

UNIVERSIDAD VALLE DEL MOMBOY
VICERRECTORADO ACADÉMICO
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS, POLÍTICAS Y SOCIALES
ESCUELA DE DERECHO



ANÁLISIS DEL DESALOJO CONFORME AL CRITERIO DEL TRIBUNAL
SUPREMO DE JUSTICIA

Presentado por:
Vanessa M. Ortega C. C.I. 14.598.274

VALERA, 2022

UNIVERSIDAD VALLE DEL MOMBOY
VICERRECTORADO ACADÉMICO
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS, POLÍTICAS Y SOCIALES
ESCUELA DE DERECHO



ANÁLISIS DEL DESALOJO CONFORME AL CRITERIO DEL TRIBUNAL
SUPREMO DE JUSTICIA

Trabajo presentado como requisito para optar al título de Abogado

Presentado por:

Vanessa M. Ortega C. C.I. 14.598.274

VALERA, 2022



**UNIVERSIDAD VALLE DEL MOMBOY
VICERRECTORADO
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS, POLÍTICAS Y SOCIALES
ESCUELA DE DERECHO**

ACEPTACIÓN DEL TUTOR

Quien suscribe, **Lii Elena Ruiz Torres**, titular de la cédula de identidad N.º **16.664.506**, por medio de la presente, hace constar que acepta asesorar a la alumna **Vanessa Marjorie Ortega Cabrera**, cédula de identidad N.º **14.598.274** con su carácter de tutor en la investigación titulada: **Análisis del desalojo conforme al criterio del Tribunal Supremo de Justicia**, la cual deberá terminar con el trabajo de grado que se exige para optar al título de abogado.

Constancia que expide en la ciudad de Valera, estado Trujillo a los 25 días del mes de abril del año dos mil veintidós (2022).

**Lii Elena Ruiz Torres
C.I. N.º.16.664.506
Tutor**

REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA.
MINISTERIO DEL PODER POPULAR PARA LA EDUCACIÓN SUPERIOR.
VICERRECTORADO ACADÉMICO
UNIVERSIDAD VALLE DEL MOMBOY
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS, POLÍTICAS Y SOCIALES.
VALERA, ESTADO TRUJILLO.

APROBACIÓN DEL TUTOR

Yo, **Lii Elena Ruiz Torres**, venezolana, mayor de edad, titular de la cedula de identidad N.º V- **16.664.506**, en mi carácter de Tutor del Trabajo especial de Grado titulado “**ANÁLISIS DEL DESALOJO CONFORME AL CRITERIO DEL TRIBUNAL SUPREMO DE JUSTICIA**”, presentado por **Vanessa Marjorie Ortega Cabrera**, venezolana, soltera, mayor edad, titular de la cedula de identidad N.º V- **14.598.274**, para optar al título de Abogado, considero que el mismo reúne los requisitos y méritos suficientes para ser sometido a la presentación pública correspondiente y evaluación por parte del jurado examinador que a tales efectos se designe.

Aprobación que se expide en la ciudad de Valera, estado Trujillo a los 10 días del mes de octubre del año 2.022



Lii Elena Ruiz Torres
C.I. N°.16.664.506

INDICE GENERAL

RESUMEN	9
INTRODUCCIÓN	10
CAPÍTULO I	12
SITUACIÓN OBJETO DE ESTUDIO.....	12
Descripción del tema	12
Objetivos de la Investigación	16
Objetivo General.....	16
Objetivos Específicos	16
Justificación de la investigación	16
Alcances y Limitaciones.....	17
CAPÍTULO II	18
MARCO TEÓRICO.....	18
Antecedentes	18
Bases Teóricas	21
El Desalojo	21
El Arrendamiento.....	21
La Relación Arrendaticia	21
Obligaciones del Arrendador.....	21
Obligaciones del Arrendatario	22
Condiciones que limitan el Desalojo.....	22
Causas en las que procede el Desalojo en materia Inquilinaria de vivienda....	22
Causas en las que procede el Desalojo en la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el uso Comercial.....	22
Trámite Administrativo establecido en la Ley contra Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas	23
Procedimiento previo a la demanda.....	23
Contexto	25
Decreto de Excepción.....	26
Medidas que pueden adoptarse en un Estado de Excepción.....	27
Bases Legales	28
Definición de Términos Básicos.....	30

Tabla 1	32
Matriz de Análisis de Categoría	32
CAPÍTULO III	33
MARCO METODOLÓGICO	33
Tipo de Investigación	33
Diseño de Investigación	33
Técnica de Recolección de datos	34
Técnicas de Análisis de Datos	34
Procedimiento	35
CAPÍTULO IV	36
ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS.....	36
CAPÍTULO V.....	44
CONCLUSIONES.....	44
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	46

INDICE DE TABLAS

Tabla 1	32
Matriz de Análisis de Categoría	32




**VICERRECTORADO ACADÉMICO
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS, POLÍTICAS Y SOCIALES**


VEREDICTO

Nosotros, **Prof. Ana Ojeda, Prof. Lii Elena Ruiz, Prof. Reyes Briceño**, designados como miembros del Jurado Examinador del Trabajo de Grado titulado **'ANÁLISIS DEL DESALOJO CONFORME AL CRITERIO DEL TRIBUNAL SUPREMO DE JUSTICIA'** que presenta la bachiller: **VANESSA MARJORIE ORTEGA CABRERA**, portadora de la C.I. N° **14.598.274**, nos hemos reunido para revisar dicho trabajo y después de la presentación, defensa e interrogatorio correspondiente lo hemos calificado con: veinte **(20)** puntos, de acuerdo con las normas vigentes dictadas por el Consejo Universitario de la Universidad Valle del Mombay, referente a la evaluación de los Trabajos de Grado para optar al título de abogado.


En fe de lo cual firmamos en Valera a los veinte (20) días del mes de noviembre del dos mil veintidós (2022).

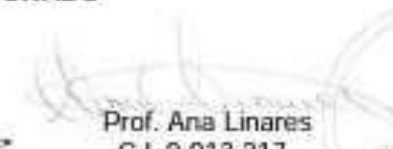

Prof. Reyes Briceño
C.I. 9.315.029
JURADO


Prof. Lii Elena Ruiz
C.I. 16.664.506
TUTOR


Prof. Ana Ojeda
C.I. 10.913.176

PRESIDENTE DEL JURADO


Prof. Karla Dunn
C.I. 19.286.584
DECANO


Prof. Ana Linares
C.I. 9.013.217
VICERRECTORA ACADÉMICA

UNIVERSIDAD VALLE DEL MOMBOY
VICERRECTORADO ACADÉMICO
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS, POLÍTICAS Y SOCIALES.
ESCUELA DE DERECHO

ANÁLISIS DEL DESALOJO CONFORME AL CRITERIO DEL TRIBUNAL SUPREMO
DE JUSTICIA.

Autora: Vanessa M. Ortega C
Tutora: Lii Elena Ruiz Torres
Año: 2022

RESUMEN

El objetivo de la investigación fue analizar el desalojo conforme a la sentencia número 0156 de fecha 29 de octubre de 2020 dictada por la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia. La metodología fue de carácter documental. Se analizaron documentos de tipo legal y doctrinal, leyes, decretos, entre otros. La técnica utilizada fue un análisis documental con observación documental. La presente investigación se sustentó en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial (2014), Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda (2011), Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas (2011), Decreto número 4169 del 23 de marzo de 2020 y la Sentencia de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia número 0156. El resultado de la investigación es que las circunstancias desde el inicio de la pandemia hasta la actualidad han variado por lo cual ya se puede efectuar desalojos en Venezuela, específicamente en los locales comerciales, ya que los desalojos para vivienda están suspendidos desde hace ya bastante tiempo en Venezuela.

Palabras Claves: Desalojo, Viviendas, Locales Comerciales

INTRODUCCIÓN

El desalojo ha sido siempre motivo de preocupación tanto para los ciudadanos como para un Estado, la pandemia del COVID 19, afectó a toda la población mundial, agravando los problemas que ya se presentaban en cada país, es por ello que dada la situación crítica que Venezuela vive hace ya varios años, el Tribunal Supremo de Justicia, en Sala Constitucional declaró suspendidos los desalojos, tanto para el área de vivienda, como la de los locales comerciales, así mismo, suspendió el pago de los cánones de arrendamiento.

Ya que, al plantearse una pandemia, la solución adoptada por los países, en primer término, fue la cuarentena radical, es decir, las personas no podían salir a trabajar, ni a realizar prácticamente ninguna actividad, lo cual paralizó el sector económico. Esta medida brindó apoyo al ciudadano, sin embargo, afectó a quienes vivían de tener alquilado algún inmueble.

