



UNIVERSIDAD JOSÉ ANTONIO PAEZ

**EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ARRENDATICIO
DE VIVIENDA Y LA GARANTÍA CONSTITUCIONAL
DE LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA EN VENEZUELA**

Autor:

Alfonso Campoy

C.I: 27.855.004

Tutor Académico:

Libia E. Villa.

San Diego, abril de 2021.

Índice

CONSTANCIA DE APROBACION	1
RECONOCIMIENTOS	2
AGRADECIMIENTOS	3
RESUMEN INFORMATIVO	4
LISTA DE SIGLAS	5
INTRODUCCIÓN	6
CAPÍTULO I: EL PROBLEMA	7
1.1.- Planteamiento del Problema	7
1.2.- Formulación del Problema	11
1.3.- Objetivo de la Investigación	11
1.3.1.- Objetivo General	11
1.3.2.- Objetivos Específicos	12
1.4.- Justificación e Importancia del estudio	12
1.5.- Alcances y Limitaciones de la Investigación	12
CAPÍTULO II: MARCO TEORICO	14
2.1.- Antecedentes de la Investigación:	14
2.2.- Bases Teóricas:	17
2.2.1.- El Procedimiento Previo a las Demandas	18
2.2.2.- La Acción Procesal y la Tutela Judicial Efectiva:	23
2.3.- Base Legal	28
2.4.- Definición de Términos Básicos:	36
CAPÍTULO III: MARCO METODOLOGICO	38
3.1.- Tipo de Investigación	38
3.2.- Métodos y Técnicas de Investigación	38
3.3.- Fases Metodológicas o de Investigación	39
3.4.- Fuentes del Conocimiento Jurídico	41
CAPÍTULO IV: RESULTADOS, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	42
4.1.- Resultados	42
4.2.- Conclusiones:	43
4.3.- Recomendaciones:	50
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	52



**REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
UNIVERSIDAD JOSÉ ANTONIO PÁEZ
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS
ESCUELA DE DERECHO
CARRERA: DERECHO**

**EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ARRENDATICIO
DE VIVIENDA Y LA GARANTÍA CONSTITUCIONAL
DE LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA EN VENEZUELA**

CONSTANCIA DE APROBACION

Libia E. Villa. C.I.: 9.444.354. Tutor Académico

Luis Enrique Pinto Figueroa. C.I.: 9.830.360. Primer Jurado

Ledys Herrera. C.I.: 8.158.931. Segundo Jurado

Autor:
Alfonso Campoy.
C.I: 27.855.004
Tutor Académico:
Libia E. Villa.

San Diego, abril de 2021

RECONOCIMIENTOS

A la Profesora Libia Esther Villa, mi tutora durante la elaboración de mi trabajo de grado, por su profesionalismo y apoyo incondicional.

Al Profesor Víctor Rivas, por las incontables enseñanzas durante la carrera, sobre el derecho y sobre cómo debe ser un profesional.

Al Profesor Franklin Machado, por ser un excelente profesor y por ser un ser humano verdaderamente humilde.

A la Profesora Diva León, por su nivel de exigencia y sus infinidad de lecciones acerca de la vida y el aprendizaje.

A toda la nómina de profesores de la facultad de ciencias jurídicas y políticas de la Universidad José Antonio Páez, sin excepción.

A todo el personal de seguridad, mantenimiento y jardinería que al igual que estudiantes y docentes, conforman la familia de la Universidad José Antonio Páez.

AGRADECIMIENTOS

A mi querida madre Julia Alcántara, por su infinito cariño, amor, paciencia, tolerancia, respeto y valores con los que me crio, sin nada que reprocharle y dedicándole este, el fruto de mi estudio.

A mis abuelos, Irma y Faustino, por su infinito apoyo, crianza y enseñanza. Por alegrarme la vida con su presencia y esperando que logren estar a mi lado muchos años más.

A Liliana Uzcátegui, por acompañarme desde el inicio de esta carrera y por ser un pilar en mi vida. Por tu amor, cariño, afecto y apoyo incondicional.

A mis compadres Flor y Ramón, por siempre estar allí cuando los necesité, por siempre poder contar con ellos incondicionalmente y por ayudarme a hacer esto posible.

A mis tíos Javier, Lissett y mi prima Mariana, por su apoyo durante mi carrera y mi vida.

A mis compañeros de clase, José Gallo, Elizabeth Gallo y Gabriela Aguilera, por acompañarme durante esta gran aventura y ser un apoyo en mi vida.

Y finalmente a mi Padre, Arturo Campoy, que desde el cielo me cuida y a quien especialmente va dirigido este trabajo. A quien tengo presente todos los días de mi vida, quien me motiva a ser cada vez mejor.



**REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
UNIVERSIDAD JOSÉ ANTONIO PÁEZ
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS
ESCUELA DE DERECHO
CARRERA: DERECHO**

**EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ARRENDATICIO
DE VIVIENDA Y LA GARANTÍA CONSTITUCIONAL
DE LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA EN VENEZUELA**

Autor:

Alfonso Campoy.

C.I: 27.855.004

Tutor Académico:

Libia E. Villa.

