



**REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA**

**UNIVERSIDAD JOSÉ ANTONIO PÁEZ**

**FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS**

**ESCUELA DE DERECHO**

**ANÁLISIS DE LA CONSIGNACIÓN ARRENDATICIA EN MATERIA  
COMERCIAL SEGÚN LA LEGISLACIÓN VENEZOLANA**

AUTOR: Yolanda Pérez

C.I. 12.610. 859

Valencia, Abril de 2018



**REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA**  
**UNIVERSIDAD JOSE ANTONIO PAEZ**  
**FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y POLITICAS**  
**ESCUELA DE DERECHO**

**ANALISIS DE LA CONSIGNACIÓN ARRENDATICA EN MATERIA  
COMERCIAL SEGÚN LA LEGISLACIÓN VENEZOLANA**

**.CONSTANCIA DE ACEPTACIÓN**

---

Nombre, firma y cédula de identidad del Tutor Académico

---

Nombre, firma y cédula de identidad del Jurado

---

Nombre, firma y cédula de identidad del Jurado

AUTOR: Yolanda Pérez

C.I. 12.610. 859

SAN DIEGO ABRIL DEL 2018

## **DEDICATORIA**

- A. DIOS, por no desampararme nunca.
- A. Mi ESPOSO, Orlando Jesús Delgado, porque es lo más maravilloso que tengo a mi lado, a excepción de mis hijos.
- A. Mis HIJOS, Fabrizzio Orlando y Antonella Elisett, que son mi razón de lucha para ofrecerles un mundo mejor.
- A. Mis SUEGROS, Orlando y Amarillys, por motivarme siempre y apoyándome incondicional durante toda mi carrera.
- A. Mis PADRES, Orlando y Yolanda, quienes me han demostrado que todo sueño se logran con esfuerzo y dedicación.
- A. Mis HERMANOS, por estar siempre a mi lado contribuyendo a lograr mis objetivos.
- A. Mis AMIGOS (AS), por darme fortalezas en los momentos que lo necesite durante mis estudios y todas aquellas personas que de una u otra forma me tendieron las manos cuando lo necesite.

## **AGRADECIMIENTOS**

Mi Trabajo de Grado, va dedicado a todas aquellas personas que han estado conmigo durante mi carrera Universitaria y que aportaron su granito de arena para ayudarme a alcanzar mi meta.

- A. Mis AMIGAS, Ydarmis Torrealba y Ana Rodríguez, por la colaboración prestada justo en los momentos que lo necesité brindándome así su invaluable apoyo.
- A. Mi COMPADRE, Nick Crespo, por siempre ser pilar fundamental en mi crecimiento, tanto personal como profesional.
- A. Mi TUTORA Institucional Abg. Yuleima Castillo Oviedo, por impulsarme y motivarme a iniciar esta carrera maravillosa que hoy día culmino.
- A. Mi TUTOR Académico Abg. Alejandro Vieira, por su excelente profesionalismo y por darme las orientaciones necesarias para la elaboración de mi trabajo de grado.



**REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA**  
**UNIVERSIDAD JOSE ANTONIO PAEZ**  
**FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y POLITICAS**  
**ESCUELA DE DERECHO**

**ANALISIS DE LA CONSIGNACIÓN ARRENDATICIA  
EN MATERIA COMERCIAL SEGÚN LA LEGISLACIÓN VENEZOLANA**

.Autor: Yolanda Pérez

Tutor Académico: Alejandro Vieira

Fecha: Marzo 2018

**RESUMEN**

El ordenamiento jurídico venezolano en materia de arrendamiento inmobiliario de actividades comerciales está regulado por la Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario de Uso Comercial promulgada en Gaceta Oficial N° de 40.418 de fecha 23 de mayo del 2014. En la referida Ley se establece la figura de la consignación arrendaticia, aunque no definida literalmente; pero se establecen las causales por las cuales el arrendatario puede ejercer su derecho a no estar insolvente en el pago de los cánones de arrendamiento. El Trabajo de Grado tiene como objetivo analizar la consignación arrendaticia en materia comercial según la legislación venezolana. La investigación se desarrolló con el tipo de investigación jurídica dogmática y bajo el método del análisis jurídico empleando como técnicas investigativas el resumen y análisis crítico de las diversas referencias bibliográficas y jurisprudencias consultadas.

**Palabras Claves: Pago, Consignación arrendaticia, arrendamiento, Jurisprudencia**

## INDICE

	<b>Pp.</b>
Constancia De Aprobación.....	ii
Dedicatoria.....	iii
Agradecimientos.....	iv
Resumen.....	v
Índice.....	vi
Introducción.....	1
<b>CAPÍTULO</b>	
<b>I EL PROBLEMA</b>	
Planteamiento del Problema.....	3
Formulación del Problema.....	6
Objetivos del Estudio.....	6
Justificación del Estudio.....	7
Limitaciones del Estudio .....	7
<b>II MARCO TEORICO</b>	
Antecedentes de la investigación.....	9
Bases Teóricas.....	13
Bases Legales.....	25
Definición de Términos Básicos.....	29
<b>III MARCO METODOLOGICO</b>	
Tipo de Investigación.....	32
Métodos y Técnicas de Investigación Jurídica.....	33
Fases Metodológicas.....	34
<b>IV RESULTADOS CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES</b>	
Resultados.....	37
Conclusiones.....	40
Recomendaciones.....	42
<b>REFERENCIAS</b>	43

## INTRODUCCION

El Estado venezolano consagra constitucionalmente que todas las personas pueden dedicarse libremente a la actividad económica de su preferencia; en esta dirección personas que desempeñan actividades comerciales deben acceder al sector inmobiliario para establecer relación como arrendatarios de locales comerciales; de allí que el legislador estableció a través de la Ley de Regulación de arrendamientos Inmobiliarios de Uso Comercial el ordenamiento jurídico aplicable en la materia.

La motivación de la referida ley, es establecer relaciones claras, transparentes y estables que conlleven a la protección de arrendadores y arrendatarios; donde el ente rector SUNDDE, tenga como función mejorar la actuación administrativa, el control y el estímulo estatal. Así, la protección a las partes, las reglas claras y un mejor desempeño institucional, promoverán un empuje consistente en el sector de arrendamientos inmobiliarios de uso comercial y de servicios.

El presente Trabajo de Grado, tiene como propósito analizar la consignación arrendaticia en materia comercial según la legislación venezolana, basado en las circunstancias de la no aplicabilidad de lo establecido en la ley respectiva; sino los criterios emanados del tribunal Supremo de Justicia. Para ello se realizó una investigación, bajo el esquema de la dogmática jurídica, tipo documental con revisión de textos doctrinales, leyes vigentes y la jurisprudencia, que permitieron abordar la temática planteada, el estudio está estructurado en cuatro capítulos cuyo contenido se especifica a continuación:

Capítulo I. El Problema, en el cual se encuentran contenidos el planteamiento del problema, los objetivos, la justificación del estudio y la limitación del estudio.

Capítulo II. Marco Teórico; en el cual se identifican los antecedentes de la investigación, así como las bases teóricas y legales y la definición de términos básicos.

Capítulo III. Marco Metodológico; en el cual se contempla el tipo de investigación los métodos y técnicas de investigación jurídica, las fases metodológicas y las fuentes de conocimiento jurídico.

Capítulo IV. Resultados obtenidos de la investigación, conclusiones y recomendaciones.

Finalmente se presentan las referencias bibliográficas empleadas en la investigación.

## **CAPITULO I**

### **EL PROBLEMA**

#### **1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

La concepción otorgada al pago como medio expedito de cumplimiento de las obligaciones, data del Derecho Romano y para que éste produjera el efecto deseado, de constituirse en una forma de extinción definitiva de la obligación, era menester el cumplimiento de un conjunto de requisitos para su validez; entre ellos la capacidad de las partes, entrega al acreedor o a su legítimo representante, integridad e identidad de la prestación, época y lugar del pago, considerándose en dicho derecho aquellos casos cuando el acreedor se rehusase a recibirlo o estuviese ausente para recibirlo, sin que existiese otra persona autorizada para recibirlo, y con la finalidad de proteger al deudor se creó la figura del pago por consignación.

Cabe destacar que, la consignación representaba para el deudor la ventaja de producir los mismos efectos que el pago, ya que lo liberaba de la deuda, siempre que reuniera los requisitos necesarios para un pago válido, criterio que se asume en la legislación venezolana, consagrada en el Decreto Legislativo sobre Desalojo de viviendas de 1947 (Derogado, pero ya se consideraba la consignación) donde se expresa en el artículo 5, lo siguiente:

Quando el arrendador de un inmueble rehúse recibir el pago de la pensión de arrendamiento vencida, podrá el arrendatario consignarla, dentro de los quince días siguientes a su vencimiento, en el Juzgado de Parroquia o Municipio de la ubicación del inmueble; y, en escrito dirigido a juez, expresará el nombre,

apellido y domicilio del que hace la consignación y de la persona a cuyo favor se hace ,las referencias del inmueble y del contrato de arrendamiento, así como el monto de la comprobante de la entrega.

