

## LA EXTINCIÓN DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN VENEZUELA COMO CONSECUENCIA DE SU DESNATURALIZACIÓN Y PERVERSIÓN.

(Más allá de un contrato de derecho privado, la clara evidencia de la crisis de la vigencia del Estado de derecho y su reducción a un estado de cosas)

### 1.- A modo de prefacio.

En el desarrollo de la humanidad, luego de la compra venta, que ha fomentado el libre intercambio comercial y consecuente progreso de toda sociedad, la relación contractual más importante es el arrendamiento; la compra venta y el arrendamiento, son indudablemente relaciones más que jurídicas, sociales, y que para la comprensión de su alcance y contenido esencial, no hace falta educación formal alguna, es más, siquiera es necesario saber leer o escribir para entender los elementos básicos que les son naturales, elementos que no son más que el acuerdo entre personas para el traspaso de la propiedad de un objeto de una a la otra y el pago de una suma de dinero por concepto de precio, esto para la venta; y para el caso del arrendamiento, igualmente, un acuerdo para el uso temporal de un bien, mediante la contraprestación de una suma de dinero por concepto de canon, y que vencido el tiempo convenido, sea devuelto el bien arrendado. No hace falta en modo alguno estudiar derecho, y menos aún, especializarse en derecho procesal o civil, para entender lo que es la venta o el arrendamiento, aunque, para aspectos de mayor detalle, mayor tecnicidad jurídica, particularmente las procesales en caso de ocurrencia a instancias judiciales, o evitar llegar allí, o su apreciación desde la filosofía del derecho o del derecho constitucional, sí sería necesario. Pero jamás tales estudios especializados se desvían, y menos aún, contrarían abiertamente la concepción lógica y elemental sobre la idea de lo que ha sido, es y será la venta o el arrendamiento, en cualquier Estado, en cualquier tiempo.

Pero no, en Venezuela no es así; en nuestro país arriba es abajo, blanco es negro, negro es blanco, el norte es el sur, lo bueno es malo, lo malo es bueno, el policía es el ladrón y los importantes cargos públicos, incluso, podrían ser ejercidos por delincuentes. Entonces, resulta que lo que se ha entendido esencialmente en el mundo entero desde los inicios de la humanidad como contrato de arrendamiento, en Venezuela no lo es, aquí es otra “cosa”.

---

<sup>1</sup> Abogado de la Universidad Católica Andrés Bello, LLM en Derecho Económico Europeo de la *Université D'Aix-Marseille*, especialista en Derecho Procesal Constitucional de la Universidad Monteávila. Maestrando en Derecho Procesal Constitucional. Universidad Nacional Lomas de Zamora. Provincia de Buenos Aires. Argentina, [rhungc@gmail.com](mailto:rhungc@gmail.com).

El arrendamiento, desde la *locatio conductio* del derecho romano como un contrato consensual entre particulares, de inminente naturaleza privada, su extensión a todos los ordenamientos jurídicos del orbe; que luego por vía de las siete partidas de Alfonso X de Castilla, el Sabio, desde finales del siglo XIII se abriese camino mediante el sistema romano germánico hasta nuestros tiempos, primero por la aplicación en los territorios colonizados, posteriormente con la influencia de la codificación napoleónica, y en el caso venezolano desde sus primeros actos normativos como Estado libre e independiente como el caso de la Ley del 1º de abril de 1846 Sobre Arrendamiento de Casas, es que llega a nosotros esa concepción de lo que es el arrendamiento.

Resulta que nada de eso, que en la antigua Roma estaba más que claro, no significa nada en Venezuela hoy en día, nada; el contrato de arrendamiento, como en todo el mundo se entiende, aquí se extinguió, no existe desde hace mucho tiempo, lo que observamos no son más que una serie de “cosas” que ocurren y que parecen arrendamiento, incluso, hasta así las llamamos, pero no lo son. En algunos elementos pudiera haber similitudes, pero en los esenciales, los intrínsecos, así como de sus connaturales efectos y consecuencias, no estamos frente a verdaderos arrendamientos.

Es de destacar que esta “situación de cosas” que parecen arrendamiento sin serlo, no es algo nuevo, ni propio de esto que muchos se han empeñado en referir como quinta república o revolución bolivariana; claro que todo ese disparate cuyos promotores autodenominan socialismo del siglo XXI, ha terminado de dilapidar lo poco que quedaba del instituto del arrendamiento inmobiliario, pero los gérmenes de su desnaturalización son de data muy anterior, lo cual yo personalmente ubico en 1947 como *infra* destacaré. Desde ese momento se ha desviado totalmente la concepción de lo que ha de entenderse como un contrato de arrendamiento, el cual se extinguió totalmente, específicamente el día 14 de enero de 2011. Pero he de insistir, ese fue el día en que materialmente se acabó; es decir, se extinguió el derecho inquilinario en Venezuela, pero sus desviaciones y perversiones que lo hirieron de muerte son muy anteriores, su agonía fue larga y dolorosa.

La intención de este ensayo no es otra que, vista la situación actual en la que afirmo sobre la inexistencia del derecho inquilinario en Venezuela y sus razones, destacar los momentos y hechos relevantes desde que tan importante convención social sin la cual puede progresar ninguna sociedad, se infestó de grandes vicios y perversiones, procediendo a desarrollar diversos temas de relevancia para el sostenimiento y fundamentación de la tesis que se expone.

A diferencia de como suele hacerse en las actividades académicas y obras especializadas en el tratamiento del derecho inquilinario que por lo general se hace de manera descriptiva, en modo alguno se procederá a analizar el contenido de los textos que pretenden tenerse como

normas que rigen tan importante contrato y sus particularidades, por el contrario, aquí se desarrollará el tema desde una perspectiva crítica, ya como oportunamente se advertirá, la mayoría esos textos adolecen de graves vicios que afectan su propia validez y vigencia, y allí el origen de muchas de las desviaciones que se verifican en la situación material de las relaciones jurídicas entre las partes que no resultan sino ajenas al Estado de derecho que debe existir en una sociedad democrática, la cual también está en peligro de extinción si no se toman los correctivos necesarios.

**2.- Más allá del derecho civil. El arrendamiento a la venezolana, su trascendencia y su vinculación con la vigencia del Estado de derecho. Breves referencias sobre los antecedentes históricos del arrendamiento en el derecho venezolano. ¿Cuándo se desnaturalizó y cuándo se extinguió?**

En nuestras universidades venezolanas, así como en todo el mundo, el estudio del arrendamiento se hace dentro del marco del derecho civil, esto es, desde el derecho privado, luego de haber superado los temas propios sobre personas, bienes y obligaciones, por lo que al adentrarse al estudio específico de los contratos nominados, los estudiantes ya han de tener suficiente claridad sobre las fuentes de las obligaciones y sus efectos, o por lo menos eso debería ser así.

Para ningún abogado de la república, independientemente de la rama del derecho que luego de graduarse haya decidido ejercer, pueden ser desconocidos los apellidos de Colin y Capitant; los hermanos Mezeaud: Henri, León y Jean; y en Venezuela a Aguilar Gorrondona, Kummerow, Maduro Luyando y Melich Orsini. Y es que de los contratos, especialmente el que hoy nos ocupa y del que formularemos reflexiones, el arrendamiento, con mayor especificidad el inmobiliario, es de estricta naturaleza civil, de derecho privado, ello no obstante la existencia de órganos de poder público que tengan alguna vinculación con determinados aspectos de la relación contractual; baste señalar a las más recientes, más en modo alguno verdaderamente vigentes y eficaces, la Superintendencia Nacional de Arrendamientos Inmobiliarios (SUNAVI), y la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socio Económicos (SUNDEE) para los arrendamientos distintos a vivienda, pero también en otras oportunidades la Comisión Nacional de Abastecimiento, la Oficina de Inquilinato, la Dirección de Inquilinato, adscrita durante su existencia a los más variados ministerios; los Concejos Municipales actuando en materia inquilinaria, luego las oficinas municipales de inquilinato, y qué decir del Tribunal de Apelaciones de Inquilinato, órganos muchos de ellos ya olvidados y sustituidos por otros nuevos, y que si bien su estudio, funciones, ejecutividad y recurribilidad de sus actos son abordados desde el derecho administrativo y contencioso administrativo, es decir desde el ámbito del derecho público, la fuente del contrato de arrendamiento, su núcleo duro, su ADN, es, reiteramos, de derecho civil, de derecho privado.

La afirmación anterior, si bien pudiera parecer baladí, no es así, por el contrario, el no atender a tal elemental aspecto de detectar ese núcleo del arrendamiento de derecho privado y diferenciarlo totalmente del de derecho público, del derecho administrativo, es causa de muchas de las existentes desviaciones en la realidad inquilinaria, y si no dedicamos suficiente atención a estos detalles esenciales, difícilmente podrán obtenerse resultados favorables de cualquier medida que procure solucionar los problemas del arrendamiento inmobiliario, especialmente en materia de vivienda.

Si bien el núcleo central del arrendamiento como señalásemos es de derecho privado, especialmente del derecho civil, y enmarcado en su estudio como parte de la materia de obligaciones y contratos, ante la imposibilidad de concebir las relaciones jurídicas estrictamente puras y que en modo alguno puedan articularse diversas ramas del derecho, incluso con fuentes y métodos de interpretación distintos, más recientemente con la constitucionalización del derecho y de todo el sistema jurídico, como observaremos, el estudio del derecho inquilinario, mejor dicho, de la realidad inquilinaria en Venezuela, trasciende del derecho civil, para que de esa manera se hagan más visibles otros aspectos más amplios, hasta normativamente superiores, estamos hablando incluso de derechos constitucionales como el derecho a la propiedad y a la vivienda, y hasta la propia vigencia del Estado de derecho.

En el caso venezolano, o como he preferido referir en esta sección “el arrendamiento a la venezolana”, observaremos que en algún momento de la historia, la concepción general, y hasta universal de lo que es el contrato de arrendamiento se separó, se divorció de lo que en estas tierras entendemos, creándose así una versión, criolla, a lo Caribe, a lo venezolano, del arrendamiento, donde la fecha de finalización de un contrato y obligación de devolución del bien no es tal; en la que ante el incumplimiento de una parte, la otra si bien puede dirigirse a un tribunal para exigir la resolución o el cumplimiento, y claro está con los daños y perjuicios en cada caso, el órgano de administración de justicia le responda que ese no es su derecho, con lo que se viola además el derecho al acceso a la justicia y a la tutela judicial efectiva, situaciones que más allá del contrato de arrendamiento como instrumento social de progreso, pone en peligro la propia vigencia del Estado de derecho.

#### *El derecho inquilinario venezolano y sus particularidades a través de la historia.-*

Para poder entender nuestra realidad, nuestro arrendamiento a la venezolana, y del que concluyo, no es arrendamiento para nada; resulta imposible no hacer referencias históricas sobre la evolución del instituto y sus particularidades, así como un estudio del contenido de los textos normativos dictados y su aplicación, pero habiendo en la doctrina patria excelentes trabajos de grandes profesionales, académicos, autores y conferencistas en

materia especial inquilinaria de la altura de Bendayan Levy, Sosa Brito, Ablan Candia, Guerrero Quintero y Guerrero Rocca, Henríquez La Roche, Harting, Kiriakidis Longhi, Catalá, Borges García, Farías Altuve, y Lovera de Sola, cuyas obras más que recomendadas son obligatorias, me limitaré a formular un recuento, en el que incluso podrán pasarse por alto detalles de textos legales, -ello no significa que luego en un trabajo con mayor extensión no puedan ser tratados con detenimiento-, pero aquí lo que se está específicamente buscando a los fines del análisis no descriptivo, sino más bien crítico, es colorear con trazos gruesos los momentos y actos que generaron la separación en la concepción y entendimiento universal del contrato de arrendamiento y se dirigió hacia nuestro colorido estilo caribeño.