RESUMEN INFORMATIVO

El objetivo principal de esta producción no es otro que el de determinar cuál es el procedimiento administrativo previo a las demandas, que exige la Ley para la Regularización y Control de Arrendamiento de Vivienda, y que determina el Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley Contra El Desalojo y La Desocupación Arbitraria de Vivienda, así como también determinar la aplicación de la Garantía Constitucional de la Tutela Judicial Efectiva en dicho procedimiento, recurriendo a diversos textos doctrinales y a la Jurisprudencia Patria. El presente trabajo de investigación es de índole jurídico documental, por tanto, para su desarrollo se implementaron métodos de investigación relacionados con la recopilación de datos procedentes de diversos doctrinarios, textos legales y jurisprudencia. El mismo trabajo, tiene como conclusión la determinación de dicho procedimiento administrativo, así como también un análisis acerca de la nula aplicación de la garantía constitucional a la Tutela Judicial Efectiva en dicho procedimiento previo.

Descriptor: Procedimiento Administrativo Arrendaticio de Vivienda – Garantía Constitucional – Tutela Judicial Efectiva - Venezuela

San Diego, abril de 2021

LISTA DE SIGLAS

C.R.B.V: Constitución de la República Bolivariana de Venezuela

LPRCAV: Ley Para la Regularización y Control de Arrendamiento de Vivienda

LCDyDAV: Decreto con Valor, Rango y Fuerza de Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Vivienda

SUNAVI: Superintendencia Nacional de Arrendamientos de Vivienda

LAI: Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (1999)

INTRODUCCIÓN

La presente investigación consiste en un trabajo jurídico documental, que tiene como objetivo principal Analizar el Procedimiento Arrendaticio de Vivienda y la Garantía Constitucional de la Tutela Judicial Efectiva en Venezuela, explicando paso a paso el procedimiento previo a las demandas en materia de arrendamiento de vivienda, que como sabemos, está contenido en la Ley Para la Regularización y Control de Arrendamiento de Vivienda y en el Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Vivienda; así como también desarrollando la Garantía Constitucional a la Tutela Judicial Efectiva y a la Acción Procesal, para finalmente deducir si existe una correcta aplicación de tales garantías. El estudio pretende dar respuesta a dichas interrogantes para exponer la problemática existente entre tal fase previa de índole conciliatoria ante la SUNAVI, y las figuras de la Tutela Efectiva de los Derechos e Intereses, y la Acción Procesal, dado que estas últimas son indispensables cuando se presume un Estado de Justicia.

En el contenido de esta producción escrita, se encontrará la distinción de la problemática, los objetivos planteados, el alcance y la importancia de la investigación, así como los antecedentes y las bases teóricas, legales y metodológicas, entorno a las cuales se desarrolló la investigación, esto para al final brindar al lector una serie de conclusiones a los objetivos planteados. Esto se producirá acudiendo debidamente a la Ley, la Doctrina y la Jurisprudencia Patria, para poder sustentar todo análisis y fijar correctamente un criterio propio, que sea compatible con lo establecido en nuestra Constitución y el resto del ordenamiento jurídico venezolano.

CAPÍTULO I

EL PROBLEMA

1.1.- Planteamiento del Problema

El sistema esencial de la República Bolivariana de Venezuela, encuentra su lineamiento básico en el contenido del artículo 2 de nuestra Constitución, el cual define al Estado Venezolano, como “democrático y social de derecho y de justicia”. El Estado de justicia, es aquel que tiende a garantizar la justicia por encima de la legalidad formal, lo que le lleva a regular expresamente el principio de la tutela judicial efectiva, derecho este consagrado en el artículo 26 al establecer lo siguiente:

“Artículo 26. Toda persona tiene derecho de acceso a los órganos de administración de justicia para hacer valer sus derechos e intereses, incluso los colectivos o difusos; a la tutela efectiva de los mismos y a obtener con prontitud la decisión correspondiente.

El Estado garantizará una justicia gratuita, accesible, imparcial, idónea, transparente, autónoma, independiente, responsable, equitativa y expedita, sin dilaciones indebidas, sin formalismos o reposiciones inútiles”.

Este derecho constitucional, garantiza el derecho a obtener de los tribunales correspondiente, una sentencia o resolución, y cubre además, una serie de aspectos relacionados, como es la garantía de acceso a los órganos de administración de justicia y con ello el acceso al procedimiento para así hacer valer toda persona sus derechos e intereses, por cuanto se trata de la instancia inicial del ejercicio del derecho a la acción, siendo el Estado, garante del goce y disfrute de la tutela de los intereses jurídicos de los particulares e incluso del derecho de propiedad, todos de rango constitucional, sin distinción, es decir, en casos como los arrendamientos de viviendas, tanto los

arrendadores como los arrendatarios tienen el derecho de acudir directamente ante los órganos de administración de justicia a explicar sus peticiones.

Siendo necesario entonces, determinar cuál es el Procedimiento Administrativo Previo a las Demandas que señala la Ley para la Regularización y Control de Arrendamiento de Vivienda en Venezuela en los artículos número 94, 95 y 96, así como lo establecido en el Decreto N.º 8.190 con Rango, Valor y Fuerza de Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas, teniendo como objetivo principal esta investigación, el analizar la figura de la Garantía Constitucional de la Tutela Judicial Efectiva, así como estudiar y profundizar sobre su importancia y relación con el Procedimiento Administrativo antes mencionado.

