

Comentarios Monográficos

ARRENDAMIENTO Y ARBITRAJE. LA NUEVA LEY DE ARRENDAMIENTOS INMOBILIARIOS Y LA LEY DE ARBITRAJE COMERCIAL

Irmaisabel Lovera De-Sola
Abogado

Existen *dos premisas* básicas para que sea posible llevar un conflicto al ámbito del arbitraje previsto en la Ley de Arbitraje Comercial promulgada el 7 de Abril de 1.998, esas premisas son: Que se haya pactado expresamente entre las partes en el contrato del cual se trate, la posibilidad de que las diferencias, o al menos algunas de ellas, surgidas de dicho compromiso contractual sean presentadas ante árbitros para ser resueltas, es decir que se haya incluido una cláusula arbitral, y la segunda premisa, que el punto sobre el cual versa la controversia sea de los que pueden ser convenidos con entera libertad, es decir que sean disponibles, que no esté comprometido en ese asunto específico el Orden Público y las buenas costumbres y por tanto pueda ser negociado entre partes y/o frente a un árbitro, dentro del dominio de la autonomía de la voluntad.

Desde esta perspectiva, y con una visión tradicional de lo que ha sido el Derecho Inquilinario en nuestro país desde el año 1.947, cuando fue promulgado el Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas, serían muy pocos los asuntos inquilinarios que podrían ser dilucidados por árbitros, debido a que la mayor parte y las más importantes de las cláusulas contractuales estaban restringidas por una rígida legislación intervencionista. Sin embargo, después de examinar la evolución de la legislación de arrendamientos en Venezuela desde 1.961 hasta ahora, y en especial después de la promulgación el pasado 26 de octubre de 1.999 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, nuestra conclusión final será muy diferente.

Lo que hemos convenido tácitamente en llamar el “*Derecho Inquilinario*” surgió por agregación de diferentes normas dictadas por diversas autoridades en muy distintos momentos de la historia del país. Así por ejemplo, el *Decreto Legislativo sobre Desalojo de Vivienda, fue dictado por la Asamblea Nacional Constituyente en el año 1.947*, la *Ley de Regulación de Alquileres*, que tuvo como único objetivo fundamentar la intervención del Estado en los precios de los arrendamientos y evitar la especulación en este ramo que afectaba a los más desvalidos económicamente, debido a la escasez de viviendas, pero que no se limitó a las viviendas, sino que incluyó también a los locales destinados a cualquier uso, fue dictada en el año 1.960 y tan pronto comenzó su vigencia, en Agosto del mismo año 60, el Ejecutivo, valiéndose de la facultad que le concede el Parágrafo Único del Artículo 5° de la misma Ley, se vió obligado a aumentar los porcentajes de rentabilidad a aplicarse sobre el avalúo de los inmuebles, a fin de que los alquileres fijados por el organismo encargado de ello, estuvieran más acordes con la realidad del mercado de aquel momento, pues si se aplicaba solamente la Ley, los montos de los alquileres eran irrisorios.

Posteriormente también en 1.960, el 9 de Setiembre, se dictó el *Reglamento de la Ley de Regulación de Alquileres* y del Decreto sobre Desalojo de Viviendas ya citado, para reglamentar esa normativa, establecerle un procedimiento (con lo cual el Ejecutivo violó la Reserva Legal), pero sin embargo el Reglamento se ha venido aplicando durante casi cuarenta años, con una *pequeña modificación* que se le hizo el 26 de Enero de 1.972, para permitir la regulación en planos de las futuras edificaciones que aún estaban en proyecto o en proceso de construcción. Se pensó que con esta posibilidad los promotores inmobiliarios podrían calcular la

rentabilidad de su proyecto y futura edificación y destinarla al arrendamiento; pero como es sabido, esto nunca fue así y fue otra normativa fallida en cuanto al objetivo de estimular la construcción para alquilar.

En el año 1.971 el Dr. Rafael Caldera, Presidente en aquel primer período, dictó dos Decretos (Nos. 513 y 576 del 6 de Enero y 14 de Abril de 1.971 respectivamente) para restringir la venta de los llamados “*apartamentos viejos*”, que eran aquellos que habiendo estado arrendados, sus propietarios decidieran venderlos bajo el régimen de Propiedad Horizontal. Se intentó controlar ese mercado secundario de viviendas y locales, pero lo que se consiguió fué lo contrario, fué anular, invalidar, ahorcar legalmente, la venta de esos apartamentos al poner como requisito que esos inmuebles fueran vendidos al precio fijado en el último avalúo efectuado por la Dirección de Inquilinato, lo cual significaba un control directo al precio de transacción de los inmuebles arrendados que se pusieran a la venta. El resultado fue que no solamente se paralizó el mercado de los “*apartamentos viejos*”, sino que los propietarios prácticamente abandonaron los inmuebles debido a que su baja rentabilidad no solamente no satisfacía sus expectativas, sino que tampoco permitía repararlos y mantenerlos adecuadamente, cancelar los impuestos municipales cada vez más altos, pagar los salarios de los conserjes, los requerimientos de equipos de prevención y extinción de incendios, electricidad y demás cargas; y por otra parte esos Decretos dejaron a gran parte de la clase media que ocupaba apartamentos arrendados, sin la posibilidad de comprar esos inmuebles donde ya vivían, los cuales les eran ofrecidos a precios más bajos que los recién construidos y con facilidades de financiamiento bancario o particular.