El análisis precedente, permite referir que en la actualidad venezolana, la materia de arrendamientos de inmuebles se rige por tres leyes; las cuales poseen sus particularidades entre ellas el Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (LAI), vigente desde el 1° de Enero del año 2000 se aplica solamente para oficinas, industrias, consultorios médicos, edificaciones educacionales y otros usos; por otra parte la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Viviendas (LAV) del 12 de Noviembre del 2011, rige para todas las viviendas, desde casas quintas hasta las habitaciones en viviendas privadas, casas de vecindad y las residencias estudiantiles y además el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial (LAC) del 23 de Mayo del 2014; que regula el arrendamiento de inmuebles de uso comercial

Ahora bien, la Ley que rige los arrendamientos de uso comercial, se constituyó en una ley problemática de empeoramiento de la situación de los comerciantes; ya que somete a un régimen de alquileres comerciales a favor del arrendador, rentas calculadas sobre la base de costos de reposición de los inmuebles, cánones calculados sobre porcentajes de la rentabilidad del negocio, rentas mixtas, etc. Sin embargo, dentro del conjunto de obligaciones que existen entre el arrendador y arrendatario, se encuentra el pago oportuno del canon de arrendamiento, por parte del arrendatario, el no cumplimiento del mismo dará derecho al arrendador de exigir el desalojo del bien, sin embargo se presentan situaciones en que el arrendador se rehúsa a recibirlo o por circunstancias de fuerza mayor, o por estrategias malsana de

éste, de allí que la consignación arrendaticia se constituye en un mecanismo para evitar el estado de insolvencia del arrendatario que pudiese generar como efecto el desalojo del inmueble.

La Ley que regula la materia de arrendamiento comercial establece los parámetros o el mecanismo de la consignación en su artículo 27, no obstante, no ha sido de utilidad en la práctica por la carencia de la cuenta bancaria e inoperatividad del órgano rector. En este sentido ha sido la jurisprudencia emanada del Tribunal Supremo de Justicia la que ha definido con carácter vinculante el procedimiento a seguir para su aplicabilidad en aquellos casos en que propietarios o arrendadores se nieguen a recibir el alquiler.

La sentencia publicada por la Sala Político-Administrativa del TSJ, con ponencia del Magistrado Inocencio Figueroa, señala que tal como lo establece la Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, publicada en la Gaceta Oficial N°40.418, del 23 de mayo de 2014; donde se establece que los pagos El pago por consignaciones debe realizarse a través de una cuenta que creará el Ministerio del Poder Popular para el Comercio con asistencia de la Superintendencia de Precios Justos (SUNDDE); sin embargo, hasta tanto sea creada la referida cuenta, los inquilinos podrán realizar sus pagos a través de las Oficinas de Control de Consignaciones de Arrendamientos Inmobiliarios (OCCAI), las Oficinas de Control de Consignaciones (OCC) o los Tribunales de Municipio, dependientes del Poder Judicial.

De modo que por el fallo del máximo Tribunal del país, los inquilinos a nivel nacional podrán cumplir correctamente con sus obligaciones contractuales y así no ser señalados de estar al margen de la ley. De allí que, los arrendatarios se sentían en estado de indefensión porque desde que

se emitió la normativa (2014) no sabían a qué instancia acudir y los propietarios en algunos casos podrían por esta circunstancia utilizarla como estrategia negativa para hacer caer en insolvencia al arrendatario y demandar, por la falta de pago de los cánones de arrendamiento.

En este sentido, la consignación arrendaticia se considera una forma excepcional de pago judicial, que la establece el legislador y la jurisprudencia por la falta de pago de los cánones o realizable en el ámbito inquilinario, de allí con base a lo planteado se formula la siguiente interrogante:

## **1.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA**

¿Qué perspectivas tiene la consignación arrendaticia en materia comercial según la legislación venezolana?

## **1.3 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACIÓN**

### **1.3.1 Objetivo General**

Analizar la consignación arrendaticia en materia comercial según la legislación venezolana.

### **1.3.2 Objetivos Específicos**

- Establecer la naturaleza jurídica de la consignación arrendaticia en materia comercial mediante la consulta documental.
- Identificar los criterios establecidos por la legislación venezolana en materia de consignación arrendaticia.
- Precisar los criterios del Tribunal Supremo de Justicia con relación a la validez de la consignación arrendaticia comercial, mediante el estudio jurisprudencial.

## **1.4 JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN**

La presente investigación permite profundizar el conocimiento sobre el Derecho Inquilinario, especialmente en materia de arrendamiento de locales de uso comercial estipulado en la respectiva ley, además de orientar tanto a los arrendatarios como arrendadores de los derechos y obligaciones de cada uno de ellos en lo concerniente a la forma y oportunidad de pago en el marco de la relación arrendaticia.

Por otra parte, se permite el estudio de los criterios emanados por el máximo Tribunal de la República; dando así repuesta a lo no expresado taxativamente en la ley; y poder establecer comparaciones entre el procedimiento administrativo; aun no conformado por la ausencia de creación de la cuenta bancaria respectiva y el propuesto de carácter jurisdiccional también con poca asertividad.

Desde el ámbito jurídico, la investigación contribuye al fortalecimiento de los fundamentos de hecho y de derecho que deben orientar a los profesionales de la Abogacía en la prestación de los servicios profesionales concatenado de esta manera los tópicos desarrollados en la formación académica con la praxis.

La investigación tendrá utilidad para futuras investigaciones en materia inquilinaria, constituyéndose en referencia documental para estudiantes y abogados.

La investigación tiene importancia; ya que permite al arrendatario conocer las vías tanto administrativa (SUNDDE), como la establecida por el Tribunal Supremo de Justicia, para dar cumplimiento al pago de los cánones de arrendamiento y no caer en estado de insolvencia con las consecuencias que la propia ley establece.

Este estudio es trascendental; ya que está actualizado a la luz de las exigencias jurídicas en materia de consignación arrendaticia y de los últimos criterios del Máximo Tribunal de la República como Fuentes de Derecho, vale decir, la vía jurisprudencial.

## **CAPITULO II**

### **MARCO TEORICO**

Considera Hernández y Batista (2014), que al momento de realizar una investigación, es obligatorio recurrir al marco teórico de autores; ya sea de estudios anteriores, doctrinas y fundamentos los cuales deben estar especializados en el área de estudio, para así poder sustentar conceptos básicos referidos a la investigación planteada, con la finalidad de fundamentar los objetivos propuestos en la misma y así lo expresa:

El marco referencial permite integrar la teoría con la investigación y establecer sus interrelaciones, representa un sistema coordinado, coherente, de conceptos y propósitos para abordar el problema. Se suele denominar de varias maneras: marco referencia, teórico conceptual, funcional etc; donde los hechos y relaciones que se establecen en el conocimiento, tengan el máximo de exactitud o apreciación; y para lo cual se planea la metodología o procedimientos que se siguen para establecer lo significativo hacia el interés de la investigación. (p23)

Desde esta óptica, se desarrollan los tópicos referidos a los antecedentes de la investigación, bases teóricas, fundamentos legales y la definición de términos básicos.

#### **2.1 ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN**

La investigación planteada en el presente Trabajo de Grado, se inicia con el planteamiento del problema; que esbozado en términos precisos y explícitos, es decir, restringido y delimitado a una dimensión manejable, se procedió a darle un enfoque lo suficientemente amplio para comprender con mayor concreción la problemática, se consideró pertinente y necesario situar

el marco teórico o referencial que orienta el estudio en todos sus aspectos. En otras palabras, esta afirmación implica que hay que analizar y exponer todas aquellas teorías, enfoques teóricos, investigaciones pertinentes sobre el estudio y trabajo de investigación realizado por y para diversas universidades del país, con el firme propósito de sustentar y presentar un contexto teórico adecuado al estudio, para ampliar y profundizar en términos investigativos todo lo relativo al análisis presentado. A continuación se presentan los trabajos previos consultados que tienen relación directa con el tema en estudio:

Meléndez, I (2016), en su Trabajo de Grado titulado: **Validez de la consignación arrendaticia en el marco del derecho inquilinario venezolano**, para optar al título de Abogado de la Universidad de Falcón UDEFA, desarrolló una investigación bajo la modalidad de tipo documental-descriptiva., con el propósito de examinar la consignación como medio de prueba valido en la extinción de las obligaciones contractuales de carácter inquilinario, basado en la relaciones arrendaticias de acuerdo a lo establecido en el ordenamiento jurídico venezolano y a los criterios jurisprudenciales; afín de establecer los supuestos de hecho y de derecho que se generan de tal relación arrendaticia. Se llegó a la conclusión de que si ella cumple con los requisitos esenciales conlleva a la liberación del deudor arrendaticio en su estado de solvencia.

