

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



**Decreto Prohibitivo de Desalojo de Viviendas en casos distintos al  
Arrendamiento.**

**Presentado por:**

BR, ALBANO C. RELVIN A.

**TRUJILLO, 2021**

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



**Decreto Prohibitivo de Desalojo de Viviendas en casos distintos al  
Arrendamiento.**

Trabajo presentado como requisito para optar al Título de Abogado

**Presentado por:**

**BR, RELVIN ANTONIO ALBANO CAMPOS  
C.I. N°- V-26.641.730**

**TRUJILLO, 2021**



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

**ACEPTACIÓN DEL TUTOR**

Quien suscribe, **FRANK JHAIR HERNANDEZ QUIÑONES**, titular de la cédula de identidad **Nº V-13.271.530**, por medio de la presente hago constar que acepto asesorar al alumno, **Relvin Antonio Albano Campos**, titular de la cédula de Identidad **Nº V-26.641.730**, con el carácter de Tutor en la investigación titulada “**DECRETO PROHIBITIVO AL DESALOJO DE VIVIENDAS EN CASOS DISTINTOS AL ARRENDAMIENTO**”, la cual deberá terminar con el Trabajo de Grado que se exige para optar al título de Abogado.

Aceptación que se expide en Valera a los 18 días del mes Junio del año dos mil veintiuno (2021).

---

**FRANK JHAIR HERNANDEZ QUIÑONES**  
**CI: V-13.271.530**



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

**APROBACIÓN DEL TUTOR**

Quien suscribe, **FRANK JHAIR HERNANDEZ QUIÑONES**, titular de la Cédula de Identidad **Nº V- 13.271.530**, en mi carácter de Tutor del Trabajo de Grado del estudiante **RELVIN ALBANO**, titular de la cédula de Identidad **Nº V-26.641.730**, con carácter de tutor hacia una investigación titulada “**DECRETO PROHIBITIVO DE DESALOJO DE VIVIENDAS EN CASOS DISTINTOS AL ARRENDAMIENTO**”, la cual deberá terminar el Trabajo de Grado que se exige para optar al título de Abogado

Aprobación que se expide en Valera, a los dieciocho días (18) del mes de Octubre del año dos mil veintiuno (2021).

---

**FRANK JHAIR HERNANDEZ QUIÑONES**

**CI: V-13.271.530**

## DEDICATORIA

**A Dios todopoderoso, nuestro Padre Celestial.**

**A Jesús de Nazaret**

**A mi Madre Rosa Campos y mi Padre José Albano, a mi hermano José.**

## AGRADECIMIENTOS

Agradecimiento a **Dios, Padre Todopoderoso**, por haberme brindado suficiente vida y salud para estar y continuar en esta instancia de los Estudios Jurídicos.

Agradecimiento a **Jesús de Nazaret**, quien pese a las adversidades ocurridas tanto personal y como a nivel mundial, me permitió continuar el curso de mis estudios y no fallar el mismo.

Agradecimiento y Gratitud a **Todos los Docentes de la Universidad Valle del Momboy**, por el hecho de realizar un Profesional y Excelente acompañamiento académico durante el curso de mis Estudios y formación.

Agradecimiento y Gratitud a mi persona **Relvin Albano**, por todos los esfuerzos realizados, adversidades superadas para poder llevar a cabo la finalización y trayecto de esta meta.

Agradecimiento al **Profesor Frank Hernández**, el cual en su condición de Tutor, me ha guiado de manera digna en la realización de este Ensayo Académico en el marco del presente Trabajo de Grado.

Agradecimiento a las personas que han contribuido en el alcance de esta meta en especial a mi madre, **Rosa Campos y Lili Di' Michelle**.

## INDICE

	Pág.
ACEPTACIÓN DEL TUTOR	3
APROBACIÓN DEL TUTOR	4
DEDICATORIA	5
AGRADECIMIENTO	6
INDICE GENERAL	7
RESUMEN	8
ABSTRACT	9
INTRODUCCIÓN	10
PERSPECTIVA DOCTRINAL Y LEGAL	14
PERSPECTIVA JURISPRUDENCIAL	30
CONCLUSIONES	56
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	58



**VICERRECTORADO**  
**Facultad de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales**

**VEREDICTO**

Nosotros, Prof. Dairy Mejías, Prof. Ana Ojeda y Prof. Frank Hernández, designados como miembros del Jurado Examinador del Trabajo de Grado titulado **DECRETO PROHIBITIVO DE DESALOJO DE VIVIENDAS EN CASOS DISTINTOS AL ARRENDAMIENTO** que presenta el bachiller: **RELVIN ANTONIO ALBANO CAMPOS**, portador de la C.I. N° **V- 26.641.730** nos hemos reunido para revisar dicho trabajo y después de la presentación, defensa e interrogatorio correspondiente lo hemos calificado con: **DIECINUEVE (19)** puntos, de acuerdo con las normas vigentes dictadas por el Consejo Universitario de la Universidad "Valle del Momboy", 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 once (11) días del mes de noviembre del dos mil veintiuno (2021).

Prof. Dairy Mejías  
C.I. 9.327.068  
**JURADO**

Prof. Frank Hernández  
C.I. 13.271.530  
**TUTOR**

Prof. Ana Isabel Ojeda  
C.I. V- 10.913.176

**PRESIDENTE DEL JURADO**

Prof. Karla Dunn  
C.I. 19.286.584  
**DÉCANO**

Prof. Ana Linares  
C.I. 9.013.217  
**VICERRECTORA**

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

**DECRETO PROHIBITIVO DE DESALOJO DE VIVIENDAS EN CASOS DISTINTOS  
AL ARRENDAMIENTO**

**Autor:** Relvin Antonio Albano Campos

**Tutor:** ABG. Frank Hernández

**RESUMEN**

En Venezuela, el derecho a una vivienda digna y adecuada es considerado un derecho humano fundamental, por lo cual existe una legislación bastante rígida que regula este derecho, sin menoscabo al derecho a la propiedad privada. En el marco de esta realidad, la presente investigación estudia la legislación vigente (Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas y la Ley para la Regularización y Control de Arrendamientos de Viviendas) y la jurisprudencia. El Decreto no sólo protege a los arrendatarios, sino también a los comodatarios, usufructuarios y ocupantes de bienes inmuebles que están destinados a vivienda principal, además de los adquirientes de viviendas nuevas o en el mercado secundario que afecten la posesión legítima que ejercen. Por lo tanto, esta investigación tiene como objetivo analizar el alcance que tiene el decreto prohibitivo de desalojo de viviendas a otros casos de posesión distintos al arrendamiento. La metodología a usar es de tipo descriptivo y cualitativo. Las sentencias N° RC.000502 y RC.000215 de la Sala de Casación Civil y las sentencias N° 1.171, 823, 0156 y 1187/2016 de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia se consideran importantes a la hora de interpretar dicho alcance, sobre todo para diferenciar los procedimientos aplicables en los casos de posesión legítima y posesión ilegítima.

**Palabras Clave:** Vivienda, Desalojo Arbitrario de Vivienda.

**MOMBOY VALLEY UNIVERSITY**  
**ACADEMIC VICERECTORATE**  
**FACULTY OF LEGAL, POLITICAL AND SOCIAL SCIENCES**  
**LAW SCHOOL**

**PROHIBITIVE DECREE OF EVICTION OF HOUSES IN CASES OTHER THAN  
LEASING**

**Author:**

Relvin Antonio Albano Campos  
C.I. N°. V-26.641.730

**ABSTRACT**

In Venezuela, the right to decent and adequate housing is considered a fundamental human right, which is why there is a fairly rigid legislation that regulates this right, without prejudice to the right to private property. Within the framework of this reality, this research studies the current legislation (Decree with Rank, Value and Force of Law against Eviction and Arbitrary Vacancy of Housing and the Law for the Regularization and Control of Housing Leases) and jurisprudence. The Decree not only protects the tenants, but also the borrowers, usufructuaries and occupants of real estate that are destined to main housing, in addition to the purchasers of new houses or in the secondary market that affect the legitimate possession they exercise. Therefore, this research aims to analyze the scope of the prohibitive decree of eviction of homes to other cases of possession other than renting. The methodology to be used is descriptive and qualitative. Judgments N ° RC.000502 and RC.000215 of the Civil Cassation Chamber and judgments N ° 1,171, 823, 0156 and 1187/2016 of the Constitutional Chamber of the Supreme Court of Justice are considered important when interpreting said scope, especially to differentiate the applicable procedures in cases of legitimate possession and illegitimate possession.

**Keywords:** Housing, Arbitrary Eviction of Housing.

## INTRODUCCIÓN

Desde el enfoque de los derechos humanos, la carencia de un espacio adecuado para vivir niega la posibilidad de una vida digna. Este reconocimiento general, en diversos instrumentos, tanto nacionales como internacionales, de derechos humanos ha sido acompañado de garantías que orientan la acción del Estado en el sentido de posibilitar que la población cuente con una vivienda adecuada. El derecho de los derechos humanos apunta, cada vez más, a la definición de contenidos específicos sobre este tema, generando obligaciones estatales también específicas.

A partir de la Declaración Universal de Derechos Humanos, el derecho a una vivienda adecuada se integra al conjunto de principios jurídicos internacionales de derechos humanos universalmente aplicables y aceptados (art. 25.1). Este reconocimiento constituye la base para la elaboración del párrafo 1 del artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PDESC) del año 1966 y que desarrolla específicamente los compromisos y obligaciones que los Estados deben tener en torno a este derecho.

A escala regional, la Carta de la Organización de los Estados Americanos en el artículo 34 dispone que los Estados convendrán en dedicar sus máximos esfuerzos al logro del objetivo de una vivienda adecuada para todos los sectores de la población. Sin embargo, el Sistema Interamericano de Protección de los Derechos Humanos ha dedicado poca atención al tema, enfocándose más en los derechos políticos y civiles, además de los derechos propios de los grupos vulnerables como mujeres, niños, niñas y adolescentes, además de las comunidades indígenas.

En el año 2003, Venezuela propuso la Carta Social de las Américas ante la Organización de los Estados Americanos que incorpora el derecho a la vivienda, hábitat y servicios básicos como un derecho humano que debe garantizarse bajo principios de justicia social, progresividad y corresponsabilidad con las comunidades organizadas, siguiendo la visión que establece en su propia Constitución.

El artículo 82 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (CRBV), en concordancia con lo establecido en la legislación internacional, establece el

derecho a que toda persona posea a una vivienda adecuada y se incorporan dentro de su definición los diferentes aspectos considerados por el Consejo de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Naciones Unidas en la caracterización de la misma.

Ahora bien, la definición de un adecuado marco normativo y el establecimiento formal de obligaciones estatales no es suficiente para que, efectivamente, el derecho a una vivienda adecuada sea garantizado. Una serie de factores inciden en el incumplimiento de las obligaciones estatales, entre los que se encuentra la propia ausencia de información adecuada sobre la situación de la vivienda y los factores que obstaculizan la satisfacción del derecho. Por ello, es también obligación de los Estados hacer diagnósticos y monitorear permanentemente la situación que en materia de derecho a la vivienda existe.

El proceso de urbanización de Venezuela se encuentra entre los más vertiginosos ocurridos en América Latina. En este proceso, han sido los grupos que monopolizan la inversión en construcción y propiedad de la tierra quienes han determinado las formas de producción del espacio urbano, imponiendo una lógica en que la vivienda es asumida como mercancía. Esta dinámica ha configurado una negación del derecho a residir dignamente en las ciudades venezolanas, llevando a la mayoría de la población urbana a vivir en condiciones inaceptables de habitabilidad y en una situación permanente de provisionalidad por la inseguridad legal de la tenencia de la tierra.

Esta tendencia, que se mantiene hasta nuestros días, ha colocado al Estado venezolano en una carrera en la cual siempre se encuentra en desventaja. La demanda de viviendas adecuadas por parte de la población ha superado permanentemente la capacidad de este para ofrecer soluciones en términos de cantidad y calidad, manteniéndose unas condiciones de hábitat deficientes que año tras año empeoran y sin lugar a dudas hace que la demanda en obtener vivienda, así no sea propia, sea una de las soluciones más atractivas para muchos venezolanos.

En este sentido, la mayoría de los venezolanos vive en casas y apartamentos bajo contrato de arrendamiento, comodato, usufructo o están en cuidado, ocupando legítimamente, dicho bien inmueble. Por otro lado, debido a la crisis económica y social

que vive el país, otros venezolanos han optado por invadir viviendas desocupadas y comenzarlas a habitar sin ningún consentimiento del propietario del mismo, constituyendo esto un problema adicional a la ya difícil situación del sector.

Por tal motivo, muchos propietarios del país han optado por intentar acciones de desalojo ante esta situación y han visto cuartado su derecho a la propiedad por la supuesta “inacción” de los órganos administrativos y los tribunales. Como consecuencia, la presente investigación toma como componente de estudio el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas y la jurisprudencia que existe sobre la materia para observar el alcance que tiene la medida de desalojo dentro del contexto venezolano.

En el año 2015 una jurisprudencia del Tribunal Supremo de Justicia suspendió por la crisis de habitacional existente en el país (entre otros aspectos) la ejecución de desalojos arbitrarios de vivienda para aquellos venezolanos que se encontraran arrendados, siendo esta decisión reiterada varias veces por la máxima sala de justicia del país.