Para el momento en que se verifica el proceso independentista de Venezuela y se yergue como república, como un Estado independiente, más no necesariamente libre, y hay quienes pueden sostener que aún no lo somos siquiera después de 200 años, y se iniciara la formación de nuestro propio ordenamiento jurídico, el corpus iuris que regía las relaciones jurídicas, tanto de derecho público como de derecho privado, se concentraban esencialmente en el derecho indiano, las Leyes de Indias, en lo que corresponde a la estructura organizativa colonial, y las Siete Partidas de Alfonso el Sabio de finales del Siglo XIII; cuerpo normativo que en sus distintas partidas y títulos contenía básicamente las reglas sobre las relaciones entre particulares, las obligaciones entre ellos y la posibilidad de ocurrir ante los jueces en caso de contravención, Siete Partidas que valga decir, son anteriores a las Leyes de Indias y sin embargo siguieron rigiendo situaciones jurídicas con posterioridad a la independencia de las que fueran otras colonias españolas en América hasta que dictasen sus propias leyes.

En el caso del contrato de arrendamiento, el mismo se encontraba desarrollado en la Partida Quinta, específicamente en el Título VIII, leyes –artículos- I a la VIII.<sup>2</sup>

En la entonces novel república, anterior Capitanía General, y antes Provincia de Venezuela, en materia de arrendamiento seguía rigiendo la Quinta Partida, hasta que en 1846, se promulgara la “Ley de 1º de Abril sobre arrendamiento de casas”. De este texto normativo, del cual perfectamente puede dedicarse un estudio particular, nos conviene destacar a los fines de este ensayo lo siguiente: i) en los casos de contratos, verbales o por escrito, sin determinación de tiempo, los mismos podían rescindirse libremente por cualquiera de las

---

<sup>2</sup> En la Biblioteca virtual Miguel de Cervantes, se encuentra una reproducción de un ejemplar original de “Las siete partidas del Rey Don Alfonso el Sabio, cotejadas con varios códices antiguos por la Real Academia de la Historia” de 1807, Tomo III que contiene las partidas Quinta, Sexta y Séptima. Disponible en: <http://www.cervantesvirtual.com/obra-visor/las-siete-partidas-del-rey-don-alfonso-el-sabio-cotejadas-con-varios-codices-antiguos-por-la-real-academia-de-la-historia-tomo-3-partida-quarta-quinta-sexta-y-septima--/html/01fb8a30-82b2-11df-acc7-002185ce6064.htm>

partes, para lo cual se le concedían al inquilino 80 o 40 días para la desocupación, dependiendo si el inmueble estaba destinado a un establecimiento fabril o comercial para el primero de los supuestos; ii) las demandas “para el solo efecto de desocupación” se tramitaban ante los alcaldes o jueces de paz mediante “juicio verbal, breve y sumario”, y las demandas de reclamación de perjuicios, “bajo el procedimiento ordinario y ante el tribunal competente”, y iii) que es uno de los aspectos de relevancia para nuestro estudio, dicha Ley fue decretada por “El Senado y Cámara de Representantes de la República de Venezuela reunidos en Congreso”, firmada por el presidente del Senado Domingo Guzmán, por la Cámara de Representantes Fernando Olavarría, el 31 de marzo de 1846, y el ejecútese, por el Presidente de la República Carlos Soublette el 1º de abril de 1846.

Luego de la ley de 1846, el tratamiento del contrato de arrendamiento, se hizo mediante su inclusión en los distintos Códigos Civiles, de los que podemos destacar el de 1862, que algunos han considerado el primer Código Civil<sup>3</sup>, pasando por los de 1867<sup>4</sup>, 1896, 1904, 1916, 1922, 1942; hasta el actualmente vigente de 1982, todos estos Códigos aprobados y promulgados siguiéndose los procedimientos constitucionalmente previstos en sus tiempos para la formación de leyes, y que conformaron el cuerpo de derecho común, no solo en materia de arrendamiento, sino del derecho civil en general, y que como mencionará, desde 1947, en materia inquilinaria inmobiliaria se genera un apéndice, más bien un tumor, con la promulgación de otros textos que en la doctrina son tratados como “legislación especial inquilinaria”, la cual se identifica por elementos muy particulares que afectaron no solo la vigencia, sino incluso la validez de esa legislación especial ante la naturaleza de la autoridad de la que emana, por lo que puede afirmarse que desde 1811 y hasta 1947, como de seguidas veremos, el arrendamiento en Venezuela se entendía como generalmente se ha hecho desde la Roma antigua en todo el orbe.

El 27 de septiembre de de 1947, fue promulgado uno de los textos más emblemáticos en materia inquilinaria en Venezuela como lo fue el “Decreto sobre Desalojo de Vivienda Urbana”, del cual, como se advirtió previamente, no se procederá a analizar su contenido, ello a pesar de que indudablemente es de gran importancia para el entendimiento de la realidad inquilinaria en Venezuela, en especial sobre las causales de las llamadas “demandas de desalojo”, ya que el famoso artículo 1º en sus diversos literales, creó toda esa cultura y entramado que hoy subsiste sobre las causales de desocupación, pero también su

---

<sup>3</sup> Este cuerpo normativo hay autores que señalan que no puede ser considerado propiamente un código como tal, ya que lo que se aprobó su proyecto el 24 de abril de 1862, y que en todo caso llegó a tener solo una efímera vigencia, ya que mediante Decreto de Juan Crisóstomo Falcón del 8 de agosto de 1863 “...se declaran con fuerza y vigor las leyes civiles y militares que estaban vigentes en día 15 de marzo de 1858...”. Ver. Oscar E. Ochoa G.- Derecho Civil. Personas. Pág. 160.

<sup>4</sup> Señala José Luis Aguilar Gorrondona en su famosa obra -Derecho Civil, Personas- sobre dicho código de 1867 que era “una copia literal del proyecto español de García Goyena”, refiriéndose al proyecto de 1851 de Florencio García Goyena.

perversión, ello a pesar de que tienen su fundamento en algunos enunciados de la propia Quinta Partida de Alfonso el Sabio.

Lo primero que podemos destacar de dicho acto, del “Decreto sobre Desalojo de Vivienda Urbana”, es que fue dictado por La Asamblea Nacional Constituyente de los Estados Unidos de Venezuela; y lo hizo como expresamente afirma el cuerpo del decreto “En ejercicio de sus Poderes Soberanos”, firmado el día 15 de septiembre de 1947 por el presidente de la Asamblea, Andrés Eloy Blanco, y su “Ejecútese y cuídese de su ejecución”, el día 27 del mismo mes y año por los miembros de la Junta Revolucionaria de Gobierno, a saber: Rómulo Betancourt, el Tte. Cnel. Carlos Delgado Chalbaud, el Dr. Raúl Leoni, el Tte. Cnel. Mario R. Vargas C., el Dr. Gonzalo Barrios, el Dr. Luis Beltrán Prieto Figueroa y el Dr. Edmundo Fernández.

Observamos de este decreto, además de la manera en que sustenta su actuación, en el ejercicio de sus “Poderes Soberanos”, que es posterior a haber cumplido su misión de dictar la nueva ley fundamental de 1947, texto que fue aprobado el día 5 de julio, cuatro meses antes. Pero también resalta, que derogó otro similar, prácticamente idéntico, dictado el 25 de enero de 1947 también por la Asamblea Nacional Constituyente. Expresamente destaca el cuerpo del decreto que la reforma consistió en la adición del artículo 12, relativo a su no aplicabilidad al Banco Obrero, a la Junta Provienda Popular y a todas aquellas Instituciones que a juicio del Ejecutivo Nacional colaboren con la solución del problema de la vivienda con fines sociales, debiendo los arrendamientos celebrados por tales organismos regirse por sus propios contratos, así como en las leyes y reglamentos que los rigen.

Aprobada y publicada la Constitución de julio de 1947, y en consecuencia finalizada la misión de la Asamblea Constituyente, cabe perfectamente la interrogante de si cesa automáticamente en sus funciones, mal pudiendo dictar nuevos actos; menos aún si por su naturaleza le corresponde y son competencia exclusiva del Poder Legislativo Nacional.<sup>5</sup> Las respuestas y reflexiones que surgen al tratar de responder dicho cuestionamiento no son poca cosa, ya que de considerarse que las funciones de la Asamblea Constituyente cesaron, además de que su mandato no puede entenderse para actos distintos que a la redacción del texto constitucional y los estrictamente relacionados; en modo alguno estaría legitimada para dictar dicho decreto, verificándose así una grave usurpación a las esferas del poder legislativo; lo que da luces de otras perversiones del país caribeño que encuentran fuente en tales antecedentes. Las reflexiones y conclusiones que sobre el tema se hagan, son de importancia, ya que de las mismas, sobre la idea y concepción que una sociedad

---

<sup>5</sup> En la Constitución de 1947, en sus artículos 138.25, 162.16 y 166 y ss., se desarrolla las competencias y procedimientos de formación de leyes. Entre ellas las de eminente derecho civil como lo es el contrato de arrendamiento.

determinada tenga sobre lo que es un proceso constituyente, lo que es una Constitución y el alcance de lo que entiende como soberanía, en caso de desviarse de su finalidad y lectura democrática, puede sucumbir dicha sociedad ante regímenes autoritarios, como en efecto ha ocurrido en diversos momentos de la historia.

Retomando el tema de la situación del arrendamiento en Venezuela en noviembre 1947; tenemos que al margen de las normas contenidas en el Código Civil de 1942, surgen estos textos particulares, cuya legitimación puede discutirse, pero que en definitiva crea la rama, el apéndice, el tumor, de la “legislación especial inquilinaria”; ordenamiento jurídico que viene cargado de una gran injerencia e intervención por parte del Estado en el contrato de arrendamiento, lo cual hace mediante la Comisión Nacional de Abastecimiento,<sup>6</sup> o la “Delegación respectiva”, que es el organismo al que se le atribuyen las funciones de expedir las “constancias” del monto de alquiler para poder demandar la desocupación, o que a su criterio exista necesidad del propietario de ocupar el inmueble, o que considere que deban efectuarse demoliciones, reconstrucciones o reparaciones; o también la constancia de que el inquilino hubiese ocasionado deterioros mayores al bien, o que el inmueble ha sido destinado a usos deshonestos, entre otras.

Recordemos que, en noviembre de 1948, ocurrió un golpe de Estado en Venezuela en el que resultó derrocado Rómulo Gallegos, el primer presidente electo mediante sufragio universal, ejerciéndose luego el gobierno a través de la llamada Junta Militar de Gobierno de los Estados Unidos de Venezuela, conformada originariamente por los Tenientes Coroneles Carlos Delgado Chalbaud, quien presidiría la Junta, Marcos Pérez Jiménez y Luis Felipe Llovera Páez<sup>7</sup>. También recordamos todo lo acontecido en nuestra historia patria desde ese evento de noviembre de 1948 a enero de 1958, cuando con el derrocamiento del entonces ya General Marcos Evangelista Pérez Jiménez, se pone fin a su régimen dictatorial, es rescatada la república e inicia el período de cuarenta años de lo más parecido a una democracia en Venezuela.

