

La Reforma Constitucional y su impacto sobre el Contrato de Arrendamiento

Irma Isabel Lovera De Sola

Profesora de la Universidad Central de Venezuela y de la Universidad Católica Andrés Bello

Cada vez que leo la propuesta de Reforma Constitucional, sus artículos y las consecuencias que de ellos se derivarían, de ser aprobada, me lleno de sorpresa y desconcierto por los drásticos cambios que se nos impondrían, sin mencionar el procedimiento inconstitucional mediante el cual se ha tramitado.

Una de esas consecuencias es la relacionada con la subsistencia del contrato de arrendamiento, una vez vigente la normativa de dicha propuesta de reforma, y como la propiedad es el presupuesto básico de la posibilidad de celebrar un contrato de arrendamiento, corresponde analizar el artículo 115 de la propuesta, señala las características que tendría la propiedad privada. Dicho artículo después de hacer larga enumeración de otros tipos de propiedad, entra a señalar qué será considerado propiedad privada y a este respecto dice:

“Artículo 115. ... y la propiedad privada es aquella que pertenece a personas naturales o jurídicas y que se reconoce sobre bienes de uso, consumo y medios de producción legítimamente adquiridos, con los atributos de uso, goce y disposición y las limitaciones y restricciones que establece la ley. Igualmente, toda propiedad, estará sometida a las contribuciones, cargas, restricciones y obligaciones que establezca la ley con fines de utilidad pública o de interés general...”

En esta suerte de definición de la propiedad privada, y para la finalidad que me he propuesto, debo subrayar lo siguiente:

- a. El artículo señalado incluye a la propiedad privada dentro de un listado de clases o tipos de propiedad, pero ninguno de esos tipos de propiedad es un derecho, son *“formas de propiedad”* entre las cuales está la privada.
- b. También dice el artículo *“se reconoce...”*, es decir que la propiedad privada además de no ser un derecho es una concesión del Estado, no es inherente al ser humano, al ciudadano como venía siendo hasta la actual Constitución de 1999.
- c. Queda limitada a los bienes de uso, consumo y producción.
- d. Y agrega que de esos bienes de uso, consumo y producción solamente serán considerados como propiedad privada los legítimamente adquiridos, sin que quede claro si esta exigencia es solamente para los bienes de producción o también para los de uso y consumo, y tampoco sabemos qué le otorga esa legitimidad ni quien concederá este calificativo.

Estos conceptos de bienes de uso y consumo y bienes de producción legítimamente adquiridos, quedan para ser definidos e interpretados en futuras leyes, tal como la propia norma proyectada señala.

Así pues los temores sobre la desaparición de la propiedad privada surgidos al conocerse la propuesta presidencial del 15 de Agosto de 2007, debido a que se le habían quitado los atributos de uso, goce y disposición, que le fueron restablecidos en la discusión asamblearia, resurgen con mayor fuerza al constatar la intencional imprecisión de los conceptos sobre los cuales descansa este tipo de propiedad y la omisión de su condición de ser un derecho.

Dice el Dr. Allan R. Brewer Carías en su Estudio sobre el proyecto de *Reforma Constitucional* inconstitucional y fraudulentamente sancionado el 2-11-07,¹ lo siguiente:

“La consecuencia más dramática de la eliminación de un derecho, como derecho constitucional, es entre otros aspectos, la desaparición de las garantías constitucionales al mismo y en particular la desaparición de la garantía de la reserva legal, es decir, que las limitaciones o restricciones al derecho sólo podrían establecerse mediante ley formal emanada de la Asamblea Nacional, y no mediante decretos reglamentarios del Ejecutivo. Por ello, precisamente, por la desaparición del derecho a la libertad económica y sus garantías constitucionales, la reforma constitucional sancionada ha incorporado una **Disposición Transitoria Novena** en la cual se dispone que: Hasta tanto se dicten las normas que desarrollen los principios establecidos en el artículo 112 de esta Constitución, el Ejecutivo Nacional podrá, mediante decretos o decreto ley, regular la transición al Modelo de Economía Socialista.”

El significado preciso de esta escandalosa consecuencia, es que si bien la pretendida nueva constitución contiene una mención, que no una definición, de la propiedad privada, en la cual se indican desde ahora algunas de las restricciones que la afectan, una vez vigente esta nueva constitucionalidad, será el Poder Ejecutivo mediante Decretos (sin necesidad de una ley que lo habilite para ello) quien normará, regulará, restringirá, calificará, en fin legislará sobre ella sin limitación alguna, ya que la propiedad privada ha sido piedra angular del régimen económico de libertades garantizadas y promovida por el Estado.

Pero no pensemos que el Ejecutivo podrá legislar solamente en lo relacionado con el art. 112 que se dedica principalmente a hacer desaparecer la libertad económica y el libre desenvolvimiento de los ciudadanos en la actividad productiva de su preferencia y a imponer un modelo económico socialista, sino que incide de manera definitiva y profunda en la subsistencia misma de la propiedad privada como la hemos conocido hasta ahora y también en las formas futuras posibles de contratación. El Ejecutivo podrá legislar en todo lo relacionado con la denominada “transición al modelo de economía socialista”, en el cual, si nos guiamos por los principios del marxismo, no es viable el arrendamiento porque es tenido como una exploración de un bien en beneficio ilegítimo de un particular.