Sin embargo, en dicho de no hay repuesta sobre aquellas viviendas donde sus ocupantes estén bajo otras figuras jurídicas, por lo cual surge la pregunta ¿Cuál sería el alcance del decreto prohibitivo de desalojo de viviendas a otros casos de posesión distintos al arrendamiento? Desarrollar un análisis de la problemática expresada es de sumamente relevante, sobre todo, a la luz del derecho del derecho civil y como garantía del derecho de propiedad relacionado con el derecho a una vivienda digna y adecuada y con la finalidad de identificar si los derechos, tanto del propietario del inmueble como de sus poseedores, están siendo vulnerados para que en tal situación se examinen las posibles soluciones.

En esta investigación busca analizar del decreto prohibitivo de desalojo de viviendas y los casos de posesión distintos al arrendamiento desde los enfoques doctrinales y jurisprudenciales en Venezuela. Lo anterior se llevará a cabo mediante el estudio de la jurisprudencia, la doctrina y la interpretación de las leyes sobre el desalojo de viviendas.

La metodología a usar para llevar a cabo los objetivos de investigación es de tipo descriptivo y documental. Con el desarrollo de esta, se busca identificar los efectos que

tiene la medida de desalojo en los distintos tipos de posesión distintos al arrendamiento para aportar en la construcción de un conocimiento más específico sobre la materia en Venezuela.

Esta investigación está estructurada de la siguiente manera, una primera parte donde se desarrolla la perspectiva doctrinal iniciando con el derecho a la vivienda digna y adecuada y luego se desarrollan los sujetos objeto de protección por parte del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas, incluyendo adicionalmente las personas que ocupan ilegítimamente el bien inmueble.

Una segunda parte donde se analizan el contenido de las Sentencias RC.000502 y RC.000215 de la Sala de Casación Civil y las sentencias N° 1.171, 823, 0156 y 1187/2016 de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, constituyendo esta parte la perspectiva jurisprudencial. Por último, una tercera parte donde se expondrán las conclusiones del estudio sobre el alcance de la medida de desalojo en los distintos tipos de posesión distintos al arrendamiento dentro del ordenamiento jurídico venezolano.

## **DECRETO PROHIBITIVO DE DESALOJO DE VIVIENDAS EN CASOS DISTINTOS AL ARRENDAMIENTO**

---

**“El derecho a una vivienda adecuada va más allá de tener un techo. Es el derecho a vivir en un hogar con seguridad y dignidad.”**

**Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos**

### **PERSPECTIVA DOCTRINAL Y LEGAL**

#### **Generalidades sobre el derecho a la vivienda digna**

Para Cabanellas de Torres (2008) “la vivienda es entendida como casa, morada, lugar habitado o habitable, domicilio o residencia” (p. 449). En este sentido, es una clase de edificación que sirve de refugio para las personas y les proporciona intimidad y espacio para guardar sus bienes y desarrollar sus actividades familiares y cotidianas. Por lo cual para Barboza Becerra (2021) la vivienda se puede definir como la siguiente manera la siguiente manera:

la vivienda se entiende no sólo como la unidad que acoge a la familia, sino que es un sistema integrado además por el terreno, la infraestructura de urbanización y de servicios, y el equipamiento social comunitario dentro de un contexto cultural, socio-económico, político, físico-ambiental. Al mismo tiempo tiene su manifestación en diversas escalas y lugares, esto es: localización urbana o rural, barrio y vecindario, conjunto habitacional, entorno y unidades de vivienda. Sus diversos atributos se expresan en aspectos funcionales, espaciales, formales (estéticas y significativas), materiales y ambientales (p.48)

Es importante mencionar que la vivienda además de ser un elemento fundamental de la ciudad y un lugar importante donde las personas desenvuelven su vida, es un considerado un derecho humano fundamental y en el ordenamiento jurídico venezolano un derecho constitucional establecido en el artículo 82 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela

Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada, segura, cómoda, higiénica, con servicios básicos esenciales que incluya un hábitat que humanice las relaciones familiares, vecinales y comunitarias. La

satisfacción progresiva de este derecho es obligación compartida entre los ciudadanos y ciudadanas y el Estado en todos sus ámbitos.

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

Por lo cual, la vivienda puede observarse desde su eficacia funcional como un bien susceptible de ser apreciado económicamente de uso personal o para negocios, es decir, como un elemento del régimen legal, íntimamente relacionado con el derecho de propiedad y por otro lado, desde el punto de vista social, relacionada más con los derechos de dignidad, igualdad y supervivencia, donde dicho concepto fusiona con el hogar o familia, siendo parte de los derechos humanos universales, incorporándose dentro de las condiciones de vida adecuadas.

En consecuencia para Barboza Becerra “la vivienda constituye uno de los elementos más esenciales para la vida del ser humano, junto con la alimentación y el vestido conforman lo indispensable para el desarrollo individual y social de la persona así como de su familia” (p. 53). Es importante también considerar lo que reseña el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos el cual dispone:

1. Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.

2. La maternidad y la infancia tienen derecho a cuidados y asistencia especiales. Todos los niños, nacidos de matrimonio o fuera de matrimonio, tienen derecho a igual protección social.

El artículo 25 incorpora el derecho a la vivienda dentro del derecho a un nivel de vida adecuado, que está íntimamente relacionado con el derecho a la dignidad, es decir, que constituya una garantía al bienestar humano.

Nicolau (citado por Barboza Becerra, 2020) sostiene que para entender este derecho es necesario contextualizarlo de la siguiente manera: la vivienda es “el refugio en el que éste habita de modo temporal o permanente” (p .55), siendo digna porque “da

cumplimiento a las más básicas necesidades del hombre” (p. 55), y adecuada cuando está “adaptada al ambiente físico, social, cultural e histórico en el que surge” (p. 56). En conclusión, la vivienda va a ser entendida entonces por Ayala (citado por Barboza Becerra, 2020) como una necesidad y un derecho porque:

Existe un estrecho vínculo entre disponer de un alojamiento adecuado y la posibilidad de desarrollar un proyecto de vida personal y familiar; por eso la vivienda es un elemento fundamental para garantizar la dignidad humana. En ella no sólo se desarrolla la vida privada de las personas, sino también es un espacio de reunión, de convivencia, protección y cuidado de las familias y comunidades. En una palabra, es una necesidad básica de la condición humana (p. 56).

En este orden de ideas, el derecho a una vivienda digna adecuada abarca libertades como: la protección contra el desalojo forzoso y la destrucción y demolición arbitrarias del hogar; el derecho de ser libre de injerencias arbitrarias en el hogar, la privacidad y la familia; el derecho de elegir la residencia y determinar dónde vivir y el derecho a la libertad de circulación y es la condición previa para el disfrute de otros derechos humanos como el derecho a la vida, la salud, la privacidad y la educación.

El legislador venezolano en la Exposición de Motivos de la Ley contra el desalojo y la desocupación arbitraria de viviendas sostiene que “el Estado es el garante del disfrute pleno de todos los derechos fundamentales inherentes a la existencia humana” (Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas, 2011) incluyendo al derecho a la vivienda digna dentro de estos derechos, entendiéndose que por un desalojo forzoso puede ser afectado sus derecho al trabajo al tener menos oportunidades de empleo, pueden enfermarse de gravedad o vulnerar el derecho a la educación de sus hijos.

Asimismo, el derecho a una vivienda digna y adecuada también contiene otros derechos como la seguridad de la tenencia; la restitución de la vivienda, la tierra y el patrimonio y el acceso no discriminatorio y en igualdad de condiciones a una vivienda adecuada. En Venezuela, la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda es el marco legal que establece los causales de y el procedimiento a seguir en torno al desalojo de viviendas que están bajo contrato de arrendamiento.

## **Generalidades sobre el arrendamiento y otras instituciones relacionadas con la vivienda**

Es importante mencionar que el arrendamiento es una institución jurídica que está encuadrada en el campo de los contratos definida, según Cabanellas de Torres, como aquella en el que “una de las partes cede temporalmente algo a cambio del pago que la otra hace por este uso” (p. 396). El Código Civil de Venezuela en su artículo 1.579 lo define como:

El arrendamiento es un contrato por el cual una de las partes contratantes se obliga a hacer gozar a la otra de una cosa mueble o inmueble, por cierto tiempo y mediante un precio determinado que ésta se obliga a pagar a aquélla (p. 648).

En este sentido, según Calvo Baca (2013) la parte que se obliga a hacer gozar la cosa se denomina arrendador y la otra arrendatario, que es la que se encarga de pagar el precio (p. 649). Este contrato, según lo expresado por Rodríguez (2012) se caracteriza por ser bilateral (porque coinciden dos obligaciones principales), consensual (porque requiere el consentimiento de ambas partes), oneroso (porque ambas partes persiguen prestaciones), de tracto sucesivo (porque se perfecciona día a día) y no es traslativo de la propiedad u otro derecho (p. 280 – 282).

A partir del 17 de agosto del 2015 se publicó en la Gaceta Oficial N° 40.77 la sentencia N° 1171 de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia mediante la cual suspende los desalojos forzosos en causas inquilinarias hasta que el inquilino sea reubicado y además se suspenden los desalojos iniciados por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda. La jurisprudencia patria a partir de ese año suspende las ejecuciones de desalojos forzosos de vivienda en el caso de arrendamientos, pero es menester observar que el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas no sólo protege a los arrendatarios, sino también a los comodatarios, usufructuarios y ocupantes de bienes inmuebles que están destinados a vivienda principal, además de los adquirientes de viviendas nuevas o en el mercado secundario que afecten la posesión legítima que ejercen (artículo 1 y 2). En este sentido es importante definir doctrinariamente en qué consisten el contrato de comodato, el usufructo y la ocupación

legítima, para luego definir los efectos que tienen con respecto al desalojo arbitrario de vivienda.

En primer lugar, el comodato, definido por Cabanellas de Torres (2008) es un contrato de préstamo por el cual una de las partes entrega gratuitamente a otra una cosa no fungible para que use de ella por cierto tiempo y se la devuelva (p. 258, 259). En este sentido el Código Civil de Venezuela en el artículo 1.724 lo define así:

El comodato o préstamo de uso es un contrato por el cual una de las partes entrega a la otra gratuitamente una cosa, para que se sirva de ella, por un tiempo o para uso determinados, con cargo de restituir la misma cosa (p. 710).

Por lo tanto, para Gorrondona este contrato es real pero no produce efectos reales, es unilateral, gratuito por su esencia, puede ser un contrato intuitu persona aunque en principio no lo es, puede otorgarse cualquier cosa mueble o inmueble, se perfecciona con la entrega de la cosa y no es traslativo de la propiedad (p. 559, 560). Este contrato está regulado solamente por las normas del Código Civil (1982).

En segundo lugar, el usufructo, visto por Cabanellas de Torres (2008), es una institución jurídica que se presenta como una desmembración temporal del dominio, pues mientras una persona denominada usufructuario, obtiene las utilidades de una cosa, el dueño conserva la propiedad, en tanto que derecho pero sin poder usar ni gozar de lo suyo, en una expectativa de goce futuro, que lleva a denominarlo por la disminución de sus facultades de goce, nudo propietario (p. 301). Según el artículo 583 del Código Civil:

El usufructo es el derecho real de usar y gozar temporalmente de las cosas cuya propiedad pertenece a otro, del mismo modo que lo haría el propietario (p. 242)

Calvo Baca (2013) sostiene que es el derecho concedido por el propietario o por la ley a determinada persona (usufructuario) de usar y gozar de un bien temporalmente, a título gratuito u oneroso, con la obligación de restituirlo a su propietario (p. 242). El usufructo puede constituirse por contrato: puede ser a título oneroso o a título gratuito, es consensual y puede ser solemne. Según Gorrondona (2012) el usufructo se puede hacer de tres formas: constituyendo el usufructo y reservándose la propiedad,

enajenando la cosa y reservándose el usufructo o transmitiendo a alguien la propiedad a la vez que se constituye usufructo a favor de otro (p. 404). Este derecho real está regulado por el Código Civil.

En tercer lugar, la ocupación que es definida por Cabanellas de Torres (2008) con el “hecho de habitar una casa sin ser el propietario” (p. 640). En este sentido es importante mencionar el artículo 771 del Código Civil que establece:

La posesión es la tenencia de una cosa o el goce de un derecho que ejercemos por nosotros mismos o por medio de otra persona que detente la cosa o ejerce el derecho en nuestro nombre (p. 300).

Calvo Baca (2013) sostiene que la posesión consiste en un poder físico ejercido por alguien que tiene una cosa para sí, ya sea en custodia (depósito) o en garantía para el cumplimiento de una obligación a favor del poseedor (prenda, hipoteca) o que la tiene con el fin de usarla o de explotarla económicamente, con independencia de la intención en el poseedor de considerar ese bien como propio (p. 300).

Según Aguilar Gorrondona (2012) el artículo 771 del Código Civil distingue dos situaciones “la de quien tiene la cosa o goza del derecho por sí mismo y a través de otro” llamada también posesión propiamente dicha y “la de quien sólo tiene la cosa o goza del derecho en nombre de otro” o llamada también tenencia o posesión precaria (p 149).

Para este mismo autor, la posesión precaria, natural o en nombre ajeno es aquella en la cual el detentador tiene la cosa (corpus) pero no el animus de la posesión, es decir, no tiene la intención de tener la cosa para sí sino en nombre de otra a quien reconoce mejor derecho (p. 149). Es importante mencionar que la detentación se inicia en virtud de:

1. Un título que puede ser de distinta naturaleza, por ejemplo un contrato como el comodato, depósito o arrendamiento; una decisión judicial como la que pone la cosa embargada en manos de un depositario...
2. Que el título sea apto para autorizar el ejercicio del poder de hecho sobre la cosa, siendo no necesario que en el caso concreto el título autorice realmente el ejercicio del poder sobre la cosa sino que basta que por su naturaleza sea apto para ello.

