

ALGUNOS PROBLEMAS TEORICOS Y PRACTICOS DE LAS CONSIGNACIONES DE ALQUILERES

Irmisabel Lovera De-Sola
Abogado

SUMARIO

- I. PRESENTACION DEL TEMA
- II. EL ARTICULO 5º DEL DECRETO LEGISLATIVO SOBRE DESALOJO DE VIVIENDAS
- III. FORMULACION DEL ARTICULO 5º DEL DECRETO SOBRE DESALOJO DE VIVIENDAS
- IV. ALGUNOS PROBLEMAS PRACTICOS EN RELACION AL ARTICULO COMENTADO
- V. CONCLUSION

I. PRESENTACION DEL TEMA

Trataremos aspectos teóricos y prácticos de la llamada consignación de alquileres, a la cual recurren millares de personas, por ante los Juzgados de Parroquia y Municipio de todo el país, y que constituyen uno de los campos peor formulados legalmente, menos tratados teóricamente y más confusos en la práctica, tanto para inquilinos como para arrendadores, propietarios y abogados.

II. ARTICULO 5º DEL DECRETO LEGISLATIVO SOBRE DESALOJO DE VIVIENDAS

El artículo 5º del Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas, formula de manera vaga el procedimiento mediante el cual el arrendatario, a quien el arrendador no le ha recibido el pago del alquiler por motivos ilegítimos, puede llegar a ser considerado solvente, en virtud de la consignación del canon de arrendamiento, dentro de ciertas condiciones.

La primera duda que nos surge en relación al ámbito de aplicación de esta norma o su extensión, en el sentido de si rige o no para todos los contratos de arrendamiento, o solamente, como se ha dicho tradicionalmente, para los contratos a tiempo indefinido.

Para la época de redacción del Decreto que comentamos, el año 1947, normar las relaciones entre inquilinos y arrendadores significaba solamente pensar en contratos a tiempo indefinido, en su mayoría contratos verbales; entonces, ¿cómo saber si el legislador quiso establecer un régimen propio y único para los arrendamientos, para todos los que existían en aquel momento o solamente para los arrendamientos a tiempo indeterminado?

Es nuestra opinión sobre este punto, que se puede legítimamente argumentar en un sentido o en el otro, sin que ninguno de los dos razonamientos pueda considerarse incierto, ya que ni la exposición de motivos ni las disposiciones del indicado Decreto dan una orientación clara para justificar una respuesta excluyente.

Tenemos que subrayar el oportunismo o casuismo de nuestra legislación, la cual se ha venido elaborando bajo la presión de algún problema agobiante del momento,

sea cual fuere el tipo de gobierno, y al elaborar reglamentaciones no se toma en cuenta otra perspectiva que la que ofrece una visión pasajera. Esto, sumado a la lentitud con que evolucionan las reformas legislativas y la rapidez con la cual cambian las realidades sociales, pueden brindarnos una idea de lo que ha sucedido con las leyes confrontadas con el paso del tiempo; y no es este Decreto sobre Desalojo una excepción, ya que se redactó para algunos muy restringidos supuestos que han variado, y ya no es útil, e incluso a veces su aplicación resulta abiertamente injusta. Para afianzar nuestra afirmación de que se pueden sostener las dos posiciones, tanto que el Decreto sobre Desalojo, y especialmente en su artículo 5º, es aplicable a los contratos a tiempo indefinido, como también es aplicable a todos los contratos a plazo fijo, haremos algunas precisiones:

a) ¿Por qué no pensar que el legislador tuvo en mente únicamente lo que constituía la mayoría de los contratos de alquiler en su época, que eran sin término fijo?

b) ¿Por qué no pensar que el legislador quiso establecer un sistema mediante el cual el arrendatario, sea cual sea el plazo de su contrato, pudiera evitar quedar en insolvencia, ya porque el arrendador no le recibiera el pago o porque no habiéndolo aceptado tuviera que seguir el complejo proceso de la oferta real y depósito, que además es oneroso para el depositante?

c) ¿Acaso hay alguna norma que nos autorice a afirmar que el único artículo del Decreto sobre Desalojo de Vivienda que se aplica a los contratos a término fijo es la del 4º, que versa sobre el Derecho de Preferencia?

d) ¿Si el legislador no hizo salvedad alguna al referirse a las consignaciones de alquileres, no fijó el ámbito específico de aplicación en los contratos sin término fijo, podremos nosotros hacerlo?