El Procedimiento en Materia de Arrendamiento de Vivienda, regulado por los textos normativos antes mencionados, puede definirse como un proceso bicéfalo en el que coexiste un procedimiento administrativo y un procedimiento judicial. Ante la administración Pública, se efectúa el llamado Procedimiento Previo a las Demandas, cuyo órgano competente no es otro que la Superintendencia Nacional de Arrendamientos de Vivienda o por sus siglas SUNAVI y cuyo carácter resulta a priori ‘conciliatorio’, además de ser un requerimiento indispensable para poder gozar del acceso a la vía judicial.

Sobre esta fase previa a las demandas, que será objeto de estudio de esta investigación, debe señalarse que la misma inicia con una solicitud escrita, debidamente motivada y documentada, la cual deberá presentar el interesado por ante la SUNAVI, donde deberán expresarse todos los motivos que le asisten y mediante los cuales se pretende solicitar la restitución del inmueble y el desalojo de alguno de los llamados ‘sujetos objeto de protección’, o dicho de otra forma, los arrendatarios, comodatarios y ocupantes o usufructuarios de bienes inmuebles destinados a

vivienda principal, así como lo determina el artículo 1 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas.

Sabemos entonces que tanto la Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas, como la Ley Para la Regularización y Control de Arrendamiento de Vivienda, determinan que antes de poder producirse cualquier tipo de acción judicial o administrativa que pueda derivar en una decisión que al materializarse suponga la pérdida de la posesión o tenencia de un inmueble destinado a vivienda principal en perjuicio de los sujetos objeto de protección, debe inexorablemente tramitarse tal procedimiento administrativo previo, el cual estará compuesto por una audiencia conciliatoria que tendrá como norte el alcance de soluciones o acuerdos convenientes para los interesados, que podrá producirse en una nueva oportunidad si fuese el caso de la no comparecencia de las partes, y culmina con la decisión de los funcionarios administrativos y con la suscripción de un acta donde se haga constar los acuerdos y soluciones que las partes hubieren alcanzado o el fracaso del proceso conciliatorio.

Ahora bien, parte de la problemática que se pretende exponer, es el contraste entre dicho procedimiento previo y la Garantía Constitucional a la Tutela Judicial Efectiva, consagrada en el artículo 26 de nuestra Carta Magna, que establece que toda persona tiene derecho de acceso a los órganos de administración de justicia para hacer valer sus derechos e intereses, a la tutela efectiva de los mismos y a obtener con prontitud la decisión que corresponda. A la par de esto, se imprime la obligación al Estado de garantizar una justicia gratuita, accesible, imparcial, idónea, transparente, autónoma, independiente, responsable, equitativa y expedita, sin dilaciones indebidas, sin formalismos o reposiciones inútiles.

Encontramos entonces que el procedimiento previo a las demandas en materia de arrendamiento de vivienda, si bien procura velar por los derechos e intereses de los llamados sujetos objeto de protección y garantizar así el ejercicio del Derecho a la Vivienda acorde a los principios rectores de la Ley para la Regularización y Control de Arrendamiento de Vivienda y el Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas, afecta directamente la aplicación de la Tutela Judicial Efectiva, en el sentido que limita la capacidad de promover una acción jurídica ante los órganos judiciales de nuestro país, sometiendo a la parte accionante a un proceso dilatorio y que puede considerarse un formalismo inútil al que se refiere el artículo 26 de nuestra Constitución Nacional. Estamos ante un procedimiento o fase previa que desampara a la parte actora, que perjudica o impide que la misma acuda a sedes judiciales en ejercicio efectivo de sus derechos, lo cual es contrario a los valores y principios que pregona nuestro Texto Constitucional.

De igual forma, la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, en sentencia de carácter vinculante, de fecha del 17 de agosto de 2.015, estableció, que todo desalojo deberá suspenderse hasta que pueda reubicarse el inquilino en cuestión, es decir, que así se haya alcanzado una sentencia favorable a la parte actora, no podrá materializarse tal desalojo hasta que el arrendatario no sea debidamente reubicado. Es menester determinar también si se está o no violentando la Tutela Judicial Efectiva mediante tal imposibilidad de hacer efectivos los derechos e intereses de una parte, aun cuando ya existe una sentencia que lo ampara al demandar un desalojo de un inmueble destinado a vivienda.

Se entiende de acuerdo con el ordenamiento jurídico venezolano, que no existe norma alguna, que se encuentre por encima de la Constitución Nacional, por lo tanto, el procedimiento

arrendaticio de vivienda, previo a recurrir a la vía judicial, afecta la garantía constitucional, del derecho a la Tutela Judicial Efectiva, que el Estado, debe garantizar.

1.2.- Formulación del Problema

Planteada la problemática antes señalada, se observa la necesidad de desarrollar el presente estudio que busca analizar el Procedimiento Arrendaticio de Vivienda y la Garantía Constitucional de la Tutela Judicial Efectiva en Venezuela, por lo que se plantean las siguientes interrogantes:

¿Cuál es el procedimiento administrativo de las relaciones arrendaticias de inmuebles destinados a vivienda en Venezuela?

¿Cuál es la eficacia de los derechos constitucionales a la acción y a la tutela de los intereses jurídicos, en el procedimiento administrativo previo a las demandas, establecido en la Ley para la Regularización y Control de Arrendamiento de Vivienda?

¿Cuáles son los criterios doctrinales y de la jurisprudencia patria, en relación a la materia inquilinaria?