3. Es indispensable que el título imponga el deber de restituir a una persona en particular.
4. Ese deber de restituir a alguien en particular implica reconocer a esa persona mejor derecho porque si no fuera así, el título no impondría restitución.

Por otro lado, la posesión precaria es una situación perpetua en el sentido de que por más que se prolongue, el solo transcurso de tiempo no deja que la detentación deje de ser detentación, así como por ejemplo el arrendatario o el comodatario por su propia voluntad o por el tiempo no pueden convertirse en poseedores, según el artículo 1.963 del Código Civil.

Sin embargo, la posesión precaria puede transformarse en posesión propiamente dicha a través de la conversión de la posesión o la interversión del título. En este sentido, la conversión ocurre cuando el poseedor y el detentador de mutuo acuerdo convienen a que éste asuma la condición de poseedor y la interversión del título está establecida en el artículo 1.961 del Código Civil y requiere que exista la posesión propiamente dicha y calificada o también llamada posesión legítima y pacífica. Si bien es cierto en la posesión precaria puede ocurrir una ocupación del bien, también puede existir una ocupación legítima en el caso de la posesión legítima y pacífica. El Código Civil define la posesión legítima y pacífica en el artículo 772:

La posesión es legítima cuando es continua, no interrumpida, pacífica, pública, no equivoca y con intención de tener la cosa como suya propia (p. 304).

Según Aguilar Gorrondona (2012) no son requisitos específicos de la posesión legítima la no interrupción y que se ejerza con intención de tener la cosa como suya propia. Los requisitos específicos son entonces la continuidad (cuando el poseedor ejerce actos regulares y sucesivos en la cosa), pacificidad (cuando el poseedor actúa sin la oposición de otro que esté animado de una intención rival a la suya), pública (el poseedor realiza su actuación posesoria sin ocultarla) y no equivoca (no debe ser dudoso para los demás si la persona posee o no).

Bajo este concepto es importante mencionar el artículo 796 del Código Civil sostiene que “la propiedad se adquiere por la ocupación”, debido a que la única manera de que se adquiera por ocupación un bien inmueble es ejerciendo la posesión legítima

y pacífica de la cosa por un periodo de tiempo establecido por la propia ley, sin interrupciones. En este sentido es importante mencionar el artículo 1.977 del Código Civil que expresa que “Todas las acciones reales prescriben a los 20 años...” y los artículos 1968 y 1969 del Código Civil que se refieren a la prescripción natural y civil.

Para efectos de este ensayo también es interesante mencionar lo que expresa Cabanellas de Torres (2008) sobre la posesión ilegítima y de mala fe que “es aquella que se da por ilegitimidad del título o en desconocimiento del derecho ajeno” (p. 371). Es importante destacar que en Venezuela, el derecho a la propiedad está consagrado en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela en el artículo 115:

Toda persona tiene derecho al uso, goce, disfrute y disposición de sus bienes. La propiedad estará sometida a las contribuciones, restricciones y obligaciones que establezca la ley con fines de utilidad pública o de interés general.

Sólo por causa de utilidad pública o interés social, mediante sentencia firme y pago oportuno de justa indemnización, podrá ser declarada la expropiación de cualquier clase de bienes.

Ante esto, toda persona tiene la plena garantía de que su derecho a la propiedad es inviolable. Con la finalidad de proteger el derecho a la propiedad, el Código Penal establece varios delitos que buscan sancionar a las personas que atenten contra este derecho, entre estos el establecido en el 471-A del Código Penal que trata acerca del delito de invasión, y que de manera específica no forma parte de la desarrollo de este ensayo.

### **Procedimiento de desalojo de vivienda en los casos de arrendamiento y otras instituciones donde exista la posesión legítima**

Los causales de desocupación en el caso de arrendamiento, están establecidos en el artículo 91 de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, que sostiene los siguientes causales: falta de pago de cuatro cánones de arrendamiento sin causa justificada; que tenga el propietario, de manera justificada, la necesidad de ocupar el inmueble; que el arrendatario haya destinado el inmueble para usos deshonestos, indebidos o en contravención al uso o destino que para él se previó; que el arrendatario, haya causado al inmueble deterioros mayores que los provenientes del uso normal o efectuado reformas no autorizadas; o que el arrendatario haya

incurrido en la violación o incumplimiento de las disposiciones de la normativa que regule la convivencia ciudadana.

El procedimiento a seguir consta de dos fases que según la Ley comienza el procedimiento administrativo previo a la instancia judicial (artículos 7 al 10 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas) y el procedimiento judicial en el Juicio Especial Oral Inquilinario (Título IV de la Ley para la Regularización y Control de Arrendamientos de Viviendas).

Para el inicio del procedimiento administrativo, el solicitante necesariamente debe registrarse en la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, sin esperar el pago de la sanción que se le impone al no hacerlo oportunamente, el cual consiste en el pago de una multa en Unidades Tributarias. Este procedimiento tiene un carácter “conciliatorio” de manera que si comparecen oportunamente las partes involucradas pueda lograrse un acuerdo de entrega del inmueble ante el requerimiento debidamente demostrado por el solicitante (propietario, arrendador y/o apoderado de cualquiera de éstos). La ley especial impone que las partes deben suscribir un contrato de arrendamiento escrito conforme a las pautas que se indican en el texto legal; sin embargo, el procedimiento previo abarca tanto al contrato a tiempo determinado como el contrato a tiempo indeterminado.

Según Rodríguez (2014) puede solicitarse el desalojo con base en cualquiera de las causales establecidas en el artículo 91 de la Ley para la Regularización y Control de Arrendamientos de Viviendas, correspondiéndole siempre la carga de la prueba al solicitante, habida cuenta que si el sujeto objeto de protección no compareciere a lo largo del íter procedimental por ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, en nada le afecta a su esfera de los derechos e intereses como tal, debido a que será solo a partir de la decisión administrativa debidamente notificada por el organismo administrativo, cuando el solicitante pueda acceder judicialmente en su contra a través del correspondiente juicio por desalojo.

El procedimiento para la audiencia conciliatoria comienza con la citación de la otra parte para que comparezca en un plazo no menor de diez días hábiles ni mayor a quince días hábiles, contando a partir del día siguiente de su citación. Si no compareciere alguna de las partes, el funcionario fijará una nueva oportunidad dentro

de los diez días hábiles siguientes a este. Si no vuelven a comparecer el funcionario procederá a dictar su decisión. Si es el solicitante el que no comparece a las audiencias, se considerará como desistimiento su pedimento dando fin al procedimiento.

Por otro lado, la audiencia conciliatoria podrá, si es necesario, prolongarse, suspenderse o fraccionarse cuantas veces sea requerida para lograr la solución del conflicto, sin que el plazo total, contado a partir de la primera audiencia, exceda de 20 días hábiles. Si no hay acuerdo en la audiencia conciliatoria, el funcionario actuante deberá motivar su decisión correspondiente, con base a los argumentos presentados. En este sentido, si la decisión es favorable a la parte contra la cual obra la solicitud, el funcionario deberá dictar una resolución que protege a esa parte contra el desalojo, habilitando la vía judicial para el solicitante. Si por el contrario, la decisión fuera favorable al solicitante, el funcionario indicará en su resolución el plazo tras el cual podrá efectuarse el desalojo, el cual solo podrá ejecutarse por vía judicial.

Un aspecto bastante resaltante es lo que señala la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia en Sentencia N° 823 del 18-10-2016 que dispuso que el procedimiento administrativo previo al que se refieren los artículos 5 y siguientes del Decreto N° 8.190 con Rango, Valor y Fuerza de Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas, no le resulta aplicable a aquellos ciudadanos, que aun figurando como arrendatarios en el contrato respectivo, no ocupen el inmueble arrendado; este aspecto se desarrollará de manera más específica en el apartado de la perspectiva jurisprudencial.

La vía judicial comienza por demanda escrita (artículo 100 de la Ley para la Regularización y Control de Arrendamientos de Viviendas) y el juez debe asegurarse que el demandado debe tener asistencia o representación jurídica (artículo 97 de la Ley para la Regularización y Control de Arrendamientos de Viviendas). El juicio se seguirá conforme a las disposiciones establecidas en el procedimiento oral de la ley y supletoriamente se aplicaran las disposiciones relativas al juicio oral establecidas en el Código de Procedimiento Civil (artículo 98 de la Ley para la Regularización y Control de Arrendamientos de Viviendas).

Con respecto a la demanda escrita esta debe cumplir los requisitos exigidos en el artículo 340 del Código de Procedimiento Civil y a esta debe acompañar todas las pruebas documentales de que se disponga y las testimoniales solamente se anunciarán. Es importante mencionar que es potestativo promover las pruebas con el libelo de demanda y hasta el lapso probatorio.

Luego el Tribunal debe pronunciarse sobre la admisión de la demanda dentro de los tres días de despacho siguientes a la recepción del libelo y sus recaudos (artículo 101 de la Ley para la Regularización y Control de Arrendamientos de Viviendas). En el auto de admisión de la demanda señalará a la parte demandante si hay vicios de forma, los cuales deberán ser subsanados a los tres días siguientes de despacho y luego fijará el día y la hora de la Audiencia de Mediación y Sustanciación, que se celebrará al quinto día de despacho siguiente, contado a partir de la fecha de que conste en autos la citación del demandado.

Con respecto a la Audiencia de Mediación y Sustanciación esta debe ser oral, pública y presidida por el juez con la asistencia obligatoria de las partes o sus apoderados (artículo 103 de la Ley para la Regularización y Control de Arrendamientos de Viviendas) y de cada Audiencia deberá levantarse un acta según lo establecido en el artículo 189 del Código de Procedimiento Civil (artículo 101 de la Ley para la Regularización y Control de Arrendamientos de Viviendas). Esta audiencia tiene como finalidad mediar y conciliar las posiciones de las partes tratando que estas pongan fin a la controversia a través de los medios de autocomposición procesal.

En este sentido, el Juez podrá prolongar la Audiencia de Mediación y Conciliación hasta agotar el debate, pudiendo fijar hasta dos nuevas audiencias dentro de los quince días continuos siguientes, contados a partir de la celebración de la primera audiencia (artículo 104 de la Ley para la Regularización y Control de Arrendamientos de Viviendas).

Un aspecto que reviste importancia dentro de este procedimiento es que si la parte actora no comparece a la Audiencia de Mediación y Sustanciación se considerará desistido el procedimiento pero tiene apelación, que puede ser oído en ambos efectos, ya que el demandante pudiera haber tenido motivos personales para justificar su no comparecencia del asunto que se ventila (artículo 105 de la Ley para la Regularización

y Control de Arrendamientos de Viviendas). Por otro lado, la no comparecencia del demandado no causará efecto alguno, continuando el proceso con la contestación de la demanda.

Si hay acuerdo en la Audiencia de Mediación y Conciliación el juez dará por concluido el proceso mediante sentencia oral que dictará de inmediato, homologando el acuerdo el que se reducirá en acta motivada y tendrá efecto de cosa juzgada (artículo 103 de la Ley para la Regularización y Control de Arrendamientos de Viviendas). Pero si al concluir la Audiencia de Mediación y Sustanciación no han alcanzado acuerdo, el demandado tiene diez días de despacho para dar contestación a la demanda, promover cuestiones previas, excepciones, defensas perentorias, intervención de terceros o pretensión de reconversión (artículo 107 de la Ley para la Regularización y Control de Arrendamientos de Viviendas). En dicha contestación se deberá acompañar las pruebas documentales de las cuales disponga e indicará si presentará prueba testimonial la cual deberá promoverse en el escrito y hasta el lapso de promoción de pruebas.

Si el demandado no hace contestación de la demanda dentro de los plazos establecidos en el artículo 107 de la Ley para la Regularización y Control de Arrendamientos de Viviendas, se aplicarán los efectos establecidos en el artículo 362 del Código de Procedimiento Civil relativo a la confesión ficta, por lo cual el Tribunal procederá a sentenciar la causa dentro de los cinco días de despacho siguientes. Sin embargo, el demandado podrá promover las pruebas que le favorezcan en el plazo de los ocho días de despacho siguientes a la oportunidad de la contestación omitida, evacuándose éstas en el lapso probatorio establecido en este procedimiento (artículo 108 de la Ley para la Regularización y Control de Arrendamientos de Viviendas).

Según el artículo 112 de la Ley para la Regularización y Control de Arrendamientos de Viviendas, una vez concluido el lapso de contestación de la demanda, el juez dictará, dentro de los tres días de despacho siguientes, auto fijando los puntos controvertidos y abrirá un lapso de ochos días de despacho para la promoción de pruebas, tres días para la oposición y tres días de despacho para la admisión de pruebas.

Además de las pruebas documentales y testimoniales, se pueden promover pruebas de inspección judicial, experticias, informes de terceros, pruebas científicas y pruebas libres, donde el juez, para estas pruebas, fijará un lapso de evacuación no mayor de treinta días y solamente podrá prorrogar por una sola vez el lapso de evacuación de la experticia por un plazo de tres días de despacho. Si sólo se promueven pruebas documentales, el lapso de evacuación se reducirá a 10 días de despacho.

