

EL JUICIO DE DESOCUPACION EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS A TIEMPO INDETERMINADO EN VENEZUELA

Pedro Miguel Reyes S.

SUMARIO

I. INTRODUCCION. II. NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO ADMINISTRATIVO QUE AUTORIZA EL DESALOJO. III. NATURALEZA JURIDICA DEL PROCEDIMIENTO CUMPLIDO ANTE EL TRIBUNAL DE APELACIONES DE INQUILINATO Y LOS TRIBUNALES DE DISTRITO AL CONOCER LA MATERIA INQUILINARIA. IV. CONCLUSION.

I. INTRODUCCION

Recientes decisiones judiciales de la jurisdicción Contenciosa-Administrativa, han modificado el sistema procesal sostenido por muchos años en el ámbito inquilinario, en efecto, las sentencias en comento ratifican el carácter constitutivo y de condena de las decisiones emanadas de los órganos judiciales que integran dicha jurisdicción, acordando en consecuencia la ejecución de tales fallos, en el sentido de practicar desalojos; haciendo por lo tanto ineficaz e innecesario cumplir el juicio de desocupación en sede judicial ordinaria.

El juicio de desocupación ha sido el medio procesal que tiene por finalidad permitirle al arrendador, que por un acto voluntario resolvió el contrato de arrendamiento a tiempo indeterminado, obtenga la entrega del inmueble objeto de la relación contractual; en otros términos, es la pretensión procesal que se sigue por el procedimiento establecido para los juicios breves, cuya finalidad es obtener el uso y goce de un bien inmueble ocupado por un mero tenedor que tiene la obligación de devolverlo. En nuestro país para la procedencia de tal acción judicial, se requiere que el arrendador haya obtenido previamente de la Administración una autorización producto de haberse calificado la existencia de algunas de las causales que dan lugar a dicha providencia administrativa. El fundamento y razón de esta previa autorización administrativa para intentar la acción de desocupación ante la jurisdicción ordinaria, así como los otros medios de control que ejerce la Administración en la actividad inquilinaria, es la vocación interventora del Estado para controlarla; lo que pretende lograr al participar en la relación locatoria, supervisando su desenvolvimiento y evitando situaciones de abuso y especulación que se plantean en nuestro país, por el histórico exceso en la demanda de viviendas y una oferta restringida.

Ahora bien, el objeto de nuestro estudio está dado en fijar criterios en torno a la efectiva realidad procesal venezolana, en el sentido de establecer si dentro de la fase contenciosa-administrativa de revisión del acto administrativo que autoriza el desalojo se cumple o no el juicio de desocupación. Para alcanzar la meta fijada primero analizaremos la naturaleza jurídica tanto del acto administrativo que autoriza el desalojo, así como del procedimiento cumplido ante el Tribunal de Apelaciones de Inquilinato y los Tribunales de Distrito cuando conocen de las "apelaciones" interpuestas contra las decisiones administrativas que recaen en las solicitudes de desalojo; por último señalaré las conclusiones de este estudio, donde expondré la opinión personal en referencia al asunto que nos ocupa.

II. NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO ADMINISTRATIVO QUE AUTORIZA EL DESALOJO

Establecido el objeto de nuestro estudio, corresponde ahora indagar y precisar la naturaleza y los consecuenciales efectos del acto administrativo emanado de la Dirección de Inquilinato del Ministerio de Fomento o de los Concejos Municipales que autorizó el desalojo de un inmueble. En efecto, el Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas en su primer artículo establece las causales por las cuales se puede solicitar la desocupación; el artículo 2º señala que al ser autorizada la petición de desocupación se le concederá al inquilino un plazo de tres meses para que entregue el inmueble por él ocupado. Se desprende de lo anterior, que al acto administrativo dictado en ejecución de la norma citada, son actos administrativos autorizatorios, que constituyen un requisito de procedencia para obtener en definitiva mediante un procedimiento judicial posterior, la desocupación del inmueble.

Los actos administrativos autorizatorios son actos habilitantes que establecen en la esfera jurídica del administrado interesado un supuesto necesario, para poder ocurrir por vía judicial ordinaria, y solicitar allí la desocupación conforme a lo establecido en el artículo 1.615 del Código Civil en concordancia con el artículo 706 del Código de Procedimiento Civil, que sujetan a la jurisdicción civil ordinaria el juicio de desalojo y bajo el procedimiento del juicio breve.

Por su parte los actos autorizatorios, además de tener un contenido mero declarativo, expresado en la constatación de supuestos de hecho preexistentes; también tienen un evidente carácter constitutivo, por establecer en la esfera jurídica del administrado una nueva situación de derecho al obtener la habilitación necesaria para realizar determinadas actuaciones, que sólo puede acometer mediante esta providencia. En consecuencia, la calificación que hacen la Dirección de Inquilinato del Ministerio de Fomento o el Concejo Municipal estableciendo la existencia de una de las causales para la desocupación de viviendas, indicadas en el Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas, es un típico acto autorizatorio, que primero constata la existencia de los supuestos indicados en la norma, realizando así su naturaleza inmediata y mero declarativa; pero al mismo tiempo, tiene una esencia mediata y constitutiva al permitirle al interesado demandar por desocupación al arrendatario, al obtener la autorización del organismo administrativo. Esta fue la efectiva intención de nuestro legislador al establecer esta autorización para el desalojo. Por lo cual, no es posible otorgarle a este acto administrativo consecuencias extrañas a su esencia, que lo dilatan y expanden hasta sustituir el juicio de desalojo, por el hecho que la legalidad de tal acto administrativo sea revisado por un organismo judicial contencioso administrativo, como lo asienta la jurisprudencia en estudio.