1.3.- Objetivo de la Investigación

Los objetivos, “orientan la línea de acción que se han de seguir en el desligue de la investigación planteada, al precisar lo que se ha de estudiar en el marco del problema objeto de estudio. Sitúan al problema planteado dentro de determinados límites”, según Miriam Balestrini (2002)

1.3.1.- Objetivo General. *“Analizar el Procedimiento Arrendaticio de Vivienda y la Garantía Constitucional de la Tutela Judicial Efectiva en Venezuela”.*

1.3.2.- Objetivos Específicos

- ✓ Determinar, el Procedimiento Administrativo de las relaciones arrendaticias de vivienda en Venezuela.
- ✓ Establecer, la eficacia de los derechos constitucionales a la acción y a la tutela de los intereses jurídicos en el procedimiento administrativo previo a las demandas, establecido en la Ley para la Regularización y Control de Arrendamiento de Vivienda.
- ✓ Señalar, los criterios doctrinales y de la jurisprudencia patria, en relación a la materia inquilinaria.

1.4.- Justificación e Importancia del estudio

La investigación se *justifica*, a los fines de poder analizar y explicar el procedimiento administrativo previo a las demandas de desalojo en materia de arrendamiento de vivienda, esto para poder determinar si existe o no una discordancia con el derecho y la garantía constitucional de la tutela judicial efectiva, en materia de arrendamiento de viviendas. De igual forma es importante, porque permite desentrañar tales situaciones jurídicas, y las soluciones, de acuerdo con la doctrina y a la jurisprudencia venezolana.

Se considera de suma *importancia* para la autoría, el poder explicar tal situación jurídica en Venezuela, en cuanto al procedimiento administrativo arrendaticio de vivienda, puesto que tanto el derecho a la vivienda como a la Tutela Judicial Efectiva, son de rango constitucional, los cuales el estado se encuentra obligado de garantizar.

1.5.- Alcances y Limitaciones de la Investigación

En cuanto al alcance de esta investigación, se relaciona con el método a seguir para obtener los resultados, los cuales se encuentran en parámetros Constitucionales y legales para analizar el Procedimiento Arrendaticio de Vivienda y la Garantía Constitucional de la Tutela Judicial Efectiva

en Venezuela, previsto en la Ley para la Regularización y Control de Arrendamiento de Vivienda y el Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas, como en la jurisprudencia nacional y en bibliografía relacionadas con la materia.

1.6.- Limitaciones de la Investigación:

Para la realización de esta investigación no se presentaron limitaciones, ya que los objetivos a seguir para llevar a cabo el desarrollo de la misma, estuvo basada en información obtenida en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, en la Ley para la Regularización y Control de Arrendamiento de Vivienda y el Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Vivienda, diferentes textos legales, consultas en internet, trabajos anteriores relacionados con el tema, cumpliendo con las exigencias requeridas para desarrollar el tema objeto de investigación.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1.- Antecedentes de la Investigación:

Los antecedentes de un estudio están compuestos, por la revisión de trabajos especial de grado elaborado con anterioridad que se relaciona con la temática planteada, los cuales fundamentan la importancia de la investigación.

En este sentido, se tomarán como antecedentes, algunos trabajos de grado, que guardan cierta relación con el presente estudio, para continuar avanzando en la elaboración del mismo, que se indican a continuación:

Hamilton Ojeda, Vanessa C. (2.018) en su trabajo especial de grado, para la obtención de un postgrado en Derecho Procesal, para la Universidad Católica Andrés Bello, titulado *“La Acción y la Tutela Judicial Efectiva en los Procedimientos de Arrendamiento de Vivienda”*, la **metodología utilizada** consiste en un estudio documental de índole jurídico descriptivo, cuyo objetivo principal era determinar la vigencia del Derecho Constitucional a la Acción en los Procedimientos Derivados de las Relaciones Arrendaticias de Inmuebles Destinados a Vivienda y el acceso directo a la vía judicial por parte del interesado.

En el mencionado trabajo de investigación, se emplearon técnicas de observación documental y el análisis crítico, basándose en la normativa vigente, la doctrina y en los preceptos constitucionales, y contrastándolo con lo establecido por la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda. Entre la mencionada investigación y la presente se evidencia una que ambas guardan relación en tanto a sus objetivos y su finalidad, en la medida en la que se exponen diversos criterios doctrinarios de mano de distintos autores sobre las garantías

constitucionales de la Acción y la Tutela Judicial Efectiva y sus fundamentos legales, así como también el análisis del procedimiento administrativo previo a las demandas en la materia de arrendamiento de vivienda en Venezuela.

Difieren en el sentido en el que la producción de *Hamilton Ojeda* persigue determinar de forma profunda la Constitucionalidad de la Ley para la Regularización y Control de Arrendamiento de Vivienda, analizando numerosas figuras del Derecho Procesal y del Derecho Comparado, así como tampoco determina cual es el procedimiento administrativo previo a las demandas que se refiere el artículo 94 de la Ley para la Regularización y Control de Arrendamiento de Vivienda y que establece el Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas.