Por otra parte, al segundo día de despacho siguiente a la finalización del lapso de promoción de pruebas, el juez debe fijar por medio de auto expreso el día y la hora de la celebración de la Audiencia de Juicio, que debe efectuarse en un plazo no mayor de cinco días (artículo 114 de la Ley para la Regularización y Control de Arrendamientos de Viviendas). Se pueden dar tres escenarios:

1. Si ninguna de las partes comparece a dicha audiencia, el proceso se extingue dejando para ello constancia el juez en un acta que levantará para tan efecto (artículo 115 de la Ley para la Regularización y Control de Arrendamientos de Viviendas).
2. Si ambas comparecen éstas expondrán oralmente los alegatos contenidos en la demanda y su contestación y no podrá ya admitirse alegación de nuevos hechos (artículo 115 de la Ley para la Regularización y Control de Arrendamientos de Viviendas).
3. Si concurre una de las partes, se oirá su exposición oral y se evacuarán las pruebas que hayan sido admitidas, pero no se evacuaran las pruebas de la parte ausente, sin perjuicio de que la parte presente solicite la evacuación o valoración de dichas pruebas conforme al principio de comunidad de la prueba (artículo 116 de la Ley para la Regularización y Control de Arrendamientos de Viviendas). En este sentido:
  - a. Si es la parte demandante la que no comparece a la Audiencia de Juicio se entenderá que desiste de la acción y por ende el juez dictará un auto en forma oral, el cual reducirá a un acta de forma motivada y que tendrá apelación en ambos efectos dentro de los tres días de

despacho siguientes (artículo 117 de la Ley para la Regularización y Control de Arrendamientos de Viviendas).

- b. Si es la parte demandada la que no comparece a la Audiencia de Juicio se tendrá por confeso ante los hechos alegados por la parte actora, sentenciando el juez la causa en forma oral que será reducida en forma escrita en la misma audiencia y tendrá apelación en ambos efectos dentro de los tres días de despacho siguientes (artículo 117 de la Ley para la Regularización y Control de Arrendamientos de Viviendas).

El artículo 120 la Ley para la Regularización y Control de Arrendamientos de Viviendas sostiene que concluida la Audiencia de Juicio, el juez se retirará por un tiempo de la Sala que no excederá de sesenta minutos. De regreso a la Sala, el juez pronunciará su sentencia de manera oral, expresando el dispositivo del fallo y una síntesis precisa y breve de los motivos de hecho y de derecho, el cual reducirá a un acta de inmediato y lo publicará dentro de los tres días de despacho siguientes.

De esa sentencia definitiva se podrá oír, dentro de los cinco días de despacho siguientes a la publicación del fallo, apelación en ambos efectos, iniciando el procedimiento en segunda instancia, donde el tribunal de alzada oír la apelación, dará entrada al expediente y fijará Audiencia Oral al tercer día de despacho siguiente, en el cual se dictará sentencia definitiva. Si una de las partes no está de acuerdo con el fallo del Tribunal Superior, podrá anunciar Recurso de Casación dentro de los cinco días de despacho siguientes a la publicación del fallo, que se declarará con lugar según los extremos establecidos por el Código de Procedimiento Civil y la jurisprudencia sobre la materia.

Como nota previa a la segunda parte es necesario hacer mención a los Decretos emanados del Poder Ejecutivo Nacional por efecto de la pandemia mundial del coronavirus COVID-19, en los cuales se suspende se suspende por un lapso de seis meses el pago de los cánones de arrendamiento de inmuebles de uso comercial y de aquellos utilizados como vivienda principal, a fin de aliviar la situación económica de los arrendatarios y arrendatarias.

El primer Decreto N° 4.169 fue emanado el 23 de marzo del 2020 y publicado en la Gaceta Oficial N° 6.522 Extraordinario tuvo vigencia hasta el 01 de septiembre de 2020, siendo prorrogado por el Decreto N° 4.279 del 02 de septiembre de 2020 según Gaceta Oficial N° 41.956 hasta el 06 de abril de 2021 y nuevamente por última vez fue prorrogado a través del Decreto N° 4.577 en la Gaceta Oficial N° 42.101 el 07 de abril de 2021 hasta el 07 de octubre del 2021, hasta la fecha no se sabe si dicho decreto será prorrogado nuevamente.

En el plazo previsto en el artículo 1 del Decreto no resultará exigible al arrendatario o arrendataria el pago de los cánones de arrendamiento que correspondan, ni los cánones vencidos a la fecha aún no pagados, ni otros conceptos pecuniarios acordados en los respectivos contratos de arrendamiento inmobiliario.

Según el artículo 2, por un lapso de hasta seis meses, contados a partir de la publicación de este Decreto en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela, se suspende la aplicación del artículo 91 de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda y se suspende la aplicación de la causal de desalojo establecida en el literal "a" del artículo 40 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial.

El artículo 3 expresa que las partes de los respectivos contratos de arrendamiento podrán acordar, mediante consenso, términos especiales de la relación arrendaticia en el plazo a que refiere este Decreto a los fines de adaptarla a la suspensión de pagos; para lo cual podrán fijar los parámetros de reestructuración de pagos o refinanciamiento que correspondan. En ningún caso, podrá obligarse al arrendatario o arrendataria a pagar el monto íntegro de los cánones y demás conceptos acumulados de manera inmediata al término del plazo de suspensión (Decreto 4.169, 2020).

Se hace mención a esto porque el alcance del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas, así como el Decreto sobre la emergencia sanitaria con respecto a la epidemia del COVID19 ha tenido varias interpretaciones desde el punto de vista jurisprudencial, que será explicado en el siguiente apartado.

## **Procedimiento de desalojo de vivienda en los casos donde existe la posesión legítima y de mala fe.**

El procedimiento a seguir en este caso es la acción de reivindicación. Según Puig Brutau (citado por Kummerow, 1980) la acción reivindicatoria es una "...acción que puede ejercitar el propietario que no posee contra el poseedor que no puede alegar título jurídico, como fundamento de su posesión..." (p. 338). De tal definición se desprende que la acción reivindicatoria va dirigida a recuperar la cosa (de la que el titular ha sido despojado contra su voluntad), pero no podrá ejercerse contra aquél que ostenta un justo título. La normativa que regula la reivindicación contenida en el artículo 548 Código Civil, expone lo siguiente:

El propietario de una cosa tiene el derecho de reivindicarla de cualquier poseedor o detentador, salvo las excepciones establecidas por las leyes.

Si el poseedor o detentador después de la demanda judicial ha dejado de poseer la cosa por derecho propio, está obligado a recobrarla a su costa por cuenta del demandante; y, sí así lo hiciere, a pagar su valor, sin perjuicio de la opción que tiene el demandante para intentar su acción contra el nuevo poseedor o detentador. (p. 232)

Con respecto a los requisitos para ejercer la acción reivindicatoria, la jurisprudencia patria, la Sala de Casación Civil en Sentencia N° 62 del 22 de abril de 2001, señaló lo siguiente:

...Los requisitos de la acción reivindicatoria son los siguientes: A.- El Derecho de Propiedad o dominio del actor. B.- El hecho de encontrarse el demandado en posesión de la cosa reivindicada. C.- La falta del derecho a poseer del demandado. D.- Que la cosa reclamada sea la misma sobre la cual, el actor alega el derecho de propiedad...

Respecto a la procedencia de la acción de reivindicación, de conformidad con el precepto legal contenido en el artículo 548 del Código Civil, es el que para que pueda declararse con lugar la acción de reivindicación es necesario que estén presentes de manera concurrente los siguientes requisitos: 1.- El derecho de propiedad sobre el bien por parte del actor reivindicante. 2.- Que el demandado se encuentre en posesión del bien que se pretende reivindicar. 3.- Que el demandado posea la cosa sin tener

derecho a ello y 4.- La identidad del bien que se pretende reivindicar con el que posee el accionado.

Es interesante resaltar la posición de la doctrina francesa, según Mazeaud (1960) Tal criterio ha sido sostenido por la doctrina francesa que expresa:

...cuando el propietario le haya entregado a un tercero la detentación de una cosa suya en virtud de un contrato (comodato, arrendamiento, depósito, mandato, etc.), no tendrá que ejercitar la acción reivindicatoria (acción real), contra el detentador que se negare a devolverle esa cosa; sino solamente la acción nacida del contrato (acción personal). Así, no se verá obligado a probar su derecho de propiedad; sino tan solo el contrato en virtud del cual se comprometió el otro contratante a restituírle la cosa... (p. 349 y 350).

Este criterio es sostenido en el ordenamiento jurídico venezolano, según jurisprudencia emanada de la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia según Sentencia RC.000017 Expediente N° AA20-C-2013-000473 del 16 de enero del 2014.

### **PERSPECTIVA JURISPRUDENCIAL**

En este apartado se analiza el alcance y los efectos de las Sentencias N° RC.000502 de la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia; Sentencia N° 1.171 de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia; Sentencia N° 823 de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia; Sentencia N° RC.000215 de la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia; Sentencia N° 0156 de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, que dan una interpretación del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas y del Decreto que suspende los desalojos de vivienda a causa del COVID-19.

A) Sentencia N° RC.000502 de la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia.

## **1. Información relevante del proceso constitucional**

**Expediente:** Exp. 2011-000146

**Sentencia:** N° RC.000502

**Fecha de emisión de la sentencia:**01/11/2011

**Órgano de justicia:** Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia

**Magistrado Ponente:** Ponencia Conjunta

**Accionantes:** Ciudadana Dhyneira María Barón Mejías, representada judicialmente por el abogado Pedro Antonio Gimón

**Tipo de acción judicial:** Recurso de Casación

## **2. Fundamentos Fácticos**

Las partes celebran un contrato de arrendamiento con opción a compra en fecha 16 de enero de 2006 que luego fue dejado sin efecto el 17 de abril del mismo año. La parte demandante intenta una acción reivindicatoria ante el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Bancario y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del estado Guárico y esta dictó sentencia a favor del demandante que ganó en primera instancia, pero el demandado ejerció el recurso ordinario de apelación y en fecha 27 de enero de 2011, declarando con lugar la apelación intentada por la demandada, y sin lugar la acción reivindicatoria, anulando la decisión de primera instancia que la había considerado procedente, resultando vencedora en segunda instancia.

Contra esta sentencia, la representación judicial de la demandante anunció recurso de casación, el cual fue admitido y formalizado. No hubo impugnación. Concluida la sustanciación del recurso de casación, se dio cuenta del mismo pasándose a dictar la decisión, bajo la ponencia conjunta de los Magistrados de la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia (Recurso de Casación, 2011).

## **3. Acción Judicial: Recurso de Casación**

Según Calvo Baca (2014) el recurso de casación “es un medio de impugnación extraordinario mediante el cual se persigue la nulidad del fallo” (p. 784). Dicha nulidad se da en virtud de:

que el mismo adolece de vicios que fueron determinantes en la sentencia dictada, los cuales han producido una insatisfacción e inseguridad jurídica tal, que hacen necesaria la intervención del Tribunal Supremo de Justicia, con el fin de evitar la violación al marco jurídico establecido (p. 784).

La casación, es parte del proceso y es un acto de impugnación. El petitum del recurso de casación es el vicio por el cual se denuncia, y se deben intentar tantas impugnaciones como vicios tenga la sentencia recurrida lo cual configura una acumulación objetiva de acciones o recursos de nulidad, decidiéndose primero las denuncias de forma, y si éstas no procedieron, se resolverá sobre las de fondo si fuera el caso.

Además, es extraordinario y está dirigido básicamente a resolver cuestiones de derecho. Esta naturaleza extraordinaria del recurso va a significar que, para su interposición se van a exigir motivos determinados y concretos, donde el órgano jurisdiccional se va a pronunciar no sobre la cuestión controvertida, sino únicamente sobre aquellas partes de la Litis que la índole del recurso establezca expresamente.

En el caso en cuestión se interpone el Recurso de Casación por Infracción de la Ley y por Indebida Aplicación. Con respecto al recurso por infracción de la ley la Sala sostiene:

No puede sostenerse que hubo silencio de pruebas, pues la sentencia impugnada analizó e interpretó el contrato celebrado el 17 de abril de 2006, aunque con resultado adverso al demandante, pues determinó que si bien este último era el propietario del inmueble, no podía prosperar la acción reivindicatoria pues el demandado estaba ocupando el inmueble en su condición de arrendatario.

Por las razones señaladas, al no haber silencio de pruebas, la presente denuncia por infracción del artículo 509 del Código de Procedimiento Civil debe ser declarada improcedente. Así se decide (Recurso de Casación, 2011)

Y con respecto al Recurso de Casación por Indebida Aplicación la Sala sostiene:

El planteamiento del formalizante es totalmente incorrecto. Si el demandante ganó en primera instancia, el demandado apeló y obtuvo a su vez vencimiento en Alzada, la sentencia del Juez Superior sustituye

la decisión de primera instancia. Si el demandado en alzada obtuvo como resultado la desestimación de todo lo pretendido en la demanda, ganó el proceso y corresponde una condenatoria de las costas procesales al demandante de acuerdo al artículo 274 del Código de Procedimiento Civil.

Por ello, no hubo “indebida aplicación” (sic) del artículo 274 del Código de Procedimiento Civil, término por demás incorrecto, pues la norma ha debido ser planteada por falsa aplicación de acuerdo a lo expuesto por el recurrente. Así se decide.

Por las razones señaladas, la presente denuncia por infracción del artículo 274 del Código de Procedimiento Civil debe ser declarada improcedente. Así se decide. (Recurso de Casación, 2011)

#### **4. Derechos vulnerados**

En la sentencia en cuestión entran en controversia el derecho a la vivienda digna establecida en el artículo 82 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela y el derecho a la propiedad establecido en el artículo 115 de la misma constitución.