III. NATURALEZA JURÍDICA DEL PROCEDIMIENTO CUMPLIDO ANTE EL TRIBUNAL DE APELACIONES DE INQUILINATO Y LOS TRIBUNALES DE DISTRITO AL CONOCER LA MATERIA INQUILINARIA.

El procedimiento seguido por el Tribunal de Apelaciones de Inquilinato y los Tribunales de Distrito al conocer la materia inquilinaria, lo hacen mediante un especial recurso de anulación contencioso administrativo contra actos administrativos emanados de los Concejos Municipales o de la Dirección de Inquilinato del Ministerio de Fomento, éste último en jurisdicción del Distrito Federal y del Distrito Sucre del Estado Miranda. Recurso de anulación que tiene por finalidad establecer el derecho objetivo supuestamente lesionado y no derechos subjetivos, a pesar de que el procedimiento y la decisión respondan a un interés subjetivo de los particulares.

El Tribunal de Apelaciones de Inquilinato y los Tribunales de Distrito tienen una jurisdicción limitada a revisar la legalidad de la actividad de la Administración, que tiene competencias definitivamente distintas a la que detenta la jurisdicción ordinaria que conoce del juicio de desocupación, donde se resolverán conflictos entre derechos subjetivos que emanan de una relación contractual, sobre la cual tanto el arrendador como el arrendatario podrán ejercer diversas defensas vinculadas a la relación locatoria. Por lo cual el derecho subjetivo del arrendador de lograr el desalojo se ubica dentro de la categoría de derechos denominados "condicionados"; en efecto, observemos que su procedencia está sujeta a su compatibilidad con un interés público, que en el presente caso verifica la Administración, y lo acuerda mediante la autorización para el desalojo que otorga la Dirección de Inquilinato o los Concejos Municipales, según sea el caso. El Tribunal de Apelaciones de Inquilinato o los Tribunales de Distrito tienen entonces competencia para conocer de la impugnación por ilegalidad hecha por la persona parte en el procedimiento administrativo inquilinario, mediante ese especial recurso contencioso administrativo que se concreta en la interposición de la "apelación" de la Resolución dictada.

En presencia de una Resolución que autorice un desalojo, ésta puede efectivamente ser llevada por esta especial "apelación" para su revisión ante el Tribunal de Apelaciones de Inquilinato o por ante el Tribunal de Distrito, según sea el caso; pero tal supuesto no transforma la naturaleza administrativa de la Resolución, tampoco puede pretenderse que el procedimiento de impugnación se transforme en el juicio de desocupación que culmina con una sentencia que condena al arrendatario al desalojo del inmueble que ocupa.

El arrendador al obtener el acto administrativo autorizatorio para intentar el desalojo que cause estado, o una decisión firme del Tribunal de Apelaciones de Inquilinato; puede en consecuencia ocurrir ante la jurisdicción ordinaria para lograr el desalojo. El procedimiento anterior es evidentemente complejo y lento que aporta en muchos casos una justicia tardía, pero todo ello ha sido la voluntad del legislador al regular el hecho inquilinario y al perfeccionar la jurisdicción contenciosa administrativa en esta área. Es al legislador a quien le corresponde modificar el sistema establecido, conjugando las realidades sociales y económicas del hecho inquilinario, con los principios de economía procesal y el necesario equilibrio entre el arrendador y el inquilino, así como de racionalidad de la actividad administrativa y judicial para esta fundamental regulación. Pero admitir que dentro de la fase contenciosa administrativa, revisora del acto administrativo de la Dirección de Inquilinato o del Concejo Municipal que recae sobre una solicitud de autorización para un desalojo, se cumple además la fase judicial ordinaria del juicio de desalojo, sería eliminar de tal procedimiento el principio contradictorio que se cumple en la fase judicial, por el cual el arrendatario tiene el derecho de alegar y ser oído sobre las defensas que pueda oponer ante las pretensiones del arrendador en relación al contrato que los vincula y a la pretensión de desalojarlo; por cuanto la fase contenciosa administrativa no puede y no va a conocer derechos subjetivos, por cuanto su función es restablecer el derecho objetivo.

Admitir además, que las sentencias dictadas por el Tribunal de Apelaciones de Inquilinato que declaran con lugar las solicitudes para obtener la autorización para el desalojo, pueden ejecutarse en el sentido de desalojar al inquilino, tendría dicho supuesto un evidente carácter contra legem, por tener los artículos 1.615 del Código Civil y 706 del Código de Procedimiento Civil, plena vigencia; y corresponderle a la jurisdicción ordinaria el conocimiento del juicio de desocupación una vez obtenida la autorización emanada de los organismos administrativos competentes.

IV. CONCLUSION

Como bien conocemos, la legislación inquilinaria en Venezuela ha sido elaborada por fragmentos, respondiendo a nuestras realidades inquilinarias coyunturales, y alejada de criterios jurídicos que le aporten claridad y coherencia a este ámbito legal. Pero aún con tales fallas, podemos y debemos concluir afirmando dentro del marco de una interpretación sistemática, que ha sido voluntad del legislador al no derogar el artículo 1.615 del Código Civil, mantener en el procedimiento para lograr el desalojo de un inmueble arrendado a tiempo indeterminado, dos fases: una previa y administrativa que califica la procedencia de este derecho condicionado, y una segunda de naturaleza judicial que se verifica ante los Tribunales ordinarios mediante el juicio de desocupación.