Conocemos la opinión generalizada sobre el particular, y la hemos compartido como litigantes, pero ello no significa que nuestras conveniencias como abogados en el ejercicio nublen las posibilidades de razonamiento en el campo teórico.

III. LA FORMULACION DEL ARTICULO 5º DEL DECRETO SOBRE DESALOJO DE VIVIENDA

La formulación del artículo 5º del Decreto sobre Desalojo de Vivienda trae varias imprecisiones que deseamos mostrar con ánimo constructivo, al hacer observaciones personales y sugerencias para una futura redacción de esta norma.

A. Dice el artículo 5º que el arrendatario podrá consignar el alquiler cuando el arrendador rehuse recibírselo.

Los motivos que pueden inducir al arrendador a no recibir el alquiler son múltiples, por ejemplo:

— que el inquilino pretenda pagar una suma inferior a la que se ha pactado en el contrato o a la que aspira el arrendador, ya sea una suma fijada convencionalmente o por una regulación.

— que el contrato a plazo fijo se haya vencido.

— que el arrendador desee provocar insolvencia del arrendatario.

— que el arrendatario haya traspasado el inmueble ilegalmente y sea el ocupante quien pretenda cancelar el canon de arrendamiento.

— que el arrendador ya no administre el inmueble.

Estos motivos son los más frecuentes, pero existen muchos otros.

El arrendatario, salvo casos excepcionales, no tiene forma de demostrar ese requisito previo que le exige el supuesto del artículo 5º en referencia, o sea el rechazo del pago por el arrendador, pero ya mostraremos que sí hay vías indirectas para conocer de manera más o menos clara que el pago ha sido rehusado.

B. El único legitimado activo del procedimiento de consignación es el arrendatario y, por supuesto, su apoderado.

Objetamos de manera enérgica la permisividad con que en algunos Juzgados de Parroquia o Municipio se acepta que terceras personas, sin siquiera presentar autorización alguna, consignen alquileres de inmuebles sobre los cuales no tienen interés legítimo alguno. En estos casos se ha venido salvando el escollo con una infeliz expresión de "Consignado por a nombre de, arrendatario"

Si bien es cierto que el artículo que comentamos adolece de defectos importantes, no es uno de ellos el no haber definido quién puede consignar, quién puede utilizar legalmente ese procedimiento que entendemos como privilegio para el arrendatario únicamente.

Es deber de los jueces competentes, para recibir consignaciones, vigilar la legitimidad de los procedimientos y evitar así que las consignaciones se conviertan en un amparo de ocupantes ilegales de inmuebles y sombra protectora para traspasos ilegítimos.

C. En cuanto al plazo dentro del cual debe hacerse la consignación para que al finalizar este procedimiento el arrendatario sea considerado como solvente, la norma establece quince (15) días contados a partir del vencimiento.

En la actualidad, la mayor parte de los contratos de arrendamiento son escritos y fijan cinco (5) días a partir del vencimiento como plazo para el pago; ahora bien, en el caso que el pago sea rechazado, el arrendatario tendrá el beneficio de un plazo mayor o sea el de diez (10) días más para consignar el monto del alquiler.

D. Con excelente criterio el legislador establece en beneficio del arrendatario, una excepción al principio general de que las acciones deben intentarse en el domicilio del legitimado pasivo, que en este caso sería el arrendador, al fijar como lugar de la consignación el de la ubicación del inmueble, aun para el caso en que se hubiere establecido domicilio especial.

E. El escrito mediante el cual se hace constar la consignación bien sabemos que ofrece mínimas dificultades para el consignante, ya que normalmente el Juzgado le suministra una planilla para rellenar; así, pues, queda transferida al Juez y Secretario del Juzgado la responsabilidad de que el escrito contenga todas las menciones exigidas por la ley.