#### **Aplicación Práctica a los fines del tema de estudio.**

Esta jurisprudencia es fundamental para entender el alcance y sirve de interpretación del decreto N° 8.190 “Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas”, de fecha 5 de mayo de 2011, publicado en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 39.668. La Sala de Casación Civil establece:

el Ejecutivo Nacional dentro del marco de la Ley Habilitante promulgó el tantas veces indicado Decreto con el propósito de crear un ámbito jurídico de protección a todas las familias que son objeto de desocupación desahucio o desalojos de las viviendas que ocupan o poseen en forma legítima inmuebles destinados a vivienda principal... (Omnissis)

los integrantes de esta Sala de Casación Civil, que en aquellos casos sometidos a conocimiento de la Sala mediante el recurso de casación que pudiera resultar afectados la posesión legítima de una familia sobre un inmueble y que se encuentren comprendido dentro de la protección del Decreto ya indicado deben ser estudiados con acuciosidad y a la

luz de los derechos fundamentales protegidos por la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, el cual si bien en principio involucra la afectación de un interés particular, lo cierto es que se trata de una situación de interés social que ha afectado a un sector importante de nuestra sociedad (Recurso de Casación, 2011)

Bajo estas consideraciones y como punto previo del Recurso de Casación realiza un análisis del prenombrado decreto. Con respecto artículo 1 la Sala de Casación Civil observa lo siguiente:

De esta forma, entrando en el contenido del Decreto, se observa que el artículo 1° desarrolla su objeto, señalando que busca proteger a las arrendatarias y arrendatarios, comodatarios, ocupantes y usufructuarios de bienes inmuebles destinados a vivienda principal, contra medidas preventivas o ejecutivas que pretendan interrumpir o cesar la posesión legítima que ejercieren, cuya práctica comporte la pérdida de la posesión o tenencia del inmueble.

De conformidad con la norma citada, el decreto se aplica sólo respecto del inmueble que sirve de vivienda principal, el cual es objeto de protección contra medidas administrativas o judiciales que impliquen su desposesión o desalojo. (Recurso de Casación, 2011)

Aquí se puede observar que la Sala establece que el decreto sólo va a proteger a los poseedores de manera legítima y que ese inmueble sea vivienda principal contra medidas que busquen desposesión o desalojo. También, con respecto al artículo 3 y 4 del decreto sostiene:

El artículo 3° indica que el Decreto será aplicado frente a cualquier actuación administrativa o decisión judicial que comporte la pérdida de la posesión o tenencia del inmueble destinado a vivienda principal.

Nuevamente se reitera que la protección tiene lugar frente a una medida cuya práctica material implique desposesión o desalojo del inmueble que sirve de lugar de vivienda familiar.

(Omnissis)

Esta norma es clara al establecer que la prohibición está referida a la ejecución del desalojo o la desocupación de la vivienda principal y reitera que no podrá procederse a la ejecución de desalojos forzosos o a la desocupación de viviendas, mediante coacción o constreñimiento contra los sujetos objeto de protección indicados en el Decreto Ley.

Seguidamente, el decreto regula las dos hipótesis de posible ocurrencia en la práctica:

- 1) El juicio no se ha iniciado, en cuyo caso debe ser cumplido el procedimiento establecido en los artículos 5 al 11;
- 2) El juicio está en curso, en cuyo caso el procedimiento está fijado en el artículo 12.(Recurso de Casación, 2011)

Es importante decir que el alcance del decreto busca proteger de desalojo y desposesión de las familias que sirven de un inmueble como vivienda familiar y que esa desposesión no se puede hacer mediante la coacción o constreñimiento, estableciendo además el procedimiento administrativo como fase previa para llevar a cabo el procedimiento jurisdiccional. Es interesante analizar lo que opina la Sala del artículo 12:

El precitado artículo 12 es enfático al establecer que el procedimiento que debe ser cumplido en los juicios en curso, es previo a la ejecución de desalojos, con lo cual deja en claro, que sólo en el supuesto de que obre una medida judicial que implique la desposesión material del inmueble es que dicho procedimiento debe ser cumplido.

En este orden de ideas, el artículo 12 ordena a los funcionarios judiciales, suspender cualquier actuación o provisión judicial en fase de ejecución que implique la terminación o cese sobre la posesión legítima del bien destinado a uso de vivienda, bien sea que se encuentre tanto en ejecución voluntaria como forzosa. En igual sentido se perfila el artículo 16° respecto a las medidas cautelares de secuestro.(Recurso de Casación, 2011)

Se observa a la luz de la interpretación de este artículo que el Procedimiento Administrativo debe cumplirse hasta en los juicios que ya iniciaron antes de la promulgación del Decreto Ley y suspende además cualquier actuación que tenga como consecuencia la terminación de la posesión legítima y la medida de secuestro de una vivienda principal para uso de una familia. Por último es importante mencionar lo que establece el artículo 13 de la prenombrada ley:

Obsérvese que en esta norma, se reitera que el procedimiento tiene lugar frente al afectado por el desalojo, y el propósito es conseguir un lugar de vivienda para el afectado antes de proceder a la ejecución forzosa.

De esta forma, se observa que el norte y propósito del cuerpo legal es el de impedir la materialización de un desalojo o desocupación injusta o arbitraria, bien sea a través de una medida cautelar de secuestro o en

fase de ejecución de sentencia definitiva. La interpretación del conjunto normativo no se opone al examen de la primera fase del proceso, es decir, a la etapa cognoscitiva por parte de los jueces de la República Bolivariana de Venezuela, sino a la ejecutiva que provoque el desalojo injusto de la vivienda o a una medida cautelar de secuestro que genere iguales resultados.

Por ello, entiende la Sala que no es la intención del Decreto Ley una paralización arbitraria de todos los procesos judiciales iniciados con anterioridad al Decreto, lo cual generaría una situación de anarquía judicial tan peligrosa como el mal que se pretende evitar a través de desalojos arbitrarios, sino más bien la correcta prosecución de los juicios hasta llegar a la fase de ejecución de sentencia, donde deberán suspenderse hasta tanto se apliquen y verifiquen los mecanismos procedimentales que establece el Decreto Ley. Se reitera que la intención clara del Decreto, de acuerdo a las normas citadas, es la suspensión de la ejecución material del desalojo o desocupación, y no impedir a los órganos de administración de justicia la aplicación de la Ley.(Recurso de Casación, 2011)

En conclusión, a criterio de la Sala, el Decreto Ley no busca que se paralicen los procesos judiciales de manera arbitraria, sino más bien, proteger el derecho de las familias a vivir en un lugar adecuado y digno.

B) Sentencia N° 1.171 de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia

### **1. Información relevante del proceso constitucional**

**Expediente:** Exp. 15-0484

**Sentencia:** N°1.171

**Fecha de emisión de la sentencia:**17/08/2015

**Órgano de justicia:** Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia

**Magistrado Ponente:** Gladys María Gutiérrez Alvarado

**Accionantes:** Ciudadanos Rigel Marcos Sergent Viloría, Jean Gabriel Maestre Camargo, Maritza López Vargas, Elisa Ventura, Y Manuel F. Fernandes Martínez y la Asociación Civil “Movimiento de Inquilinos”, con la asistencia de la abogada Imelda del Valle González Salazar.

**Tipo de acción judicial:** Amparo Constitucional para la protección de intereses difusos y colectivos cuando la controversia tenga trascendencia nacional.

## **2. Fundamentos Fácticos**

La parte actora introdujo un Amparo Constitucional ante la Sala, Constitucional, en nombre propio y en representación de los derechos legítimos e intereses colectivos y difusos, de todos y todas los arrendatarios y arrendatarias de inmuebles destinados a vivienda principal contra:

- a) La Cámara Venezolana de la Construcción por la falta de planes y ejecuciones de obras de construcción de viviendas para ser ofertadas en arrendamiento en los últimos años en Venezuela
- b) La Cámara Inmobiliaria de Venezuela por su omisión correspondiente a ofertar viviendas en alquiler en todo el territorio nacional
- c) La Asociación de Propietarios de Inmuebles Urbanos por su acción de intimidación a diversos inquilinos e inquilinas para que estos abandonen los inmuebles que habitan bajo la figura de arrendamiento, todo lo cual dificulta que los inquilinos obtengan una solución habitacional definitiva
- d) la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda (SUNAVI), órgano adscrito al Ministerio del Poder Popular para la Vivienda y el Hábitat, por la amenaza de vulneración del derecho a la vivienda de todas y todos los arrendatarios de vivienda principal, cuyos juicios de desalojo se encuentran decididos con sentencia definitivamente firme y que a la presente fecha están en fase de ejecución por parte de los tribunales ejecutores de medidas en todos los Estados del país, ello motivado a la omisión por falta de ejecución por parte de la referida Superintendencia de asignar una solución habitacional (Refugio, o vivienda temporal o definitiva) a los arrendatarios y arrendatarias cuyas causas se encuentren en estado de ejecución para el desalojo de las viviendas por nosotros arrendadas
- e) Los Tribunales Ejecutores de Medidas que podrían ejecutar medidas de desalojo sin que se hayan garantizado las correspondientes provisiones de refugio temporal o soluciones habitacionales definitivas”, circunstancias que impiden a los arrendatarios la satisfacción de su derecho a la vivienda que acoge el artículo 82 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.

Este Recurso fue aceptado por la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia y designo a la Magistrada Gladys Gutiérrez como magistrada ponente.

### **3. Acción Judicial: Acción de Amparo para la protección de intereses difusos y colectivos cuando la controversia tenga trascendencia nacional**

La ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia establece en su artículo 25.21 la competencia de esta Sala para:

Conocer las demandas y pretensiones de amparo para la protección de intereses difusos y colectivos cuando la controversia tenga trascendencia nacional, salvo lo que disponen leyes especiales y las pretensiones que, por su naturaleza, corresponda al contencioso de los servicios públicos o al contencioso electoral(Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia, 2010).

En el caso en cuestión la Sala Constitucional sostiene sobre la Acción de Amparo intentada lo siguiente:

Sobre la base de la sentencia parcialmente transcrita, esta Sala advierte que la acción bajo análisis, en tanto pretende la protección de una parte identificable de la sociedad en el ámbito nacional, esto es, los inquilinos e inquilinas en riesgo de desalojo, ya sea por vía judicial o administrativa, y aquellos que ocupen inmuebles propiedad de grandes arrendadores, quienes alegan riesgo de afectación de su calidad de vida, ante la inminencia de perder su vivienda alquilada, sin que se le provea de un refugio temporal o una solución habitacional definitiva, reclamo que esta Sala considera de trascendencia nacional, tanto por la ubicación geográfica del colectivo, como por el impacto del caso en la vida nacional (Cfr. n.º 6 del 15.02.11, caso: Conjunto Parque Residencial Terrazas de la Vega), lo que determina su competencia para conocer de la presente demanda, según la norma contenida en el artículo 25.21 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia. Así se declara.(Amparo Constitucional para la protección de intereses difusos y colectivos cuando la controversia tenga trascendencia nacional, 2015)

En este sentido, al ser el derecho a la vivienda digna un derecho constitucional y tener por ende relevancia nacional quien debe conocer es la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia.

#### **4. Derechos vulnerados**

Los derechos vulnerados que sostiene la parte actora en la interposición de amparo constitucional son los Derechos Colectivos y Difusos. Estos derechos son a los que se refiere el artículo 26 de la Constitución, así como otros no recogidos en dicho artículo, como los que se ventilan mediante las acciones populares o las de participación ciudadana. Según la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia (2000) tiene que ver:

Con los derechos e intereses difusos o colectivos, no se trata de proteger clases sociales como tales, sino a un número de individuos que pueda considerarse que representan a toda o a un segmento cuantitativamente importante de la sociedad, que ante los embates contra su calidad de vida se sienten afectados, en sus derechos y garantías constitucionales destinados a mantener el bien común, y que en forma colectiva o grupal se van disminuyendo o desmejorando, por la acción u omisión de otras personas.

el derecho o interés difuso se refiere a un bien que atañe a todo el mundo, a personas que en principio no conforman un sector poblacional identificable e individualizado, sino que es un bien asumido por los ciudadanos (pluralidad de sujetos), que sin vínculo jurídico entre ellos, se ven lesionados o amenazados de lesión. Ellos se fundan en hechos genéricos, contingentes, accidentales o mutantes que afectan a un número indeterminado de personas y que emanan de sujetos que deben una prestación genérica o indeterminada. Los daños al ambiente o a los consumidores, por ejemplo, así ocurran en una determinada localidad, tienen efectos expansivos que perjudican a los habitantes de grandes sectores del país y hasta del mundo, y responden a la prestación indeterminada de protección al ambiente o de los consumidores. Esa lesión a la población, que afecta con mayor o menor grado a todo el mundo, que es captado por la sociedad conforme al grado de conciencia del grupo social, es diferente a la lesión que se localiza concretamente en un grupo, determinable como tal, aunque no cuantificado o individualizado, como serían los habitantes de una zona del país, afectados por una construcción ilegal que genera problemas de servicios públicos en la zona. Estos intereses concretos, focalizados, son los colectivos, referidos a un sector poblacional determinado (aunque no cuantificado) e identificable, aunque individualmente, dentro del conjunto de personas existe o puede existir un vínculo jurídico que los une entre ellos. Ese es el caso de las lesiones a grupos profesionales, a grupos de vecinos, a los gremios, a los habitantes de un área determinada, etc. A estos intereses focalizados se contraponen los que afectan sin distingo a todo el mundo, o a amplias categorías o capas de la población, así la

mayoría no se sienta lesionada, ya que muchas veces la cultura colectiva que es la que permite concientizar la lesión, puede fallar en reconocerla. Son los difusos los de mayor cobertura, donde el bien lesionado es más generalizado, ya que atañe a la población en extenso, y que al contrario de los derechos e intereses colectivos, surgen de una prestación de objeto indeterminado; mientras que en los colectivos, la prestación puede ser concreta, pero exigible por personas no individualizables (Sentencia n.º 656, 2000)

### **Aplicación Práctica a los fines del tema de estudio.**

Esta jurisprudencia define la suspensión de los desalojos forzosos mientras la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda provea un refugio o solución habitacional o se determine que el arrendatario tiene un lugar donde habitar. La Sala de Constitucional en su decisión establece:

Esta Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, administrando justicia en nombre de la República por autoridad de la ley, se declara:

1.- COMPETENTE y ADMITE la presente acción de protección de derechos e intereses colectivos y difusos.

