si se solicitara, no hay procedimiento alguno que verse sobre su oposición, por tanto es estrictamente necesario buscar el procedimiento y el fundamento supletoriamente en el C.P.C.

Por tanto, con lo ya expuesto y en vista del vacío legal existente, de la contradicción y mixtura de procedimientos y de manera favorable para las personas que de una u otra manera buscan una protección en los órganos jurisdiccionales, así como también para brindarle Seguridad Jurídica a los justiciables y como consecuencia del incremento de los conflictos derivados de la relación arrendaticia, sería conveniente y sensato el pronunciamiento por parte de la Sala de Casación Civil del procedimiento a seguir mediante Jurisdicción Normativa, en busca de una solución desesperada para evitar la inseguridad Jurídica provocada, evitando el quebrantamiento del Derecho a la Defensa y por ende el Debido Proceso, establecido en el Artículo 49 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, así como también, unificar el criterio a seguir para los casos específicos de las acciones derivadas de la relación arrendaticia y así mantener la uniformidad en las decisiones de los Tribunales de la República en cuanto a las incidencias en dichos procedimientos y la decisión al fondo.

Si bien es cierto, no le corresponde a la Sala legislar, puesto que, a mi criterio, si se estudia a fondo la finalidad de la Jurisdicción Normativa es imponer procedimientos, lapsos y de una forma radical ocupar o llenar los vacíos dejados por el legislador, funciones que no le competen puesto que deberían ser única y exclusivamente tarea del Órgano Legislativo, pero

también es cierto, que visto el quebrantamiento de Garantías y Derechos Constitucionales mencionados, se podría entender y sugerir, en búsqueda de una solución inmediata y expedita el pronunciamiento por parte de la Sala de Casación Civil mediante Jurisdicción Normativa de dicho procedimiento, sin mixturas ni menoscabo de normativa Constitucional.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

Código de Procedimiento Civil (1986). **Gaceta Oficial de la República de Venezuela**, 4.209 (Extraordinario), Septiembre 18 de 1990.

Chuqui A. (2002). **MANUAL PRACTICO DE DERECHO ARRENDATICIO**. Livrosca,C.A.

Constitución de la Republica Bolivariana de Venezuela (1999). **Gaceta Oficial de la Republica Bolivariana de Venezuela N° 36.860 (Extraordinaria)**. Diciembre 30 de 1999.

Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas (1947). Derogado

Gonzalez A. (2000). **LEY DE ARRENDAMIENTOS INMOBILIARIOS**. Editora y Distribuidora El Guay.

Gonzalez, A. (2003). **EL PROCEDIMIENTO BREVE**. Caracas. Editora y Distribuidora El Guay.

Guerrero, G. (2003). **Tratado de Derecho Arrendaticio Inmobiliario**. (Vol. I). Caracas Publicaciones UCAB.

Henriquez, R. (2000). **Medidas Cautelares según el Código de Procedimiento Civil**. Caracas: Ediciones Liber.

Henriquez, R. y Kiriakidis, J. (2004). **Nuevo Régimen Jurídico sobre Arrendamientos Inmobiliarios** (2 ed.) Maracaibo. Centro de Estudios Jurídicos del Zulia.

Ley de Arrendamientos Inmobiliarios. (1999). **Gaceta Oficial de la República de Venezuela**, 36.845, Octubre 25 de 1999.

Ortega, I. (2002). **Problemática de los juicios de resolución, cumplimiento y desalojo en los contratos arrendaticios**. Caracas Livrosca.

Torres, I. (2001). **Cuestiones Previas y contestación de demanda**. Caracas Italgráfica S.A.

Hernández, G. (2004). **Introducción al Derecho** (2 ed.) Caracas. Legis Editores.

Hernandez, R. (1954). **Lecciones de Filosofía del Derecho** (2 ed.) Mexico. Editorial Jus.

Hoyos, A. (1998) **El Debido Proceso**_Bogotá Editorial Emis

Zerpa, A. (2002). **El Concepto del Debido Proceso como Novedad Constitucional** Documento en Línea. Disponible en:
<http://www.ugma.edu.ve/lanocion.doc>

Notas de prensa Tribunal Supremo de Justicia TSJ (2005). **IV Jornadas de derecho para Defensores Públicos y Analistas Profesionales**. Consultado el 29 de Agosto de 2009 en:
<http://www.tsj.gov.ve/informacion/notas> de prensa