Nairu Alvarado, Jhoanalit Gutiérrez y Silvio Castro (2.017), consiste en un trabajo de grado para la obtención del grado en la carrera de Derecho, en la Universidad Rafael Beloso Chacín, titulado: “*Análisis de la tutela judicial efectiva en relación con el Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas en el Ordenamiento Jurídico Venezolano*”. **La metodología implementada** en dicha investigación, al igual que la presente y la mencionada con anterioridad, es de carácter documental de índole jurídico y descriptivo, por tanto, expone determinados criterios doctrinales y textos normativos, sobre la garantía constitucional a la Tutela Judicial Efectiva que se refiere el artículo 26 de la C.R.B.V. así como también el procedimiento previo a las demandas en materia de arrendamiento de vivienda, establecido en la LPRCAV y LCDyCAV.

Sobre esta producción debe decirse que su objetivo principal es *analizar la suspensión de desalojos de vivienda y la tutela judicial efectiva en materias de arrendamiento inmobiliario en Venezuela.*

Su importancia radica fundamentalmente en fungir también como un precedente para futuras investigaciones, así como señalar el hecho de que se está perjudicando al ciudadano de la República Bolivariana de Venezuela, al no poder materializarse una decisión judicial como lo es una sentencia de desalojo de vivienda, y no brindar a los interesados la Garantía de la Tutela Judicial efectiva. Con respecto a esta mencionada producción de Alvarado, Gutiérrez y Castro, hay que señalar su fiel relación con el presente estudio, dado que si bien el primero está más orientado hacia la imposibilidad de hacer efectivo un desalojo de vivienda, ambos estudian y analizan el papel trascendental de la Tutela Judicial Efectiva en el ordenamiento jurídico venezolano, y como esta se ve afectada por las disposiciones que regulan el procedimiento administrativo previo a las demandas que prevé el Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Vivienda.

Coronel, Diaz, Suárez y Socorro (2.011), para la obtención del grado en la carrera de Derecho en la Universidad Rafael Bellosó Chacín, y titulado *“Análisis de la suspensión de desalojos de viviendas y el derecho a la tutela judicial efectiva en materia de arrendamientos inmobiliarios en Venezuela”*. **La metodología aplicada** es de índole documental y funge como otro de los antecedentes a esta investigación, precisamente porque el mismo pretende contrasta el impedimento de acceder directamente a la vía judicial con la finalidad de obtener una sentencia favorable, con la garantía constitucional a la tutela judicial efectiva en Venezuela.

Sobre este trabajo hay que destacar que su objetivo no es otro que el de analizar dicha suspensión de desalojos de viviendas a las que se refiere la LCDyDAV.

De la misma forma en la que existen trabajos de investigación que tratan sobre la tutela judicial efectiva y el arrendamiento de vivienda en Venezuela, existen también trabajos de investigación a nivel internacional que pueden servir como antecedente a esta producción:

Mendoza (2016), para obtener un grado en la carrera de magíster en Derecho Penal y Criminología, para la Universidad Regional Autónoma de Los Andes, de Ecuador, titulado: **“La tutela judicial efectiva y el debido proceso” Las técnicas metodológicas implementadas** fueron observación científica, medición, el experimento y el análisis documental. Sobre esta producción redactada en el país hermano, Mendoza realiza un profundo análisis acerca de la figura de la tutela judicial efectiva, valiéndose de textos normativos de su país, así como de varios criterios doctrinales, siendo el objetivo de su trabajo enfocar la tutela judicial efectiva desde la óptica de los Derechos Humanos, así como determinar los casos de no aplicación de tal garantía en su país, por parte de los encargados de la administración de justicia.

2.2.- Bases Teóricas:

Para poder dar respuesta a los objetivos planteados en esta producción, es de suma importancia desarrollar los temas que atañen a la misma, como lo son El Procedimiento Administrativo Previo a las Demandas en Materia de Arrendamiento de Vivienda, el Estado de Derecho y de Justicia, el Derecho a la Acción Procesal y el Acceso a la Justicia, así como la Garantía Constitucional de la Tutela Judicial Efectiva en Venezuela. Todo esto fundamentado en la Ley y en las diversas doctrinas que durante el tiempo han escudriñado las instituciones jurídicas mencionadas con anterioridad, así como aquellos expertos del Derecho que dedican tiempo al análisis de nuestra Constitución Nacional y demás Ordenamiento Jurídico.

2.2.1.- El Procedimiento Previo a las Demandas

Como se ha mencionado previamente, el Procedimiento en Materia de Arrendamiento de Vivienda en Venezuela es un procedimiento bicéfalo que se compone de dos etapas: en primer lugar, una vía administrativa o etapa previa a las demandas, cuyo órgano competente para conocer los casos es la SUNAVI, y por supuesto la vía judicial. Es objeto de estudio de este trabajo analizar dicho Procedimiento Administrativo Previo a las Demandas, que regula la LCDyDAV, y que ha sido objeto de críticas de parte de diversos doctrinarios.

En primer lugar, debemos señalar cuál es el procedimiento administrativo previo a las demandas que se refiere el artículo 94 de la LPRCAV y el contenido en los artículos 7-10 de la LCDyDAV, esto con la finalidad de poder determinar específicamente y en orden gradual cuales son las actuaciones que debe realizar el interesado ante la administración pública para que pueda gozar del acceso a la justicia, y determinar a su vez si esta etapa del procedimiento resulta o no dilatoria.