Por tal motivo, el tema que se va a tratar acá es el alcance de la sentencia dictada por la Sala Constitucional en el año 2020, que declaró suspendidos los desalojos en todo el territorio nacional, específicamente algunas causales. En la sentencia expresa que esto será así mientras persistan las circunstancias que dieron origen al estado de alarma, en esta investigación se analizará si esas condiciones están superadas y cuál era el contexto que se vivió en el momento inicial de la pandemia en Venezuela, lo cual se estudiará a través de un análisis completamente documental con el fin de precisar la posibilidad de que a pesar de la sentencia ya se puedan efectuar desalojos a nivel nacional.

Esta investigación está estructurada en cinco capítulos, los cuales se describen a continuación:

El capítulo I abarca la descripción del tema, los objetivos de la investigación, la justificación de la misma y su delimitación, el capítulo II comprende los antecedentes de la investigación, las bases teóricas, legales, las definiciones de algunos términos y una matriz de categoría, el capítulo III refiere al tipo de investigación, el diseño, la técnica y lo que tiene que ver con el área metodológica, mientras el capítulo IV se enfoca en presentar los hallazgos y finalmente el capítulo V son las conclusiones.

CAPÍTULO I

SITUACIÓN OBJETO DE ESTUDIO

Descripción del tema

Producto de la propagación del coronavirus, la Organización Mundial de la Salud (OMS) decretó el brote de Covid-19 como pandemia, la enfermedad del Coronavirus cambió la forma en que se desarrollaba la vida de las personas, vino a trastocar la cotidianidad de los seres humanos. Por esta razón los gobiernos de cada país tomaron las medidas que consideraron pertinentes para evitar males mayores.

La enfermedad se fue expandiendo por todo el mundo desde noviembre de 2019 y se confirmó el primer caso en Venezuela en marzo de 2020. El Ejecutivo Nacional dictó el decreto número 4160 que declaró el Estado de Alarma. Posteriormente se dictó el decreto número 4279 publicado el 2 de septiembre 2020, el cual suspendió por seis meses el pago del canon de arrendamiento de inmuebles, tanto de uso comercial como los utilizados para vivienda y también se suspendió la causal de desalojo establecida en el literal a. del artículo 40 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial.

Todo esto, porque en la época en la cual inició la pandemia, una de las medidas fue la paralización del sector comercial en Venezuela, en procura de evitar aglomeramiento en Centros Comerciales y otros, es decir, se inició una cuarentena radical con el sector comercial prácticamente paralizado. Con esta medida se vulnera el derecho a la propiedad por cuanto el arrendador debería poder desalojar a su inquilino

siempre que concurra alguna de las causales establecidas en la ley, y sin embargo producto de las acciones implementadas está suspendida la ejecución de desalojos.

La propiedad es un derecho, un poder que le da capacidad al propietario para disponer de la cosa cuando así lo requiera. La Constitución de la República Bolivariana de Venezuela consagra en su artículo 115 el Derecho de Propiedad, así mismo se establecen limitaciones. Con relación a esto, es pertinente comentar que algunas limitaciones a la propiedad privada han sido establecidas en decretos presidenciales, dictados desde el Poder Ejecutivo, sin pasar por el procedimiento establecido en la Constitución para la creación de una ley, lo que podría vulnerar los derechos de las personas, porque no existe supervisión del contenido de ese decreto.

La figura del arrendamiento inmobiliario para uso comercial es muy utilizada en los países para llevar a cabo actividades lucrativas en distintos locales o establecimientos. Esto contribuye en el desarrollo de las actividades económicas, se benefician no sólo las partes, sino incluso el Estado porque se impulsan las actividades productivas y hay generación de empleo en la sociedad.

En Venezuela la relación arrendaticia de inmuebles destinados a viviendas y al área comercial se encuentran reguladas por disposiciones legales contempladas en diferentes instrumentos jurídicos como lo son el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación de Arrendamientos Inmobiliarios para el Uso Comercial y la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda

Es importante mencionar que, para proceder al desalojo de un local comercial dado en arrendamiento a través de un contrato, se debe sustentar esta acción en alguna

de los causales establecidas en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación de Arrendamientos Inmobiliarios para el Uso Comercial, en su artículo 40.

En fecha reciente, específicamente el 29 de octubre de 2020 el Tribunal Supremo de Justicia declaró con carácter vinculante la suspensión de las ejecuciones de desalojos de inmuebles mientras persistan las circunstancias que originaron el Estado de Alarma, así como las que dieron lugar al Decreto número 4279.

Así pues, el desalojo representa un problema para quien lo vive, necesariamente constituye un cambio, para el cual muchas veces las personas no están preparadas, por lo tanto, para no hacer más vulnerables a las personas en medio de la pandemia, ni hacer más grandes los problemas cotidianos de los ciudadanos, algunos gobiernos del mundo decidieron prohibir los desalojos, es el caso de Ecuador donde se propusieron protecciones básicas y en ese marco, se realizó una Ley de Apoyo Humanitario, sin embargo, de acuerdo a datos de la Defensoría del Pueblo y sectores de la sociedad civil, cientos de desalojos forzosos han ocurrido durante el periodo de la emergencia sanitaria nacional.

En este sentido, el defensor del pueblo de Ecuador, Carrión, F. (2021) emitió un comunicado producto de los desalojos que se estaban produciendo en el sector denominado “La Hormiguita” del cantón Durán, en la provincia de Guayas, pidiendo evitar la ejecución de tales acciones durante la época de pandemia.

Así mismo, el gobierno de Venezuela, también presentó medidas de protección plasmadas en distintos Decretos, además se prohibieron los desalojos según la sentencia 0156 de octubre de 2020, sin embargo, se continúa viendo como los cuerpos

de seguridad intentan desalojos tanto en materia de vivienda como en el área de los locales comerciales.

A este respecto, están los casos de personas desalojadas de sus viviendas, como lo reseña en su blog el Abg. Álvarez, M (2020) quien indica algunos casos que se presentaron en la ciudad de Caracas de las ciudadanas Aurelys Yanira Zurita, Rosa Laura Herrera Herrera, Virginia Marbelis Campelo Caraballo, Aleida del Carmen Jota Umbria, Joselyn Lowrie Morillo Castro, Yuri Kimberly Patiño Zapata, todas esas personas intentaron la acción de amparo en los tribunales competentes para resguardar su derecho a la vivienda.

Por otro parte, el municipio Valera no escapa a esta realidad, el día 27 de enero de 2022, cuerpos de seguridad intentaron desalojar a locatarios del inmueble del mercado de pequeños comerciantes conocido como “Once con Once”, lugar donde aproximadamente 159 comerciantes hacen vida laboral. Este procedimiento se generó luego de que un tribunal decidiera la entrega del inmueble a su dueño, se pidió la ejecución voluntaria, pero como no se practicó, procedieron a la ejecución forzosa. (Diario de Los Andes, 2022)

Es reiterado ver, como, a pesar de las prohibiciones de desalojo, no se cumple con esta normativa, el día 18 de Julio de 2022, el Diario TalCual presentó el siguiente titular: Comisión de la AN 2020 dice que atiende más de 100 casos de desalojo de vivienda; con lo cual queda de manifiesto el incumplimiento de esta restricción.

Actualmente de forma paulatina se ha visto una apertura del área comercial en el territorio venezolano, lo que podría llevar a preguntarse si ya se ha superado el escenario de la pandemia, esto es, si ya se pueden desalojar a los arrendatarios, aun cuando existe

la sentencia mencionada anteriormente. Esta investigación está orientada a analizar el Desalojo, conforme a la sentencia número 0156 de fecha 29 de octubre de 2020 de la Sala Constitucional.

Objetivos de la Investigación

Objetivo General

Analizar el desalojo conforme a la sentencia número 0156 de fecha 29 de octubre de 2020 dictada por la Sala Constitucional

Objetivos Específicos

Identificar las condiciones que limitan el desalojo en la sentencia número 0156 de fecha 29 de octubre de 2020 dictada por la Sala Constitucional

Describir el contexto en el que se dicta la sentencia número 0156 de fecha 29 de octubre de 2020 dictada por la Sala Constitucional

Analizar el decreto de excepción mencionado en la sentencia número 0156 de fecha 29 de octubre de 2020 dictada por la Sala Constitucional

Justificación de la investigación

La relevancia de este trabajo reside en que en la sentencia número 0156 de fecha 29 de octubre de 2020 dictada por la Sala Constitucional no se encuentra de manera específica, detallada, los aspectos referentes a las circunstancias que originaron el Estado de Alarma por el covid 19, dejando un vacío en este sentido, pues para algunas personas ya prácticamente ha cesado la pandemia y para otras no, generando discrepancia en los tribunales al momento de presentarse un caso de desalojo.