De lo anterior puede, más que apreciarse, afirmarse, que desde noviembre de 1947 hasta enero de 1958, es decir, por más de diez años, la “legislación”, el “régimen” inquilinario en Venezuela, se desarrolló bajo una apreciación y lectura dictatorial, en el que a través de un órgano como la Comisión Nacional de Abastecimiento, o la “Delegación respectiva”, se dispuso y ordenó la suerte de las relaciones arrendaticias, no solo de aquellas destinadas a vivienda a las que estaba originalmente destinado el decreto, sino de todo tipo, pudiendo en

---

<sup>6</sup> Creada por el presidente Isaías Medina Angarita mediante el Decreto N° 176 del 15 de agosto de 1940.

<sup>7</sup> Acta del Gobierno Provisorio de la Junta Militar de Gobierno de los Estados Unidos de Venezuela. 24/11/1948- Gaceta Oficial N° 22.778, luego modificada el 27 de noviembre de 1950, llenando la vacante de la presidencia por el Dr. Germán Suárez Flamerich, y posteriormente, el 02 de diciembre de 1952 se designa como presidente al Coronel Marcos Pérez Jiménez.

tal sentido intervenir en cualquier aspecto de la relación contractual, desde la fijación de los cánones, la determinación si se verificaban a su criterio las causales para desocupación, el derecho de preferencia a ocupar, seguir ocupando o adquirir el inmueble, entre otros; institutos que en modo alguno son totalmente despreciables y que bien pueden identificarse con otras legislaciones similares sobre la materia en otros ordenamientos, aquí lo grave es, que todo ello se hacía, y aún hoy en día se haga depender de la discrecionalidad de un órgano ejecutivo que además de intervenir la voluntad de particulares y de invadir esferas del poder legislativo, también lo hace con el judicial, al restarle a los tribunales la facultad de resolver las diferencias entre particulares, bien arrebatándoles la jurisdicción, o constituyendo un peaje para acceder a la vía judicial.

Todo lo anterior, como si no fuese demasiada perversión, se agrava cuando ante tal aplicación y lectura del derecho de manera dictatorial, la sociedad que estuvo secuestrada por el régimen totalitario, incurre en la errada creencia, que se traduce en la sumisión de los ciudadanos ante los regímenes despóticos, de que debe contar, más que con la autorización, con la gracia de la administración, sea para contratar, fijar cánones, finalizar la relación contractual, entre otros; y que ante cualquier diferencia entre las partes del contrato, deban dirigirse ante los órganos ejecutivos para resolver los conflictos y no ante los llamados naturalmente para tal fin como lo son los tribunales de justicia; con lo que además de incurrirse en nuevas violaciones como la restricción al acceso a la justicia y a la tutela judicial efectiva, materialmente se alienta a la violación al debido proceso, así como a la corrupción y desviación de los fines de dichos órganos administrativos inquilinarios.

Con el transcurso del tiempo, luego de 1958 y no obstante la instauración de la democracia en Venezuela, lejos de mejorar la situación planteada en materia inquilinaria, la misma se agravó; ya que la sociedad había sido inducida por el régimen dictatorial al error de creer que puede la administración, abiertamente invadir las esferas de los privados en un contrato de eminente contenido civil, en el que debe prevalecer la voluntad de las partes, resultando entonces que los textos que fueron promulgados posteriormente, en la llamada democracia, hacían un flaco favor a rescatar la institución del arrendamiento, por el contrario, se generaron situaciones de hecho que resultaron en la grave afectación de los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, principalmente de viviendas; pero extensibles luego a otros usos.

Aquí algunos de esos textos normativos, que se reitera, no se entrará al examen y desarrollo de su contenido: i) Ley de Inquilinato de 1950, ii) Ley de Regulación de Alquileres de 1960, que además de derogar la anterior, deroga el decreto que crea la Comisión Nacional de Abastecimiento y varias de sus resoluciones; manteniendo hasta la designación por el ejecutivo de otros organismos, la Oficina de Inquilinato y las “funciones de inquilinato” de los Concejos Municipales; iii) Reglamentos de la Ley de Regulación de Alquileres y del

Decreto Legislativo, de 1970<sup>8</sup> y 1972; iv) Decretos de ajuste de valor de inmuebles a los fines de la fijación de cánones, el N° 612 del 11/08/1961, N° 515 del 15/03/1966, N° 669 del 11/08/1971, también el N° 513 del 06/01/1971 y N° 576 del 21/04/1971, Decretos N° 1493 y N° 298 del 18/03/1987 y del 15/06/1989, y claro está (v) el Código Civil de 1982.

Más recientemente, durante la llamada revolución bolivariana y socialismo del siglo xxi: vi) el Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios de 1999; vii) la Resolución N° 2011-0001 de la Comisión Judicial del Tribunal Supremo de Justicia del 14 de enero de 2011; viii) el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas; ix) la Ley para Regularización y Control de Arrendamiento de Viviendas de 2011 y su reglamento; x) el Decreto Presidencial que establece un régimen transitorio de protección a los arrendatarios de inmuebles destinados al desempeño de actividades comerciales, industriales o de producción de 2013 y, xi) el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regularización del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial de 2014.

De la cantidad de actos normativos señalados y que conforman desde el Código Civil de 1942, los textos esenciales del derecho inquilinario venezolano, o el arrendamiento a la venezolana, pudiera pensarse que el instituto del arrendamiento en el país pudiera haberse incentivado e incrementado, lo que a su vez resultaría en una mayor oferta de inmuebles destinados al alquiler, y en consecuencia disminuidos los montos de los cánones de arrendamiento y aumentado la calidad de los bienes, pero no, aquí ha sido totalmente lo contrario, la oferta inmobiliaria ha disminuido en tal grado, que es prácticamente nula la oferta de unidades al mercado inquilinario, especialmente de viviendas, que es la que se ha visto mayormente afectada ante la promulgación de “normas” que lejos de promover materialmente el mercado lo restringen, al extremo que un propietario arrendador puede en efecto perder su propiedad, al verse absolutamente desasistido de medios y garantías para recuperar el bien arrendado, no solo por el vencimiento del plazo estipulado en la convención, sino incluso ante el abierto incumplimiento del inquilino.

Se comentó inicialmente en el prefacio, que si bien durante esta llamada revolución bolivariana y socialismo del Siglo XXI se extinguió el arrendamiento como contrato, ello ante estas mal llamadas “leyes populares”, que han causado tanto daño al instituto, su desnaturalización y perversión tuvo origen en 1947, cuando la Asamblea Nacional Constituyente, la cual personalmente opino carecía de toda legitimidad, dictó el Decreto de

---

<sup>8</sup> Este Reglamento de 1970 crea la Dirección de Inquilinato como órgano administrativo adscrito al Ministerio de Fomento, con competencia para los entonces Distrito Federal y Sucre del Estado Miranda. Se mantiene en el interior del país la competencia de los Concejos Municipales: “hasta tanto el Ejecutivo Nacional no designe para ello a otros organismos”. El reglamento fue derogado por el de 1972, salvo el capítulo II relativo a la Dirección de Inquilinato.

Desalojo de Vivienda Urbana, en el que se creó la abominación de encomendar a un órgano administrativo, la entonces Comisión Nacional de Abastecimiento, la tarea, también ilegítima, de interferir en la formación, ejecución, efectos y consecuencias del contrato de arrendamiento que es eminentemente civil y privado, lo que bajo la gestación de regímenes de corte dictatorial militarista, generaron el grave daño en la sociedad de considerar que para la suscripción de un contrato haya de requerirse, en mayor o menor grado, el beneplácito o licencia de dicha autoridad, ayer la Comisión Nacional de Abastecimiento, luego la Oficina y Dirección de Inquilinato, y hoy la SUNAVI y la SUNDDE. La situación se torna a veces de tal gravedad que hasta despachos notariales se niegan a suscribir, por habérselo así prohibido el SAREN,<sup>9</sup> escrituras contentivas de contratos de arrendamiento si los mismos no son aquellos debidamente “autorizados” y que cumplan con los términos y condiciones impuestos por el “órgano rector” en la materia.

Otro hecho que hirió de muerte al arrendamiento en Venezuela, fue una sentencia de fecha 1º de febrero de 1982 de la entonces Corte Suprema de Justicia en Sala Plena, con ponencia del Magistrado Carlos Trejo Padilla, en la que declaró parcialmente con lugar una demanda por colisión de normas jurídicas, declarando “...*que la primera parte y el segundo acápite del artículo 1.615 del Código Civil, deben ser considerados derogados tácitamente y tenidos por ende como no escritos, en lo atinente a los plazos que concedían al inquilino para la desocupación del inmueble y a la facultad y plazos para el aumento del canon de arrendamiento, por las disposiciones contenidas en los artículos 1º, 2º y 4º del Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas y 1º de la Ley de Regulación de Alquileres. Estas normas especiales son, por lo tanto las que deben prevalecer frente al mencionado texto del Código Civil*”

La motivación del fallo para arribar al señalado dispositivo, se sustentó esencialmente el del “principio de especialidad” de las normas del Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas y de la Ley de Regulación de Alquileres frente al Código Civil, así como del principio de *Lex posterior derogat priori*, ya que las fechas de promulgación del Derecho y la Ley en 1947 y 1960, eran en efecto posteriores a la del Código de entonces en 1942.

Como consecuencia de la referida decisión, teniendo en cuenta y a favor de los inquilinos de inmuebles destinados a habitación, era que contasen con un lapso de desocupación legal más extenso que el señalado en el Código Civil<sup>10</sup>, pero ello ha devenido en la práctica en una material desnaturalización del contrato de arrendamiento en cuanto a su temporalidad, ya que aquellos a tiempo indeterminado, resultan a la postre en el foro prácticamente cuasi

---

<sup>9</sup> Servicio Autónomo de Registros y Notarías. <http://www.saren.gob.ve/>

<sup>10</sup> Ver. Domingo Sosa Brito. Comentarios sobre la Sentencia de la Corte Suprema en relación con el artículo 1.615 del Código Civil (Primero (1º) de Febrero de 1982)

perpetuos y *ad infinitum*, lo que además de atentar contra el principio de seguridad jurídica, aleja y ahuyenta cualquier idea de promoción e inversión inmobiliaria, no solo destinada al arrendamiento, para vivienda o no, con la ya recalcada y evidente consecuencia de alza general de costos ante la disminución de oferta, lo que es perjudicial a todos los potenciales arrendatarios. Volviendo al fallo de la Corte Suprema de Justicia que se pronunció sobre el código de 1942, hemos de reflexionar en cuanto a que, si la decisión fue dictada el 1º de febrero de 1982, entonces, al promulgarse el Código Civil de 1982, específicamente publicado en la Gaceta Oficial de la República N° 2.990 Extraordinario el día 26 de julio de 1982, esto es, con posterioridad a la aludida sentencia de febrero, no sería en modo alguno incoherente considerar que se encuentre en plena vigencia el artículo 1.615, del Código Civil de 1982, ya que la nulidad fue el de 1942, por lo menos respecto de las relaciones contractuales de arrendamiento distintos a los bienes destinados a vivienda, así como de la misma manera se encuentran vigentes frente a toda clase de relaciones contractuales arrendaticias inmobiliarias los artículos 1.600 y 1.614<sup>11</sup>.