La investigación contribuye con la presente investigación, en el abordaje del marco metodológico, ya que se desarrolla a través de la revisión de diversas doctrinas y jurisprudencia sobre la materia y que se aplican en caso concreto a los arrendamientos de inmuebles de uso comercial.

Por otra parte, Hidalgo, G; Montilla, G (2015), desarrolló una Tesis de Grado titulada: **Análisis de los efectos del Decreto con Rango, Valor y**

**Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para Uso Comercial en el Ordenamiento Jurídico Venezolano**, para optar al título de Abogado en la Universidad Rafael Urdaneta. El objetivo General de la investigación fue analizar los efectos del referido Decreto; para ello se utilizó el enfoque metodológico de tipo jurídico descriptivo aplicando el análisis documental, utilizando el diseño bibliográfico, estudiando las doctrinas de juristas reconocidos. A su vez utilizó la hermenéutica jurídica para desglosar normas de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela (1999), el Código Civil de Venezuela (1982) y el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial (2014). Concluyó que con la no promulgación de la providencia administrativa donde se establezcan los parámetros para la fijación del canon de arrendamiento por parte de la Superintendencia para la Defensa de los Derechos Socio Económicos los venezolanos se encuentran en una inseguridad jurídica que lleva a los comerciantes a celebrar otros tipos contractuales como el del mutuo para auto tutelar sus intereses y evitar la intensa participación del Estado. Asimismo, se consideró las amplias facultades que posee la Superintendencia, haciéndose énfasis en las regulaciones que el Decreto establece y su incidencia en las relaciones contractuales entre el arrendador y el arrendatario.

La investigación fue pertinente, ya que permitió comprender el estado de inseguridad jurídica cuando no se cumple con lo estipulado en la propia ley, y sea el Estado mediante los órganos competentes el infractor de las normas jurídicas, como es el caso de la no apertura de la cuenta bancaria para los depósitos por consignación y sea la jurisprudencia la que marque el camino de dar respuesta a los ciudadanos; en otras palabras contribuyó a comprender la investigación.

Contramaestre, G (2013), desarrolló una tesis titulada: **Validez de la consignación arrendaticia como medio de prueba en la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios**, para optar al título de Abogado en la Universidad Rómulo Gallegos. Dicha investigación tuvo como objetivo analizar los criterios aplicables a las consignaciones derivadas de las relaciones arrendaticias de conformidad con la legislación nacional; especialmente a los referidos a la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios y que dan validez a su comprobación según el artículo 56 de la LAI. Se llegó a la conclusión de que la comprobación de la consignación legítimamente efectuada, consiste en verificar por parte del juez si la misma es válida, de haber el arrendador impugnado la misma, a objeto del correspondiente pronunciamiento judicial.

Por otra parte; la consignación legítimamente efectuada será la que resulte de verificar el cumplimiento de los requisitos esenciales establecidos por el legislador. Esto se debe a que legítimo es precisamente lo que está establecido por la ley o conforme con la misma, lo ajustado a Derecho. En este caso la consignación legítima significa la consignación del canon arrendaticio, cumpliéndose los requisitos esenciales establecidos en los artículos 51,53 y 54 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios.

El aporte a este Trabajo de Grado, fue fundamentalmente a las bases teóricas; ya que permitió comparar los procedimientos en la LAI se establecen de manera directa el mismo; mientras en el caso de arrendamientos comerciales aun cuando taxativamente se determina el criterio; no se aplica de forma que se expresa en la ley de carácter administrativo; (por ausencia de creación de la cuenta bancaria, siendo los criterios del Tribunal Supremo de Justicia la orientación con la que cuenta el arrendatario para ejercer las acciones correspondientes y tampoco ha resultado con mayor efectividad.

## **2.2 BASES TEÓRICAS**

Expresa Bavaresco (2012) que las bases teóricas son el componente metodológico de un diseño de investigación, destinado a explicitar las premisas teóricas que estarían presupuestas en el abordaje de un objeto de conocimiento y que están relacionados directamente con el objetivo de la investigación.

### **El pago como medio de extinción de las obligaciones**

El pago es un modo de extinción de las obligaciones; según el Código Civil Venezolano; y se constituye en el medio o modo voluntario por excelencia del cumplimiento de la obligación. Desde un punto de vista general es el medio ordinario o normal de extinción de una obligación. Es desde el punto de vista técnico jurídico el cumplimiento de la obligación, independientemente de que consista o no en la transferencia o entrega de una suma de dinero. Cuando un deudor cumple su obligación, cualquiera que ella sea dicho deudor está pagando esa obligación.

Dentro de las obligaciones principales, del Arrendatario está el deber de pagar las pensiones de arrendamiento en los términos convenido, tal como lo consagra el artículo 1.592 del Código Civil, es decir, que tal obligación, no puede eliminarse por acuerdo entre las partes, por cuanto de no pagarse, se desvirtuaría la naturaleza Jurídica del contrato de arrendamiento, el cual es oneroso por naturaleza. En consecuencia la carga de la prueba sobre la solvencia, la cual tiene por causa petendi la morosidad del arrendatario, pesa sobre el inquilino, es decir, el demandado, quien tendrá que oponer la excepción de pago correspondiente y probarlo.

Cabe destacar que, el pago por cánones de arrendamiento en La Ley de Arrendamientos Inmobiliarios está sujeto a los porcentajes de rentabilidad

anual sobre el valor del inmueble ( artículo 29), en la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Viviendas son fijados por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda y en la Ley de Regularización del Arrendamiento Inmobiliario de Uso Comercial, los cánones se fijan en función a los métodos establecidos en la Ley y previamente revisados por SUNDDE.

El “OMNUS PROBANDI”, sobre el cumplimiento del pago en los cánones de arrendamiento, “reus in excipiendo fit actor”, se traduce como: “corresponde al demandado la prueba de los hechos que invoca en su defensa (Sent. S.C.C. del 30 de noviembre de 2000. Caso Seguros la Paz”) y Sentencia S.C. del 17 de julio de 2007. N° 1.509 y S.C.C. de fecha 10 de Diciembre de 2010. L.T. Monique vs CIAVEN C:A. “Es el arrendatario, a quien corresponde probar que si pago los cánones de arrendamiento, acompañando los recibos”.

### **El arrendamiento**

Analizar la figura del arrendamiento requiere de ubicarse en el derecho Romano, basado en tres formas contractuales que son locatio rei, locatio operartum y locatio operaris; donde la locatio se aplica al acto jurídico por el cual una persona cede a otro el uso o goce de un bien inmueble o mueble y por cuya concesión temporal se pagaba una renta o precio determinado, En términos generales se estipulaba que, la locatio rei una parte se obligaba a gozar una cosa a cambio de una remuneración, en la operartum se tenía por objeto la ejecución remunerada de una obra y en la operaris consistía en la presentación remunerada de servicios.

Al paso del tiempo y ante los cambios económicos y sociales, la concepción de arrendamiento registró avances significativos; aceptándose generalmente el arrendamiento como aquel mediante el cual el arrendador

se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de un inmueble a un arrendatario de manera pacífica, quien a su vez se obliga a pagar un canon el cual deberá cumplir con las formalidades establecidas en la ley.

### **El arrendamiento en Venezuela**

La concepción del arrendamiento en Venezuela, se encuentra consagrada en el Código Civil: “el arrendamiento es un contrato por el cual una de las partes contratantes se obliga a hacer gozar a la otra una cosa mueble o inmueble, por cierto tiempo y mediante un precio determinado que ésta se obliga a pagar a aquella” Art. 1.579 C.C.V

De dicha definición se extraen las siguientes características:

El arrendamiento es un contrato:

- Bilateral: Las partes asumen obligaciones recíprocas, es decir, se requiere del concurso de dos o más voluntades.
- Oneroso: Requisito de la esencia del arrendamiento, de ser gratuito degeneraría en un Contrato de comodato.
- Consensual: Que engendra obligaciones recíprocas desde el momento de su celebración y se extinguen sucesivamente en el tiempo. Una de las consecuencias de esto es que en caso de incumplimiento sólo puede pedirse la terminación, pero no la resolución.
- De Tracto sucesivo: Porque las obligaciones se generan y extinguen sucesivamente en el tiempo. Una de las consecuencias más importantes de esto es que en caso de incumplimiento sólo puede pedirse la terminación, pero no la resolución.
- Es Obligatorio: En el sentido de que no es traslativo de la propiedad u otro derecho real

Tal como lo expresa Lovera (2016):

El contrato de arrendamiento se ha regido siempre, aun hoy día, por el Código Civil en lo que se refiere a su definición y características básicas, pero en todos sus demás aspectos ha oscilado entre la plena libertad de contratación y el más estrecho y estricto control por parte de la ley, el Poder Ejecutivo y el Poder Judicial. (p7)

El Estado Venezolano ha legislado en materia de arrendamientos de inmuebles, tal consideración llevó al nacimiento de leyes que regulan los derechos y obligaciones de las partes en el contrato de arrendamiento. En el ámbito del arrendamiento comercial en el que se delimita el presente estudio, el contrato debe expresarse las especificaciones técnicas, duración, el valor del inmueble, el método de cálculo del canon de arrendamiento y fundamentalmente el apego a las condiciones establecidas en la Ley.