Desde la perspectiva teórica esta investigación proporcionará información con la cual fundamentar futuros trabajos, se manejarán fuentes actualizadas como Decretos y

Leyes relacionados, lo cual permitirá generar orientaciones, también servirá de apoyo para el dominio, construcción y valoración del tema, además se busca desarrollar un material para ser consultado y así definir si se puede o no en los momentos que se viven, realizar desalojos.

En relación al aspecto social, este trabajo podrá servir de guía para lograr desentrañar y descifrar si persisten las circunstancias por las cuales se originó el Estado de Alarma en Venezuela. Es decir, coadyuvará a los abogados y jueces a tomar las decisiones pertinentes basadas en criterios concretos en cuanto al desalojo.

Respecto al ámbito metodológico, la investigación será de tipo documental, ofreciendo datos necesarios, los cuales generarán información útil para otras investigaciones.

Alcances y Limitaciones

Respecto al alcance, esta investigación podría tener una notable relevancia para la realidad actual, ya que es necesario la uniformidad en los tribunales a la hora de asistir a un caso de desalojo, por cuanto algunas personas consideran finalizada la pandemia y otras no. Los jueces deben tener claridad en el criterio, para de esta forma evitar que los tribunales emitan decisiones contrarias en este tema.

Con relación a las limitaciones, la investigación se enmarca cronológicamente en un periodo comprendido desde abril hasta octubre del año 2022.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

Antecedentes

En todo proceso se debe indagar en aquellos trabajos realizados que tengan como referencia la categoría de estudio, a continuación, se citarán las reseñas de algunos trabajos encontrados:

En primer lugar, Hamilton, (2018) presentó el trabajo especial de grado titulado Acción y tutela judicial efectiva en los procedimientos de arrendamiento de vivienda, tesis de postgrado de la Universidad Católica Andrés Bello. El estudio tuvo por objetivo comprobar la vigencia del derecho constitucional en los procedimientos originarios por la relación arrendaticia de inmuebles tales como viviendas, ya que la ley vigente obliga a comparecer a un procedimiento obligatorio, de carácter administrativo.

Se trató de un análisis a nivel descriptivo, documental, realizado mediante el estudio de textos legales. Se examinó la información a través de la observación documental y un profundo análisis crítico, comparando el basamento teórico y los preceptos constitucionales. Los resultados concluyen que la Ley que regula y controla los arrendamientos de viviendas en Venezuela es inconstitucional ya que entorpece la tutela judicial efectiva, vulnerando así mismo, el derecho a la propiedad, el cual es un derecho humano.

En segundo lugar, se tiene a Lehmann. (2015) con la investigación titulada Análisis de la nueva legislación arrendaticia de vivienda y su incidencia en el Derecho de

Propiedad, tesis doctoral de la Universidad Católica Andrés Bello. La finalidad de este estudio fue realizar un análisis exhaustivo de las leyes que configuran la materia arrendaticia en Venezuela. El diseño de la investigación fue documental, se indagó en gran variedad de documentos legales, artículos, entre otros.

Los resultados arrojaron que en materia arrendaticia se ha producido con la entrada en vigencia de la Ley para la Regularización y Control de Arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda (2011), su Reglamento, y el decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas (2011) un retroceso de más de 60 años, además que con el procedimiento administrativo que obligatoriamente hay que realizar se viola el debido proceso, los principios de celeridad y economía procesal, entre otros.

Otro antecedente es el realizado por Gutiérrez, Lubo, Morales y Silva (2015) quienes efectuaron un trabajo de grado, titulado Análisis de los procedimientos de desalojo y medidas cautelares según la Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario de Uso Comercial en Venezuela. Su objetivo fue estudiar el desalojo y las medidas cautelares según la Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario de Uso Comercial en Venezuela. Se utilizó como fuentes de información documentos legales y bibliográficos, se enmarcó en el tipo de investigación documental, la técnica de recolección de información fue la observación directa.

Por otra parte, Coy, Elkantar, Navas y Venaruzzo (2014), realizaron una investigación en la Universidad Rafael Bellosó Chacín titulada Análisis de los derechos de posesión frente a los derechos de propiedad con base a la Ley contra el Desalojo y la

Desocupación Arbitraria de Viviendas, la metodología empleada fue de carácter documental.

La investigación concluyó que la Ley pone en primer lugar la posesión sobre el derecho de propiedad, ya que, el Estado tiene la función de asegurarle a las personas una vivienda, por lo que estos no pueden ser expulsados de un inmueble sin que se cumpla el procedimiento administrativo.

Otro antecedente es el estudio realizado por Atencio, León, Pino y Romero (2013) cuyo título es Análisis de la Ley contra el desalojo y la desocupación arbitraria de viviendas en relación a la sentencia número 175 de la Sala de Casación Civil, trabajo que realizaron en la Universidad Rafael Beloso Chacín para optar al título de abogados. El objetivo general de la investigación fue analizar la Ley contra el desalojo y la desocupación arbitraria de viviendas en relación a la sentencia número 175 de la Sala de Casación Civil. La investigación fue documental, atendiendo a que se basó en la recopilación, consulta y análisis de información contenida en textos que componían la población.

En cuanto a los resultados obtenidos, se insiste en utilizar los artículos 5 al 11 como exigencia de admisibilidad para tomar el camino jurisdiccional, así como emplear el artículo 12 para los procesos que ya estaban en curso al momento de entrar en vigencia el texto legal. Este antecedente aportó fundamentos teóricos.

Bases Teóricas

El Desalojo

El desalojo es un acto que comporta la desocupación de una propiedad por parte de sus ocupantes, para que ésta sea restituida a su propietario, se pretende recuperar el uso y goce de un inmueble.

El Arrendamiento

El arrendamiento es un contrato por el cual una persona entrega a otra un bien mueble o inmueble, para que lo utilice durante un tiempo, a cambio de un pago que deberá realizar la otra persona. En Venezuela se encuentra establecido en el artículo 1579 del Código Civil.

De conformidad con ese artículo del Código Civil, los elementos esenciales mencionados son, el deber de hacer gozar a una persona de un bien mueble o inmueble un cierto tiempo, respecto del cual se asume esa obligación y un precio.

La Relación Arrendaticia

Es el nexo formado entre el arrendador y el arrendatario que, tiene por objeto un bien inmueble, esta relación está amparada en las leyes de arrendamientos de inmuebles, ya que en éstas se establece el régimen jurídico aplicable

Obligaciones del Arrendador

El arrendador debe seguir las disposiciones establecidas en el ordenamiento jurídico para que quede concretada una relación arrendaticia. Las obligaciones están contempladas en el Código Civil venezolano, Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial y en la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda.

La ley establece que los arrendadores deben entregar y mantener los inmuebles en buen estado, preservarlos a través de mantenimiento, además deben garantizar el uso del inmueble, ya sea vivienda o local comercial y cubrir el gasto que se ocasione producto de las reparaciones mayores.

Obligaciones del Arrendatario

El arrendatario tiene derecho a que se le elabore un contrato escrito, así mismo, el arrendatario debe pagar el canon de arrendamiento. y cumplir con todo lo impuesto en el contrato de arrendamiento. También tiene la obligación de entregar el inmueble en buenas condiciones de uso con excepción del deterioro natural que sufre un inmueble por el paso del tiempo, y respetar las normas de convivencia.

Condiciones que limitan el Desalojo

Causas en las que procede el Desalojo en materia Inquilinaria de vivienda

Las causas que permiten según la Ley el desalojo es que el arrendatario deje de pagar los cánones de arrendamiento sin que exista una causa justificada, también es procedente, si un pariente del propietario necesita el inmueble, si el arrendatario ha utilizado la vivienda para usos indecentes o conraindicados, así mismo, se puede desalojar a las personas que hayan deteriorado la propiedad o la modifiquen sin permiso, o si las personas que viven allí desobedecen las normas de convivencia.