Ahora bien, en cuanto a la oportunidad que finalmente señalo como aquella en que se extingue el arrendamiento en Venezuela, indudablemente puede afirmarse que fue el día 14 de enero de 2011, cuando la Comisión Judicial del Tribunal Supremo de Justicia mediante Resolución N° 2011-0001, sustentándose en la Normativa sobre la Dirección, Gobierno y Administración del Poder Judicial, y ante la declaratoria por parte de presidente un estado de emergencia por *“las calamidades y desastres naturales generados por las lluvias en todo el territorio nacional”*, resolvió limitar toda práctica de *“medida judicial de carácter ejecutivo o cautelar que recaiga sobre inmuebles destinados a vivienda familiar o de habitación, por parte de los tribunales de las distintas circunscripciones judiciales del país, lo que no significa la paralización de las causas en curso, ni la alteración de la suerte de las sentencias pasadas con fuerza de cosa juzgada”*, asimismo señaló la resolución que ello *“abarcará a todas las medidas ejecutivas cuya práctica material comporte la pérdida de la posesión o tenencia de un inmueble destinado a vivienda o habitación, aun existiendo sentencia definitiva”*.

Como consecuencia de la resolución, a pesar de expresar que no se paralizarían las causas judiciales, ello ocurrió, lo que además de constituir esa actuación una violación al derecho fundamental al acceso a la justicia y a la tutela judicial efectiva, la Comisión Judicial, mediante un acto que le es totalmente ajeno a sus funciones, usurpa abiertamente las facultades de poder legislativo nacional en cuanto está dictando un acto al que pretende

---

<sup>11</sup> Es de destacar que no es en modo comprensible que se mantenga la vigencia en el Código Civil de 1982 de los artículos 1.600 y 1.614, de manera aislada y sin correspondencia con el artículo 1.615, que forma parte de la ecuación necesaria para el tratamiento de las relaciones contractuales de arrendamientos a tiempo indeterminado.

darle rango de ley, sin que siquiera existiese un procedimiento judicial en el que se haya interpuesto acción alguna.

Fue entonces con esta especial actuación del Tribunal Supremo de Justicia, que además de su evidente falta de autonomía e independencia, al eliminar materialmente toda forma de ejecución de un fallo en materia de arrendamiento que ordene la devolución del bien arrendado, lo que es natural y esencial de ese contrato nominado, en la actualidad, ante la desesperación de los arrendadores de esa prestación que es propia del contrato, incurren en actuaciones materiales o prácticas extorsivas, lo que tiene un efecto general en la sociedad de absoluta resistencia a la celebración de contratos de arrendamiento, no solo de vivienda, para lo cual han de acudir los interesados ante la autoridad inquilinaria, que ya sabemos su naturaleza y forma de proceder, lo que tiene que hacernos concluir que no existe materialmente arrendamiento desde esta fecha.

Luego de la famosa resolución han sido dictados otros actos normativos, o mejor decir otras “cosas”, siendo buen ejemplo de ellas el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas, el Decreto Presidencial que establece un régimen transitorio de protección a los arrendatarios de inmuebles destinados al desempeño de actividades comerciales, industriales o de producción de 2013, y hasta decisiones del propio Tribunal Supremo de Justicia, cuyo contenido y alcance en modo alguno promueven la creación de nuevos arrendamientos, sino todo lo contrario, su más absoluta extinción como se ha señalado y dificulta cada día más su recuperación.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Ver sentencia de la Sala de Casación Civil No. RI.000243 de fecha 06/05/2015, el Recurso de Interpretación de artículos de la Ley para la Regularización y Control de Arrendamiento de Viviendas., y sentencia de la Sala Constitucional No. 1171 de fecha 17/08/2015, que dispuso entre otras cosas; la “suspensión de desalojos forzosos mientras la SUNAVI provea refugio o solución habitacional o se determine que el arrendatario tiene un lugar donde habitar, así como los “desalojos derivadas de procesos administrativos realizados por la SUNAVI”, asimismo, ordenó la constitución de “una mesa de trabajo entre la SUNAVI, los movimientos sociales en defensa de los inquilinos y de los propietarios, el Ejecutivo Nacional, la Defensa Pública, la Defensoría del Pueblo, el Poder Judicial a través del representante que designe la Junta Directiva de esta Máximo Tribunal y cualquier otra entidad vinculada con ese asunto a conformar la mesa nacional, en cuyo seno los participantes podrán designar representantes en el ámbito estatal, a objeto de elaborar y aplicar un protocolo de actuación conjunta y corresponsable que permita revisar y brindar solución integral en todas las causas que se encuentren en estado de ejecución, en cumplimiento del ordenamiento jurídico vigente, para efectuar las reubicaciones de los inquilinos afectados por medidas de desalojo”, actos éstos que de lo que se ha sabido, incurren en las mismas perversiones que se han destacado, en especial la cada vez mayor injerencia y atropellamiento de los “órganos rectores”, por lo que no puede tenerse ningún buen augurio de sus definitivas resultas.

Disponibles en: <http://historico.tsj.gob.ve/decisiones/scc/mayo/176951-RI.000243-6515-2015-13-699.HTML>  
<http://historico.tsj.gob.ve/decisiones/scon/agosto/181169-1171-17815-2015-15-0484.HTML>

**3.- La lectura democrática del derecho inquilinario versus su lectura totalitaria. La concepción de la ley como “orden-mandato” e instrumento de represión y no como mecanismo de organización del ejercicio de libertades.**

Si bien el presente ensayo se dirige al examen del contrato de arrendamiento a la venezolana, y para su entendimiento actual nos hemos referido tanto a sus antecedentes más remotos, así como al momento que señalamos inicia la vertiente de “legislación especial” como lo fue a finales de 1947, las reflexiones que de seguidas se formulan, trascienden la materia inquilinaria a otros aspectos no solo del derecho sino de otras ciencias sociales, en especial de las ciencias políticas, ello al estar vinculadas con la filosofía del derecho y filosofía política.

Iniciemos por señalar que es usual que los regímenes dictatoriales y autoritarios, a los fines de pretender tener un velo de legitimidad, además de la constante utilización en sus prácticas políticas de eufemismos y falacias, sustenten su actuación en “normas” y un entramado legislativo, que no son más que sus propias órdenes e instrucciones dirigidas a los ciudadanos por ellos sometidos y mediante las cuales ejercen su represión.

Partiendo incluso desde el propio concepto de Constitución y constitucionalismo, estos regímenes desvirtúan su contenido y alcance, alejándolos de su verdadera finalidad como lo es que una auténtica Constitución es un instrumento de limitación y restricción del poder frente a los derechos de los ciudadanos, y no lo contrario, es decir un mecanismo para el ejercicio del poder y desde allí, se utilice la misma Constitución para dictar “órdenes” que restrinjan o limiten a los ciudadanos, menos aún en esferas que son eminentemente privadas, en estos casos los contratos como el arrendamiento.

Como natural consecuencia de la aplicación y vigencia de verdaderas Constituciones, es que la interpretación que ha de darse a sus enunciados relativos al ejercicio de los poderes públicos son de carácter restrictivo, mientras que los derechos previstos en el texto constitucional, su garantía y ejercicio serán siempre de interpretación progresiva; lo contrario, es decir, en algún Estado en que no exista un auténtico y material constitucionalismo, una verdadera Constitución, y que ésta no sea más que una vil fachada, quienes ostentan el poder, manifiestan actuar fundamentadas en ella, en la Constitución, cuando en realidad lo que hacen es acentuar más su carácter despótico y dictatorial, aunque siempre vociferando que su actuación es democrática y constitucional.

No hace falta acudir a ajenos ni lejanos casos para conseguir ejemplos de ominosos períodos de regímenes dictatoriales que se han apoyado en textos constitucionales para justificar sus tropelías. En nuestra historia patria, son los más variados modelos despóticos que desde nuestra primera carta fundamental de 1811, al supuesto amparo de la

Constitución, no solo han promovido su reforma, enmienda y hasta la instalación de Asambleas Constituyentes, con no otras intenciones que las de adecuar su contenido y alcance, y luego su interpretación y aplicación a intereses totalmente ajenos a verdaderos principios democráticos. Baste recordar simplemente el caso de Judas<sup>13</sup> Tadeo Monagas con su asalto al Congreso en 1848, y que resultasen varios representantes asesinados y heridos, quien con ocasión de ello pronunciase: “la constitución es un librito que sirve para todo”, y posteriormente su reforma constitucional de 1857 con la intención, como la de todos los autócratas de perpetuarse en el poder, ello al buen estilo de Napoleón III, quien pocos años antes, entre diciembre de 1851 y enero de 1852 había asestado uno de los primeros antecedentes de lo que se conociese como “*Coup d’Etat*” o “Golpe de Estado”,<sup>14</sup> la disolución de la Asamblea Nacional y la promulgación de una Constitución acomodaticia como la del 14 de enero de 1852,<sup>15</sup> para mantenerse en el poder y “Emperador” –dictador– del II Imperio Francés, de lo que hay que destacar que contrariamente como en muchas ocasiones se ha pretendido hacer ver, principalmente por los propios autócratas, los golpes de Estado no provienen exclusivamente de agentes externos al poder, sino principalmente de quienes ejercen el poder mismo para perpetuarse en dicho ejercicio.<sup>16</sup>

Más recientemente, tenemos los antecedentes, de las Constituciones de 1947 y 1953, en especial los contextos en que fueron dictadas, sobre la primera de ellas, la de 1947, ya mencionamos que la Asamblea Nacional Constituyente, fue quien dictó el famoso “Decreto sobre Desalojo de Vivienda Urbana”, y sobre la de 1953, fue aquella propiciada y elaborada durante el régimen dictatorial de Marcos Pérez Jiménez en la que sustentó su permanencia en el poder y su ejercicio.

Una general lectura de los actos dictados por gobiernos de facto y regímenes dictatoriales como los de la Junta Revolucionaria de Gobierno<sup>17</sup> y de la Junta Militar de Gobierno, hasta

---

<sup>13</sup> Su verdadero nombre era “Judas” Tadeo Monagas y no José Tadeo. Nombre que coincide con el día de nacimiento la fecha de su santoral, el 28 de octubre.

<sup>14</sup> Ver Vigier, Philippe “*Le coup d’Etat de Louis-Napoléon Bonaparte*”. En la página de “*Association 1851 pour la mémoire des Résistances républicaines*”. Disponible en: <http://1851.fr/auteurs/vigier/>. donde también está disponibles múltiples trabajos sobre la resistencia republicana al golpe de Estado.