2.- ACUERDA las siguientes medidas cautelares:

2.1 Se ORDENA al Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de Vivienda, que en un lapso no mayor de treinta (30) días continuos contados a partir de la publicación del presente fallo, constituya una mesa de trabajo entre la SUNAVI, los movimientos sociales en defensa de los inquilinos y de los propietarios, el Ejecutivo Nacional, la Defensa Pública, la Defensoría del Pueblo, el Poder Judicial a través del representante que designe la Junta Directiva de este Máximo Tribunal y cualquier otra entidad vinculada con ese asunto a conformar la mesa nacional, en cuyo seno los participantes podrán designar representantes en el ámbito estatal, a objeto de elaborar y aplicar un protocolo de actuación conjunta y corresponsable que permita revisar y brindar solución integral en todas las causas que se encuentren en estado de ejecución, en cumplimiento del ordenamiento jurídico vigente, para efectuar las reubicaciones de los inquilinos afectados por medidas de desalojo, y, por ende, produzca un informe preliminar sobre tales aspectos, que deberá ser consignado ante esta Sala, en plazo de tres (3) meses contados a partir del vencimiento del lapso de treinta (30) días antes establecido, luego de lo cual iniciará el lapso de tres (3) meses adicionales para la presentación del informe definitivo en el que consten los resultados de esa mesa de trabajo nacional (y de las regionales si se constituyeren como órganos de apoyo de la mesa principal), a objeto de un pronunciamiento definitorio de este Máximo Tribunal y, por ende, todos los casos que a esa fecha

ya estén resueltos con las reubicaciones efectivas, en trabajo jurídicamente compartido y corresponsable, cómo única forma temporal, para la solución de los conflictos interpersonales que determinaron, en cumplimiento de la ley, las ordenes de devolución de los inmuebles destinados a vivienda y la consiguiente reubicación de los arrendatarios que la requieran.

2.2. SUSPENDE hasta tanto se resuelva esta acción en la definitiva, los desalojos forzosos, mientras la SUNAVI provea refugio o solución habitacional o se determine que el arrendatario tiene un lugar donde habitar. No podrá procederse al desalojo en aquellos casos en que el inmueble sea propiedad de multiarrendadores, sin que el propietario hubiese cumplido con la obligación a la que se refiere la Disposición Transitoria Quinta de la Ley para la Regulación y Control de Arrendamiento de Vivienda.

2.3 SUSPENDE las ejecuciones de desalojos derivadas de procesos administrativos realizados por la SUNAVI, tanto en aquellas causas actualmente en trámite, como en aquellas que se propongan durante el curso de este juicio y hasta que se dicte el fallo definitivo. (Amparo Constitucional para la protección de intereses difusos y colectivos cuando la controversia tenga trascendencia nacional, 2015)

Bajo estas consideraciones a partir del año 2015 y hasta el presente se suspenden los desalojos de vivienda principal hasta tanto no se les consiga refugio a las familias que habitan esos inmuebles como vivienda principal.

C) Sentencia N° 823 de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia

### **1. Información relevante del proceso constitucional**

**Expediente:** Exp. N° 15-1447

**Sentencia:** N° 823

**Fecha de emisión de la sentencia:** 18/10/2016

**Órgano de justicia:** Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia

**Magistrado Ponente:** Carmen Zuleta De Merchán

**Accionantes:** Ciudadana Catiz Hugdariz Araque Vásquez, apoderado judicial abogado Jesús Arnaldo Escalona Reyes.

**Tipo de acción judicial:** Acción de Amparo

## **2. Fundamentos Fácticos**

El 08 de Enero de 2009 las partes celebran un contrato de arrendamiento. El arrendatario, quien es titular del contrato, abandono el inmueble, dejando como ocupante a un tercero con quien no existe ninguna relación arrendaticia con la propietaria del inmueble (arrendadora) y de acuerdo a lo que establece el contrato suscrito en su Clausula Séptima el contrato de arrendamiento se considera celebrado rigurosamente en forma personal por lo cual el arrendatario no podrá cederlo, ni traspasarlo en forma alguna total ni parcialmente, ni arrendar o sub-arrendar total o parcialmente, y de hacerlo el arrendador no reconocerá a ninguna persona que ocupe el inmueble distinto a él.

La arrendataria mediante notificación por escrito de fecha 10 de Septiembre del 2010. En cual le informa que su prorroga (sic) se vence el día 09 de enero de (2011) e igualmente le solicita la entrega material del inmueble. Por lo cual se procedió a la citación del arrendatario, en su condición de titular del contrato, como bien se expresa en el escrito ante al Ministerio del Poder Popular para la Vivienda y Habitación y la Superintendencia Nacional, de fecha, 25 de Noviembre del 2011, de Arrendamiento de Vivienda y Habitación con sede en Carabobo.

Un hecho importante es que la ocupante, consigna en nombre del arrendatario en el Juzgado Sexto de los Municipios, Valencia, Libertador, Los Guayos, Nagunagua y San Diego del Estado Carabobo, lo correspondiente al canon de arrendamiento por la cantidad de Mil Trescientos bolívares (Bs.1.300) correspondientes al mes de Enero del año 2010, demostrando que desde esta fecha Enero 2010 el ciudadano titular del contrato, había abandonado el inmueble.

En este sentido, la parte actora respetando la condición humana de la ocupante procedió a realizar el procedimiento conciliatorio de acuerdo a lo que establece la ley, agotando así la vía Administrativa en la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, no logrando la entrega por la vía conciliatoria este ciudadano jamás se presentó a las audiencias conciliatorias, de esta dependencias, en consecuencia las audiencias se realizaron con la ocupante, quien siempre alegó que el arrendatario no residía en el país, a los fines de lograr la entrega del inmueble por la vía conciliatoria.

Se inició solicitud de restitución de la posesión del inmueble y el desalojo, donde la parte actora acudió ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, Dirección de Coordinación para iniciar el procedimiento administrativo, previo, donde se cumplieron todas las instancias, cumplidas todas las audiencias conciliatorias, posteriormente finalizada esta etapa, pasó la parte sustanciadora, hasta que finalmente se emitió la Resolución N°:00146-A, de fecha Valencia 16 de Agosto del 2013 donde se habilita la vía Judicial, mediante el procedimiento que establece el dispositivo (Resolución), en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo establecido de la ley Contra el Desalojo y Desocupación Arbitraria de Vivienda autoriza a las partes acudir a la vía Jurisdiccional para dirimir el conflicto mediante demanda por desalojo.

Intentada la vía jurisdiccional, le correspondió el conocimiento de la causa al Juzgado Sexto de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas de los Municipios Valencia, Libertador, Los Guayos, Naguanagua y San Diego de la Circunscripción Judicial del Estado Carabobo, quien siguiendo todo el proceso en este caso, dicta sentencia en primera instancia, siendo declarada con lugar la demanda, decisión que fue apelada y correspondió el conocimiento en alzada al Juzgado Superior Primero en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Estado Carabobo, el cual dictó la sentencia señalada como lesiva para el arrendador en fecha 8 de diciembre de 2015.

La Sentencia del Juzgado Superior declara inadmisibles la demanda por desalojo, la nulidad del auto de admisión de la demanda, dictado por el Juzgado Sexto de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas de los Municipios Valencia, Libertador, Los Guayos, Naguanagua y San Diego de la Circunscripción Judicial del Estado Carabobo, en fecha 31 de marzo de 2015, y demás actuaciones subsiguientes, dejando sin efecto y revocando la sentencia objeto de la apelación.

Ante esto la parte actora intenta una acción de amparo constitucional contra la decisión dictada por el Juzgado Superior Primero en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Estado Carabobo el 8 de diciembre de 2015 ante la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia (Acción de Amparo, 2016).

### **3. Acción Judicial: Acción de Amparo**

La acción de amparo “es una garantía de restablecimiento de la lesión actual o inminente a una ventaja esencial, producto de un acto, actuación u omisión antijurídica, en tanto contraria a un postulado en cuyo seno se encuentre reconocido un derecho fundamental” (Amparo Constitucional , 2001). Agrega Brewer Carias (2011):

El procedimiento de la acción de amparo constitucional será oral, público, breve, gratuito y no sujeto a formalidad, y la autoridad judicial competente tendrá potestad para restablecer inmediatamente la situación jurídica infringida o la situación que más se asemeje a ella. Todo tiempo será hábil y el tribunal lo tramitará con preferencia a cualquier otro asunto (p. 110).

La acción de amparo en Venezuela procede en los casos de protección de todos los derechos constitucionales enumerados en la Constitución, en los tratados internacionales relativos a derechos humanos y aquellos inherentes a la persona humana así no estén enumerados en la Constitución o en dichos tratados). Pero también proceden contra cualquier acto, hecho u omisión de autoridades o de particulares que viole derechos o garantías constitucionales o amenace violarlos.

#### **4. Derechos vulnerados**

La Acción de Amparo se intenta porque fueron violados los siguientes derechos constitucionales:

- Debido Proceso establecido en el artículo 49.
- Protección a la Familia establecido en el artículo 75.
- Derecho a la Propiedad establecido en el artículo 115.
- Principio de Eficacia Procesal establecido en el artículo 257
- El artículo 255 en lo atinente a la responsabilidad de los jueces

También existe una violación a lo dispuesto en los artículos 4, 12, 16, 41, 84, 95, 96, 91, 112 de la Ley para la Regulación y Control de Arrendamientos de Vivienda.

#### **Aplicación Práctica a los fines del tema de estudio.**

Esta jurisprudencia señala que quien no ocupe un inmueble dado previamente en arrendamiento no puede ser protegido por la ley. La Sala sostiene:

Con tan especial ley se persigue, principalmente, evitar (como se infiere de su nombre) que los desalojos y desocupaciones de viviendas se realicen de manera arbitraria; sin embargo, la entrega material que en el presente caso había ordenado el tribunal de la causa, al declarar con lugar la demanda de desalojo, y que fue revocada por la sentencia accionada, no contenía ningún viso de arbitrariedad.

Si bien es cierto, la referida Ley persigue en principio, evitar desalojos y desocupaciones, debe tenerse en cuenta que, en la exposición de motivos del decreto bajo estudio se justifica tal protección aduciendo que:

Un individuo, al establecer su residencia durante un largo periodo en un mismo lugar, desarrolla sentido de pertenencia y apego hacia la vivienda que considera su hogar, hacia la comunidad y hacia el hábitat en donde desarrolla parte de su vida. Al ser arrancado abruptamente de su morada esta acción genera en los individuos tensiones psicológicas, tensiones fisiológicas y tensiones derivadas de la pérdida, además de las consecuencias económicas y sociales que afectan directamente a todos los miembros del grupo familiar.

En el presente caso, el ciudadano César Augusto Morales Roche, codemandado en el juicio principal en su condición de arrendatario del inmueble, no debía ser objeto de tal protección puesto que quedó demostrado en autos que el mismo no era quien ocupaba la vivienda arrendada (Acción de Amparo, 2016)

También señala la sentencia que la arrendadora siempre fue respetuosa de lo establecido en el contrato y cumplió todos los extremos legales a fin de recuperar su inmueble. Ante esto la Sala dice:

Tampoco nos encontramos frente a otro de los supuestos previstos por el legislador consistente en que, el inquilino o arrendatario esté siendo afectado por el propietario, "...a través de medidas ilegales de desalojo, debido a que los propietarios o arrendadores manifiestan querer realquilar estas unidades habitacionales con la intención de acrecentar el monto correspondiente a cánones de alquiler utilizando la figura del traspaso, elevando así su margen de ganancias económicas" (Acción de Amparo, 2016)

D) Sentencia N° RC.000215 de la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia

## **1. Información relevante del proceso constitucional**

**Expediente:** Exp. N° 2015-000720

**Sentencia:** N°RC.000215

**Fecha de emisión de la sentencia:** 05/04/2016

**Órgano de justicia:** Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia

**Magistrado Ponente:** Marisela Godoy Estaba

**Accionantes:** Ciudadanos ciudadano E.G.A., actuando en su propio nombre y en representación de su cónyuge N.B.F.C., representados judicialmente por los abogados A.M.C.C. y C.R.B.G.