Causas en las que procede el Desalojo en la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el uso Comercial

Ahora bien, las causas en que se admite el desalojo en el área de uso comercial es que el arrendatario deje de pagar los cánones de arrendamiento o cuotas de condominio, si el arrendatario ha utilizado el local comercial para usos indecentes o

contraindicados, así mismo, se puede desalojar a las personas que han deteriorado la propiedad o la reformen sin permiso, también si justificadamente hay que realizar grandes reparaciones, en el caso de que se haya cedido o subarrendado el inmueble sin un permiso previo, si el contrato ha vencido o si el arrendatario incumple alguna obligación, todo lo mencionado anteriormente amerita desalojo.

Trámite Administrativo establecido en la Ley contra Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas

El procedimiento administrativo, es un requisito de cumplimiento forzoso para poder acudir a la vía jurisdiccional, esto es así en todas las demandas, que deriven en una situación la cual acarree que se pierda la posesión de una propiedad.

Además de ser completamente ilógico y absurdo, el procedimiento administrativo propuesto que habilita la vía judicial, no es más que una flagrante violación de los derechos humanos para acceder a la justicia y a la tutela judicial efectiva, porque impone una nueva carga a los ciudadanos que ven vulnerados sus derechos. En ese sentido, fomenta un entorno propicio para todo tipo de prácticas corruptas (Hung, 2016).

Procedimiento previo a la demanda

Antes de cualquier acción de desalojo, el interesado deberá iniciar un procedimiento administrativo por ante el Ministerio que lleve los asuntos de Vivienda y Hábitat. La Ley para la Regularización y Control de Arrendamientos de Viviendas (2011), estableció el cumplimiento de esta función a través de la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, para sustanciar los procedimientos de esta materia, conforme con lo señalado en los artículos 16 y 94 de la mencionada Ley.

Este procedimiento tiene una etapa de conciliación, destinada a lograr un acuerdo, de no logarse la conciliación, el funcionario competente deberá dictar decisión motivada a favor o en contra del desalojo.

Tal como lo establece el artículo 6 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas (2011), la persona interesada en que se efectúe el desalojo, debe presentar una solicitud indicando los motivos por los que solicita la restitución del inmueble, este escrito lo llevará ante el órgano competente y así dar inicio al trámite.

Presentada la solicitud, el funcionario la admite y cita a la otra parte, para que junto a su abogado exponga su defensa con sus alegatos en una audiencia conciliatoria. Si se produce incomparecencia en la audiencia de conciliación, se volverá a fijar una nueva fecha, si en ésta, falta alguno de los participantes, el juez dictará su decisión. Al culminar esta audiencia, los asistentes firmarán un acta con las soluciones, si no se llegó a ningún arreglo, se especificará esto.

Si se llega a un acuerdo, las partes comunicarán el modo como van a llevar a cabo, lo acordado. Si no hay acuerdo, el funcionario deberá decidir con base a la argumentación presentada por las partes. Si el fallo favorece al sujeto objeto de protección, se dictará una resolución para protegerlo contra el desalojo, llegado a este punto, la parte afectada podrá recurrir ante los tribunales.

La Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda conviene que se debe agotar la vía administrativa; lo cual supone un clima de inseguridad jurídica en relación a la tutela judicial efectiva, esto es así, por cuanto transforma un aspecto de naturaleza civil en una cuestión de índole administrativo. En ese sentido, hay

que señalar que por lo difícil que es el acceso a la justicia para tutelar el derecho de propiedad, las consecuencias podrían ser el incumplimiento por parte del arrendatario de sus compromisos (Hamilton, 2018).

Contexto

El contexto es una herramienta que admite la identificación de ciertos elementos, tales como hechos, discursos, conductas que componen el marco en el cual se da el fenómeno que se quiere analizar, en un tiempo y espacio concreto. Se busca comprender una situación de manera integral. El contexto puede ser de diversos tipos, así tenemos, el contexto político, económico, cultural, social, histórico, entre otros. El contexto es utilizado para comprender hechos, tomando en cuenta las condiciones en que se producen (Ansolabehere, Robles, Saavedra, Serrano, & Vázquez, 2017).

Del Regno (2012) afirma que el contexto es muy importante para darle sentido a cualquier evento, sea que éste se haya desarrollado en el pasado, esté ocurriendo en la actualidad; o se vislumbre que ocurrirá en el futuro. Así mismo señala, que el estudio del contexto es relevante en todas las ciencias, y que, si no se toma en cuenta el contexto al analizar un hecho, se puede caer en conclusiones pobres o erradas, por ejemplo, en lingüística, el contexto juega un rol fundamental, una misma frase puede cambiar su significado según el contexto en el cual se pronuncie, algo que suene impropio en una situación puede ser muy atinado si la situación es diferente.

Por eso es vital comprender que, para tener un acercamiento con la realidad, es preciso conocer el ambiente donde se desarrollan los hechos. Para Noriega, Rodríguez, López, Buchí, Girón, & Del Cid (2021), es necesario indagar cómo se encuentra el tejido social, las dimensiones de lo económico, político, social, entre otros, que permitirán tener

una lectura o radiografía general del contexto, en este sentido, el contexto deja de ser objeto para constituirse en sujeto del conocimiento.

En ese sentido, es justo observar el contexto social, sin importar la orientación por la que se realice una investigación, es decir, puede ser cualitativa, cuantitativa o mixta, porque el contexto es el punto inicial del científico que, a través de un escrutinio, permite alcanzar el saber, al observar, descubrir, explicar y predecir aquello que lo lleva a un conocimiento sistemático de la realidad (Noriega, Rodríguez, López, Buchí, Girón, & Del Cid, 2021).

Decreto de Excepción

El decreto de excepción es un instrumento jurídico que le otorga a las autoridades de un Estado, facultades especiales para que pueda resolver un problema, mientras existan condiciones específicas, todo esto, de manera transitoria (Sira,2020).

En la esfera nacional, lo referente a la regulación de los Estados de Excepción se encuentra establecido en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela y también es desarrollada en la Ley Orgánica de los Estados de Excepción (LOEE). Este decreto debe ser dictado en un Consejo de Ministros, se realiza con la función de atender la circunstancia que lo originó y sus derivaciones.

Los estados de excepción son una regulación especial que supone negar el orden constitucional temporalmente, pero que, sin embargo, mantiene la eficacia de la Constitución. Es así que Morales J. citado en Sira (2015) señala que este régimen de excepción “funciona como una autodefensa o garantía de la propia Constitución ante situaciones de crisis que puedan resquebrajar su vigencia”. (p.54)

Medidas que pueden adoptarse en un Estado de Excepción

La LOEE establece, que una vez decretado el Estado de Excepción podría limitarse o racionarse artículos básicos, con el fin de garantizar el suministro a toda la población, también se indica la potestad de hacer erogaciones del Tesoro Nacional, aún cuando no estén incluidas en la ley de Presupuesto, ya que es una situación extraordinaria, no estaba prevista, y además admite otras disposiciones cuando se estimen oportunas para regresar a la normalidad.

Además de eso, las instituciones de seguridad del Estado, estarán a disposición del primer mandatario nacional, y así mismo, poseerá autorización para requisar bienes muebles e inmuebles de particulares, con la obligación de regresarlos a sus propietarios cuando haya pasado la emergencia.

Los estados de excepción permiten que se restrinjan las garantías constitucionales, en ese sentido, la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela consiente en ello, y en el artículo 337, señala su límite, enumerando los derechos que no se pueden coartar.

A nivel internacional, también existen instrumentos que permiten ante situaciones excepcionales, suspender el compromiso de los Estados de cumplir con algunos derechos. Entre ellos están: El Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos y la Convención Americana sobre Derechos Humanos, ambos instrumentos han sido firmados y ratificados por Venezuela.

Instaurar un estado de excepción tiene por finalidad regresar a la normalidad, para esto se le brinda al Poder Ejecutivo poderes que le permiten limitar derechos a los ciudadanos. ¿Quién puede dictar un decreto de excepción? El artículo 236 de la

Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, en su numeral 7 le señala esa facultad al Presidente de la República, entre sus atribuciones y obligaciones.

Se distinguen en nuestro ordenamiento jurídico varios tipos de estados de excepción, como lo son: El estado de alarma, de emergencia económica y el estado de conmoción, que puede ser interior o exterior, cada uno de ellos se aplicará cuando se susciten las condiciones que están detalladas en la ley, con especificaciones como el tiempo de duración que es distinto para cada uno. El decreto, luego de dictado, debe presentarse ante la Asamblea Nacional, para que ésta lo apruebe y posteriormente a la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia para que se evalúe si es o no constitucional.