### **El arrendamiento inmobiliario en Venezuela**

El arrendamiento inmobiliario venezolano está regido por una diversidad de leyes y un Reglamento: Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (2000), Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas (2011), Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda (2011), Reglamento de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda (2011) y el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regularización del Arrendamiento Inmobiliario para Uso Comercial (2014). En el ámbito del arrendamiento comercial en el que se delimita el presente estudio, el contrato es especificado en el artículo 24 acerca de las condiciones que el mismo debe contener y la modalidad del canon a establecerse. Lo referido da evidencias de lo complejo de la aplicación de las normas jurídicas en arrendamientos inmobiliarios; ya que cada una de ellas tiene sus

particularidades y objetos de aplicación, y a veces con criterios diferentes procedimentalmente.

Compartiendo el criterio de Lovera (2016):

La aplicabilidad de una u otra de estas leyes que rigen los arrendamientos, depende exclusivamente de la determinación del uso que se le da al inmueble, lo cual no siempre es sencillo ni claro porque hay muchos inmuebles que dentro de un mismo ambiente desarrollan actividades de diversa naturaleza, o arrendatarios que alquilan para utilizar el inmueble para una finalidad y luego cambian para un uso que les permita la aplicación de una legislación que ellos consideran mas favorable a sus intereses. (p25).

### **La consignación arrendaticia**

La consignación arrendaticia en Venezuela, encontró en los artículos 51al 56 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios el fundamento de consagración en el Derecho Inquilinario; ya que se estipularon los requisitos que deben cumplirse para que la consignación sea tenida como legítima y por tanto afirme la misma el estado de solvencia del arrendatario; pues su motivo es crear las condiciones de protección en beneficio del deudor arrendaticio, de modo que se produzcan determinados efectos no solo en la vida del mismo como tal, sino también de la sociedad que sienta la eficacia presencial del Derecho en actividad que conduce hacia el cumplimiento de las obligaciones.

En este sentido, Núñez (2003), señaló:

Es aquella que consiste en que ante la imposibilidad de que el arrendatario pueda efectuar el pago de las pensiones arrendaticias directamente al arrendador, bien sea por la negativa expresa o tacita de éste al recibirlo o por cualquier otra posibilidad, el inquilino para evitar incurrir en mora en el cumplimiento de sus obligaciones, lo que podría originar acciones judiciales en su contra, tenga la facultad de acudir

ante los órganos jurisdiccionales para efectuar tal pago en comento a favor del arrendador y que sea considerado en estado de solvencia (p77)

Concatenando la opinión de Núñez, se contrasta con la de Guerrero (2012), que

Es un acto de jurisdicción voluntaria, por medio del cual el arrendatario o persona interesada, deposita en el Juzgado de Municipio del lugar del inmueble arrendado, el canon arrendaticio adeudado, debido a que el arrendador rehúsa recibirlo; es decir caracterizado por ser un acto jurídico, producido por la voluntad humana que hace nacer, modificar o extinguir relaciones jurídicas. La consignación efectuada cumpliendo todos los requisitos legales, produce la plena liberación de pago del arrendatario; ya que “el pago” constituye un hecho que ipso iure extingue el derecho del accipiens arrendaticio. Su finalidad es producir el estado de solvencia del inquilino. (p45).

Desde estas perspectivas, la consignación arrendaticia se encuentra dentro del marco normativo inquilinario venezolano, y en el caso de la Ley de Regulación de Arrendamientos Inmobiliarios para el Uso Comercial, se establece en el art 27 de la misma; donde se establecen las causales de procedencia; estableciéndose la apertura de cuenta corriente para depositar los cánones; además se estipulan las causales ya sean imputable al arrendador en rehusarse a recibirlos, por problemas de la entidad bancario o por fuerza mayor; haciéndose la salvedad que con respecto a la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, la ley de inmuebles de uso comercial se amplían los supuestos, no solo por causas imputables al arrendador (LAI) sino por causas imputables a la entidad bancaria o incluso fuerza mayor.

En resumidas cuentas, la consignación arrendaticia; es un acto sencillo, unilateral y de jurisdicción voluntaria no contenciosa cuyo único objeto es evitar que el arrendatario incurra en insolvencia y de esta forma de lugar a que el arrendador accione en su contra. En otras palabras; es un

pago que como mecanismo de protección ante causas establecidas en la ley a favor del arrendatario; siempre en concordancia a lo establecido en el contrato de arrendamiento de cómo se efectuará el pago correspondiente; constituyendo éste procedimiento una modalidad por medio de la cual el arrendatario preserva su estado de solvencia en el pago de dichos cánones de arrendamiento.

De las concepciones mencionadas, se resumen el criterio de Santander (2016), que establece que:

Cuando el inquilino (Arrendatario) desea ponerse al día en el cumplimiento de su principal obligación contractual, a saber, el pago de los cánones de arrendamientos y el propietario del inmueble no desea recibirle los pagos o simplemente o causas bancaria o de fuerza mayor deberá acudir al procedimiento de Consignaciones Arrendaticias, previsto y sancionado en la ley; el cual se prevé como una actuación no jurisdiccional ya que no tiene partes en sentido estricto (el arrendatario no es demandante, como tampoco el arrendador resulta demandado). No hay controversia, sino una declaración de voluntad autorizada por el Estado a través del SUNDDE, sin embargo la imprecisión de dicho ente, en aperturar la cuenta bancaria había dejado indefenso al arrendatario y, si no es por las Sentencias emanadas del Tribunal Supremo de Justicia; el limbo jurídico sería de alta consideración y efectos para el arrendatario.

Es esencial mencionar que de cumplirse el procedimiento establecido vía jurisprudencial; dichas actuaciones gozan de la validez de la consignación (válidamente efectuadas) y por tanto exceptuada la aplicación de desalojo de inmueble arrendado por incumplimiento en los pagos.

**Criterios legales en la legislación venezolana en materia de consignación arrendaticia de inmuebles de uso comercial.**

El ordenamiento jurídico en materia de arrendamientos de inmuebles de uso comercial, no expresa taxativamente la definición de la consignación arrendaticia, la cual se deduce de las concepciones doctrinarias; pero si establece los criterios de su aplicabilidad, se encuentra en el Art 27 LRAIUC en su cuarto aparte.

Artículo 27. El pago del canon de arrendamiento se efectuará en una cuenta bancaria cuyo único titular sea el arrendador, la cual no podrá ser clausurada durante la relación arrendaticia.

Los datos correspondientes a la cuenta bancaria deberán ser establecidos en el contrato de arrendamiento.

En caso de cambio o modificación de la cuenta bancaria, el arrendador deberá, con quince (15) días antes de la fecha de pago, participar al arrendatario los datos de la nueva cuenta bancaria o de las modificaciones que se hubieren efectuado.

Si el arrendatario no pudiese efectuar el pago por causas imputables al arrendador, a la entidad bancaria, o por fuerza mayor, podrá consignar los montos correspondientes en la cuenta que a tal efecto pondrá a disposición de los arrendatarios el organismo competente en materia de arrendamientos de inmuebles destinados al uso comercial.

Estos montos sólo podrán ser retirados a solicitud expresa del arrendador.

Del articulado in comento se deducen los criterios de procedencia de la consignación arrendaticia (Arrendatario no pudiese efectuar el pago) en Venezuela que son los siguientes:

1. Causas imputables al arrendador: (la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socioeconómicos (SUNDDE), regular el procedimiento para efectuar las consignaciones de pagos de cánones de arrendamiento, que no hayan sido realizadas en su oportunidad, por causas imputables al arrendador. Sentencia 00210

Sala Plena del Tribunal Supremo de Justicia de fecha 25 de Febrero del 2016).

2. Causas imputables a la entidad bancaria:
3. Fuerza mayor; entendida ésta de conformidad al art 45 del Código Civil, como aquella que de forma imprevista no se es posible de resistir como un naufragio, terremoto, saqueo etc.