Por otra parte, la competencia del Ejecutivo para dictar leyes no durará solamente cuanto esté vigente la actual Ley habilitante que fue dictada por la Asamblea Nacional y regirá hasta el 30 de Junio de 2008, sino que además podrá sin límite temporal alguno, dictar Decretos y Reglamentos para normar la propiedad, la actividad económica en general, y por ende la posibilidad o no de contratar mediante arrendamiento.

Ante estas limitaciones a la propiedad y a la actividad económica, ahora debemos analizar qué impacto tendrán estas normas en los contratos de arrendamiento y si bajo su vigencia se podrá arrendar o no.

1 Brewer Carías, *Estudio sobre la Reforma Constitucional, Noviembre 2007*, en: [http://www.allanbrewercarias.com/Content/449725d9-f1cb-474b-8ab2-41efb849fea3/Content/Estudiosobre LA REFORMA CONSTITUCIONAL Nov.2007_doc_.pdf](http://www.allanbrewercarias.com/Content/449725d9-f1cb-474b-8ab2-41efb849fea3/Content/Estudiosobre%20LA%20REFORMA%20CONSTITUCIONAL%20Nov.2007_doc_.pdf)

Dice el Código Civil en su Artículo 1.579

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

La primera pregunta lógica que nos surge es: cómo un propietario que tiene tantas limitaciones para el ejercicio de la propiedad, se va a obligar frente a otra persona a “hacer (le) gozar” una cosa tan precariamente de su propiedad? Pareciera que el propietario asume el riesgo de no poder cumplir y el arrendatario el de no poder beneficiarse del goce que se le ha comprometido a cambio del pago de un canon de alquiler.

Por otra parte, si la propiedad, que es la base misma de la posibilidad de arrendar, es reconocida únicamente sobre bienes de uso y consumo y sobre bienes de producción legítimamente adquiridos, y no conocemos el significado y alcance exacto de ninguno de estos conceptos (uso, consumo y bienes de producción y tampoco de legítimamente adquirido), cómo vamos a arrendar en tan limitada situación?

Y quienes ya tienen bienes dados en arrendamiento, en qué situación quedarán a partir de la vigencia de la propuesta nueva constitución? Es que tendrán que rescindir los contratos? Es que esos contratos se transformarán en otra cosa? Es que el Estado declarará ilegítima la forma de adquisición de esa propiedad que está dada en alquiler y se quedará con esos bienes? Es que los arrendatarios tendrán que desocupar los inmuebles? Es que los inquilinos serán tenidos como dueños de los inmuebles porque se considerará ilegítima o ilegal esa propiedad o esa forma de contratación que es el arrendamiento?

Realmente no tengo respuestas a todas esas preguntas, pero sí podemos analizar otro de los artículos que forman parte de la propuesta de reforma, en el Bloque “B” emanado de la Asamblea Nacional, que podría acercarnos a lo que puede suceder no con todos los bienes arrendados pero sí con los inmuebles arrendados para vivienda.

El artículo 82 del Bloque B, dice:

“Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada, segura, cómoda, higiénica, con servicios básicos esenciales que incluyan un hábitat que humanice las relaciones familiares, vecinales y comunitarias. La satisfacción progresiva de este derecho es obligación compartida entre los ciudadanos y ciudadanas y el Estado en todos sus ámbitos.

El Estado dará prioridad a las familias y garantizará los medios para que éstas, y especialmente las de escasos recursos, puedan acceder a las políticas sociales y al crédito para la construcción, adquisición o ampliación de viviendas.

Toda persona tendrá derecho a la protección de su hogar o el de su familia declarándolo como vivienda principal ante los órganos del Poder Popular, y por lo tanto, contra él no podrán acordarse ni ejecutarse medidas preventivas o ejecutivas de carácter judicial, sin más limitaciones que las previstas en la ley o convención en contrario.”

Ya desde 1999, se había incluido la mención de la corresponsabilidad de los ciudadanos y el Estado en la satisfacción del derecho a una vivienda, ahora se agrega que *“toda persona tiene derecho a la protección de su hogar o el de su familia declarándolo como vivienda principal ante los órganos del Poder Popular, y por lo tanto, contra él no podrán acordarse ni ejecutarse medidas preventivas o ejecutivas de carácter judicial, sin más limitaciones que las previstas en la ley o convención en contrario”*.