En relación a esto, la Asamblea Nacional como representación de la soberanía popular, puede anularlo en caso de considerar que no se justifica declarar un estado de excepción, o si observa que las medidas previstas para hacerle frente son excesivas, mientras que la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia ejercerá un control al pronunciarse sobre la constitucionalidad del estado de excepción y de lo establecido en el decreto que lo declaró. Es decir, que la Asamblea Nacional efectuará un control político sobre el decreto mientras que la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia lo hará a nivel jurídico (Sira, 2015).

Bases Legales

Los principales derechos que tienen que ver cuando se habla de desalojo son el derecho a la propiedad y el derecho a una vivienda. Si desalojan a una persona del lugar donde vive, se puede ver afectado el derecho a la vivienda, pero si la persona desalojada pretende quedarse allí, pudiera afectarse el derecho de propiedad del dueño.

El derecho a la propiedad es uno de los derechos más importantes que se le reconocen al hombre, está establecido, en la Declaración de los derechos del hombre y del ciudadano de 1789. Así mismo, en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, está contemplado en el artículo 115.

A nivel internacional es reconocido el derecho a una vivienda adecuada como un derecho humano, como un elemento del derecho a un nivel de vida adecuado. Algunos tratados internacionales que reconocen el derecho a una vivienda adecuada son: Convención sobre el Estatuto de los Refugiados, la Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial, el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, la Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer, la Convención sobre los Derechos del Niño, entre otros (ONU-HABITAT, 2010).

Del mismo modo, el derecho a la vivienda es un derecho constitucional, el cual está consagrado en el artículo 82 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. Además, se tiene el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas, publicado en la Gaceta Oficial número 39.668 de 2011, este decreto busca proteger a las personas, evitando que éstas sean desalojadas arbitrariamente.

Con relación a todas las normas y leyes que se han dictado para regular el arrendamiento en Venezuela, se puede afirmar que las personas ya no quieren arrendar inmuebles, especialmente para viviendas, porque con la promulgación de normas que sobreprotegen al arrendatario, el arrendador se encuentra desasistido, sin ninguna

garantía para lograr la recuperación de su propiedad, por eso el mercado inquilinario prácticamente ha cesado (Hung, 2016).

Definición de Términos Básicos

Canon: Precio del arrendamiento de un inmueble

Coronavirus (COVID-19): Es una enfermedad infecciosa causada por el virus SARS-CoV-2.

Decreto: Es la resolución, mandato, decisión de una autoridad sobre asunto, negocio o materia de su competencia

Desalojo: Casado (2008) afirma que el desalojo es la “acción encarada contra locatarios, sublocatarios, arrendatarios, tenedores precarios, intrusos y cualesquiera de otros ocupantes en forma ilegal de un inmueble, ante un deber exigible de restitución, a fin de que lo desocupen o se proceda a su lanzamiento”. (p.133)

Inmueble: Bien raíz, con todo lo edificado y adherido al piso

Inmuebles de Uso Comercial: Son los inmuebles que estén dedicados al desarrollo de actividades de comercio o en los cuales se preste algún tipo de servicios.

Organización Mundial de la Salud (OMS): Es una organización que coordina cómo resolver las emergencias sanitarias, buscan la prevención de las enfermedades y así contribuir al bienestar de la sociedad en general, presta apoyo a los países cuando se generan epidemias o pandemias (Organización Mundial de la Salud, s.f.).

Pandemia: “Enfermedad epidémica que se extiende a muchos países o que ataca a casi todos los individuos de una localidad o región” (Real Academia Española, s.f.).

Propiedad: La propiedad es un derecho, es una facultad que permite gozar y disponer ampliamente de una cosa (Cabanellas, 2004).

Superintendencia Nacional de Arrendamientos de Vivienda (SUNAVI): Es el órgano encargado de ordenar, gerenciar, vigilar, y sancionar tanto a los arrendadores, como a los arrendatarios, en cuanto a la observancia de las obligaciones y derechos establecidos en la Ley.

Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socioeconómicos (SUNDDE): Es una institución que busca garantizar los derechos socioeconómicos y la protección del ingreso de las familias venezolanas, mediante la regulación y supervisión de los costos y precios de bienes y servicios.

Tribunal Supremo de Justicia: Es el órgano rector del Poder Judicial en Venezuela, es el más alto tribunal de este país y forma parte del Sistema de Justicia (Tribunal Supremo de Justicia, s.f.).

Vivienda: Es el espacio donde una persona y su grupo familiar habita.

Tabla 1
Matriz de Análisis de Categoría

Objetivo General: Analizar el desalojo conforme a la sentencia número 0156 de fecha 29 de octubre de 2020 dictada por la Sala Constitucional			
Objetivos Específicos	Categoría	Sub categorías	Unidad de Análisis
Identificar las condiciones que limitan el desalojo en la sentencia número 0156 de fecha 29 de octubre de 2020 dictada por la Sala Constitucional	El Desalojo	Condiciones que limitan el desalojo	Sentencia número 0156 de fecha 29 de octubre de 2020 dictada por la Sala Constitucional
Describir el contexto en el que se dicta la sentencia número 0156 de fecha 29 de octubre de 2020 dictada por la Sala Constitucional		Contexto en el que se dicta la sentencia	Sentencia número 0156 de fecha 29 de octubre de 2020 dictada por la Sala Constitucional
Analizar el decreto de excepción mencionado en la sentencia número 0156 de fecha 29 de octubre de 2020 dictada por la Sala Constitucional		Decreto de excepción	Decreto de Excepción número 4279 publicado en Gaceta Oficial 41956 del 2 de septiembre de 2020

Fuente: Ortega (2022)

CAPÍTULO III

MARCO METODOLÓGICO

Tipo de Investigación.

El tipo de investigación en el cual se enmarcó el presente estudio, se define como documental; debido a que la información proviene de documentos de tipo legal, doctrinal y jurisprudencial. La investigación documental se basa en un proceso de búsqueda, recuperación, análisis, e interpretación de datos obtenidos de fuentes documentales (Arias, 2006).

Diseño de Investigación

Arias (2006) afirma que “El diseño de investigación es la estrategia general que adopta el investigador para responder al problema planteado” (p.26). Por otra parte, Hurtado (2010) señala que “se refiere a dónde y cuándo se recopila la información, así como la amplitud de la información a recopilar” (p.147). Explica la autora que el dónde se refiere a la fuente, si los datos se recolectan de su ambiente natural, el diseño de la investigación es de campo, mientras que, si las fuentes son documentos, el diseño será documental.

En relación al cuándo alude a la perspectiva temporal, en este caso el diseño puede ser evolutivo, histórico o transeccional, éste, alude a examinar un evento en un momento de tiempo determinado. Hernández y otros (2003) apuntan que los diseños pueden ser experimentales y no experimentales. En los diseños experimentales se manipulan deliberadamente las variables independientes para verificar sus consecuencias en las variables dependientes. Mientras que, el diseño no experimental

se realiza sin maniobrar las variables, estrictamente se observa el fenómeno tal como se presenta. En esta investigación se utilizó un diseño no experimental.

Además de eso, Tamayo y Tamayo (2009) refiere que existe el diseño bibliográfico y éste se da cuando acudimos a datos secundarios, cuando manejamos datos o información que distintas personas han obtenido y llegan ya desarrollados y procesados, tal es el caso de la presente investigación. A este respecto, Hernández, Fernández y Baptista (2010) definen al diseño bibliográfico como el que utiliza para su estudio la información que proviene únicamente de documentos escritos, así como, leyes, jurisprudencia, textos de doctrina.

Técnica de Recolección de datos

En el presente estudio, la técnica utilizada para la recolección de datos, es la denominada técnica de observación documental, esto debido a que la información empleada para el desarrollo del trabajo, se recogió a través de la observación de documentos legales y jurisprudenciales. En tal sentido, Arias (2006) señala que “se entenderá por técnica, el procedimiento o forma particular de obtener datos o información” (p.67).

Para Arias (2006), la técnica de la observación consiste en “visualizar o captar mediante la vista, en forma sistemática, cualquier hecho, fenómeno o situación que se produzca en la naturaleza o en la sociedad” (p.69).

Técnicas de Análisis de Datos

Arias (2006) expresa que las técnicas de procesamiento y análisis de datos describen las operaciones a las que serán sometidos los datos, y en cuanto al análisis son las técnicas lógicas, como la inducción, deducción, análisis-síntesis, o bien,

descriptivas, las cuales se usarán para descifrar los datos. En el presente caso, la técnica es el análisis documental.

Procedimiento

Fase 1: Se revisó y recopiló la información que tenía relación con la temática abordada en esta investigación, como lo es el desalojo. Seguidamente se procedió a indagar sobre investigaciones previas afines.