Definidas las causales, el propio Estado prevé la protección al arrendatario, al considerar en el artículo la posibilidad de cumplimiento del pago de los cánones a través de la cuenta bancaria que ha de ser abierta por el órgano competente en la materia; sin embargo, la situación ha sido agravada en este sentido, ya que no se ha abierto dicha cuenta bancaria, por lo que los arrendatarios no tienen a quien acudir ni donde consignar las obligaciones a pagar, siendo a partir de los criterios jurisprudenciales emanados del Tribunal Supremo de Justicia que han permitido “solventar” dicha problemática

### **Criterios jurisprudenciales en materia de consignación arrendaticia de inmuebles de uso comercial.**

Ante el incumplimiento de la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socioeconómicos SUNDDE, de dar cumplimiento a lo establecido en el Art 27 de la ley, en cuanto a la creación de cuenta bancaria para hacer los depósitos de los cánones de arrendamiento y así cumplir la obligación de la consignación, se suscitaron una serie de protestas por la indefensión desde que se aprobó la normativa en el 2014; de allí que el Tribunal Supremo de Justicia, fijó los criterios para el pago de los cánones de arrendamiento de locales comerciales, en aquellos casos en se cumplan los criterios de la consignación arrendaticia en locales de uso comercial.

Las sentencias emanadas del máximo Tribunal de la República, se han dado de manera sostenida, y con carácter vinculante; entre se pueden señalar:

1. Sentencia N° 1004 Sala Político Administrativa de fecha 13 de Agosto del 2015.
2. .Sentencia N° 00089 de Tribunal Supremo de Justicia - Juzgado de Sustanciación -Sala Plena de 28 de Enero de 2016.
3. Sentencia N° 00210 de Tribunal Supremo de Justicia - Juzgado de Sustanciación - Sala Plena de 25 de Febrero de 2016.

Siendo los siguientes criterios:

De las normas parcialmente transcritas, esta Sala evidencia que corresponderá al Ministerio con competencia en materia de Comercio, (actualmente el Ministerio del Poder Popular para la Industria y Comercio), con asistencia de la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socioeconómicos (SUNDDE), regular el procedimiento para efectuar las consignaciones de pagos de cánones de arrendamiento, que no hayan sido realizadas en su oportunidad, por causas imputables al arrendador. En consecuencia, al no constar que el Ministerio del Poder Popular para la Industria y Comercio, haya creado la “cuenta” que dicho órgano debe poner a disposición de los arrendatarios de locales comerciales que se encuentren en el supuesto del artículo 27 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, esta Sala, en aras de garantizar la tutela judicial efectiva instituida en el artículo 26 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, la celeridad procesal y justicia expedita, debe concluir que:

- 1) Serán las Oficinas de Control de Consignaciones de Arrendamientos Inmobiliarios (OCCAI), las que reciban las consignaciones de cánones de arrendamiento correspondientes a las relaciones arrendaticias;
- 2) En caso de que dicha oficina no esté creada en la respectiva Circunscripción Judicial, corresponderá la consignación del canon de arrendamiento a la Oficina de Control de Consignaciones (OCC);
- 3) Si no existiere el Circuito Judicial Civil, Mercantil y del Tránsito -en el sitio donde se encuentra ubicado el inmueble-, recibirá las consignaciones de cánones de arrendamiento el Juzgado de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas ubicado en la localidad que corresponda. Todo ello, hasta tanto el prenombrado órgano Ministerial, cree la aludida "cuenta". Así se establece.

**Modelo del Procedimiento para el manejo de Fondos consignados en los Tribunales.**

El procedimiento descrito a continuación, es el empleado en los Tribunales en el estado Carabobo

1. Solicitud ante el Tribunal de Distribución y Ejecución de medidas
2. Asignación del Tribunal a conocer de la solicitud
3. Recibida la solicitud ante el Tribunal designado
4. Descripción Del Procedimiento

**RESPONSABLE**

**ACCIÓN**

Consignatario

Elabora planilla de depósito en original y dos (2) copias y junto

con el cheque de Gerencia o Efectivo lo entrega en el Banco.

Banco

Recibe, cheque de Gerencia o Efectivo, junto con la planilla de depósito en original y dos (2) copias. Revisa, si está conforme procesa internamente y devuelve al Consignatario segunda copia de la planilla de depósito firmada y sellada.

Consignatario

Recibe segunda copia de la planilla de depósito. Revisa, saca fotocopia, archiva temporalmente segunda copia de la planilla de depósito, elabora diligencia de consignación, reseña N° de expediente, archiva temporalmente junto con los otros documentos y solicita verbalmente expediente al archivo.

archivo Recibe, solicitud verbal del expediente, busca expediente y entrega al consignatario.

Consignatario Recibe del archivo expediente, revisa, entrega al cajero

con segunda copia planilla de depósito, fotocopia de planilla de depósito y diligencia de consignación.

Cajero Recibe del consignatario expediente, segunda copia de planilla de depósito, fotocopia de la planilla de depósito, diligencia de consignación, revisa documentación, elabora Auto de ingreso en original, recibo de ingreso en original y copia, registra en Libros de Consignaciones y Auxiliar de Bancos el movimiento contable, anexa la documentación, archiva temporalmente, entrega copia del recibo de ingreso al consignatario.

Consignatario Recibe copia del recibo de ingreso y archiva definitivamente.

## **2.3 BASES LEGALES.**

### **Código Civil Venezolano.**

Del pago en general.

Artículo 1.283. El pago puede ser hecho por toda persona que tenga interés en ello, y aun por un tercero que no sea interesado, con tal que

obre en nombre y en descargo del deudor, y de que si obra en su propio nombre no se subroga en los derechos del acreedor.

Artículo 1.284. La obligación de hacer no se puede cumplir por un tercero contra la voluntad del acreedor, cuando éste tiene interés en que se cumpla por el mismo deudor.

Artículo 1.285. El pago que tiene por objeto transferir al acreedor la propiedad de la cosa pagada, no es válido, sino en cuanto el que paga es dueño de la cosa y capaz para enajenarla.

Sin embargo, cuando la cosa pagada es una cantidad de dinero o una cosa que se consume por el uso, y el acreedor la ha consumido de buena fe, se valida el pago aunque lo haya hecho quien no era dueño o no tenía capacidad para enajenarla.

Artículo 1.286. El pago debe hacerse al acreedor o a una persona autorizada por el acreedor mismo, por la Autoridad Judicial o por la Ley para recibirlo.

El pago hecho a quien no estaba autorizado por el acreedor para recibirlo, es válido cuando éste lo ratifica o se ha aprovechado de él.

Artículo 1.287. El pago hecho de buena fe a quien estuviere en posesión del crédito, es válido, aunque el poseedor haya sufrido después evicción.

Artículo 1.288. El pago hecho al acreedor, no es válido, si éste era incapaz de recibirlo, a menos que el deudor pruebe que la cosa pagada se ha convertido en utilidad del acreedor.

Artículo 1.289. El pago hecho por el deudor a su acreedor, no obstante embargo de la deuda o acto de oposición en las formas establecidas por la Ley, no es válido respecto de los acreedores en cuyo favor se ordenó el embargo, o de los oponentes: éstos, en lo que les toca, pueden obligarlo a pagar de nuevo, salvo en este caso únicamente su recurso contra el acreedor.

Artículo 1.290. No puede obligarse al acreedor a recibir una cosa distinta de la que se le debe, aunque el valor de la cosa ofrecida sea igual o aun superior al de aquélla.

Artículo 1.291. El deudor no puede constreñir al acreedor a recibir en parte el pago de una deuda, aunque ésta fuere divisible.

Artículo 1.292. Si la deuda fuere en parte líquida y en parte ilíquida, podrá exigirse por el acreedor y hacerse por el deudor el pago de la parte líquida, aun antes de que pueda efectuarse el de la parte ilíquida, si no apareciere que debe procederse de otro modo.

Artículo 1.293. Si deudor de una cosa cierta y determinada se liberta entregándola en el estado en que se encuentre al tiempo de la entrega, con tal que los deterioros que le hayan sobrevenido no provengan de culpa o hecho del deudor o de las personas de que él sea responsable, y que no se haya constituido en mora antes de haber sobrevenido los deterioros.

Artículo 1.294. Si la deuda es de una cosa determinada únicamente en su especie, el deudor, para libertarse de la obligación, no está obligado a dar una de la mejor calidad ni puede dar una de la peor.

Artículo 1.295. El pago debe hacerse en el lugar fijado por el contrato Si no se ha fijado el lugar, y se trata de cosa cierta y determinada, el pago debe hacerse en el lugar donde se encontraba la cosa que forma su objeto, en la época del contrato.