Hasta ese momento, la legislación, reglamentación, decretos, etc., estaban *guiados por el deseo de controlar* más y más los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos destinados a cualquier fin, fuera vivienda, comercio, oficina, escuela, consultorios, clínicas, industrias, etc. Pero *a partir de 1.987*, las cosas han ido cambiando, y ha venido sucediendo algo muy diferente. El Ejecutivo Nacional y el Ministerio de Fomento, (luego el Ministerio de Desarrollo Urbano y más recientemente el Ministerio de Infraestructura) han tomado otra orientación y en vez de agregar controles, los mismos, discretamente, sin gran difusión por parte de los medios de comunicación, casi en forma subrepticia, se han ido moderando y algunos desmontando, aunque, visto desde afuera (desde la perspectiva de quienes no son abogados o son propietarios de inmuebles ni administradores de los mismos) parecía que todo seguía igual.

En el *18 de Marzo del año 1.987*, se dictó el *Decreto N° 1.493* de la Presidencia de la República, mediante el cual se autorizaba al Ministerio de Fomento a declarar exceptuados de regulación los inmuebles urbanos y suburbanos cuya construcción se hubiera iniciado a partir del *2 de Enero de 1.987*, siempre que así fuera solicitado y acordado por la Dirección de Inquilinato, previo el cumplimiento de los requisitos exigidos por ese Despacho, como demostrar con la Cédula de Habitabilidad o el Permiso de Construcción, la fecha real de esa edificación y dicha exoneración se acordaría por un plazo de diez años prorrogable por cinco más.

El 15 de Junio de 1.989, la Presidencia de la República dictó el *Decreto N° 298*, en el cual se conservaba el mismo criterio de autorizar al Ministerio de Fomento, por medio de la Dirección de Inquilinato a exceptuar de regulación a los inmuebles nuevos que se hubieran construido con posterioridad al 2 de Enero de 1.987 o se encontraran en construcción para esa fecha; esa excepción sería por veinte años prorrogables por cinco más.

Por otra parte, todos los inmuebles construidos a partir del 1° de Diciembre de 1.992, están exceptuados de regulación por veinte años, es decir, el monto mensual del alquiler es de libre contratación entre las partes, en virtud del *Decreto N° 2.624 del 5 de Noviembre de 1.992* dictado por el Presidente de la República; aunque sí estaban sometidos al Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas, es decir que la duración y terminación del arrendamiento estaba intervenida por el Estado.

Por su parte, la *Corte Suprema de Justicia*, en varias sentencias recientes, la primera del 7 de Agosto de 1.997 con ponencia de la Dra. Hildegard Rondón de Sansó, sin votos salvados, había excluido los locales comerciales (es decir, todos los inmuebles no destinados a vivienda), de la aplicación de las normas del Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas, por lo cual la duración de los contratos de arrendamiento sobre estos inmuebles había pasado del estricto control estatal que fijaba taxativamente las únicas causas justas para solicitar y obtener una desocupación, al dominio de la autonomía de la voluntad y a regirse, como fue antes de la legislación especial, por las normas de derecho privado contempladas en el Código Civil.

Y para mayor novedad, el *Artículo 9° de la Nueva Ley del Subsistema de Vivienda* que vino a sustituir a la Ley de Política Habitacional, excluye a todas las viviendas construidas bajo su protección e iniciativa, tanto de la aplicación de la Ley de Regulación de Alquileres como del Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas, con lo cual todas las llamadas “viviendas de interés social” están excluidas del “Derecho Inquilinario” y son negociables libremente, según oferta y demanda y la duración de los contratos están sometida al compromiso entre las partes y al derecho común.

Más aún, en sentencia del 24 de Noviembre de 1.998, la *Sala Plena de la Corte Suprema de Justicia*, declaró el decaimiento de los llamados Decretos Caldera del año 1.971 sobre venta de apartamentos “viejos”, fundamentándose en que dichos Decretos tuvieron como basamento la suspensión de las garantías económicas que regía para el momento de su promulgación, por lo tanto, si bien sobrevive el preferente derecho de los arrendatarios de inmuebles destinados a vivienda a adquirir la propiedad de los mismos, preferencia consagrada en otros textos legales, el precio ya no será el que haya fijado la última regulación vigente, sino que será el precio del libre mercado inmobiliario para ese momento.