F. Es una obligación legal del Juez ocuparse con la mayor diligencia de que el Alguacil del Tribunal haga las notificaciones de las consignaciones, en las direcciones suministradas por los arrendatarios.

Sobre este particular encontramos la variedad más insospechada de interpretaciones, por un lado, y de prácticas viciadas por el otro, lo cual nos ha preocupado siempre, debido a las consecuencias que ello trae para ambas partes, arrendadores y arrendatarios. Hay casos en que al arrendatario no se le pide la dirección del arrendador, entre los datos que debe suministrar en el escrito de consignación; así, pues, se dejan acumular consignaciones de un arrendatario sin ocuparse de la notificación, supuestamente porque el consiguiente no la ha suministrado, hasta el momento en que el arrendatario se dirige al Tribunal donde ha estado consignando y expone el problema de que lo han demandado por falta de pago, habiendo consignado los alquileres, y es en ese momento cuando el funcionario encargado de recibir las consignaciones le informa al inquilino que "si quiere" se puede notificar. No se piense que es una fantasía lo que expongo, nos consta personalmente y nos asombra tal proceder.

Otras veces el alguacil percibe una suma para transporte a fin de realizar la notificación y, sin embargo, no la hace, a pesar de las instrucciones del Juez en tal sentido.

Otra variedad de práctica en las notificaciones de consignaciones es la que se realiza de manera espasmódica e impredecible, cuando el funcionario del Tribunal estima que se han acumulado muchas consignaciones y no se ha notificado, entonces envía un telegrama al arrendador en el cual lo cita para que acuda al Juzgado en día y hora determinados, sin señalar que se trata de una consignación de alquileres.

También queremos mencionar a aquellos jueces y alguaciles diligentes, que sí gestionan las notificaciones y hacen constar en los expedientes correspondientes los resultados de las mismas. Así mismo deseo destacar al personal que se encarga del agotador trabajo de recibir consignaciones, que lo hacen con dedicación, exactitud y buen trato hacia el consignante, personas que están exclusivamente dedicadas a estos trámites de depósitos y retiros de dinero, y lo realizan con toda responsabilidad.

G. Cumplidas todas las formalidades ya mencionadas se puede, y sólo así, considerar la consignación como "legítimamente efectuada", cuya consecuencia jurídica directa es la solvencia del arrendatario.

A este respecto compartimos la jurisprudencia del Tribunal de Apelaciones de Inquilinato y particularmente una sentencia que estuvo bajo la ponencia del Dr. Francisco de Sales Pérez, en el sentido de considerar como únicas consignaciones verdaderamente liberatorias de la obligación de pagar al arrendador, aquellas que se ajustan a todas y cada una de las formalidades y requisitos enumerados, incluida la notificación del arrendador.

A pesar de ello debo subrayar que en ciertos casos deberá el Juez de la causa, o sea el Juez ante quien se demande la resolución del contrato por falta de pago, flexibilizar el rigor de la norma a fin de que el arrendatario diligente que haya realizado correctamente las consignaciones, no sufra las consecuencias de la negligencia o el exceso de trabajo y el poco personal con que cuentan los Juzgados competentes para los trámites de consignación de alquileres. Corresponderá, pues, al Juez apreciar estas variables a fin de dar la más equitativa aplicación a la ley, cuando deba decidir un juicio por falta de pago.

IV. Debemos encarar dos problemas que, si bien no están explícitamente contenidos en la norma objeto de este examen, son cruciales y motivan no pocas y graves consecuencias prácticas.

1º) La cantidad o monto de la consignación.

2º) Significado de la expresión, la suma consignada a "*la orden y disposición del arrendador*".

1. Cantidad o monto de la consignación

Bien sabemos, quienes nos dedicamos a esta materia, que es el monto del canon mensual y las divergencias que surgen entre arrendador y arrendatario en razón de su variación en la cuantía, una de las causas más frecuentes de consignaciones.

Contractualmente se establece una cantidad que debe ser pagada mensualmente y luego puede variar por diversas causas, y es posible que si el canon de alquiler aumenta, por ejemplo en razón de una regulación nueva, el inquilino para evadir la obligación del pago del aumento, decida consignar el monto del canon anterior.