<sup>15</sup> Texto de la Constitución francesa de 1852 disponible en la página de Consejo Constitucional de la República Francesa: <http://www.conseil-constitutionnel.fr/conseil-constitutionnel/francais/la-constitution/les-constitutions-de-la-france/constitution-de-1852-second-empire.5107.html>

<sup>16</sup> Ver. Hung Cavalieri, Roberto. “¿Qué es un Golpe de Estado? ¿Quiénes son sus víctimas?”. Disponible en: <http://www.chinohung.com.ve/2016/05/que-es-un-golpe-de-estado-quienes-son.html>

<sup>17</sup> Ver i) Decreto Nº 369 de la Junta Revolucionaria de Gobierno del 9 de junio de 1946; ii) Acta de Constitución del Gobierno Provisorio de la Junta Militar de Gobierno y cuyo artículo único reza “*La validez de los Decretos de la Junta Revolucionaria de Gobierno de los Estados Unidos de Venezuela y la de los actos y decisiones de los organismos por ella instituidos, contra los cuales no se hubiere concedido expresamente, por el Decreto de su creación, recurso alguno, no podrá ser impugnada por vía de acción ni excepción. Las acciones y recursos que hayan sido intentados quedarán sin efecto*”; iii) Acta del 27 de noviembre de 1950 modificatoria del gobierno Provisorio y iv) Acta del 02 de diciembre de 1952, modificando las Actas de 1947

la instauración del período democrático en el país en enero de 1958, resulta suficiente para observar la manera como es entendido el concepto y alcance de “ley” y de “norma”, que en la concepción de los autoritarios no son más que las “órdenes” que dichos gobiernos militaristas dirigen a los ciudadanos como si fueran sus subordinados, exigiendo su sometimiento estricto, sin cuestionamiento alguno, sin importar de la legitimidad de órgano que las dicta, de la convicción de la pluralidad democrática en su finalidad, o su discusión y aprobación conforme a los principios democráticos por parte del órgano constitucionalmente llamado a dictarlas, lo que afecta tanto la validez como la vigencia de esas mal llamadas “leyes”.

Observamos entonces, como para los regímenes dictatoriales, principalmente aquellos de corte militar, incluso aquellos que pretenden ser considerados cívico militares, lo que no es más que un eufemismo, más que la ley, el ordenamiento jurídico en general, no es más que un instrumento de imposición de sus órdenes y designios, entendiendo éstas como mandatos a la ciudadanía la cual consideran subordinada; es por ello que tal desconocimiento llega hasta la negación del órgano del poder público con legitimación para dictar leyes, como lo es el poder legislativo, que deberá dictar verdaderas leyes con apego al principio de pluralidad democrática y respeto de los derechos humanos. Es por tal razón que tales regímenes suelen imponer sus órdenes y mandatos, fundamentando su actuación en leyes habilitantes, de emergencia y decretos leyes, todo lo cual va acompañado de campañas de adoctrinamiento, dirigidas a los miembros de la sociedad en la que se les hace creer la idea distorsionada de lo que es la ley y lo que es la autoridad, generándose lo que ya en el siglo XVI, Étienne de La Boétie bien desarrollaba y advertía en su obra “Discurso de la Servidumbre Voluntaria” cuando expresaba que *“naciendo los hombres bajo el yugo, crecen y se desarrollan con él, no miran más adelante y se complacen en vivir como han nacido, sin pensar en otro derecho ni otra felicidad que la que han encontrado, y llegando finalmente a persuadirse de que el estado de su nacimiento es el de su naturaleza”*.<sup>18</sup>

En el caso del arrendamiento a la venezolana, desde 1947, durante el régimen de la dictadura militar de Pérez Jiménez, y hasta 1960, la Comisión Nacional de Abastecimiento, se erigió como órgano administrativo en la materia, y través de resoluciones dictó múltiples actos, y además de gestar la “legislación especial” inquilinaria, creó un régimen alterno al previsto en el derecho común de derecho privado contenido en el Código Civil, arrebatando al poder judicial la jurisdicción que le es propia y natural de dirimir controversias entre

---

y 1950, en Brewer Carías, Allan R., Las Constituciones de Venezuela. Academia de Ciencias Políticas y Sociales. Caracas 2008. Tomo II, Págs. 1297, 1345, 1347, 1349 y 1351.

<sup>18</sup> Étienne de La Boétie. “Discurso de la Servidumbre Voluntaria”.

Disponible en: <http://www.noviolenca.org/publicaciones/contrauno.pdf>  
<http://tratarde.org/wp-content/uploads/2011/10/Etienne-de-la-Boetie-Discurso-sobre-la-servidumbre-voluntaria1.pdf>

particulares, quedando sometida a la discrecionalidad de dichas autoridades, y a su arbitrio, que en regímenes dictatoriales no son más que arbitrariedades, la fijación de condiciones de la relación contractual, sus efectos y consecuencias, que más que una invasión a la libertad de contratación, son una violación de la libertad misma.

Luego, mediante los distintos textos normativos, incluso durante los 40 años de democracia que siguieron a la dictadura de Pérez Jiménez, no pudo rescatarse el derecho inquilinario de esas autoridades a cuya discrecionalidad y arbitrio estaba sometida la suerte de las relaciones contractuales, incluso pudiera afirmarse que la situación lejos de mejorarse se agravó, dándose origen a la Oficina de Inquilinato, luego a la Dirección de Inquilinato y más recientemente dándole paso a la actual existencia de la SUNAVI, cuya desviación es tal que por vía de Providencia Administrativa, como lo es la N° 00042 de fecha 27 de marzo de 2014 establece las normas para que los propietarios y arrendadores de edificios que tengan veinte años o más dedicados al arrendamiento los oferten en venta a sus arrendatarios o arrendatarias, acto que usurpa funciones de poder legislativo al dictar un acto de efectos generales de rango de ley, también violando el principio de irretroactividad, así como el de reserva legal de penas y sanciones, pero como se advirtiese en el prefacio, Venezuela es el país donde arriba es abajo, lo malo es bueno, y por vía de una providencia o resolución se legisla con efectos retroactivos materias de estricta reserva legal.

En modo alguno será posible rescatar el derecho inquilinario si no se entiende el concepto de “ley” y en consecuencia dándole una lectura democrática sino es como producto de la voluntad general con el propósito de organizar el mejor ejercicio de las libertades y garantizar el respeto de los derechos humanos, todo ello mediante los procedimientos democráticamente previstos en el texto constitucional, leído e interpretado a favor de la libertad de contratación, del libre mercado e intercambio, de la autonomía de la voluntad de las partes y de la consecución de los fines que ellas dispongan y acuerden. Por el contrario, una Constitución y el ordenamiento jurídico erigido en su desarrollo en modo alguno puede ser entendida como mecanismo de represión e imposición a los ciudadanos, o como instrumento de ejercicio del poder, producto de facciones o regímenes que los dictan invocando una pervertida idea de soberanía, lo que constituiría una lectura e interpretación totalitaria del derecho.

Siendo del todo esencial para la debida concepción de lo que es Constitución y constitucionalismo, el conocimiento de lo que debemos entender como soberanía, que jamás será que se acepte que un régimen totalitario pueda violentar los derechos de sus ciudadanos impunemente, concluimos esta sección destacando la clara idea que sobre soberanía se tenía a inicios de nuestra república, la Constitución de 1811 en sus artículos

143, 144, 145 y 146; y previamente la Declaración de los Derechos del Pueblo de 1811 en su artículo 4,<sup>19</sup> memorables instrumentos que establecían:

De la Constitución de 1811.

*143. Una sociedad de hombres reunidos bajo unas mismas leyes, costumbres y gobiernos forma una soberanía.*

*144. La soberanía de un país o supremo poder de reglar o dirigir equitativamente los intereses de la comunidad, reside, pues en el esencial y originariamente en la masa general de sus habitantes y se ejercita por medio de apoderados o representantes de estos, nombrados y establecidos conforme a la Constitución.*

*145. Ningún individuo, ninguna familia, ninguna porción o reunión de ciudadanos, ninguna corporación particular, ningún pueblo, ninguna ciudad, o partido puede atribuirse la soberanía de la sociedad, que es imprescindible, inenajenable e indivisible en su esencia y origen, ni persona alguna podrá ejercer cualquier función pública del Gobierno si no la ha obtenido de la Constitución.*

*146. Los Magistrados y Oficiales del Gobierno, investidos de cualquier especie de autoridad, sea en el Departamento Legislativo, en el Ejecutivo o en el judicial, son por consiguiente meros agentes y representantes del pueblo en las funciones que ejercen y en todo tiempo responsables a los hombres o habitantes de su conducta pública por vías legítimas y constitucionales.*

De la Declaración de los Derechos del Pueblo de 1811:

*Art. 4.- Todo individuo, corporación o ciudad que usurpe la soberanía, incurrirá en el delito de lesa Nación.*

#### **4.- ¿Por qué no existe contrato de arrendamiento ni derecho inquilinario en Venezuela?**

Habiendo repasado los antecedentes del arrendamiento en Venezuela y determinado el momento histórico en el que se inició su desnaturalización, o perversión, que hace que materialmente lo que pudiera entenderse como contrato de arrendamiento en cualquier ordenamiento jurídico del orbe, difiere a nuestro particular concepto, no solo en cuanto a sus elementos esenciales, sino a sus efectos y consecuencias como contrato, y que como se concluirá, afecta la propia validez del Estado de derecho.

Antes de proceder a desarrollar con mayor detalle esos elementos que hacen concluir que en la Venezuela de hoy no existe un verdadero y vigente arrendamiento inmobiliario, en especial de viviendas, debe señalarse que de ninguna manera se desconoce la vital función

---

<sup>19</sup> Ver en: Brewer Carías, Allan R., Las Constituciones de Venezuela. Academia de Ciencias Políticas y Sociales. Caracas 2008. Tomo I, Págs. 549 y 570.

social del arrendamiento, lo que desde las primeras líneas del presente ensayo se destacó, al indicar que luego de la compra venta, es el arrendamiento el contrato de mayor importancia en el desarrollo de la humanidad y el progreso de cualquier sociedad; no en vano la institución del arrendamiento inmobiliario, especialmente el de viviendas, ha sido sometido a especial examen en trabajos y estudios por parte de importantes organismos internacionales en los que se destaca su incidencia en el desarrollo regional.<sup>20</sup>

Ahora bien, que se reconozca la vital importancia de la función social del arrendamiento, en modo alguno puede dar pie a que se justifiquen prácticas populistas y la falaz manipulación sobre el alcance del derecho a la vivienda, ello al supuesto amparo de reivindicaciones sociales que a la postre no constituyen más que mayores violaciones de derechos fundamentales como el derecho a la propiedad, a la libertad de contratación, irretroactividad de la ley, al debido proceso y a la tutela judicial efectiva, entre otros, los que en efecto resultan vulnerados con el derecho inquilinario a la venezolana. Ni mucho menos pasivamente aceptar la abierta perversión conceptual en cuanto a la inducida supuesta situación de natural contención entre los arrendadores y arrendatarios en la relación contractual de arrendamiento, en la que se insinúa que los primeros procuran la explotación de los segundos; es por ello que afirmaciones como las contenidas el Capítulo I sobre los Principios Fundamentales de la Ley para la Regularización y Control de Arrendamiento de Viviendas, tales como: “modelo capitalista explotador y excluyente”, “mercantilización y especulación económica con la vivienda que la convierte en un medio de explotación y opresión del ser humano”<sup>21</sup> y “combatir el acaparamiento, la desocupación y mercantilización de viviendas; así como la especulación, discriminación y relaciones de explotación del ser humano por el ser humano, asociadas al arrendamiento de vivienda”<sup>22</sup>, entre otras, no constituyen más que sofismas, que no hacen más que atentar con la promoción del arrendamiento, especialmente de vivienda, que es el que supuestamente busca proteger, al resultar como natural consecuencia de “cosas” como esas, la ostensible disminución de la oferta en el mercado inmobiliario de arrendamiento, ello hasta el caso de su material extinción.