**Tipo de acción judicial:** Recurso de Casación por Infracción de Ley.

## **2. Fundamentos Fácticos**

La parte demandada aprovechándose que la vivienda en ese momento se encontraba sola, procedieron ayudados por una herramienta tipo esmeril, a cortar y forzar todas las rejas de protección como sus cerraduras, consumando de esa manera el hecho del despojo e invasión del inmueble ejerciendo violencia sobre la cosa de posesión y propiedad del demandante y que dicha posesión siempre fue pacífica continua no interrumpida, despojo este que no es solo sobre la vivienda en sí, sino también sobre todos y cada uno de los muebles y demás enseres de la propiedad que se encuentran dentro de ella, y que desde el mismo día del despojo, los invasores los han venido utilizando con total despreocupación y desparpajo.

Ante esto el demandante interpone un Juicio de Reivindicación ante el Juzgado Cuarto de los Municipios Valencia, Libertador, Naguanagua, Los Guayos y San Diego de la Circunscripción Judicial del estado Carabobo, quien en la incidencia de ejecución de sentencia suspende el proceso por ciento ochenta (180) días hábiles, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4 y 12 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Vivienda, en fecha 13 de mayo del 2011.

Ante esto, la parte demandante interpone recurso de apelación ante el Juzgado Superior Primero en lo Civil, Mercantil, del Tránsito y de Protección de Niños, Niñas y Adolescentes de la misma Circunscripción Judicial quien dictó fallo en fecha 29 de noviembre de 2011, mediante la cual declaró sin lugar el recurso de apelación.

Contra la preindicada decisión la parte actora anunció recurso de casación, el cual fue declarado inadmisibile por el juez de la recurrida en auto de fecha 17 de enero de 2012, en razón de tratarse de una sentencia interlocutoria que no pone fin al juicio.

Con motivo del recurso de hecho propuesto contra la negativa de admisión del recurso de casación, la Sala recibió el expediente, del que dio cuenta en fecha 9 de abril de 2012, el cual fue declarado con lugar y se admitió para su formalización señalando el lapso legal para ello.

Concluida la sustanciación y cumplidas las demás formalidades de ley, en fecha 11 de abril de 2014, esta Sala de Casación Civil dictó la Sentencia 223 declarando sin lugar el recurso de casación anunciado y formalizado por la parte demandante, condenándolos, en consecuencia, en las costas del recurso.

La referida sentencia N° 223, fue anulada por la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, mediante la sentencia N° 1168 de fecha 17 de agosto de 2015, en la cual declaró ha lugar la solicitud de revisión interpuesta por la parte demandante, y "...ordeno que al respecto se constituya en forma accidental, para dictar decisión, en acatamiento a los criterios expuestos en esta decisión, sobre el recurso de casación propuesto por la representación judicial de la parte demandante (...) contra la decisión pronunciada, el 29 de noviembre de 2011, por el Juzgado Superior Primero en lo Civil, Mercantil, del Tránsito y de Protección de Niños, Niñas y Adolescentes de la Circunscripción Judicial del estado Carabobo, que a su vez declaró: Sin lugar la apelación, propuesta por la actora y confirmó la decisión apelada que declaró suspender la ejecución forzosa del fallo, sin analizar lo alegado por los solicitantes en relación a la forma de posesión de los demandados en el inmueble reivindicado...".

Con fundamento en ese dispositivo, la Sala de Casación Civil pasa a conocer del asunto y en acatamiento a la sentencia N° 1168, dictada en fecha 17 de agosto de 2015 por la Sala Constitucional de este Tribunal Supremo de Justicia, dicta la sentencia(Recurso de Casación por Infracción de la Ley, 2016)sujeta a análisis de este ensayo.

### **3. Acción Judicial: Recurso de Casación por Infracción de la Ley**

Según Calvo Baca (2013) el objeto de la casación es ejercer funciones nomofiláticas o de protección de la ley, de ejercer control jurisdiccional sobre los actos de tribunales de instancia que son sujetos del recurso, así como también la función de unificar la jurisprudencia o mantener la unidad de interpretación de la ley (p. 300).

Bajo esta perspectiva, la casación en principio se limita a decidir cuestiones de derecho, le está vedado a conocer del fondo de la controversia así como corregir directamente el fallo de la recurrida.

#### **4. Derechos vulnerados**

Los derechos vulnerados fueron los siguientes

- Protección a la Familia establecido en el artículo 75.
- Derecho a la Propiedad establecido en el artículo 115.
- Principio de Eficacia Procesal establecido en el artículo 257

También existe una falsa aplicación de los artículos 1, 2, 4 y 12 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas y la falta de aplicación del artículo 777 del Código Civil.

#### **Aplicación Práctica a los fines del tema de estudio.**

En esta jurisprudencia se observa que hay efectos distintos entre la posesión legítima del inmueble y la ocupación ilegítima del mismo, por lo cual el ordenamiento jurídico venezolano tiene un proceso distinto para cada escenario. En este sentido, la Sala de Casación Civil sostiene en cuanto a la falsa aplicación de los artículos del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitrarias de Viviendas:

En tal sentido, se verifica de lo expuesto por el juzgador de la recurrida que incurrió en la falsa aplicación de los artículos 1, 2, 3, 4 y 12 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitrarias de Viviendas, por cuanto erró las circunstancias de hechos planteadas en la controversia, ya que dio por sentado que los demandados ocupaban el inmueble objeto del litigio en calidad de poseedores legítimos, situación ésta que no se coteja de la sentencia recurrida y del curso del procedimiento, más aún, atendiendo

al hecho que la demanda fue declarada con lugar en base a una confesión ficta de los demandados, a pesar que tales ciudadanos fueron debidamente citados, no acudiendo al juicio; por lo que, en aplicación del razonamiento lógico jurídico es irrefutable que los demandados no lograron demostrar el hecho de ser poseedores legítimos del inmueble a reivindicar, quedando en evidencia que no se cumplen los requisitos exigidos en las normas in comento, cuya premisa mayor es la protección de aquellas "...personas que ocupen de manera legítima dichos inmuebles como vivienda principal" (artículo 2 del Decreto), de manera que al no encuadrar dicha premisa con los supuestos de hechos que constan en autos, se hace forzoso declarar que el juez de alzada incurrió en la falsa aplicación delatada. Así se decide. (Recurso de Casación por Infracción de la Ley, 2016)

También es importante mencionar lo que sostiene la Sala en cuanto a la falta de aplicación del artículo 777 del Código Civil, estableciendo que:

es menester para la Sala señalar que el juzgador de alzada mal pudo incurrir en el vicio de falta de aplicación del artículo 777 del Código Civil, por cuanto en la recurrida no se evidencia pronunciamiento en lo atinente a la forma en la cual los demandados ocuparon el inmueble a reivindicar, no estableciéndose sobre el asunto un supuesto de hecho alguno, ya que el juez superior sólo limitó su motivación a declarar la suspensión de la ejecución forzosa del fallo definitivo dictado por el Juzgado Cuarto de los Municipios Valencia, Libertador, Naguanagua, Los Guayos y San Diego de la Circunscripción Judicial del estado Carabobo, con fundamento en que la causa encuadraba en los requisitos previstos en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitrarias de Viviendas "dado que el inmueble objeto del... litigio [servía] como vivienda familiar de los demandados", en razón de lo cual se desestima esta parte de la delación planteada. (Recurso de Casación por Infracción de la Ley, 2016)

Al establecer la Sala que para los casos donde posesión legítima del bien aplica lo establecido en Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitrarias de Viviendas mientras que en el caso de la posesión ilegítima aplica lo contenido en el Código, mal pudo haber suspendido la ejecución de la sentencia de primera instancia. Ante esto la Sala sostiene:

es deber de esta Sala apuntar que mal podía ordenar el juez superior, la suspensión de la ejecución forzosa de la sentencia definitivamente firme, dado que -como ha sido establecido por esta Sala- no se cumplían a

cabalidad los requisitos exigidos por la norma contra los desalojos y desocupaciones de viviendas, cuando el supuesto de hecho de la misma es la protección de aquellas "...personas que ocupen de manera legítima dichos inmuebles como vivienda principal" (artículo 2 del Decreto in comento), siendo que en el presente caso no quedó demostrado que los ocupantes de inmueble objeto de la causa fueran ocupantes legítimos, en razón de lo que la sentencia que declaró con lugar la demanda de reivindicación y ordenó la entrega material del inmueble, al quedar definitivamente firme ha debido ser ejecutada, en consecuencia, resulta imperativo para esta Sala de Casación Civil declarar la nulidad del fallo recurrido dictado por el Juzgado Superior Primero en lo Civil, Mercantil, Tránsito y de Protección de Niños, Niñas y Adolescentes de la Circunscripción Judicial del estado Carabobo en fecha 29 de noviembre de 2011, así como la sentencia interlocutoria dictada por el a quo en fecha 13 de mayo de 2011 y ordena la continuidad del procedimiento en la fase de ejecución forzosa, tal como será indicado en la dispositiva del presente fallo. Así se decide (Recurso de Casación por Infracción de la Ley, 2016)

E) Sentencia N° 0156 de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia

### **1. Información relevante del proceso constitucional**

**Expediente:** Exp. N° 20-0375

**Sentencia:** N°0156

**Fecha de emisión de la sentencia:** 29/10/2020

**Órgano de justicia:** Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia

**Magistrado Ponente:** René Alberto Degraeves Almarza

**Accionantes:** Ciudadana Yenelín Sofía Marín Ochoa, debidamente asistida por el abogado Juan Leonardo Montilla González.

**Tipo de acción judicial:** Acción de Amparo.

### **2. Fundamentos Fácticos**

Las partes firman contrato de arrendamiento debidamente autenticado el 23 de agosto de 2010, ante la Notaría Pública Octava del Municipio Baruta del Estado Bolivariano de Miranda. La arrendataria el 28 de julio de 2020, introdujo una Acción de Amparo Constitucional contra el arrendador, por haberla desalojado arbitrariamente y a

través de vías de hecho del apartamento del cual es arrendataria y que ha venido ocupando por más de diez (10) años. El Juzgado Noveno de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, expediente AP11-O-FALLAS-2020-000022, conoce de la acción de amparo y dictó sentencia en fecha 6 de agosto de 2020, ordenando la restitución como legítima inquilina en el inmueble, del cual había sido desalojada arbitrariamente.

El arrendador interpone la apelación que es conocida por el Juzgado Superior Noveno en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, Expediente N° 9885, donde fueron desechados los alegatos de inadmisibilidad que fueron las únicas defensas opuestas por el abogado del arrendador declarando con lugar la acción de amparo del arrendatario y ordenando que fuera restituida inmediatamente en el uso, goce y disfrute del apartamento destinado a vivienda. Asimismo, ordenó librar el mandamiento de ejecución de dicha sentencia, hecho que ocurrió el 16 de agosto 2020, cuya ejecución correspondió al Juzgado Décimo Cuarto de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas.

El 10 de agosto de 2020, el abogado del arrendador ejerció el recurso de apelación contra la sentencia proferida por el Juzgado Noveno de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, el cual fue oído en un solo efecto, en la oportunidad procesal correspondiente. El 18 de agosto de 2020, el Juzgado 14<sup>o</sup> de municipio procedió a la ejecución de la sentencia, restituyendo al arrendatario en el uso, goce y disfrute del apartamento destinado a vivienda ya identificado, según consta en el Expediente N° AP31-C-2020-000274.

En la oportunidad en que se ejecutaba la sentencia y se procedía a restituir al arrendatario en el uso, goce y disfrute del apartamento ya referido, la otra parte consignó Acta de Defunción del arrendador y solicitó la suspensión de la ejecución, haciendo valer la sentencia N° 1.026 del 13 de junio de 2001. La juez comisionada, atendiendo al estado del proceso que ya se encontraba en ejecución de sentenciay

conforme a lo establecido en el artículo 238 del Código de Procedimiento Civil, se abstuvo de diferir la ejecución, cumpliendo con la comisión encomendada.

La contraparte ejerció recurso de que conoció inicialmente el Juzgado Superior Cuarto en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, en el expediente asignado con la nomenclatura 15-081, quien se inhibió en fecha 18 de septiembre de 2020; correspondiéndole conocer al Superior Noveno en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, bajo el expediente N° 9885.

Por otro lado, contra la ejecución de la sentencia proferida por el Juzgado Noveno de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, el 21 de agosto de 2020, la abogada Sofía Palencia, actuando como apoderada judicial de las ciudadanas Carmen Vergara y Zoraida Cabello Martínez (quienes dicen ser heredera propietaria y compañera sentimental del de cujus, en ese orden), interpuso acción de amparo constitucional ante el Juzgado Octavo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, alegando que la segunda de las nombradas, ocupaba el inmueble de manera legítima "... al momento de la ejecución, viéndose afectada directamente por la desocupación arbitraria, ya que se encuentra en situación de calle...".

El 24 de agosto 2020 el Juzgado Octavo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, profirió sentencia in limineltis, en la cual admitió la acción de amparo, declaró de mero derecho en la misma y con lugar la acción interpuesta, anulando el acta judicial de fecha 18 de agosto de 2020, levantada por el Juzgado Décimo Cuarto de Municipio y ordenó restituir a terceras personas, en la posesión del apartamento destinado a vivienda y ordenando el desalojo de la arrendataria.

La arrendataria ejerce recurso de apelación, correspondiéndole conocer al Juzgado Superior Quinto en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, quien en fecha 30 de septiembre de 2020, dictó sentencia, declarando parcialmente con lugar la acción de

amparo constitucional: con lugar la falta de cualidad de la ciudadana Zoraida Cabello Martínez y ordenó se restituyera a la ciudadana Carmen Vergara el inmueble.