De esta evolución del Derecho Inquilinario podemos observar que aspectos que no eran disponibles del contrato de arrendamiento ahora lo son y podemos considerar que dentro del ámbito de la autonomía de la voluntad en los contratos de arrendamiento de inmuebles urbanos, cada vez ingresan más numerosos asuntos, así por ejemplo:

El monto del *alquiler máximo* mensual a pagar por el arrendamiento de un local, es de Orden Público, si el inmueble fue construido antes del 1° de Enero de 1.987 y es de libre decisión o contratación entre las partes, para los inmuebles construidos a partir de esa fecha (sí bien los inmuebles construidos entre el 1° de Enero de 1.987 y el 30 de Noviembre de 1.992 debía solicitarse y obtenerse la excensión mediante Resuelto de la Dirección de Inquilinato). Por lo tanto podría someterse a Arbitraje Comercial el monto del arrendamiento de un local comercial o industrial en caso de ser ese el punto controvertido, bien por dificultad en la interpretación de una cláusula contractual sobre ese aspecto o por negociaciones para una nueva contratación, entre quien ha sido arrendatario y aspira continuar, y el arrendador.

La duración y terminación de los contratos a plazo fijo e indeterminado, es un aspecto de la contratación arrendaticia que ha estado regido por el Decreto Legislativo sobre Desalojo de Viviendas, el cual desde la primera sentencia dictada por la Sala Político-Administrativa de la Corte Suprema de Justicia, el 7 de Agosto de 1.997, se ha venido considerando que los locales comerciales no están amparados por las disposiciones de Orden Público de dicho Decreto. Al dictarse esa sentencia, como fue única durante algunos meses y aunque no tuvo votos salvados, se pensó que era una situación precaria para tomar posición doctrinal al respecto, pero hoy día ya han habido no menos de siete sentencias que acogen la misma doctrina, de la misma Sala con ponencias de diferentes magistrados como: la Dra. Josefina Calcaño de Temeltas (4-12-97 y 2-7-98) y el Dr. Alfredo Ducharme (12-2-98), lo cual nos permite considerar en forma más certera que los locales comerciales no se consideraban sometidos, en lo referido a la duración de la contratación, a otra norma que no fuera el propio contrato

entre las partes y a las del Código Civil sobre arrendamiento, y por lo tanto la duración del contrato locativo también podía ser sometido a arbitraje, porque había pasado, por vía jurisprudencial, a ser disponible.

NUEVA LEY DE ARRENDAMIENTOS INMOBILIARIOS

Promulgada el martes 26 de Octubre del presente año, dentro del marco de la ley que habilitó al Presidente de la República para legislar en diversas materias económicas y financieras, así como sociales y tributarias, la *Ley de Arrendamientos Inmobiliarios* publicada en la Gaceta Oficial Extraordinaria N° 5.398 de la misma fecha, ha venido a dar un cambio total a la tradicional “*legislación inquilinaria*”, al modificar sustancialmente las bases sobre las cuales se fundamenta, así como las instituciones que consagra y las diversas normas que expresamente deroga.

La anterior legislación inquilinaria se basó en la protección al débil jurídico que era el inquilino, la nueva legislación está claramente orientada a intentar un equilibrio entre las partes contratantes del arrendamiento, sin desconocer la actual situación de escasez y a veces carencia de disponibilidad de inmuebles para arrendar particularmente los destinados a vivienda; otro de los motivos y objetivos de esta nueva legislación es el estímulo a la construcción de nuevos inmuebles en general y en particular a inmuebles a ser ofrecidos en arrendamiento.

Por estas razones, la nueva Ley no complace en su totalidad las aspiraciones y pretensiones de la parte arrendadora ni de la arrendataria, sino que mantiene la intervención estatal, pero en vez de estar concebida en un sentido controlador y represivo de la especulación en los precios de los arriendos, conquista un novedoso sentido de balance entre las partes sin renunciar a su función controladora y supervisora del cumplimiento de la Ley.

En términos muy generales debemos señalar los puntos básicos que trae la nueva Ley:

A. La regulación de inmuebles destinados a cualquier uso, construidos antes del 2 de Enero de 1.987.

B. Consecuencialmente, la libertad de contratación del monto del arrendamiento mensual de inmuebles destinados a cualquier uso, construidos con posterioridad a la fecha señalada.