---

<sup>20</sup> El Banco Interamericano de Desarrollo ha publicado trabajos como:

“Busco casa en arriendo: Promover el alquiler tiene sentido”. Disponible en: <http://www.iadb.org/en/publications/publication-detail,7101.html?id=76594>

“Alquiler en números: La tenencia de vivienda en América Latina y El Caribe”. Disponible en: <http://www.iadb.org/en/publications/publication-detail,7101.html?id=78015>

“¿Qué hacer con la vivienda pública de Alquiler? Retos y Opciones”. Disponible en: <http://www.iadb.org/en/publications/publication-detail,7101.html?id=26053>

“estudios sobre el Mercado de Arrendamiento de Vivienda en Colombia”. Disponible en: <http://www.iadb.org/en/publications/publication-detail,7101.html?id=64386>

<sup>21</sup> Ley de Regularización y Control de arrendamiento de Vivienda .Artículo 1.

<sup>22</sup> Ídem. Artículo 5.7.

Entre los elementos esenciales del arrendamiento, más allá de los contratos en general, podemos distinguir especialmente cuatro, que son aquellos a los que les dedicaremos especial atención para fundamentar la posición de que en Venezuela no existe contrato de arrendamiento. Estos elementos son: i) consentimiento y libertad de contratación, ii) la temporalidad de la duración del contrato de arrendamiento, iii) el equilibrio económico de las partes en el contrato, iv) la jurisdicción como garantía de la relación contractual, y por último, formularemos algunas reflexiones sobre otras “cosas”.

Pasemos a desarrollar cada uno de estos elementos de manera muy general, ya que de hacerlo en forma detallada y minuciosa, ante lo complejo de cada uno de ellos, resultaría necesario hacerlo en un trabajo mucho más extenso, incluso para cada uno de ellos, lo que escapa del objeto y propósito de este ensayo.

#### *i) Consentimiento y libertad de contratación.*

En cuanto al consentimiento, no sólo nos hemos de referir al requisito de existencia de la convención y de sus vicios que lo hacen anulable como bien lo desarrolla el Código Civil<sup>23</sup> y abundante es la doctrina al respecto. En este caso, lo que se desea destacar, es más bien el consentimiento de las partes en cuanto a manifestación de su libertad para fijar las condiciones de la convención que celebran, en la que como se extrae del artículo 1.133 de código sustantivo, “*constituyan, reglen, transmitan, modifiquen o extingan un vínculo jurídico*”, en este caso del arrendamiento, pero extensible a todo ámbito de las libertades ciudadanas.

Entendemos pues, el consentimiento y libertad de contratación más allá de la perspectiva y tratamiento del derecho privado como el previsto y desarrollado por el Código Civil, que es ya bastante amplio, sino como derecho fundamental, íntima e indisolublemente vinculado a la autonomía de la voluntad, la autodeterminación y su libertad individual, al libre desenvolvimiento de la personalidad; a la libertad negocial y libre empresa, y claro está, al derecho de propiedad; todos ellos derechos fundamentales expresamente consagrados en la Carta Magna, que como todo derecho constitucional en modo alguno son absolutos, sino que como el propio artículo 20 destaca, los mismos no tienen “más limitaciones que las que derivan del derecho de los demás y del orden público y social”, lo que nos trae a la ecuación otro asunto no menor: ¿Cuál es el alcance de ese orden público y social? especialmente cuando se está ante regímenes dictatoriales y autoritarios como lo es el caso de las situaciones que refiriésemos supra de la Junta Militar de Gobierno y dictadura perezjimenista desde 1948 a 1958.

---

<sup>23</sup> Código Civil en sus artículos 1.133 al 1.154.

En el contrato de arrendamiento a la venezolana, de manera más marcada en el de inmuebles destinados a vivienda, las partes contratantes no pueden libremente crear o modificar las condiciones de la convención, no pueden fijar ni el canon, ni su ajuste, así como tampoco la duración, no pueden establecerse causales de incumplimiento de las que se haga depender la finalización de la relación contractual, ya que la “ley” impone como “de orden público”, sin que en realidad ello lo es verdaderamente en muchos de los casos, todas esas particularidades, y lo que es peor aún, que sea una órgano administrativo, el que “autorice” que las partes celebren ese contrato de arrendamiento, en el que no consintieron libremente esas condiciones sino que fueron impuestas, más que por ley por un mandato.

Resultan violados así, los derechos de las partes en su autonomía y libertad de contratación, lo que es esencial en cualquier contrato, en el de arrendamiento inmobiliario, incluso de vivienda, por lo que respecto a ello, no existe como tal en Venezuela sino una “cosa” parecida y con lo único que se identifica es con la ocupación y uso por parte de quien no es su propietario, mediante el pago de una suma periódica de dinero por concepto de canon, y a veces, ni esto.

*ii) la temporalidad de la duración del contrato de arrendamiento.*

Si hay un elemento que identifica al arrendamiento de cualquier otro tipo de relación jurídica contractual que lo hace propiamente tal arrendamiento, y el tracto sucesivo de su cumplimiento, es el carácter de temporalidad de su duración y el uso del arrendatario del bien objeto del contrato, así como la natural consecuencia ante la verificación del transcurso del tiempo fijado por las partes, en que sea devuelto el bien al arrendador. Pues esto es que ha sido entendido del arrendamiento desde la antigua Roma y hasta la actualidad en todos los ordenamientos jurídicos, aquí no es así. En Venezuela no.

En el arriendo a la venezolana, como ocurre en general con este especial contrato nominado, su duración puede ser “determinada”, lo que no nos genera, en principio, mayores complicaciones, ya que ante una convención a tiempo fijo, o bien se haya acordado un régimen de prorrogabilidad de la relación contractual, sería fácil, como la misma expresión lo indica, “determinar” la fecha de su culminación y en la que debiera el arrendatario devolver el inmueble, si es que lo hace, ya que si no, le estaría abierta la posibilidad de acudir, en principio, ante los órganos de justicia para que sea condenada a la parte que incumple a ejecutar su obligación, pero de eso se tratará más adelante.

El problema, y lo que caracteriza nuestro particular estilo caribeño cuando el contrato es verbal, o bien escrito, pero por haberse verificado la tácita reconducción y no hay fórmula de prorrogabilidad sucesiva, la relación contractual se convierte a tiempo indeterminado, ello con el agravante de que no puede cualquiera de las partes, ante esta situación, pedir su

resolución o rescisión, otorgándosele al inquilino un tiempo prudencial para la entrega. No, aquí la relación se convierte de naturalmente temporal, como es de la esencia de este tipo de contrato, a una relación materialmente casi perpetua, *ad infinitum*, en la que si el arrendador desea la recuperación material de su bien, debe intentar una acción judicial de desalojo fundamentada en específicas causales, que en los casos de arrendamiento de vivienda, la demostración de las mismas no son más que ordalías que hacen prácticamente imposible que las demandas sean declaradas con lugar.

Ha de señalarse, que eventualmente una relación arrendaticia pueda devenir a tiempo indeterminado, no es exclusivamente propio de nuestra particular situación, ello es así en casi todos los ordenamientos jurídicos, pero no que se haga prácticamente perpetua<sup>24</sup>.

El origen de esta especial perversión del arrendamiento venezolano, en que las relaciones contractuales a tiempo indeterminado no puedan ser fácilmente resueltas por las partes, y que se conviertan en relaciones complejas y problemáticas, que atentan contra la promoción del arrendamiento en general, está en el ya desarrollado Decreto Legislativo de 1947 y la poco feliz decisión de la Sala Plena de la Corte Suprema de Justicia del 1 de febrero 1982.

Es inexistente el arrendamiento inmobiliario en Venezuela, al no resultar en modo alguno respetado el elemento esencial de este contrato nominado, como lo es la temporalidad de su duración y natural devolución del bien arrendado a la finalización del término fijado, así como esa particular indeterminación en el tiempo que lo convierte prácticamente *ad infinitum* ante la casi imposible verificación de las causales de “desalojo”.

*iii) el equilibrio económico de las partes en el contrato.*

Cardinal no solo en el arrendamiento, sino en toda relación contractual, es que exista un equilibrio económico entre las partes en el contrato, que en el caso específico del arrendamiento como contrato de tracto sucesivo, se traduce en que durante toda su vigencia, las sumas de dinero que el arrendatario pague por concepto de canon de arrendamiento se correspondan, además con lo previsto desde el inicio de la relación contractual que las partes acordaron en ese momento y el verdadero valor de intercambio de la moneda a lo largo del tiempo, con los valores del bien objeto del contrato que ocupa el arrendatario, ello sin que en modo alguno tal estimación se haga por imposiciones de un órgano administrativo, como indebidamente se ha pretendido, ya que cada relación contractual, podrá, según su naturaleza y circunstancias, resultar en cánones y sumas

---

<sup>24</sup> En el derecho comparado, bien vale señalar en España la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, en la que sus artículos 9 al 20, desarrolla los aspectos relativos a la duración de la relación contractual, así como de la fijación de la renta y su actualización. Disponible en: <https://www.boe.es/buscar/pdf/1994/BOE-A-1994-26003-consolidado.pdf>

específicas para cada una de ellas, equilibrio y correspondencia económica de cada caso, que insistimos, deberá mantenerse durante toda la vigencia del contrato y conforme lo acordado por las partes.

Lo señalado adquiere particular importancia en aquellas sociedades cuyas economías experimentan la depreciación material de sus signos monetarios y en los que al fijarse un canon de arrendamiento en moneda nacional, la misma se devalúa de manera tal durante el transcurso de su vigencia, que hace se rompa ese equilibrio económico, lo que a su vez, tiene como consecuencia directa dos efectos que atentan contra el arrendamiento; el primero, respecto a las relaciones contractuales existentes, en las que una de las partes, el arrendador, ve afectado su patrimonio y derecho a la propiedad por disminuirse la renta que le produce el mantener esa relación en tales circunstancias; mientras que el arrendatario se enriquece injustificadamente al estar en posesión y uso de un bien, cuyo valor y costo verdadero por esa ocupación es muy superior al que está pagando.

El otro efecto a destacar, es frente a la percepción general de los habitantes de un determinado país sobre el tratamiento del contrato de arrendamiento, así como de la promoción, protección y garantías que ofrece el Estado. Y es que si las personas que tienen algún bien para destinarlo al alquiler y observan que el monto que aspiran, y merecen recibir como canon, con el transcurso del tiempo pierde valor de intercambio, y no puede ser ajustado periódicamente a la par de tal depreciación monetaria, con toda seguridad desistirá de arrendar, lo que a su vez genera una notable disminución de la oferta en el mercado inmobiliario, y consecuentemente el incremento de las sumas de dinero que aspiran los arrendadores a recibir como contraprestación, más que como canon de arrendamiento propiamente dicho, por asumir el riesgo de alquilar en condiciones tan desfavorables y carentes de seguridad, tanto jurídicas como económicas de su inversión.

Múltiples han sido las maneras que han procurado los propietarios arrendadores para suscribir tales contratos y que sientan alguna mínima garantía en el mantenimiento del equilibrio económico del contrato; una de ellas, la de hacerlo fijando los cánones en divisas, que es lo más común, pero ello es viable solo en aquellas sociedades en las que existen libertades económicas y entre ellas, la libre convertibilidad de la moneda; mientras que en aquellos regímenes que limitan tal derecho, y muchos otros como es propio de los autoritarios, el riesgo de los arrendadores aumenta mucho más, puesto que tales restricciones suelen ser acompañadas con sanciones no solo pecuniarias sino hasta de carácter penal.