El 6 de octubre de 2020 el Juzgado Cuarto de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas. Expediente N° AP31-C-2020-000277 ejecutó materialmente el desalojo forzoso de la arrendataria. Ante esto ejerce la acción de amparo constitucional contra la sentencia dictada el 30 de septiembre de 2020, por el Juzgado Superior Quinto en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, y por vía de consecuencia la sentencia dictada el 24 de agosto 2020, emanada del Juzgado Octavo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas (Acción de Amparo Constitucional, 2020).

### **3. Acción Judicial: Amparo Constitucional**

En relación al amparo contra las sentencias de los tribunales de la República, el artículo 4º de la Ley Orgánica de Amparo sobre Derechos y Garantías Constitucionales establece que:

Igualmente procede la acción de amparo cuando un Tribunal de la República, actuando fuera de su competencia, dicte una resolución o sentencia u ordene un acto que lesione un derecho constitucional.

En todo caso, La acción de amparo debe interponerse por ante un Tribunal superior al que emitió el pronunciamiento, quien decidirá en forma breve, sumaria y efectiva (Ley Orgánica de Amparo sobre Derechos y Garantías Constitucionales, 1988)

Según Brewer Carias (2011) podría interpretarse la norma de que si la decisión judicial violatoria de un derecho constitucional se dicta por un juez actuando dentro de su competencia (por la materia o por el territorio), no procedería la acción autónoma de amparo, sino que la pretensión de amparo debería ejercerse conjuntamente con el recurso de apelación o el recurso de casación que corresponda. Ello es lo que resultaría de la interpretación literal de la norma, con el objeto de salvaguardarlos medios ordinarios y extraordinarios de revisión de decisiones judiciales, que en estos casos tendrían efectos suspensivos, y por tanto, de protección constitucional inmediata.

Por otro lado, en el supuesto regulado en el artículo 4º y con el objeto de salvaguardar las jerarquías judiciales de revisión, se establece expresamente excluye el ejercicio de la acción de amparo “cuando se trate de decisiones emanadas de Tribunal Supremo de Justicia” (Art. 6, Ord. 6º), lo que tiene su explicación en la garantía institucional que prevé la Constitución en el sentido de que siendo dicho Tribunal el más alto de la República, contra sus decisiones no se puede oírse ni admitirse recurso alguno.

En relación al amparo contra sentencias, la jurisprudencia ha precisado que es necesario que exista un acto judicial lesivo, es decir, que lesione o amenace lesionar un derecho constitucional, para lo cual ningún tribunal del mismo nivel puede tener competencia. De acuerdo a esta doctrina, no basta para que sea procedente una acción de amparo contra sentencias que el accionante sólo señale que la sentencia le fue adversa, sino que debe alegar abuso o exceso de poder del juez, como forma de incompetencia (Brewer Carias, 2011).

#### **4. Derechos vulnerados**

Los derechos vulnerados fueron los siguientes

- Protección a la Familia establecido en el artículo 75.
- Derecho a la Propiedad establecido en el artículo 115.

También se omitió la aplicación de la sentencia N° 1.171 del 17 de agosto de 2015, emanada de esta Sala Constitucional, con ponencia de la Magistrada Gladys María Gutiérrez, que prohíbe los desalojos forzosos. Adicionalmente se omitió el procedimiento administrativo previo ante la Superintendencia Nacional de Arrendamientos de Vivienda, con lo cual se violentó su derecho de vivienda y se descató el Decreto 4.279, publicado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela, Extraordinario del 2 de septiembre de 2020, emanado del Ejecutivo Nacional donde se prohíben los desalojos de inmuebles destinados a vivienda por la pandemia del COVID 19.

## **Aplicación Práctica a los fines del tema de estudio.**

Esta sentencia es importante porque suspende mientras persistan las circunstancias que dieron origen al Estado de Alarma por el COVID-19 las ejecuciones de desalojos de inmuebles destinados a vivienda así como de aquellos destinados a uso comercial. La Sala sostiene:

Del análisis del anterior Decreto, específicamente en sus artículos 1 y 2, respectivamente, se desprende que tanto en materia de arrendamiento de vivienda como en inmuebles de uso comercial quedó suspendido por seis (6) meses, contados a partir del 2 de septiembre 2020, el pago de cánones de arrendamiento.

Y adicionalmente, se suspendieron las causales de desalojo establecidas en el artículo 91 de la Ley para la Regularización y Control de Arrendamientos de Vivienda, así como la del literal a del artículo 40 de la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el uso comercial, quedando en vigencia el resto del ordenamiento jurídico en ambos casos y en especial lo relativo al agotamiento de la vía administrativa previa que debe seguirse antes de iniciar acciones judiciales que comporten desalojo o desposesión en materia de vivienda y, en caso de aplicación de medidas cautelares de secuestro de bienes muebles o inmuebles en los arrendamientos de uso comercial, así como la suspensión en éstos últimos del decreto de medidas cautelares en procedimientos judiciales en curso, hasta tanto se agote la vía administrativa previa prevista en la disposición transitoria tercera de la Ley Especial, por tanto esta Sala deberá establecer en la parte dispositiva de la presente decisión con carácter vinculante, la suspensión de las ejecuciones de desalojos de inmuebles destinados a vivienda así como de aquellos destinados a uso comercial, mientras persistan las circunstancias que dieron origen al Estado de Alarma establecido mediante Decreto Presidencial No. 4.160 , publicado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela No. 6.519 Extraordinario del 13 de marzo de 2020, y sus sucesivas prórrogas, así como las que dieron lugar al Decreto N° 4.279, publicado en Gaceta Oficial 41.956 del 2 de septiembre 2020, y sus posibles prórrogas, cuando no se hubiere cumplido el procedimiento administrativo previo establecido para cada caso, de acuerdo a las previsiones establecidas en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda y el procedimiento administrativo establecido en el artículo 41 literal L y la Disposición Transitoria Tercera del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el uso Comercial. (Acción de Amparo Constitucional, 2020)

En conclusión, todas las sentencias aquí analizadas regulan de manera taxativa el régimen de desalojo vivienda, estableciendo diferencias significativas entre los que emanan de la posesión legítima y pacífica (arrendamiento, usufructo, ocupación legítima) de aquellos que surgen de ocupaciones ilegítimas y violentas.

## CONCLUSIONES

El derecho venezolano amparado en la concepción del Estado Social de Derecho y de Justicia, establecido en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, da más énfasis a los derechos sociales, como por ejemplo el acceso a una vivienda digna y adecuada en detrimento de los derechos económicos, como por ejemplo el de la propiedad privada.

En este sentido, dentro del ordenamiento jurídico si bien existen leyes y jurisprudencias que protegen a los poseedores legítimos no ocurre así con los propietarios de esos bienes inmuebles sujetos a posesión. En la práctica, es muy difícil ejecutar un desalojo en Venezuela, debido a que se alega la protección de la familia y las condiciones mínimas de la dignidad humana, entre las que se encuentra el derecho a la vivienda.

Bajo esta perspectiva, el alcance que tiene el decreto prohibitivo de desalojo de viviendas se enmarca en lo establecido tanto en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas como en la Ley para la Regularización y Control de Arrendamientos de Viviendas, limitándose a reconocer el derecho de propiedad al dueño del bien, pero de hecho sólo en los casos de posesión ilegítima (invasión) o abandono del bien poseedor, es que el propietario puede recuperar el bien inmueble.

De manera enunciativa es importante destacar que las Sentencias N° 1.171 y 0156 de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia son bastantes “protectoras” pues impiden de manera taxativa el desalojo de viviendas principales de uso familiar debido a la crisis habitacional que vive el país y la crisis sanitaria mundial por el coronavirus.

Por su parte, las Sentencias N° 823 de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia y RC.000215 de la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia colocan ciertos límites a los que una manera u otra están en condiciones de “poseedores” de ese bien inmueble. Haciendo referencia a la sentencia 823, es necesario expresar que aquel poseedor que abandone el bien (arrendatario,

usufructuario, comodatario...) no está protegido por la norma comentada supra y por ende al propietario se le puede restituir de su inmueble.

Por su parte la sentencia RC.000215 establece que en los casos de invasión, además de las sanciones penales a lugar, por la vía civil es improcedente el procedimiento establecido tanto en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas como en la Ley para la Regularización y Control de Arrendamientos de Viviendas, teniendo el propietario la oportunidad de interponer acciones restitutorias de su bien inmueble y por ende es la única forma posible de que se pueda ejecutar, de derecho, un desalojo de vivienda.

Por último, se hace necesario que el ordenamiento jurídico venezolano clarifique algunos puntos que las sentencias estudiadas no abordaron y que en la práctica, los jueces de la República pueden generar a través de sus sentencias, distorsiones indebidas que pueden afectar la ya maltrecha seguridad jurídica y el estado de derecho del país.

En consecuencia, es urgente y necesaria una reforma legislativa o incluso constitucional donde se equiparen tanto el derecho a la propiedad privada como el derecho a vivienda digna sin que se vean afectas ambos derechos y además políticas públicas efectivas que solucionen el problema de vivienda en el país.

## BIBLIOGRAFIA

- Sentencia n° 62 (Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia 5 de Abril de 2001).  
Acción de Amparo, Sentencia N° 823 (Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia 18 de Octubre de 2016).
- Acción de Amparo Constitucional, Sentencia N° 0156 (Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia 29 de Octubre de 2020).
- Aguilar Gorrondona, J. (2012). *Cosas, Bienes y Derechos Reales: Derecho Civil II*. Caracas: Universidad Católica Andres Bello.
- Aguilar Gorrondona, J. (2014). *Contratos y Garantías: Derecho Civil IV*. Caracas: Universidad Católica Andres Bello.
- Amparo Constitucional, Sentencia N° 460 (Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia 6 de Abril de 2001).
- Amparo Constitucional para la protección de intereses difusos y colectivos cuando la controversia tenga trascendencia nacional, Sentencia N° 1.171 (Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia 17 de Agosto de 2015).
- Barboza Becerra, M. (2020). Derecho humano a una vivienda digna y adecuada en el Peru y su necesario reconocimiento como derecho fundamental. (*Tesis de Grado para Optar al Título de Abogada*). Lambayeque: Univesidad Nacional Pedro Ruiz Gallo. Obtenido de <https://hdl.handle.net/20.500.12893/8201>
- Brewer Carias, A. (2011). La Acción de Amparo en Venezuela y su Universalidad. En J. Naveja Macias, *Génesis, Desarrollo y Actualidad de Amparo en América Latina Tomo I* (págs. 09-141). Tijuana: Ediciones Ilcsa.
- Cabanellas de Torres, G. (2008). *Nuevo Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual Tomo 1*. Buenos Aires: Heliasta.
- Cabanellas de Torres, G. (2008). *Nuevo Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual Tomo 3*. Buenos Aires: Heliasta.
- Cabanellas de Torres, G. (2008). *Nuevo Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual Tomo 2*. Buenos Aires: Heliasta.
- Cabanellas de Torres, G. (2008). *Nuevo Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual Tomo 5*. Buenos Aires: Heliasta.
- Cabanellas de Torres, G. (2008). *Nuevo Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual Tomo 8*. Buenos Aires: Heliasta.
- Calvo Baca, E. (2013). *Código Civil Venezolano. Comentado y Concordado*. Caracas: Ediciones Libra.
- Calvo Baca, E. (2013). *Código de Procedimiento Civil de Venezuela. Comentado y Concordado*. Caracas: Ediciones Libra.
- Calvo Baca, E. (2014). *Procedimiento Civil Ordinario Venezolano*. Caracas: Ediciones Libra.
- Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. (24 de Marzo de 2000). *Gaceta Oficial N° 5.453*. Caracas, Distrito Capital, Venezuela: Corporación AGR, S.C.
- Declaración Universal de los Derechos Humanos. (10 de Diciembre de 1948). Paris. Obtenido de <https://www.un.org/es/universal-declaration-human-rights/>
- Decreto 4.169. (23 de Marzo de 2020). (*Gaceta Oficial N° 6.522 Extraordinario*).

Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas. (6 de Mayo de 2011). (*Gaceta Oficial* N° 39.668).

Kummerow, G. (1980). *Compendio de Bienes y Derechos Reales. Derecho Civil II*. Caracas: Ediciones Magón.

Ley de Reforma Parcial del Código Civil de la República de Venezuela. (26 de Julio de 1982). (*Gaceta Oficial* N° 2.990 Extraordinario).

Ley Orgánica de Amparo sobre Derechos y Garantías Constitucionales. (27 de Septiembre de 1988). (*G.O* 34.060).

Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia. (01 de Octubre de 2010). (*G.O* N° 39.522).

Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Viviendas. (12 de Noviembre de 2011). (*Gaceta Oficial* N° 6.053 Extraordinario).

Mazeaud. (1960). *Derecho Civil. Parte II, Tomo IV. El Derecho de Propiedad*. Buenos Aires: Editorial Egea.

Recurso de Casación, Sentencia N° RC000502 (Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia 01 de Noviembre de 2011). Obtenido de <https://vlexvenezuela.com/vid/mar-bar-mej-virginia-andrea-tovar-329937579>

Recurso de Casación por Infracción de la Ley, Sentencia N° RC 000215 (Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia 05 de Abril de 2016).

Rodríguez, L. (2014). *Contrato de Arrendamiento*. Caracas: Livrosca.

Rodríguez, L. A. (2012). *Contratos*. Caracas: Livrosca.

Sentencia n.º 656, Sentencia n.º 656 (Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia 30 de Junio de 2000).