Fase 2: En esta fase se determinaron los textos y documentos que iban a aportar la información necesaria, obtenida por medio de las técnicas de recolección de datos.

Fase 3: Correspondió al registro de los datos y posterior análisis de los resultados, que luego procedieron a interpretarse.

Fase 4: Se plantearon las conclusiones.

CAPÍTULO IV

ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS

Los resultados de la investigación que se exponen a continuación, recogen las apreciaciones y criterios de la investigadora en cuanto al ordenamiento jurídico, doctrina y jurisprudencia. El primero de los objetivos se enfoca en Identificar las condiciones que limitan el desalojo en la sentencia número 0156 de fecha 29 de octubre de 2020 dictada por la Sala Constitucional.

Tanto la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el uso Comercial, como la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda señalan las causas por las que una persona puede ser desalojada de un inmueble, por lo que se entiende que lo que limita el desalojo es que la persona no haya incurrido en ninguno de los supuestos allí señalados.

Para el caso de la sentencia examinada, la condición principal que limita el desalojo es la aparición de la pandemia del COVID-19, así queda señalado en la sentencia número 0156 de fecha 29 de octubre de 2020 dictada por la Sala Constitucional cuando se indica que esto será así, mientras permanezca la situación que dio origen al estado de alarma.

Ahora bien, si se hace una revisión de por qué se dictó el Estado de Alarma, éste se realizó considerando “Que existen circunstancias excepcionales y extraordinarias y coyunturales que motivan la declaratoria de Estado de Excepción y de Alarma, habida cuenta la calamidad pública que implica la epidemia mundial de la enfermedad epidémica coronavirus que causa la COVID-19...”.

Y sigue el Decreto, señalando, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró como pandemia la enfermedad del Coronavirus dado que afectaba a todos los continentes. Agrega, además el Ejecutivo Nacional, la condición de Venezuela como un país sancionado, lo cual afecta la estabilidad económica del país.

Con relación al segundo objetivo, el cual consiste en Describir el contexto en el que se dicta la sentencia número 0156 de fecha 29 de octubre de 2020 dictada por la Sala Constitucional, hay que preguntarse ¿Por qué se dicta la sentencia?, ¿Qué estaba pasando en Venezuela en ese momento?

No es un secreto la situación que vive y que ha vivido Venezuela en los últimos años, problemas de índole económico aquejan a toda la población, junto a otros problemas sociales, por eso se dicta el decreto número 4169 prohibiendo los desalojos y el pago del canon de arrendamiento. En el caso de los desalojos de locales comerciales, los que tienen que ver con no pagar a tiempo, esto sumado a que al inicio de la pandemia el sector comercial se paralizó por la cuarentena decretada en el país.

Sin embargo, en la Capital, específicamente en Caracas, se suscitaron unos desalojos y las personas recurrieron a una acción de Amparo y desde el Tribunal Supremo de Justicia se dictó la Sentencia Número 0156 de octubre de 2020 que prohibió los desalojos, todo esto en resguardo del derecho humano a una vivienda digna

Causas Sociales

Las causas sociales que originaron la sentencia número 0175 fueron diversas, ya que en el mundo se estaba presentando la pandemia del Covid 19. Venezuela para el año 2020 mostraba problemas a nivel educativo, laboral, económico y prácticamente en todos los ámbitos. Es así que el resumen del informe anual de la situación de los

Derechos en Venezuela, del Programa Venezolano de Educación-Acción en Derechos Humanos (PROVEA, 2020) destaca

La economía venezolana acentuó su crisis estructural con una inflación según el Banco Central de Venezuela de 2.959,8%. En cuanto a la industria de hidrocarburos fue un año marcado por el derrumbe histórico de la producción petrolera y el colapso de la industria. Durante el mes de diciembre la cantidad de barriles diarios producidos fue de 431.000 por día (OPEP). La escasez de gasolina y diésel se agudizó durante el 2020 en el país, como resultado del deterioro del sistema de refinación y afectando el día a día de los venezolanos. Una situación agudizada por las medidas coercitivas unilaterales contra el país. (p.26)

En ese mismo orden de ideas, según PROVEA en el año 2020, el poder adquisitivo de los hogares que ganaban salario mínimo, pasó de 1,7% a principios del año, a 0,5% en diciembre. En relación a los servicios básicos, en este país se vive una situación bastante desfavorable debido al mal servicio que se presta. En este sentido, la UNESCO, sitúa a Venezuela en cuarto lugar entre las naciones de América Latina y El Caribe que registran la mayor desigualdad en el acceso al agua entre sectores de la población.

En materia educativa, el gobierno nacional fomentó la educación a distancia con los planes, Cada familia una escuela y Universidad en Casa, para no retrasar el proceso educativo de los niños y jóvenes, sin embargo, para muchas personas ha sido un suplicio debido al mal servicio eléctrico que afecta el internet, los problemas de conectividad, o de acceso a las herramientas o equipos para conectarse a las plataformas educativas.

Sin embargo, hay que mencionar el impulso dado a la modalidad de estudios a distancia, para el cual muchos institutos de formación no estaban preparados, ni estudiantes ni profesores, pues para esto es necesario contar con buenos equipos y una

conexión rápida, condiciones que no presenta este país, pues la realidad es que el acceso a internet en muchos sectores es precario.

Los problemas económicos y sociales existentes en Venezuela, se han exacerbado por la pandemia, como el hecho de que algunas personas quedaron sin empleo, ocasionaron a muchas familias las cuales vivían alquiladas, no tener los recursos económicos para pagar el canon de arrendamiento y consecuentemente se atrasaran en el pago, porque el poco dinero conseguido era para procurarse los alimentos.

Problemas económicos durante la Cuarentena. Causas Económicas

En abril de 2020 el gobierno nacional anunció controles en la venta de alimentos para contener la especulación. En medio de la cuarentena vivida en Venezuela producto del Covid 19 se vivió una escasez severa de gasolina, lo cual hacía que los alimentos producidos en los campos, no pudiesen llegar a las ciudades.

Olmo (2020), en el portal de la BBC News Mundo afirma:

El colapso de los precios petroleros y las sanciones de Estados Unidos contra el gobierno de Maduro han bloqueado las vías de importación de gasolina, obligando a un severo racionamiento del combustible, que dificulta la distribución de alimentos.

Por otra parte, señala Olmo (2020) que, en ese escenario, los productos tenían un costo muy elevado, además de haberse disparado la cotización del dólar, lo que tuvo un especial impacto en un país que vivía un proceso acelerado de dolarización de facto.

En el ámbito económico según el informe macroeconómico de la Comisión Económica para América Latina (CEPAL) del 2021, la actividad económica de la República Bolivariana de Venezuela se contrajo por séptimo año consecutivo en 2020, producto de la paralización de las actividades económicas debido al confinamiento por

el Covid-19, la recaudación de impuestos fue baja, también el país transitaba por el camino de la hiperinflación, todo esto impactó negativamente en el poder adquisitivo de los venezolanos.

En cuanto a la remuneración de los trabajadores, el salario mínimo representó menos de un dólar al mes, situación que afectó a un número importante de trabajadores impidiéndoles adquirir los bienes y servicios básicos, para satisfacer las necesidades en sus hogares. En ese mismo orden de ideas, el índice de asalariados, del sector tanto público como privado, cayó a 46%, y de manera proporcional, los trabajadores por cuenta propia crecieron, al mismo tiempo, desde el gobierno han impulsado políticas para el emprendimiento.

Según el Observatorio Venezolano de Finanzas (OVF), usando el Indicador Mensual de Actividad Económica, aseveran que, durante el primer semestre de 2022, la actividad económica registró un aumento anualizado de 12,3%, lo cual se explica fundamentalmente por el alza de la producción petrolera. De esta manera, el nivel de producción de bienes y servicios de la economía venezolana es significativamente inferior al de antes de la pandemia. Las estimaciones del OVF indican que en 2019 la actividad económica cayó 26% y en el 2020 un 25,3%.

Con relación al tercer objetivo, que trata sobre el decreto de excepción mencionado en la sentencia número 0156 de fecha 29 de octubre de 2020 dictada por la Sala Constitucional hay que destacar que según Casal (1999) los estados de excepción son un régimen jurídico que se establece cuando se dan escenarios extraordinarios, poco comunes, y que colocan a los países en situaciones de riesgo, tanto para los ciudadanos, como en la seguridad de sus instituciones.