“Artículo 94 LPRCAV: Previo a las demandas por desalojo, cumplimiento o resolución de un contrato de arrendamiento, reintegro de sobre alquileres, preferencia ofertiva, retracto legal arrendaticio y demás acciones derivadas de relaciones arrendaticias sobre inmuebles destinados a vivienda, así como a todo proceso en el cual pudiera resultar una decisión judicial cuya práctica material comporte la pérdida de la posesión o tenencia de un inmueble destinado a vivienda, habitación o pensión, el arrendador del inmueble que pretendiere la demanda deberá tramitar, por ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, el procedimiento descrito en los artículos subsiguientes.”

Encontramos entonces que para poder interponer cualquier tipo de acción judicial que pueda derivar en la pérdida de la posesión o tenencia de un inmueble destinado a vivienda, habitación o pensión, debe el arrendador acudir desde el primer momento al órgano competente de la

administración pública, como lo es la SUNAVI donde se celebrará tal procedimiento previo, antes de poder recurrir a la vía judicial.

Dicho procedimiento previo inicia con la consignación de *una solicitud escrita, debidamente motivada y documentada*, a la cual se refiere el artículo 6 del Decreto, y en la cual deberán expresarse los motivos que le asisten para solicitar la restitución de la posesión del inmueble y el desalojo del sujeto objeto de protección (arrendatario).

Una vez recibida tal solicitud, el funcionario deberá citar a la otra parte para que, acompañada de su abogado de confianza, pueda exponer sus alegatos y defensas en audiencia conciliatoria, que se realizará en un lapso no menor a 10 días hábiles, ni mayor a 15 días hábiles después de haber sido citado.

“Artículo 7°. El funcionario competente procederá a citar a la otra parte, para que comparezca acompañada de abogado de su confianza a exponer sus alegatos y defensas en audiencia conciliatoria que se llevará a cabo en un plazo que no podrá ser menor a diez (10) días hábiles ni mayor de quince (15) días hábiles, contado a partir del día siguiente al de su citación. (...)”

El mismo artículo continúa señalando que en los casos en los que el sujeto objeto de protección exponga no tener un abogado o sencillamente no compareciere dentro de ese lapso, la consecuencia sería simplemente la extensión de parte del funcionario de una citación a la defensoría especializada en materia de protección al derecho a la vivienda y suspenderá procedimiento hasta que comparezca el Defensor designado. En ese momento se fijará la fecha de la audiencia conciliatoria, y se procederá a notificar a todos los interesados.

“(...) Si dicha parte manifestare no tener abogado, o no compareciere dentro del plazo indicado, el funcionario actuante deberá extender la correspondiente citación a la defensoría especializada en materia de protección del derecho a la vivienda y suspenderá el curso del procedimiento hasta la comparecencia del defensor designado,

oportunidad en el cual fijará la fecha de la audiencia conciliatoria, notificando debidamente a todos los interesados. (...)” Artículo 7.

Sobre la incomparecencia de las partes a la celebración de la audiencia conciliatoria, el artículo dicta que al no comparecer alguna de las partes, bien sea la parte interesada, el sujeto objeto de protección o demás notificados, se declarará desierto el acto, y se fijará una nueva oportunidad dentro de los 10 días hábiles siguientes a éste.

“(...) Si la parte interesada, o el sujeto objeto de protección y demás notificados, de ser el caso, no comparecieren a la audiencia conciliatoria, se declarará desierto el acto, debiéndose fijar una nueva oportunidad dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a éste. (...)” Artículo 7.

Con respecto a esta segunda convocatoria, cualquier incomparecencia derivará en la decisión por parte del operador de justicia, y todas las actuaciones serán recogidas en actas para la conformación del expediente.

“(...) Si una vez fijada la nueva oportunidad para la celebración de la audiencia, se verificare la incomparecencia de alguna de las partes, el operador de justicia procederá a dictar su decisión, todas las actuaciones serán recogidas en acta, que al efecto formarán parte integrante del expediente.

Cuando la parte que no compareciese a la última audiencia fijada o a cualquiera de sus sesiones fuere la parte solicitante, se considerará como desistimiento y se dará fin al procedimiento.

“(...) La inasistencia de la solicitante o el solicitante a la última audiencia fijada, o a cualquiera de sus sesiones, se considerará como desistimiento de su pedimento, dando fin al procedimiento. (...)” Artículo 7.

Finalmente, con respecto a la Audiencia Conciliatoria, el funcionario dejará constancia de todas las situaciones, actuaciones y circunstancias que hayan ocurrido durante el procedimiento.

“(...) En todo caso, el funcionario actuante dejará constancia de todas las situaciones, actuaciones y circunstancias en el curso del procedimiento, mediante actas levantadas a tal efecto.” Artículo 7.

Debemos tomar en cuenta entonces, que este Procedimiento es de Naturaleza meramente conciliatoria, principalmente porque no asegura una solución directa a lo que pretende la parte actora, ni mucho menos supone una decisión trascendental más allá de la posibilidad de las partes de conciliar. En base a estas disposiciones, se entiende la comparecencia de quien es sujeto objeto de protección, es prescindible durante todo el procedimiento, mientras que a la parte actora le es imposible desentenderse de esta etapa, puesto que el hacerlo acarrearía un desistimiento de su pedimento.

Sobre la culminación de este procedimiento administrativo, el artículo 8 establece:

“Artículo 8: Culminada la audiencia conciliatoria, los presentes suscribirán un acta en la cual se hagan constar los acuerdos o soluciones que las partes hubieren adaptado, o de la infructuosidad de las gestiones conciliatorias realizadas.”