Fuera de estos dos casos, el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo lo que se establece en el artículo 1.528.

Artículo 1.296. Cuando la deuda sea de pensiones o de cualquiera otra clase de cantidades que deben satisfacerse en periodos determinados, y se acreditare el pago de las cantidades correspondientes a un periodo, se presumen pagadas las anteriores, salvo prueba en contrario.

Artículo 1.297 Los gastos del pago son de cuenta del deudor.

### **Ley de Arrendamiento Inmobiliario.**

Artículo 51. Cuando el arrendador de un inmueble rehusare expresa o tácitamente recibir el pago de la pensión de arrendamiento vencida de acuerdo con lo convencionalmente pactado, podrá el arrendatario o cualquier persona debidamente identificada que actúe en nombre y descargo del arrendatario, consignarla por ante el Tribunal de Municipio competente por la ubicación del inmueble, dentro de los quince (15) días continuos siguientes al vencimiento de la mensualidad.

Artículo 52. Cuando estuviere en curso cualquier proceso judicial entre los contratantes, por causa derivada directa o indirectamente de la relación arrendaticia, el arrendador o propietario podrá retirar y disponer

libremente de las cantidades consignadas a su favor conforme al artículo anterior, sin que ello pueda considerarse como renuncia o desistimiento de la acción intentada, a menos que ésta estuviere fundamentada en la falta de pago de las pensiones de alquiler.

Artículo 53. Mediante escrito dirigido al Juez, el consignante indicará su nombre y apellido, el carácter con que actúa, así como la identificación completa y la dirección de la persona natural o jurídica en cuyo favor consigna, las referencias del inmueble, el monto del canon de arrendamiento mensual y el motivo por el cual efectúa la consignación.

El Juez dará al interesado comprobante de la consignación y cursará notificación al beneficiario, en la cual se señalarán las menciones referidas en el párrafo anterior y le indicará que la suma consignada, se halla a su orden y disposición. A los fines de dar cumplimiento al presente artículo, el arrendatario tiene la obligación de aportar los datos suficientes para el logro de la notificación al beneficiario, dentro un plazo no mayor de treinta (30) días continuos siguientes a la primera consignación.

La omisión por parte del Tribunal del cumplimiento de la notificación al beneficiario, no invalidará la consignación. Cuando la notificación al beneficiario, no se hubiere realizado por hecho o negligencia imputable al consignante, dicha consignación no se considerará como legítimamente efectuada.

Parágrafo Único: En caso que el arrendatario manifestare desconocer la dirección del arrendador y a los solos fines de cumplir con la notificación que antecede, el arrendatario deberá solicitar al Tribunal receptor la expedición de un cartel de notificación, y proceder a una sola publicación en uno de los diarios de mayor circulación en la localidad donde se encuentra ubicado el inmueble, y posteriormente, lo consignará para ser agregado al respectivo expediente de consignaciones.

Artículo 54. Efectuada la primera consignación, se abrirá un expediente en el cual se llevarán las diligencias pertinentes, quedando obligado el consignante a efectuar cualquier consignación posterior en ese mismo expediente. No se considerarán legítimamente efectuadas las consignaciones subsiguientes realizadas en un Tribunal distinto.

Artículo 55. La suma de dinero consignada conforme a los artículos precedentes, sólo podrá ser retirada por el beneficiario de la consignación o su apoderado legalmente constituido y autorizado para

ello y en ningún caso podrá retirarla el arrendatario o el tercero consignante.

Artículo 56. En virtud de la consignación legítimamente efectuada conforme a lo dispuesto en el presente Título, se considerará al arrendatario en estado de solvencia, salvo prueba en contrario que corresponderá apreciar al Juez, ante quien el interesado presentare la demanda.

Artículo 57. A los efectos de la consignación arrendaticia, todas las actuaciones en el Tribunal estarán libres de derechos, emolumentos y exentas del impuesto de papel sellado y timbres fiscales.

## **Ley de Regulación de Arrendamientos Inmobiliarios para el Uso Comercial.**

Art 27. El pago del canon de arrendamiento se efectuará en una cuenta bancaria cuyo titular sea el arrendador y la cual no podrá ser clausurada durante la relación arrendaticia.

Los datos correspondientes a dicha cuenta deberán ser establecidos en el contrato de arrendamiento.

En caso de cambio o modificación, de la cuenta bancaria, el arrendador deberá con quince (15) días antes de la fecha de pago, participar al arrendatario los datos de la nueva cuenta bancaria o de las modificaciones que se hubiesen efectuado.

Si el arrendatario no pudiese efectuar el pago por causas imputables al arrendador, a la entidad bancaria, o por fuerza mayor, podrá consignar los montos correspondientes en la cuenta que a tal efecto pondrá a disposición de los arrendatarios el organismo competente en materia de arrendamientos de inmuebles destinados al uso comercial.

Estos montos sólo podrán ser retirados a solicitud expresa del arrendador.

### **2.3 Definición de Términos Básicos.**

**Arrendamiento:** Contrato por el que una de las partes cede a la otra el uso temporal de una cosa, mueble o inmueble, por cierta cantidad de dinero.

**Arrendador:** Persona propietario de un bien, quien cede a otra persona arrendataria la posesión del mismo, por el pago de un canon en un tiempo determinado.

**Arrendatario:** El arrendatario es la persona que adquiere el derecho a usar un bien a cambio del pago de un canon. Es la persona que toma en arriendo alguna cosa.

**Uso Comercial:** Aquel destinado exclusivamente a actividades de fine comerciales o económicos. Según la Ley de Regulación de Arrendamientos Inmobiliarios para el Uso Comercial.

**Consignación arrendaticia:** Figura que se utiliza cuando por causas inherentes al arrendador, éste se rehúsa a recibir el pago de la pensión (canon) de arrendamiento, lo efectúa el arrendatario para evitar la morosidad.

**Canon de arrendamiento:** Es el precio expresado en unidades monetarias que se cancela por la posesión de un bien inmueble dado por el arrendador al arrendatario bajo un contrato de arrendamiento.

**Contrato de arrendamiento:** El contrato de arrendamiento es aquel en el que un arrendador cede el uso y disfrute de una determinada propiedad por un tiempo determinado y a cambio de una renta denominada canon de arrendamiento.

**Criterios jurisprudenciales:** conjunto de opiniones expresadas mediante sentencias de carácter reiterado por los órganos de administración de justicia.

**Desalojo:** El acto mediante el cual se despoja a una persona de la posesión material de un inmueble por orden de la autoridad gubernativa o judicial, en ejecución de una resolución que declare el desahucio del arrendatario.

**Jurisdicción voluntaria:** Es la función de los tribunales de justicia de conocer y resolver, sin forma de juicio contradictorio, ciertas materias de relevancia jurídica que la ley ha colocado dentro de la esfera de sus atribuciones.

**Competencia:** es la medida de la jurisdicción asignada a un órgano del Poder judicial, a efecto de la determinación genérica de los procesos en que es llamado a conocer por razón de materia, de cantidad y de lugar.

**Pago:** Es uno de los modos de extinguir las obligaciones, y consiste en el cumplimiento efectivo de la prestación debida.

**El Pago Por Consignación:** es un acto sencillo, unilateral y de jurisdicción voluntaria (no contencioso) cuyo único objeto es evitar que el inquilino incurra en mora y de lugar a que el arrendador accione en su contra en tal sentido.

**Solvencia:** es la capacidad de un individuo o empresa para atender sus compromisos de pago con los acreedores, **es** decir, sus deudas. Cuanta más capacidad de pago posea, más solvente será. Una empresa no es solvente cuando sus activos no son suficientes para respaldar sus pasivos.

**Mora:** Es el retraso culpable o deliberado en el cumplimiento de una obligación o deber.

**Reglamento:** Es el conjunto de reglas, conceptos establecidos por un agente competente a fin de establecer parámetros de dependencia para realizar una tarea en específico.

**SUNDDE:** Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socioeconómicos.

## **CAPÍTULO III**

### **MARCO METODOLÓGICO**

En el proceso investigativo se concatena con un conjunto de premisas que abordan la temática planteada; de allí que es importante resaltar la metodología que se utiliza, es decir, el tipo de investigación, diseño y desarrollo de las fases, lo cual determina el cómo se realizó el estudio, esta tarea consiste en hacer operativo los conceptos, definiciones y elementos que se analizan, en este sentido Balestrini (2009), define el marco metodológico como la instancia referida a los métodos, reglas, registros, técnicas y protocolos con los cuales una teoría y su método calculan las magnitudes de real, en el presente informe de pasantías se explican cada uno de los aspectos metodológicos que conforman el fundamento del mismo.