Para instaurar un estado de excepción es necesario que concurren tres requisitos, en primer lugar, debe existir una circunstancia especial, bien sea a nivel social, político o ecológico, además, que se vea afectada la seguridad nacional, y por último que la legislación imperante en el país sea insuficiente para enfrentar ese flagelo. Para el caso que se vivió a nivel mundial en el año 2020, la situación fue la llegada del Coronavirus a los países, lo cual afectaba principalmente el derecho a la salud de todas las personas, pero además con las medidas que había que adoptar, como la cuarentena, entre otras, se vulneraban otros derechos, que sólo podían limitarse con el decreto de estado de excepción. (García, 2020)

En Venezuela se dictó un Estado de Alarma a raíz de la llegada del Coronavirus al país, el estado de alarma es una modalidad de estado de excepción, está especificado en el encabezado del artículo 338 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, es una disposición que se aplica al producirse algún tipo de catástrofe o calamidad pública, o cualquier evento similar que sitúe en peligro la seguridad nacional, o la de sus habitantes.

Es importante mencionar que, pueden suspenderse algunas actividades en diversas áreas o zonas geográficas, es el caso de Venezuela, donde la medida de la cuarentena inició en Caracas y otros seis estados, con actividades paralizadas, como el área laboral y escolar, con excepción de los servicios de salud, alimentación, transporte, operaciones policiales y militares, sin embargo, por el aumento de casos, la cuarentena fue ampliada a todo el territorio nacional.

En este sentido, Ayala (2020) manifiesta que, en casos excepcionales, como lo es la pandemia del Covid 19, las medidas que tome cada Estado deben ser: necesarias, y

adecuadas, médica como técnicamente, para lograr prevenir la propagación del virus y hacer posible el tratamiento de las personas afectadas. Así mismo, deben ser graduales, incremental, de menor a mayor intensidad; o decreciente, de mayor a menor intensidad, dependiendo del entorno. La temporalidad es otro elemento esencial, ya que su duración está limitada a como se vaya desarrollando el contexto.

Brewer-Carías (2020) establece la inadmisibilidad en un decreto de estado de alarma, de una norma como la señalada en el artículo 1 del Decreto N° 4.160 de 13 de marzo de 2020, que no incluye una disposición concreta, y que sólo pretendió participar que en los días posteriores se aprobarían medidas, ya que expresa que de tal manera éstas escaparían a la revisión que demanda la Constitución y los instrumentos internacionales. Además, manifestó que ese artículo funciona como una ley habilitante que el ejecutivo se dio a sí mismo.

A raíz del Estado de excepción, se fueron generando otros Decretos con base en el estado de alarma, tales como:

El 4.166, donde se dispensaba del pago del Impuesto al Valor Agregado, el 4.167, que reafirmaba la inamovilidad laboral de los trabajadores del sector público y privado, el 4.168 que dictó medidas de protección económica, como la implementación de un régimen especial de pago de los créditos en la banca, el 4.169 que suspendió el pago de los cánones de arrendamiento de inmuebles, el 4171 que versó sobre la exoneración del pago del Impuesto sobre la Renta, entre otros.

Por otra parte, el 12 de abril de 2020, se emitió el Decreto N.º 4.186, el cual prorrogó por treinta días, el tiempo establecido en el Decreto N° 4.160, en el cual fue decretado el Estado de Excepción de Alarma en todo el Territorio Nacional. Vencido el

plazo de la prórroga el ejecutivo participó la renovación por 30 días más, y en Gaceta Oficial N° 6.535 apareció publicado el Decreto N° 4.198, aun cuando la Constitución establece que el estado de alarma podrá prorrogarse una sola vez. En este sentido señalan Alfonzo, Domingo y Miralles (2020) que “el Ejecutivo Nacional procedió a dictar el Decreto N° 4.198 mediante el cual declaró nuevamente el Estado de Excepción de Alarma por treinta (30) días en todo el territorio nacional, burlando los límites temporales previstos en la Constitución” (p. 231).

CAPÍTULO V

CONCLUSIONES

Con relación a identificar las condiciones que limitan el desalojo en la sentencia número 0156 de fecha 29 de octubre de 2020 dictada por la Sala Constitucional, se determinó que la condición principal para dictar esta sentencia con todas sus implicaciones fue la pandemia y sus consecuencias. En ese sentido, la Organización Mundial de la Salud (2022), en alocución de su director general, realizó unas declaraciones afirmando, que después de 2 años y medio, se deja entrever el posible final de la pandemia, también señaló, que la cifra de fallecidos ha descendido y dos tercios de la población mundial están vacunados, igualmente hizo referencia que en la mayoría de países terminaron con las restricciones.

Esto es así, porque desde el inicio de la pandemia se había dicho que probablemente la enfermedad del Coronavirus iba a quedar como una enfermedad, y se debía aprender a convivir con ella, entonces, ningún país puede vivir eternamente con restricciones, por lo que se tiene que el Coronavirus no se ha ido, pero probablemente se quede.

En atención a la descripción del contexto en el que se dictó la sentencia, el país estaba inmerso en una gran crisis que afectaba todos los ámbitos, especialmente por la cuarentena, que implicaba la paralización del sector productivo, muchas personas no contaban con el dinero para hacer frente a sus deberes del pago del canon de arrendamiento, por eso la causal que se suspendió para el desalojo de los locales comerciales, fue la que tenía relación directa con el impago de la obligación arrendaticia,

es importante destacar aquí, que si bien este decreto abarca el desalojo a viviendas, este desalojo no es posible desde la entrada en vigencia del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de la Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Vivienda del 2011.

Desde el 01 de junio de 2020 se puso en funcionamiento un plan de flexibilización para el sector productivo, lo que se llamó “una nueva normalidad”, este plan se basó en retomar las actividades productivas, consistía en 5 días de flexibilización y 10 días de cuarentena, se fundamentó este método en el tiempo de incubación del virus. Esta flexibilización se realizó de manera progresiva, y por sectores que el Gobierno Nacional fue indicando. Una semana después se cambia el plan a 7 días de cuarentena radical y 7 días de flexibilización, poco a poco fueron sumándose sectores productivos y en el último trimestre del año, se anuncia la “flexibilización amplia” en noviembre y diciembre.

Con esto se puede ver que aun con ciertas limitaciones, sobre todo de horario, el sector productivo y los centros comerciales llevan tiempo trabajando, y el artículo 5 del Decreto N° 4.279, publicado en Gaceta Oficial 41.956 del 2 de septiembre 2020 señala que la suspensión puede ser desaplicada si reinicia la actividad comercial.

Esta medida, de la suspensión de desalojos fue expresada en los decretos 4169 del 23 de marzo de 2020, 4279 del 2 de septiembre de 2020 y 4577 del 7 de abril de 2021, con un tiempo de duración de 6 meses cada decreto, por lo que desde octubre de 2021 no se encuentra en vigor esta medida de suspensión de desalojos, por todo lo mencionado anteriormente, se puede concluir que ya los Tribunales de Venezuela pueden autorizar la ejecución de desalojos en los locales comerciales, más no así en el área de viviendas, ya que los desalojos de vivienda se encuentran suspendidos desde hace tiempo en la República Bolivariana de Venezuela.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Alfonzo J., Domingo N. y Miralles J. (2020) Amparo Constitucional, Debido Proceso y Pandemia. En Allan Brewer-Carías & Humberto Romero-Muci (Edits.). *Estudios jurídicos sobre la pandemia del covid-19*. pp. 231 - 259. <https://www.acienpol.org/ve/wp-content/uploads/2020/08/Academia-Covid-19.pdf>
- Álvarez, M. (24 de septiembre de 2020). *Casos de desalojos de vivienda en tiempos de pandemia*. Legalenial. <https://www.legalenial.com/casos-de-desalojos-de-vivienda-en-tiempos-de-pandemia/>
- Ansolabehere K., Robles R., Saavedra Y., Serrano S. y Vázquez D. (2017). *Violaciones, derechos humanos y contexto: herramientas propuestas para documentar e investigar. Manual de Análisis de Contexto para casos de violaciones a los Derechos Humanos*. <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/12/5766/6.pdf>
- Arias F. (2006). *El Proyecto de Investigación. Introducción a la metodología científica*. 5ta edición. Editorial Episteme. Caracas, Venezuela
- Atencio A., León A., Pino E., y Romero P. (2013). *Análisis de la Ley contra el desalojo y la desocupación arbitraria de viviendas en relación a la sentencia número 175 de la Sala de Casación Civil*. URBE. <http://virtual.urbe.edu/tesispub/0096937/intro.pdf>
- Ayala C. (2020), *Retos de la pandemia del Covid-19 para el estado de derecho, la democracia y los derechos humanos*. <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.3596040>