C. Régimen de terminación del contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a cualquier uso, a tramitarse ante juzgados mediante juicio breve con especiales características señaladas en la propia Ley, sometido a:

- a. Cuando el contrato es a tiempo indeterminado, sujeto a la demostración de causales taxativamente señaladas en la Ley, más numerosas y flexibles que las contenidas en el antiguo Decreto Legislativo sobre Desalojo de Vivienda.
- b. Cuando el contrato es a plazo fijo y el arrendatario está solvente, se concede una prórroga legal cuya duración depende del tiempo en que ha existido la relación arrendaticia y tiene la muy especial característica de ser obligatoria para el arrendador y potestativa para el arrendatario.
- c. Mantiene la acción de reintegro de sobrealquileres.
- d. Se reitera técnicamente mejor formulada la preferencia ofertiva de la venta del inmueble que ocupa en favor del arrendatario y también la acción de retracto legal

D. Se regulan las garantías que se pueden solicitar en un arrendamiento.

E. Las sanciones a las violaciones de la Ley se señalan en Unidades Tributarias para que sean ajustables con la modificación del valor anual de las mismas.

F. Se consolida en un solo texto legal toda la normativa que rige a los arrendamientos inmobiliarios urbanos, con todos los beneficios de claridad y uniformidad que esto significa.

Con esta enumeración podemos constatar que algunos aspectos de la legislación inquilinaria o que la jurisprudencia interpretativa de ella, antes eran disponibles, ahora no lo son, pero con otros asuntos ha sucedido lo contrario.

Por ejemplo, el proceso de desocupación de un local comercial con contrato a plazo fijo o a tiempo indeterminado que había quedado dentro de las normas del derecho común a raíz de la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia que ya hemos comentado, ahora ha quedado normada por la nueva Ley y sometida a los parámetros comprendidos dentro de las causales de desocupación que ella contiene. Sin embargo, el monto del canon de arrendamiento de inmuebles construidos en fecha posterior al 2 de Enero de 1.987, ha pasado definitivamente a estar en el terreno del derecho común, de la libre disposición entre las partes.

La nueva Ley de Arrendamientos Inmobiliarios no declara que sus normas sean de Orden Público como las leyes y decretos ya derogados, solamente las normas que van en beneficio del arrendatario no son relajables por las partes y debido a ello no se podrán hacer convenios contrarios a ellas.

Atendiendo a las dos premisas básicas para someter un asunto a arbitraje, podemos afirmar con toda certeza que según la Nueva Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, el campo de las relaciones, cláusulas y condiciones disponibles de un contrato de arrendamiento son muchas más en cantidad y calidad que las que dejaban a la voluntad de las partes las normativas derogadas, y por lo tanto, el ámbito de aplicación del arbitraje en las relaciones arrendaticias han quedado ampliadas, siempre que en el contrato se haya establecido la cláusula arbitral para la solución de controversias en todos los puntos disponibles o al menos en algunos de ellos.

Con lo expuesto ha quedado desvirtuada la errónea idea de que todo lo Inquilinario es de Orden Público, no era así con la anterior legislación ni lo es ahora con la Nueva Ley de Arrendamientos Inmobiliarios.

Además de las pautas ya señaladas, debemos recalcar que es indispensable que el contrato de arrendamiento comercial normalizado o de adhesión, para que sea sometido a arbitraje, debe contener en *texto separado* y no dentro del cuerpo del documento, la cláusula arbitral, requisito que es general para todos los contratos que pretendan optar por esta vía alterna de solución de conflictos.

Es cierto que todo asunto inquilinario no puede ser materia de arbitraje, por las razones ya mencionadas, ya que debe tratarse de un asunto *inquilinario-disponible*.

Sin embargo, estoy segura de que muchos conflictos arrendaticios que normalmente irían a los tribunales, serían de larga y costosa solución, podrían resolverse por la vía arbitral, mediante la cual las propias partes eligen a sus árbitros, deciden las normas que regirán su procedimiento y se comprometen a respetar civilizadamente el resultado.

Entre las posibilidades que brinda la Nueva Ley de Arbitraje, el institucional, es decir aquel que se desarrolla dentro del marco de una institución que lo propicia, tiene una infraestructura preparada para su desarrollo, un Reglamento que la rige y está en capacidad de ofrecer apoyo, confiabilidad en la elección de los árbitros, tarifas de honorarios predeterminadas y un ambiente de seriedad. Entre esas instituciones están el Centro de Arbitraje en la Cámara de Comercio de Caracas, que ya ha tramitado casos inquilinarios y próximamente en la Asociación de Bienes Raíces (ANAI).

El Arbitraje Comercial regido por la Nueva Ley de Arbitraje, es una herramienta muy útil, también para resolver conflictos en nuestra "Materia Inquilinaria" y especialmente ahora que también tenemos una novedosa legislación en materia de alquileres.