#### **3.1 TIPO DE INVESTIGACIÓN.**

El tipo de investigación planteada es la jurídico dogmatica, la cual consiste según Witker (1995, Pág. 59) “Es aquella que concibe el problema jurídico desde una perspectiva estrictamente formalista, descontando todo elemento factico o real que se relacione con la institución, norma jurídica o estructura legal”

Así mismo, la presente investigación contiene elementos de una investigación dogmatica jurídica, de carácter histórico, que según Witker (1995, Pág. 66): “Cuando hacen una evolución de una institución jurídica a la luz exclusivamente de cambios legislativos”, como es el caso de la consignación arrendaticia, que no solo es aplicable en materia de arrendamiento de inmuebles para uso comercial.

En tal sentido, señala Estraño (2009).

Siendo la investigación jurídica dogmática aquella que concibe el problema jurídico desde una perspectiva estrictamente formalista, descontando todo elemento fáctico o real que se relacione con la institución, norma jurídica o estructura legal en cuestión, su objeto debe estar constituido por las fuentes formales que lo integran; es decir, por la ley, la costumbre, sus principios generales, el negocio jurídico y la jurisprudencia. (p3)

### **3.2 MÉTODOS Y TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN JURÍDICA**

Para Witker (1995, Pág. 66), el método: “Es el propio de los aplicadores del derecho vía exegesis, sistematización o finalidad de significado y sentido del orden normativo (lógico-deductivo). Buscan demostrar problemas y, por tanto, su hipótesis se plantea al interior de leyes, códigos, etc.”

La investigación fue desarrollada con el método del análisis jurídico, el cual consiste en discriminar el procedimiento que permite determinar la respuesta jurídica para el caso que se esté examinando; y en este trabajo de grado se trató de descubrir y construir el estudio de la consignación arrendaticia en los locales de uso comercial, según los criterios estipulados en la ley respectiva, y haciendo uso de la revisión bibliográfica de diferentes autores especialistas en Derecho Inquilinario y aunado a ello, se consultó las jurisprudencias emanadas del máximo Tribunal de la República ante el incumplimiento del órgano rector de la apertura de la cuenta bancaria para realizar dichos depósitos.

El método del análisis jurídico, tal como expresa Rivero (2013: 122): “Es aquel encaminado al esclarecimiento y solución de las cuestiones o problemas que se presentan a la consideración del jurista y que busca acrecentar los conocimientos teóricos con la finalidad de desarrollar nuevos

enfoque, teorías basados e principios y leyes aplicables a una realidad general.

Empleándose como técnica de recolección de información, la documental que permitió la recopilación de información para enunciar los criterios doctrinales y jurisprudenciales que sustentan el estudio y como instrumento se uso el resumen analítico del contenido bibliográfico referenciado.

Cabe destacar que la técnica documental, según Arias (2012):

Es aquella que se ocupa de la realidad planteada en términos teóricos, abordando su estudio mediante la obtención de la información a través de la búsqueda, recopilación, organización, valoración de referencias bibliográficas y medios audiovisuales y electrónicos. (p44)

El método de análisis jurídico de tipo documental; se basó para obtener la información la herramienta de las lecturas que permite conocer de las fuentes bibliográficas todos aquellos aspectos que se relacionan con una temática y que mediante otra herramienta denominada resumen se extraen los aspectos más significativos o resaltantes de la realidad del tema tratado.

### **3.3 FASES DE LA INVESTIGACIÓN**

Para Arias (2012), la investigación es un proceso dirigido a la solución de problemas del saber, mediante la obtención y producción de nuevos conocimientos, de tal manera que se hace necesario construir un esquema de acción que permita el correcto desarrollo del estudio, para ello se mencionan las fases metodológicas.

De conformidad a los objetivos específicos planeados en la investigación, se desarrollan las siguientes fases:

### **Fase I: Establecimiento de la naturaleza jurídica de la consignación arrendaticia en materia comercial mediante la consulta documental.**

Esta fase se llevó a cabo por medio de la recopilación de información bibliográfica y así obtener las referencias de diversos doctrinarios sobre el arrendamiento inmobiliarios de uso comercial y así por poder sustanciar uno de los objetivos específico planteados en la investigación; es decir se utilizó el método de análisis jurídico y la lectura y resúmenes de las fuentes bibliográficas consultadas; todo ello para indagar el contexto teórico y normativo relacionado con la consignación arrendaticia en materia de Arrendamientos Inmobiliarios para el Uso Comercial.

### **Fase II: Identificación de los criterios establecidos por la legislación venezolana en materia de consignación arrendaticia.**

Seguidamente, esta fase requirió de la revisión de la Ley que regula la materia, y del análisis del artículo 27 que consagra la consignación arrendaticia se pueden desarrollar cada uno de los criterios allí taxativamente expresados. Se basó en el análisis jurídico, con las lecturas de las leyes de carácter inmobiliario en Venezuela, especialmente la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario de Uso Comercial y mediante la lectura y resúmenes de los artículos vinculados a la consignación arrendaticia se identificó los fundamentos legales de la misma.

### **Fase III: Análisis de los criterios del Tribunal Supremo de Justicia con relación a la validez de la consignación arrendaticia comercial, mediante el estudio jurisprudencial.**

El Tribunal Supremo de Justicia, a través de Sentencias emanadas de sus respectivas Salas ha establecido los criterios jurisprudenciales que se aplican con carácter vinculante en la consignación arrendaticia en

Venezuela. Para ello requirió de la revisión de diferentes sentencias. Esta fase requirió de la revisión de diversas Sentencias emanadas del TSJ, y a través de lecturas de documentos bibliográficos y artículos de prensa los cuales se les aplicó la técnica del resumen permitió conocer el procedimiento jurisprudencial a seguir, y de esta forma poder determinar el mecanismo con que en la actualidad cuenta el arrendatario para cumplir su principal obligación de pago, y así evitar su indefensión y una eventual demanda de desalojo por falta de pago.

Cabe destacar que el órgano competente en la rectoría de la Ley de Regularización de los Arrendamientos de Uso Comercial es la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socio Económicos (SUNDDE), que es la encargada de la apertura de la cuenta bancaria referida en el artículo 27 y ante el incumplimiento de la misma, se acoge el criterio de la Sala Político Administrativa para materializar lo referente a la consignación arrendaticia por parte de arrendatario.

## CAPITULO IV

### RESULTADOS CONCLUSIONES RECOMENDACIONES

#### 4.1 RESULTADOS

##### **Fase I: Establecimiento de la naturaleza jurídica de la consignación arrendaticia en materia comercial mediante la consulta documental.**

En la relación contractual de arrendamiento, se configuran una serie de características; por ejemplo son contratos bilaterales y onerosos; donde el canon no es más que el pago por hacer uso de un inmueble propiedad de otro (arrendador); es decir el pago es el mecanismo de cumplimiento de la obligación y no hacerlo genera consecuencias para el arrendatario como por ejemplo ser una causal de desalojo, lo que se evita a través del mecanismo de la consignación arrendaticia.

La consignación arrendaticia, encontró en los artículos 51 al 56 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios el fundamento de consagración en el Derecho Inquilinario venezolano; como mecanismo de protección en beneficio del deudor arrendaticio, cuando este tenga la imposibilidad de poder efectuar el pago de los cánones arrendaticias por las vías normales acordadas con el arrendador y establecidas en el contrato suscrito.

En materia inquilinaria de uso comercial, la consignación se establece en el art 27 de la Ley de Regulación de Arrendamientos Inmobiliarios para el Uso Comercial, donde se señalan taxativamente las causales de procedencia para su aplicación; siendo éstas las imputable al arrendador

en rehusarse a recibirlos, por problemas de la entidad bancario o por fuerza mayor.

Por otra parte, se concibe a la consignación arrendaticia como un acto sencillo, unilateral y de jurisdicción voluntaria no contenciosa cuyo único objeto es evitar que el arrendatario incurra en insolvencia y de esta forme de lugar a que el arrendador accione en su contra; por ello se constituye como un mecanismo de protección ya que el arrendatario preserva su estado de solvencia en el pago de dichos cánones de arrendamiento; si se cumple a cabalidad el procedimiento consignatorio.

### **Fase II: Identificación de los criterios establecidos por la legislación venezolana en materia de consignación arrendaticia.**

El ordenamiento jurídico en materia de arrendamientos de inmuebles de uso comercial, no expresa taxativamente la definición de la consignación arrendaticia, pero si consagra las causales por las cuales se puede materializar (Art 27 LRAIUC en su cuarto aparte), las cuales son: a) Causas imputables al arrendador, b) : Causas imputables a la entidad bancaria y c) por fuerza mayor; pero a su vez establece la apertura de cuenta bancaria por el órgano competente en la materia para cumplir con la obligación, para ello, se requiere que el SUNDDE como órgano competente apertura la cuenta bancaria para materializar la consignación donde a la fecha no se ha efectuado esta consideración prevista en la ley.