De este artículo se confirma la naturaleza plenamente conciliatoria de este procedimiento administrativo, que, sin embargo, no deja de ser un requisito previo para el acceso a la vía judicial, incluso cuando se asemeja más a un formalismo inútil.

“Artículo 9. Celebrada la audiencia y llegado a un consenso de solución, ambas partes manifestaran la forma y tiempo de ejecución de lo acordado. (...)”

Este artículo 9 del Decreto trata sobre el Resultado de la Audiencia Conciliatoria, específicamente determina los dos escenarios posibles: el alcance de un acuerdo, que deriva en el consenso de cómo y cuándo se ejecutará aquello que haya sido acordado; o bien al no existir tal acuerdo, deberá el funcionario dictar una decisión, la cual, sea favorable a su causa o no, dará acceso al solicitante a la vía judicial.

“(...) Cuando no hubiere acuerdo entre las partes, el funcionario actuante

deberá motivar la decisión que correspondiere, con base en los argumentos y alegatos presentados por éstas.

Si la decisión fuere favorable a la parte contra la cual obra la solicitud, el funcionario actuante dictará una resolución mediante la cual dicha parte quedará protegida contra el desalojo, habilitando la vía judicial para el solicitante.

Si, por el contrario, la decisión fuere favorable al solicitante, el funcionario actuante indicará en su resolución el plazo tras el cual podrá efectuarse el desalojo, el cual sólo podrá ejecutarse por orden judicial, conforme a lo dispuesto en el presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley y el resto del ordenamiento jurídico vigente.”

De la interpretación de este artículo, surge la principal problemática que es motivo de estudio de esta producción. Cuando el legislador, por medio de disposiciones legales pretende amparar al ‘legalmente débil’, tiende a sobrepasarse en la medida en que acaba perjudicando a la parte actora, en este caso el arrendador. El contenido de este artículo se traduce fundamentalmente en que sea cual sea el resultado obtenido para el arrendador, únicamente lo faculta para poder acudir a sede judicial, lo cual debería ser una condición indispensable e independiente de cualquier procedimiento administrativo. En el caso en que el funcionario actuante decida a favor del arrendatario, el arrendador podrá apenas acudir a las sedes judiciales, pero es que, en el caso contrario, donde la decisión resulte favorable al arrendador, no derivaría inmediatamente en un desalojo del inmueble, puesto que el mismo decreto determina que para efectuarse un desalojo, solo podrá hacerse siempre y cuando exista una orden judicial.

Para Lehmann (2011) la aprobación de tal decreto ‘*significa retroceder más de diez años en el tiempo ya que regresaríamos a la normativa estipulada en el Decreto Legislativo sobre Desalojos de Viviendas del año 1960, ampliando nuevamente la competencia de los órganos administrativos en materia de procedimiento, controlando la voluntad de las partes en la elaboración de los contratos y modificando el procedimiento judicial actualmente vigente*’

Al *procedimiento judicial* que se refería Lehmann, era el establecido por la LAI de 1.999, en el que los órganos administrativos únicamente se limitaban únicamente a la fijación del canon de arrendamiento. Ella hace menciona que esta LAI de 1.999, reducía considerablemente el tiempo que tardaba un juicio de desocupación, ya que, a través del uso de la vía administrativa, se empleaba más como una *táctica dilatoria para retardar al máximo la desocupación del inmueble arrendado*.

Encontramos también a Lovera (2014) que sobre el procedimiento administrativo ante la SUNAVI comenta que *“Esto (El Decreto Ley) significa que el solicitante si obtiene una decisión favorable o desfavorable siempre tendrá que acudir a tribunales, bien para tramitar el juicio de desocupación, bien para ejecutar el desalojo”*

Tenemos entonces, un procedimiento administrativo arrendaticio de vivienda que pretende ser un procedimiento de índole conciliatoria, curiosamente, no como una herramienta de resolución alternativa de conflictos, sino como un requisito previo para poder acudir a la vía judicial. Esto implica que existan dos problemáticas: la primera, que se obstaculice el acceso a la justicia, la acción y la tutela judicial efectiva; y la segunda, que se obligue a las partes a recurrir a mecanismos de resolución alternativa de conflictos, cuando estos por su naturaleza, dependen de la voluntad de las partes.

2.2.2.- La Acción Procesal y la Tutela Judicial Efectiva:

Para poder determinar el alcance y grado de efectividad de estos derechos fundamentales, en el marco del procedimiento administrativo arrendaticio de vivienda previo a las demandas, es menester recurrir a célebres doctrinarios, para inicialmente explicar ambas figuras y su importancia para la *Justicia Venezolana*. De la Tutela Judicial y la Acción existe un sinnfín de textos doctrinales,

otorgados por numerosos expertos en la materia de Derecho Constitucional, así como en el Derecho Procesal, tanto a nivel nacional como internacional, que se encargan de explicar dichos conceptos.

Sobre la Acción, debemos tomar en cuenta definiciones como las de Rengel (1.994), que define tal figura como un “*Poder jurídico concedido a todo ciudadano, para solicitar del juez, la composición de la litis, mediante la actuación de la pretensión que hace valer el demandante contra el demandado*”. Hace mención Montilla (2.008) sobre este concepto, que, si bien este concepto es acertado, propone que en vez de ‘ciudadano’ se atribuya tal *Poder Jurídico* a todo sujeto de Derecho.