Brewer-Carías, A. (2020). El decreto de estado de alarma en Venezuela con ocasión de la pandemia del coronavirus: inconstitucional, mal concebido, mal redactado, fraudulento y bien inefectivo. En Allan Brewer-Carías & Humberto Romero-Muci (Edits.). *Estudios jurídicos sobre la pandemia del covid-19*. pp. 88 -122. <https://www.acienpol.org.ve/wp-content/uploads/2020/08/Academia-Covid-19.pdf>

Cabanellas, G. (2004). *Diccionario Jurídico Elemental*. Argentina: Editorial Heliasta

Carrión, F. (21 de enero de 2021). *La Defensoría del Pueblo exhorta a las autoridades competentes a abstenerse de desalojar a familias y personas de los grupos de atención prioritaria en el contexto de la pandemia*. <https://www.dpe.gob.ec/la-defensoria-del-pueblo-exhorta-a-las-autoridades-competentes-a-abstenerse-de-desalojar-a-familias-y-personas-de-los-grupos-de-atencion-prioritaria-en-el-contexto-de-la-pandemia/>

Casal, J. (1999). Los Estados de excepción en la Constitución de 1999. *Revista de Derecho Constitucional* número 1 http://www.ulpiano.org.ve/revistas/bases/artic/texto/RDCONS/1/rdcons_1999_1_45-54

Casal, J. (2020). Estado de excepción sin estado de derecho. En Allan Brewer-Carías & Humberto Romero-Muci (Edits.). *Estudios jurídicos sobre la pandemia del covid-19*. pp. 25 – 54. <https://www.acienpol.org.ve/wp-content/uploads/2020/08/Academia-Covid-19.pdf>

Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL). *Estudio Económico de América Latina y el Caribe* (2021). Informe Macroeconómico.

https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/47192/80/EE2021_Venezuela_es.pdf

Coy P., Elkantar J., Navas V., y Venaruzzo F. (2014). Análisis de los derechos de posesión frente a los derechos de propiedad con base a la Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas. URBE.

<http://virtual.urbe.edu/tesispub/0098477/intro.pdf>

Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas. Gaceta Oficial N.º 39.668 del 6 de mayo de 2011

Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial. Gaceta Oficial N.º 40.418 del 23 de mayo de 2014

Del Regno (2012). La importancia del análisis del contexto. *Petrotecnica*. p80 - 85

<https://www.petrotecnica.com.ar/febrero12/sin/LaImportancia.pdf>

Diario de Los Andes (27 de enero de 2022). *Comerciantes de la «Once con Once» en el centro de Valera pueden ser desalojados.*

<https://diariodelosandes.com/site/comerciantes-de-la-once-con-once-en-el-centro-de-valera-pueden-ser-desalojados/>

García, C. (2020). El decreto de estado de alarma: Alcance y consecuencias prácticas.

En Allan Brewer-Carías & Humberto Romero-Muci (Edits). *Estudios jurídicos sobre la pandemia del covid-19*. pp. 71 – 85. <https://www.acienpol.org/wp-content/uploads/2020/08/Academia-Covid-19.pdf>

Gutiérrez C., Lubo L., Morales L., y Silva G. (2015). Análisis de los procedimientos de desalojo y medidas cautelares según la Ley de Regulación de Arrendamiento

Inmobiliario de Uso Comercial en Venezuela. URBE.

<http://virtual.urbe.edu/tesispub/0100845/intro.pdf>

Hamilton V. (2018). Acción y tutela judicial efectiva en los procedimientos de arrendamiento de vivienda. UCAB.

<http://biblioteca2.ucab.edu.ve/anexos/biblioteca/marc/texto/AAU3517.pdf>

Hernández R, Fernández C y Baptista P. (2010). Metodología de la Investigación. Editorial McGraw Hill Interamericana, México

Hung R. (2016). La Extinción del Arrendamiento Inmobiliario en Venezuela como consecuencia de su desnaturalización y perversión. <https://culturajuridica.org/wp-content/uploads/2020/04/ExtincionArredamientoVenezuela.pdf>

Hurtado J. (2010). El proyecto de investigación. Comprensión holística de la metodología y la investigación. Sexta edición. Quirón Ediciones

Lehmann Y. (2015). Análisis de la nueva legislación arrendaticia de vivienda y su incidencia en el Derecho de Propiedad, UCAB.

<http://biblioteca2.ucab.edu.ve/anexos/biblioteca/marc/texto/AAU1058.pdf>

Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda. Gaceta Oficial N.º 6053 Extraordinaria del 12 de noviembre de 2011

Noriega M., Rodríguez B., López R., Buchí I., Girón C.& Del Cid M. (2021). Importancia del Contexto Social para la Investigación. Revista Científica del Sistema de Estudios de Postgrado de la Universidad de San Carlos de Guatemala, 4(1), 77–87. DOI: <https://doi.org/10.36958/sep.v4i1.77>

Observatorio venezolano de Finanzas (25 de julio de 2022). *La actividad económica se expandió 123 durante el primer semestre 2022.*

<https://observatoriodefinanzas.com/la-actividad-economica-se-expandio-123-durante-el-primer-semester-2022/>

Observatorio Venezolano de Finanzas (8 de febrero de 2022). *La economía venezolana se recuperó en 2021 pero está lejos de los niveles pre pandemia.*

<https://observatoriodefinanzas.com/la-economia-venezolana-se-recupero-en-2021-pero-esta-lejos-de-los-niveles-pre-pandemia/>

Olmo G. (25 de abril de 2020). *Coronavirus en Venezuela: el gobierno anuncia controles en la venta de alimentos para contener la especulación.* BBC News.

<https://www.bbc.com/mundo/noticias-america-latina-52422135>

ONU-HABITAT (2010). El derecho a una vivienda adecuada.

https://www.ohchr.org/sites/default/files/Documents/Publications/FS21_rev_1_Ho_using_sp.pdf

Organización Mundial de la Salud (22 de septiembre de 2022). *Alocución de apertura del Director General de la OMS en la rueda de prensa.*

<https://www.who.int/es/director-general/speeches/detail/who-director-general-s-opening-remarks-at-the-media-briefing--22-september-2022>

Organización Mundial de la Salud. (s.f.). *World Health Organization.*

<https://www.who.int/about/who-we-are>

PROVEA (2020). Prólogo del Informe Anual. Situación de los Derechos Humanos en Venezuela.

<https://provea.org/wp-content/uploads/2021/08/Prologo-Informe-Provea-2020.pdf>

PROVEA (2020). Informe Anual. Situación de los Derechos Humanos en Venezuela.

<https://provea.org/publicaciones/informes-anuales/informe-anual-situacion-de-los-derechos-humanos-en-venezuela-enero-diciembre-2020/#>

Sira G. (2015). La restricción de garantías y el estado de excepción en la frontera colombo-venezolana. *Revista de Derecho Público* N° 143/144. P.51 – 77.

<http://www.cidep.online/files/papers/gssrdp143-144a.pdf>

Sira, G. (2020). Venezuela y el estado de alarma por el covid-19. En Allan Brewer-Carías & Humberto Romero-Muci (Edits.). *Estudios jurídicos sobre la pandemia del covid-*

19. pp. 55 – 70. <https://www.acienpol.org/wp-content/uploads/2020/08/Academia-Covid-19.pdf>

Real Academia Española. (s.f.). *Asociación de Academias de la Lengua Española.*

<https://dle.rae.es/pandemia>

TalCual (18 de julio de 2022). *Comisión de la AN 2020 dice que atiende más de 100 casos de desalojo de vivienda.* Diario TalCual. [https://talcualdigital.com/comision-](https://talcualdigital.com/comision-de-la-an-2020-dice-que-atiende-mas-de-100-casos-de-desalojo-de-vivienda/)

[de-la-an-2020-dice-que-atiende-mas-de-100-casos-de-desalojo-de-vivienda/](https://talcualdigital.com/comision-de-la-an-2020-dice-que-atiende-mas-de-100-casos-de-desalojo-de-vivienda/)

Tamayo y Tamayo M. (2009). *El proceso de investigación científica.* Editorial Limusa. México.

Tribunal Supremo de Justicia. Sentencia N.º 0156 de la Sala Constitucional de octubre de 2020

Tribunal Supremo de Justicia. (s.f.). *Tribunal Supremo de Justicia.* <http://www.tsj.gob.ve/-/sobre-el-tribunal>