### **Fase III: Análisis de los criterios del Tribunal Supremo de Justicia con relación a la validez de la consignación arrendaticia comercial, mediante el estudio jurisprudencial.**

Ante el incumplimiento de la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socioeconómicos SUNDDE, de dar cumplimiento a

lo establecido en el Art 27 de la ley, en cuanto a la creación de cuenta bancaria para hacer los depósitos de los cánones de arrendamiento y así cumplir la obligación de la consignación, el Tribunal Supremo de Justicia, ha fijado mediante sentencias reiteradas los criterios para el pago de los cánones de arrendamiento de locales comerciales, en aquellos casos en se cumplan los criterios de la consignación arrendaticia en locales de uso comercial, los cuales son:

- Serán las Oficinas de Control de Consignaciones de Arrendamientos Inmobiliarios (OCCAI), las que reciban las consignaciones de cánones de arrendamiento correspondientes a las relaciones arrendaticias;
- En caso de que dicha oficina no esté creada en la respectiva Circunscripción Judicial, corresponderá la consignación del canon de arrendamiento a la Oficina de Control de Consignaciones (OCC);
- Si no existiere el Circuito Judicial Civil, Mercantil y del Tránsito -en el sitio donde se encuentra ubicado el inmueble-, recibirá las consignaciones de cánones de arrendamiento el Juzgado de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas ubicado en la localidad que corresponda. Todo ello, hasta tanto el prenombrado órgano Ministerial, cree la aludida
- Resulta importante destacar, que el procedimiento de consignación arrendaticia aplicado en los articulo 51 y siguientes de la Ley de Arrendamientos Inmobiliario, se puede aplicar por analogía en el área comercial; y que ante el Tribunal de Municipio donde esté el inmueble mediante escrito previa identificación de las partes, monto del canon y el motivo de la para los tramites respectivos por parte del tribunal.

## **4.2 CONCLUSIONES**

### **Fase I: Establecimiento de la naturaleza jurídica de la consignación arrendaticia en materia comercial mediante la consulta documental.**

La consignación arrendaticia es un mecanismo de defensa del arrendatario previsto en la Ley de Regulación de Arrendamientos Inmobiliarios para el Uso Comercial, cuando se esté incurrido en las causales taxativas estipuladas en el art 27 de la referida ley; contemplándose además la apertura de cuenta bancaria por parte del ente recto, la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socio Económicos (SUNDDE).

Vale destacar, que la consignación arrendaticia permite al arrendatario evitar el estado de insolvencia que pudiera ser causal de desalojo del inmueble comercial arrendado; y de esta forma ejerce un acto voluntario que ha de producirle los efectos jurídicos del estado de solvencia del arrendatario. En tal sentido, la consignación arrendaticia es un acto sencillo, unilateral y de jurisdicción voluntaria no contenciosa cuyo único objeto es evitar que el arrendatario incurra en insolvencia y de esta forma de lugar a que el arrendador accione en su contra.

### **Fase II: Identificación de los criterios establecidos por la legislación venezolana en materia de consignación arrendaticia.**

Las causales son taxativas según el art 27 de la ley respectiva, concretándose a: que el arrendador se rehusó a recibir el pago, problemas de la entidad bancaria y por fuerza mayor, es de considerar que el legislador previó la ocurrencia de ellas y por ello instó a la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socio Económicos (SUNDDE), a la apertura de la cuenta bancaria como medio de proteger al inquilino por tales circunstancias; situación aun no materializada, siendo los criterios

jurisprudenciales los que marcan la orientación para que el arrendatario cumpla con la obligación de los cánones de arrendamientos o mediante la aplicación por analogía del procedimiento establecido al respecto en la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios.

**Fase III: Análisis de los criterios del Tribunal Supremo de Justicia con relación a la validez de la consignación arrendaticia comercial, mediante el estudio jurisprudencial.**

Las circunstancias contrarias a lo establecido en el artículo 27 de la ley especialmente que aun no se ha aperturado la cuenta bancaria, y ante la indefensión de los arrendatarios han sido los criterios reiterados del Tribunal Supremo de Justicia, los que marcan la orientación en cuanto a la consignación arrendaticia, a través del procedimiento establecido jurisprudencialmente; por tanto las actuaciones gozan de la validez de la consignación (válidamente efectuadas) y exceptúa la aplicación de desalojo de inmueble arrendado por incumplimiento en los pagos.

El criterio establecido por la Sala político Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia, es que las Oficinas de Control de Consignaciones de Arrendamientos Inmobiliarios (OCCA), reciban las consignaciones y en caso de no estar estas creadas sea la Oficina de Control de Consignaciones (OCC) y en caso de no existir sea el Circuito Judicial Civil, Mercantil y del Tránsito -en el sitio donde se encuentra ubicado el inmueble o el Juzgado de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas ubicado en la localidad que corresponda

**4.3 RECOMENDACIONES**

Los criterios emanados del máximo Tribunal de la República deben ser expuestas en los Tribunales competentes en la materia, con la finalidad

de que los usuarios sean estos arrendadores o arrendatarios, conozcan el procedimiento a seguir cuando se esté incurrido en las causales que conlleven a la consignación arrendaticia, por la dispersión de la información acerca de la misma.

El Estado venezolano en su papel de garante del ordenamiento jurídico dentro del Estado de Derecho, ha de hacer cumplir con lo consagrado en la norma en artículo 27 de la Ley, en este caso instar a la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socio Económicos SUNDDE al cumplimiento de la ley , lo cual contribuye al fortalecimiento de las instituciones y de la seguridad jurídica de los ciudadanos con el ejercicio de sus derechos.

Que se cree el Procedimiento para la consignación arrendaticia ante el SUNDDE, a través de la promulgación del Reglamento de la Ley de Regulación de Arrendamientos Inmobiliarios para el Uso Comercial, que conllevaría a crear seguridad jurídica y vigencia a la norma y al órgano legislativo.

Preparar al personal del SUNDDE para la aplicación del procedimiento de consignación arrendaticia, de una manera mas ágil y sujeta a los parámetros definidos en la ley y el Reglamento respectivo.

## REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

Arias, F (2012). **El proyecto de investigación**. Introducción a la Metodología Científica. Editorial Espíteme. Caracas.

Balestrini, M (2009). **Como se elabora el Proyecto de Investigación**. Editorial BL Consultores. Caracas.

Bavaresco, A (2012). **El proceso metodológico en la investigación: Como hacer un diseño de investigación**. Editorial Ediluz Maracaibo.

Constitución República Bolivariana de Venezuela. Gaceta Oficial Extraordinaria 5453 de fecha 24 de Marzo del 2000

Contramaestre, G (2013). **Validez de la consignación arrendaticia como medio de prueba en la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios**. Tesis de Grado. Universidad Experimental Rómulo Gallegos, San Juan de Los Morros.

Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario de Uso Comercial. Gaceta Oficial N° 40.418 de fecha 23 de Mayo del 2014

Estraño. A (1997). **Guía Práctica para la elaboración de una investigación jurídica**. Universidad Bicentenario de Aragua. Maracay Venezuela.

Guerrero, G (2012). **Algunos aspectos de la consignación arrendataria**. Universidad Católica Andrés Bello. Caracas.

Hernández, R; Batista L (2014). **Metodología de la Investigación**. Editorial McGrac Hill. México.

Ley de Arrendamiento Inmobiliarios. Gaceta Oficial N° 36.845 de fecha 7 de Diciembre de 1999

Hidalgo, G; Montilla, G (2015). **Análisis de los efectos del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación de Arrendamientos Inmobiliarios para Uso Comercial.** Tesis de Grado. Universidad Rafael Urdaneta, Maracaibo.

Ley Orgánica del Arrendamiento Inmobiliario para Uso Comercial. Gaceta Oficial N° de fecha 40.418 de fecha 23 de Mayo del 2014.

Lovera, I (2016) **Manual de arrendamiento comercial de viviendas y otros usos** Editorial Álvaro Nora, Caracas.

Meléndez, I (2016). **Validez de la consignación arrendaticia en el marco del derecho inquilinario venezolano.** Tesis de grado. Universidad de Falcón, Punto Fijo.

Núñez, E (2003). **El Nuevo Derecho Inquilinario.** Editorial Vadell Hermanos Editores. Caracas.

Rivero, A (2013). **Técnicas de Investigación Jurídica.** Editorial Aries. Caracas.

Santander, J (2016). **La consignación arrendaticia en Venezuela.** Universidad Católica Andrés Bello, Caracas.

Witker, J (1005). **La Investigación Jurídica.** Editorial McGraw Hill. México