También hay quienes no están dispuestos a arrendar a personas naturales, sino a personas jurídicas, o sólo a extranjeros, ello ante la creencia de que tal situación le ofrece mayores garantías; tanto de recibir una rentabilidad adecuada, así como de recibir el inmueble sin

inconveniente alguno luego de finalizada la duración estipulada en la convención, más, en el foro, a pesar de tales precauciones del arrendador, sobran los casos de relaciones arrendaticias que devienen en que inquilinos indeseables ocupen inmuebles pretendiendo pagar por concepto de canon, sumas irrisorias que en modo alguno representan un lógico equilibrio de la relación contractual.

Antes de ahondar en las consecuencias del rompimiento del equilibrio, debe señalarse que si bien la ecuación económica de los contratos es un tema que tiene importante desarrollo relacionado con las cláusulas exorbitantes propias del derecho administrativo, especialmente en el estudio de los contratos administrativos, ello no es exclusivo del derecho público; por el contrario, en el derecho privado, específicamente en cuanto a los efectos de los contratos, existe la figura si bien muy desarrollada por la doctrina, empero muy poco alegada y casi inexistente en el foro judicial sobre relaciones contractuales en las que evidentemente se ha roto ese necesario equilibrio, estamos hablando del principio “*Rebus sic stantibus*” o la Teoría de la Imprevisión

No forma parte del alcance de este trabajo el tratamiento específico de ese principio “*Rebus sic stantibus*”, ni su aplicación ante situaciones de crisis económica y su tratamiento por parte de la jurisprudencia, como ha sido el caso del Tribunal Supremo Español, tema cuyo examen se recomienda vista la situación de Venezuela en la que en 17 años de la llamada revolución bolivariana y el socialismo del siglo XXI, la moneda nacional ha perdido más de 160.000 % su valor, entiéndase bien, más de CIENTO SESENTA MIL POR CIENTO, y que cada año, de manera exponencial se supera en varias veces el anterior, con lo que sin duda alguna, hace necesario que se advierta sobre los requisitos para la procedencia de ese principio y del que puede hacerse depender la rescisión o resolución de la relación contractual. La jurisprudencia y doctrina española han identificado como requisitos para la procedencia del *Rebus sic stantibus*”: “a) *alteración extraordinaria de las circunstancias en el momento de cumplir el contrato en relación con las concurrentes al tiempo de su celebración; b) una desproporción desorbitante, fuera de todo cálculo, entre las prestaciones de las partes contratantes que verdaderamente derrumben el contrato por aniquilamiento del equilibrio de las prestaciones; y c) que todo ello acontezca por la sobrevenida de circunstancias radicalmente imprevisibles, y ... careciere de otro medio para remediar el perjuicio*”.<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> Sentencias del Tribunal Supremo español (RJ 1940\1135) del 14 de diciembre de 1940, (RJ 1941\632) de 17 de mayo de 1941, (RJ 1957\2164) del 17 de mayo de 1957, y (RJ 1959\3026) del 6 de junio de 1959. Todas ellas analizadas por Fernando M. Alejandro García-Cerezo, Álvaro Luna Yerga y María Xiol Bardají, en su obra “CRISIS ECONÓMICA Y CLÁUSULA REBUS SIC STANTIBUS: ¿CAMBIO DE VÍA EN LA JURISPRUDENCIA RECIENTE DEL TRIBUNAL SUPREMO? Comentario de la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo, de 17 de enero de 2013. RJ 2013\1819” Publicado en la Revista Aranzadi Doctrinal, nº 3/2013 (junio). Disponible en:

[http://www.cuatrecasas.com/media\\_repository/gabinete/publicaciones/docs/1384952603es.pdf](http://www.cuatrecasas.com/media_repository/gabinete/publicaciones/docs/1384952603es.pdf)

De los elementos esenciales de los contratos en general, y en el caso que hoy nos ocupa del arrendamiento en particular, el equilibrio económico está claramente representado en la obvia correspondencia que ha de existir entre el monto que paga el arrendatario, por concepto de canon de arrendamiento, y el valor de mercado del bien objeto del contrato, que en este caso son inmuebles. Si bien no es una regla, ya que siempre las partes en atención a la libertad de contratación pueden fijar, o deberían poder fijar libremente tal contraprestación, a menos que se encuentren bajo un régimen dictatorial que acostumbra a restringir dichas libertades, suelen estimarse dichas pensiones en una suma anual que oscila entre 6% y 10%, del valor del bien arrendado, principalmente si es de vivienda. Claro está que ello sería así si no existiese una devaluación monetaria tal que haga que esa relación porcentual resulte del todo inviable, dando como resultado una situación de empobrecimiento del arrendador propietario, mientras que el arrendatario paga sumas por concepto de cánones de arrendamiento, que por lo irrisorio que resultan mal pueden ser llamados como tal canon, no siendo más que otra “cosa” distinta.

Dicho lo anterior, y ante la evidente situación venezolana que incluso ha sido señalada a principios del año 2016 como el Estado con la economía más miserable.<sup>26</sup> Extiendo mi invitación para estudiar y analizar con mayor profundidad el tema del equilibrio económico del contrato de arrendamiento, especialmente de vivienda, con el propósito de proponer nuevas y más adecuadas fórmulas para promover el crecimiento del mercado inmobiliario y consecuentemente la disminución de sus costos, lo que evidentemente no podrá ser logrado sino mediante una economía de libre mercado y el respeto de las libertades ciudadanas, que en materia de arrendamiento inmobiliario no han existido desde noviembre de 1947 y recrudeciéndose cada vez más hasta nuestros días.

*iv) la jurisdicción como garantía de la relación contractual.*

Si en la actualidad existe algún mal mayor que aqueje a la sociedad venezolana, más allá de lo referido específicamente sobre el contrato de arrendamiento en cuanto a su normativa sustantiva y que como se observó se ha pervertido y divorciado de su propia esencia y naturaleza, es todo lo relacionado con las normas adjetivas que han de aplicarse en caso que una de las partes deba ocurrir ante los tribunales de justicia a “tratar” de lograr una decisión judicial que dirima cualquier controversia entre las partes contratantes.

No se caerá en la tentación de hacer señalamiento sobre la falta de autonomía e independencia del poder judicial durante el llamado socialismo del Siglo XXI, y tampoco

---

<sup>26</sup> Opinión de Bloomberg 04/02/2016. disponible en: <http://www.bloomberg.com/news/articles/2016-02-04/these-are-the-world-s-most-miserable-economies>

se hará sobre las prácticas corruptas propias de todo régimen antidemocrático y que como en algún otro trabajo expusiese que “todas las actuaciones judiciales, desde la solicitud de un expediente judicial, hasta una decisión del más alto tribunal relativa al alcance de derechos fundamentales, no son más que mercaderías a disposición de quien esté dispuesto a pagar por ellas y que por lo general no son sino a los que no les asiste ni el derecho ni la razón”, pero hay que necesariamente hacer unos señalamientos, tanto sobre normas adjetivas como de la función judicial que en nada coadyuvan a la sana existencia del arrendamiento inmobiliario, sino que por el contrario, han colaborado con su material extinción como contrato y su mutación a una “cosa” totalmente informal y al margen de toda norma verdadera, válida y eficaz.

Más allá de la seguridad jurídica, entendida como el grado de certeza, creencia y sensación por parte de cualquier persona, que en caso de violarse sus derechos pueda ocurrir ante los órganos de administración de justicia, es que efectivamente obtenga una decisión que materialmente le restablezca la situación jurídica infringida, que condene las reparaciones que sean procedentes o el cumplimiento de las obligaciones no satisfechas, y que tales sentencias sean materialmente ejecutables.

Esa función de dirimir conflictos que corresponde al Estado y de tutelar los derechos contenidos tanto en la carta magna como del resto del ordenamiento jurídico, y que ello sea ejecutado de manera efectiva, lo que además de contribuir a la seguridad jurídica como valor que ha de prevalecer en toda sociedad civilizada y próspera, constituye la muestra inequívoca de cualquier sociedad de haber superado el estado de barbarie de hacer justicia por su propia mano, lo que además invita a la inversión productiva que genera mayor desarrollo; es por ello que la administración de justicia como servicio público y su adecuada prestación es condición *sine qua non* de cualquier verdadero Estado de derecho.

Más allá del general deterioro del sistema de administración de justicia y la incapacidad del Estado en el cumplimiento de los fines en dicha materia que justifican su propia existencia, en el caso del arrendamiento a la venezolana, observamos que existen tres cuerpos normativos que pretenden regular el arrendamiento no solo en cuanto al derecho sustantivo en atención al uso destinado de los bienes, sea para vivienda, que se rige por la Ley para la Regularización y Control de Arrendamiento de Viviendas; otro para uso comercial, el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regularización del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, y por último, para aquellas situaciones distintas a las eminentemente de vivienda o de locales comerciales, algo así como un uso residual, tales como oficinas, galpones, depósitos, consultorios, entre otros, que se siguen rigiendo por el Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios de 1999; sino que cada uno de ellos tiene un tratamiento adjetivo estableciendo procedimientos distintos, que van desde el procedimiento breve como el oral previstos en el Código de Procedimiento

Civil, o como el especialmente creado para el caso de vivienda, que además de ser totalmente incoherente e inidóneo, prevé un procedimiento administrativo previo que “habilita” la vía judicial, que no es más que una abierta violación al derecho humano al acceso a la justicia y a la tutela judicial efectiva, ya que constituye una nueva alcabala que se le impone a los ciudadanos que ven violados sus derechos, además de crear un ambiente que propicia toda clase de prácticas corruptas en donde la colusión, extorsión y las coimas están a la orden del día; aunque no muy distinto es en los tribunales.

El tiempo que puede durar la tramitación de una causa judicial, de cualquier clase, desde que es presentada hasta su decisión definitiva, puede estimarse no en meses sino en años, y si es en materia inquilinaria, con la constante devaluación que ha sufrido el signo monetario en los 17 años del socialismo del Siglo XXI y que forzosamente repetimos que supera el 1.600%, es tiempo que el arrendador ha dejado de percibir una renta por el uso que efectivamente el arrendatario ha dado del inmueble, lo que se traduce en la evidente violación al derecho a la propiedad, que más allá de estar previsto en el artículo 115 de nuestro texto fundamental, es un derecho humano consagrado en el artículo de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, el artículo 17 de la Declaración Universal, y el XXIII de la Declaración Americana sobre los Derechos y Deberes del Hombre.

En adición a la violación al derecho a la propiedad de los arrendadores, en la sede judicial en la que pretendan hacerlos valer, verán vulnerados sus derechos fundamentales al acceso a la justicia, principalmente en los casos de vivienda en los que se debe agotar una vía administrativa previa que además de inoficiosa, puede también superar años en su tramitación; violaciones al debido proceso, que se manifiestan desde la violación al derecho a la defensa, hasta la violación al derecho a la prueba, y finalmente, violación a la tutela judicial efectiva, tanto cautelar, ya que contrario a como debe ser entendido, los jueces no dictan las medidas necesarias para garantizar las resultas del juicio y cuya interpretación debe ser progresiva en pro de su procedencia, y cuando son dictadas y practicadas ello ocurre contrariando también el derecho de formular oposición, lo que genera un nuevo ambiente propicio para prácticas corruptas; así como en ejecución de sentencias definitivas en las que como hemos señalado, se ha restringido a los órganos de administración de justicia el ejecutar sus propias decisiones.