Si nos dedicamos cuidadosamente a extraer las consecuencias de este artículo, podremos llegar a estas conclusiones:

- a. El Estado y los ciudadanos somos corresponsables de que cada persona y cada familia cuenten con una vivienda “*adecuada, segura, cómoda, higiénica, con servicios básicos esenciales*”, así pues, todos estamos obligados a poner nuestra contribución en ese sentido, que por demás es sabido que la necesidad de vivienda es una de las mayormente sentidas por millones de venezolanos y que el Estado ha demostrado su ineficiencia para resolverlo o mitigarlo.
- b. La protección al hogar ha sido vista por la mayor parte de quienes han examinado la propuesta de reforma como algo positivo, necesario y que existe en otros países desde hace muchos años, pero han temido señalar sus bondades por parecer oponentes tibios ante esta pretendida reforma, pero, en mi opinión no han profundizado con la mente puesta en los detalles e norma.

La vivienda familiar está protegida en Venezuela por dos normas de carácter tributario, la primera de la Ley de Impuesto sobre la Renta, que permite registrarla como vivienda principal, una vez demostrada la propiedad de la misma por parte del solicitante, cuyo efecto es el de dar un beneficio fiscal a la hora de vender ese inmueble para adquirir otro con el mismo objetivo de ser vivienda principal, y la otra norma, de la Ley de Impuesto sobre Sucesiones Donaciones y Ramos Conexos, mediante la cual el valor de la vivienda familiar heredada para continuar siendo tal, será considerado cero a los efectos de este impuesto. Ahora bien, ambos beneficios presuponen la demostración de la propiedad sobre dicho inmueble, además de otros requisitos que no tienen relevancia para mi objetivo actual.

Ahora se establece una plausible protección a la vivienda familiar, mediante su declaración ante los órganos del Poder Popular (que aún no sabemos cuáles son pero suponemos que serán los Consejos Comunales), ahora bien, esta declaración de vivienda principal no presupone la propiedad del bien, y en consecuencia, en mi opinión, sea cual fuere el título (comodatario, usufructuario, arrendatario, ocupante, detentador precario, invasor) mediante el cual una persona o una familia ocupe un inmueble y lo considere su hogar, podrá registrarla como tal y quedará automáticamente protegido contra cualquier medida judicial, preventiva o ejecutiva. Si bien es cierto que no se le confiere la propiedad del mismo, pero se le blindará contra toda acción judicial, preventiva o ejecutiva.

Derivar las consecuencias de esta consagración de vivienda principal por parte del ocupante de una vivienda significa, entre otras muchas cosas que: quienes viven en inmuebles adquiridos con créditos hipotecarios, no estarán obligados a pagarlos debido a que no podrán ser afectados por medidas judiciales, lo mismo con quienes los ocupan como arrendatarios a quienes les bastará acudir al Poder Popular y registrar el inmueble que ocupan como vivienda principal, para quedar excluidos del efecto de cualquier pretensión judicial, y así podríamos continuar agregando secuelas a esta protección que blindará a la vivienda principal contra la acción de acreedores, propietarios, poseedores legítimos y cualquiera otra persona que hubiera tenido justo derecho a reclamar la restitución del inmueble o el pago de una acreencia.

Considero que esta protección prevista en el artículo 82 de la propuesta de reforma de la Asamblea Nacional, si bien ampara a los actuales ocupantes de los inmuebles de vivienda, es una norma “miope” porque no visualiza lo que sucederá con quienes en la actualidad no habitan viviendas propias, que adeudan créditos hipotecarios ni viviendas arrendadas, es decir, no visualiza a los futuros demandantes de viviendas, que definitivamente no las conseguirán comprar ni arrendar, porque nadie que conozca esta norma les venderá ni les arrendará porque eso significará que se las estará regalando, no habrá más créditos para vivienda ni

habrá propietarios dispuestos a alquilar, por otra parte los ocupantes de inmuebles que los registren como vivienda principal deberán quedarse para siempre en esos lugares, se eternizarán allí, no podrán moverse, mudarse nunca, porque al no ser propietarios, no podrán vender y además si se mudan perderían la protección conseguida en forma exigua, con lo cual se consolida tanto el atropello a los propietarios, como la pobreza, la marginalidad de los ocupantes, y por otra parte, se arrebató a los propietarios de inmuebles de vivienda arrendados y otras formas de contratación, su legítimo derecho a cobrar una contraprestación por ellos y a rescatarlos, ya que se los despoja de la posibilidad de accionar judicialmente en forma efectiva.

Esto significa que, si acaso, el contrato de arrendamiento de inmuebles (y también de bienes muebles, maquinarias, etc.) sobreviviera sería en forma jurídicamente precaria, porque se le ha socavado su fundamento que es la propiedad, el arrendamiento de vivienda desaparecería y el de inmuebles destinados a otros usos, sería sometido a la decisión totalmente discrecional y por lo tanto posiblemente arbitraria del funcionario de turno que deba calificar su viabilidad, legalidad y hasta su legitimidad, y ello sin perder de vista que el Ejecutivo deberá legislar sobre toda la materia económica, para estimular el cambio al régimen socialista, lo cual incluye la valoración normativa de los tipos de contratos aceptables para esa nueva economía.

No está demás señalar que la Disposición Transitoria Novena, además de permitir al Ejecutivo legislar en materia económica en términos muy generales, viola la garantía de la reserva legal tanto a la propiedad como al régimen económico y violenta el principio de separación de poderes.