En estos casos el arrendatario pretende utilizar un procedimiento concedido en su amparo, para evadir una obligación legal, como es la del pago del canon de arrendamiento completo. Consideramos que el Juez o funcionario encargado de recibir las consignaciones, puede exigir del consignante los siguientes documentos:

Contrato de arrendamiento, recibos anteriores de pago y copia de la regulación vigente, y así evitar el uso indebido de procedimiento ideado con otros fines.

También la agilización del trámite de la notificación al arrendador puede evitar el mal uso de las consignaciones, ya que éste procederá en resguardo a sus intereses y derechos, y se evitará que el arrendatario quede amparado habiendo incumplido.

En resumen, la cantidad o monto de la consignación será la que conste en el contrato, o la que se desprenda de la regulación vigente, o la que legítimamente exija el arrendador en los casos de inmuebles exentos de regulación.

2. *Significado de la expresión, la suma consignada queda a "la orden y disposición del arrendador"*

Aquí entramos en campo minado, ya que si señalamos divergencias en lo relacionado con las notificaciones, aquí la confusión es total. Cuando se han cumplido todas las formalidades indicadas por el Legislador, se podrá considerar la consignación como "legítimamente" realizada y las sumas consignadas quedan a la "orden y disposición" del arrendador, no del arrendatario, esta expresión en unívoca, solamente significa que únicamente el arrendador en favor de quien se ha realizado la consignación podrá decidir si la acepta o no y, en consecuencia, será únicamente él quien podrá retirarla y bajo ningún respecto podrá el arrendatario pretender que se le devuelvan las sumas de dinero que ya no están a su orden, sino a "*la orden y disposición del arrendador*". En este caso el arrendatario que pretendiera la devolución de la suma consignada deberá ser considerado con igual falta de cualidad de un tercero cualquiera que pretendiera la entrega de un dinero que no está a su nombre.

No compartimos el criterio de que a las consignaciones les es aplicable la norma de la oferta real y depósito del Código Civil que permite su retiro por el oferente, ya que mal pueden buscarse normas supletorias de silencio del Legislador cuando no ha habido tal silencio y, por el contrario, el Legislador ha sido explícito y preciso al señalar que lo consignado queda a la orden y disposición del arrendador, expresión ésta que no admite otra interpretación que la que se desprende literalmente del significado de sus palabras.

Ahora bien, es necesario hacer una distinción, y en esto compartimos de nuevo, el criterio del Tribunal de Apelaciones de Inquilinato. Si el arrendador no ha sido notificado de la consignación, el arrendatario puede retirar la suma consignada o el arrendador podría también si se hubiese enterado de tal consignación por medios diferentes de la notificación del Tribunal. Si el arrendador ha sido notificado de la consignación, es él y nadie más, como ya quedó dicho, quien puede retirar la cantidad de dinero consignada.

Existe otro criterio muy extendido, y es el de considerar que como no existe norma que prohíba expresamente al Juez devolver las consignaciones al arrendatario, se le puede devolver al arrendatario, lo cual consideramos igualmente errado y sostenemos la opinión ya expuesta.

Es, a todas luces, incoherente y no puede atribuirse al Legislador el haber establecido un procedimiento de consignación de cánones de arrendamiento, para proteger al consignante que al final del trámite será considerado solvente y, al mismo tiempo, permitir que ese mismo sujeto de la protección jurídica, pueda retirar la suma depositada y seguir siendo considerado solvente.

Ratificamos que la expresión "a su orden y disposición" no admite dudas y crea una obligación de custodia de su cumplimiento en cabeza del Juez.

V. CONCLUSION

Esperamos que con la mayor urgencia se legisle sobre tan importante materia como es la de las consignaciones, que afecta a inmenso número de arrendatarios y arrendadores; pero aún más importante, mientras no haya otra norma sobre el particular, es dar una recta interpretación y cumplimiento del Artículo 5º del Decreto Legislativo sobre Desalojo de Vivienda.