Situaciones como la anterior, hace que cada día más sean frecuentes los episodios de venganza y justicia privada entre las partes de las relaciones contractuales, ante la indudable ineficacia de la función jurisdiccional, ello mediante vías de hecho y actuaciones irregulares, en las que hasta participan funcionarios públicos, principalmente de seguridad ciudadana, seguridad de estado y hasta castrenses, que mediante el amedrentamiento presionan a alguna de las partes a ejecutar determinadas prestaciones; labores de extorsión

a cambio de sumas de dinero, a veces siquiera en moneda nacional sino en divisas, ya que la devaluación del signo dinerario patrio está tan pauperizado que no es aceptado ni para las coimas, pero los ciudadanos ante la desesperación de no verse asistidos ni garantizados sus derechos, y la ineficacia del Estado en hacerlo, incurren a tales prácticas como único y último recurso de obtener alguna cosa que más se asemeje a la “justicia”; siendo ésta una nueva razón y evidencia por lo que en modo alguno puede considerarse que existe el contrato de arrendamiento, ello sin la correspondiente garantía de una función jurisdiccional, autónoma, independiente e idónea, que resuelva efectivamente y eficazmente cualquier controversia que pueda surgir entre las partes.

v) *otras “cosas”*.

En adición a los aspectos antes desarrollados y como si lo anterior no fuese suficiente para sustentar la afirmación de que el arrendamiento en Venezuela se extinguió, y que el proceso de desnaturalización y perversión tiene sus antecedentes en el año 1947, aspectos todos ellos que pueden ser sometidos a mayor tratamiento en otros trabajos más extensos, existen muchas otras “cosas” que llamamos arrendamiento sin serlo, y que bien los profesionales del derecho que se han dedicado a esta materia conocen por su constante trajín en el foro, y sobre los cuales se extiende una invitación a ahondar en ulteriores ensayos que hayan de servir para la recuperación más allá del arrendamiento, de la plena vigencia del Estado de derecho.

Entre los temas que consideramos necesitan mayor examen y reflexión están: i) el problema de la indeterminación de la duración de los contratos, lo que puede analizarse a la luz del derecho comparado, pudiendo utilizarse normas como las previstas en la legislación española; ii) la abierta violación constitucional por parte de los organismos administrativos al pretender aplicar “normas” recientes a relaciones contractuales celebradas con anterioridad, lo que es una abierta violación al principio de irretroactividad; iii) unificación en un solo cuerpo todas las normas del derecho inquilinario, en especial las adjetivas; iv) procedimientos judiciales en los que efectivamente se cumpla el desiderátum constitucional de brevedad y oralidad; v) la tutela judicial efectiva en cuanto a la material ejecución de las decisiones; vi) libertad en la fijación de los cánones de arrendamiento y modo de ajuste, así como el tema de la fijación en moneda extranjera; vii) el carácter consensual del arrendamiento y la reticencia de oficinas notariales de suscribir escrituras sin la “autorizaciones” de las autoridades administrativas; viii) supresión de autoridades administrativas en materia de arrendamiento, que no son más que un reducto de los regímenes dictatoriales de mediados del siglo XX; ix) el papel del Estado arrendador; x) anomia de los procedimientos de pago por consignación; xi) destino de las relaciones contractuales sobre bienes sujetos a regulación distintos a los de uso comercial y de vivienda y la anomia sobrevenida con la ley de 2014 y supresión de la Dirección de

Inquilinato; xii) antinomia en los procesos judiciales de contratos para vivienda en materia de cuestiones previas y pruebas; xiii) exigibilidad judicial de las sumas de dinero resultantes por la pérdida de valor de la moneda. La indexación no es un aumento, es simplemente el mantenimiento del valor real de intercambio; xiv) la indebida manipulación de supuesto choque entre el derecho a la propiedad y derecho a la vivienda así como entre arrendadores e inquilinos; entre otros.

#### **5.- El Estado venezolano, del Estado de derecho a un estado de cosas. ¿Sólo en materia de arrendamiento?**

La Corte Constitucional de la República de Colombia, mediante una extensa sentencia del 22 de enero de 2004 conocida como T-025 de 2004,<sup>27</sup> al pronunciarse sobre la grave situación de los desplazados, creó por vía jurisprudencial lo que se conoce como el “Estado de cosas inconstitucional”, ello como producto de la continua y sistemática violación de derechos fundamentales en tal magnitud, que resulta en la ineficacia de las entidades públicas o privadas para atenderlas, consistiendo el dispositivo del fallo en dirigir y exhortar a los entes de los que dependen las creación y ejecución de políticas, así como en definitiva la garantía de los derechos vulnerados su atención y la adopción de medidas para la superación de ese “Estado de cosas”.

La propia decisión, cuando se refiere a los factores que deben ser tomados en cuenta para considerar si se está ante un “Estado de cosas inconstitucional” señala: *“Dentro de los factores valorados por la Corte para definir si existe un estado de cosas inconstitucional, cabe destacar los siguientes: (i) la vulneración masiva y generalizada de varios derechos constitucionales que afecta a un número significativo de personas; (ii) la prolongada omisión de las autoridades en el cumplimiento de sus obligaciones para garantizar los derechos; (iii) la adopción de prácticas inconstitucionales, como la incorporación de la acción de tutela como parte del procedimiento para garantizar el derecho conculcado; (iv) la no expedición de medidas legislativas, administrativas o presupuestales necesarias para evitar la vulneración de los derechos. (v) la existencia de un problema social cuya solución compromete la intervención de varias entidades, requiere la adopción de un conjunto complejo y coordinado de acciones y exige un nivel de recursos que demanda un esfuerzo presupuestal adicional importante; (vi) si todas las personas afectadas por el mismo problema acudieran a la acción de tutela para obtener la protección de sus derechos, se produciría una mayor congestión judicial.”*

---

<sup>27</sup> Corte Constitucional de la República de Colombia, Sentencia T-025 de 2004 de fecha 22 de enero de 2004. <http://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2004/t-025-04.htm>

El extracto del fallo de la justicia constitucional colombiana, nos da una idea general de lo que podemos entender como un “Estado de cosas”, ello en contraposición a un Estado de derecho.

Un Estado de derecho, supone una efectiva separación de poderes, el sometimiento del poder a la ley, la autonomía e independencia del poder judicial, su idoneidad; el respeto y garantía de los derechos fundamentales consagrados en la Constitución, al sometimiento de la autoridad militar a la autoridad civil, la tutela judicial efectiva, la protección y garantía del derecho a la propiedad, a la libertad de contratación, al libre desenvolvimiento, al libre emprendimiento, a la no aplicación retroactiva de la ley, que tanto afecta negativamente a la seguridad jurídica, en fin, aspectos que hacen a una sociedad verdadera civilizada frente a las que no lo son, frente a las sociedades bárbaras y tribales regidas por cosas que no son derecho.

Pudimos reflexionar de manera muy general como en el caso del arrendamiento inmobiliario a la venezolana, muchos de los elementos esenciales de tan importante relación jurídica más que identificarse con el Estado de derecho, se asemeja más a un “Estado de cosas”.

Y es que no solo esa situación de estado de cosas afecta al contrato de arrendamiento como vimos, sino que actualmente se extiende a todos los servicios públicos, le basta a cualquier ciudadano de la Venezuela del socialismo del Siglo XXI, testimoniar, y más que ello, padecer directamente, como más allá de la administración de justicia a la que dedicamos algunas líneas, en modo alguno son prestados a satisfacción los más elementales servicios públicos, como el del transporte, el parque automotor y vías de comunicación jamás habían estado en tal grado de pauperización; recolección de desechos y saneamiento ambiental, son montañas de basura que perennemente están presente en todas nuestras calles; el sector salud, las condiciones de hospitales y dispensarios, y la imposibilidad de obtener medicinas, lo que ha devenido en situación material de crisis humanitaria; y así en la misma fallida dirección, las políticas monetarias, las telecomunicaciones, las políticas alimentarias, la seguridad ciudadana, y cualquier otro servicio público, que son en definitiva las prestaciones esenciales que justifican la propia existencia del Estado y que ante esa imposibilidad de cumplir con sus fines, incluso pudiera tenerse más allá de un Estado de cosas, como un Estado fallido.

En el foro mundial, político, jurídico, económico y social, así como en la doctrina, no existe un acuerdo claro, universal e inequívoco por lo que debe entenderse como tal Estado fallido, pero su idea gira en torno a aquellos Estados que en modo alguno cumplen, o es muy pobre el cumplimiento de los requisitos y prestaciones mínimas debidas a sus ciudadanos respecto su orden interno, pero también respecto al orden internacional, se

muestran incapaces de formar parte de la comunidad internacional, sea porque resulten una amenaza a otros Estados en su seguridad o soberanía, o porque sus prácticas violatorias de derechos fundamentales, no pueden ser aceptadas tácitamente mediante el silencio de la comunidad internacional, bien por el desconocimiento e irrespeto del derecho internacional, o de las decisiones de órganos internacionales, desconocimiento y rechazo que llega a ser en casos abierto y expreso<sup>28</sup>.

En el presente trabajo, si bien partimos de precisiones sobre una relación jurídica esencial para el desarrollo social como lo es el contrato de arrendamiento, podemos observar como es solo una muestra de las desviaciones y desnaturalización generalizada que afecta toda la estructura de un Estado, es por ello que debe señalarse e insistirse que la situación actual que padecemos no es responsabilidad exclusiva del régimen, que se refiere a sí mismo como socialismo del Siglo XXI, aunque si en buena manera terminó, exterminó, definitivamente no solo el contrato de arrendamiento, sino muchas otras instituciones democráticas. Los antecedentes de tales perversiones los hallamos en un pasado con una lectura totalitaria del derecho, criterios tan arraigados que sobrevivieron la etapa más parecida a una democracia de 40 años que siguieron a enero de 1958.

Si hay alguna conclusión que puede extraerse, además de la material extinción del arrendamiento inmobiliario en Venezuela y que no es más que un conjunto de cosas que pareciéndose a un arrendamiento, no lo es, resulta su menester y su urgente rescate, el cual no podrá ser logrado jamás si no se hace mediante la voluntad más que política, la voluntad democrática para la recuperación del Estado de derecho, del que está en riesgo su propia existencia, y para lo cual es necesaria una lectura e interpretación constitucional del derecho, el salvamento de las instituciones democráticas, y más importante aún, la recuperación plena de las libertades civiles, políticas y económicas de los ciudadanos.

Valencia, 4 de noviembre de 2016

---

<sup>28</sup> Sobre teoría del estado fallido puede verse:

Flores Ruiz, José Fernando. ¿Estado o concepto fallido? Problemas que plantea la noción de falla estatal y los índices que intentan medirla. Revista Derecho del Estado. N° 27. Universidad Externado de Colombia. Julio - Diciembre 2011. Bogotá. Colombia.

<http://revistas.uxexternado.edu.co/index.php/derest/article/view/3018/2662>

Santos Villareal, Gabriel Mario. "Estados Fallidos. Definiciones conceptuales". Centro de Documentación, Información y Análisis Dirección de Servicios de Investigación y Análisis Subdirección de Política Exterior. Cámara de Diputados. México, Abril, 2009.

<http://www.diputados.gob.mx/sedia/sia/spe/SPE-ISS-07-09.pdf>

Zapata Callejas, John Sebastián LA TEORÍA DEL ESTADO FALLIDO: ENTRE APROXIMACIONES Y DISENSOS Revista de Relaciones Internacionales, Estrategia y Seguridad, vol. 9, núm. 1, enero-junio, 2014, pp. 87-110 Universidad Militar Nueva Granada Bogotá, Colombia

<http://www.redalyc.org/pdf/927/92731211004.pdf>