El procesalista uruguayo Couture (2.005) señala un concepto bastante similar, que no define a la acción como una solicitud para la composición de la litis, sino más bien un “*Poder Jurídico que tiene todo sujeto de derecho, de acudir a los órganos jurisdiccionales para reclamar la satisfacción de una pretensión*” englobando así no solamente aquellos asuntos del derecho contencioso, sino también aquellos de la jurisdicción voluntaria.

Montilla (2.008) mencionado anteriormente, tomando en cuenta los conceptos mencionados anteriormente, la define como:

“La facultad o derecho constitucional, universal y humano, otorgado a cualquier sujeto natural o jurídico, con la finalidad de acceder a través de los medios y la oportunidad establecida por la ley, a los órganos jurisdiccionales, representantes del Estado, quienes tienen el deber de proveer en referencia a la petición realizada por el justiciable afirmante de la titularidad de un derecho”

Conociendo ahora estos criterios doctrinarios, es necesario brindar un concepto propio que permita determinar ampliamente lo que significa el vocablo *acción*. Cuando hablamos de acción,

ciertamente hablamos de un Derecho Constitucional, Universal y Humano, del cual goza toda persona natural o jurídica, para acceder a cualquier órgano de administración de justicia, con el objetivo de que este actuando de acuerdo a la Constitución y la Ley, de inicio al proceso. Se considera la Acción Procesal como una Garantía Constitucional, dado que su concepto se ubica de forma abstracta en el contenido del Artículo 26 de la C.R.B.V. en su primer apartado, cuando se hace mención al acceso a la justicia.

Ahora bien, habiendo alcanzado la definición de Acción Procesal como la forma de acceder a los órganos de justicia en busca de la aplicación de jurisdicción del Estado, debemos continuar la investigación acudiendo a los diversos conceptos que definen el siguiente punto a tratar, la Tutela Judicial Efectiva.

Para Prado (2002) la Tutela Judicial Efectiva *“Constituye uno de los factores más influyentes, por no decir el que más incide, dentro del buen funcionamiento de la justicia administrativa de un determinado Estado, esto debido a que, si no se establecen las garantías necesarias para brindar una tutela judicial efectiva, se desvanece la idea del Estado de Derecho por no existir una administración de justicia eficaz.”* Para este doctrinario, sin la garantía de la tutela judicial efectiva no existe administración de justicia eficaz, esto quiere decir que para poder aseverar que un estado es de *Derecho y de Justicia*, debe garantizarse el acceso a la misma, en la medida en que lo dicta nuestra Constitución Nacional en sus artículos 26 y 49.

Brewer (2.007), para explicar el *Debido Proceso*, menciona la tutela judicial efectiva entre las garantías constitucionales de mayor relevancia: *“La más importante de las garantías constitucionales que tiene toda persona natural o jurídica, además del acceso a la justicia y el derecho a la tutela judicial efectiva, es que la justicia se imparta de acuerdo con las normas*

establecidas en la Constitución y las leyes, es decir, en el curso de un debido proceso, cuyos principios se aplican no sólo en las actuaciones judiciales sino administrativas’’

Para Carocca (1998) La Tutela Judicial Efectiva garantiza: *“la posibilidad de acceder a los órganos jurisdiccionales iniciando un proceso; la obtención de una sentencia motivada que declare el derecho de cada una de las partes; la posibilidad de las partes de poder interponer los recursos que la ley provea; y la posibilidad de obtener el cumplimiento efectivo de la sentencia’’*

El autor español Picó i Junoy (1.997) va más allá acerca de la Tutela Judicial Efectiva en su libro *Las garantías constitucionales del proceso*, y resalta que la misma está compuesta por el derecho de acceso a los tribunales, el derecho a obtener una sentencia fundada en derecho congruente, el derecho a la efectividad de las resoluciones judiciales y el derecho al recurso legalmente previsto.

En este sentido, basándonos en los criterios doctrinales anteriormente descritos y en lo contenido en nuestra C.R.B.V, podemos definir la Tutela Judicial Efectiva como una Garantía Constitucional que recoge diversos aspectos que implican el acceso a la justicia, como lo son la iniciación del proceso para hacer valer sus derechos e intereses, el derecho a obtener una sentencia que sea acorde a la Ley, y que la misma pueda hacerse efectiva en la medida y forma que lo determinen las disposiciones legales. La Tutela Judicial Efectiva implica a su vez que el Estado deba garantizar dicho acceso a la justicia, sin que existan formalismos innecesarios que obstaculicen la obtención de una decisión judicial acerca de los asuntos que le interesen. Este concepto es válido si realizamos un análisis del contenido del artículo 26 de la C.R.B.V.

“Artículo 26. Toda persona tiene derecho de acceso a los órganos de administración de justicia para hacer valer sus derechos e intereses,

incluso los colectivos o difusos, a la tutela efectiva de los mismos y a obtener con prontitud la decisión correspondiente...

De la interpretación de este primer fragmento del artículo 26 Constitucional, encontramos el fundamento de la Tutela Judicial efectiva, que en otras palabras supone el derecho de los ciudadanos al acceso a los órganos jurisdiccionales para que estos, atendiendo a los que acuden ante ellos por alguna situación jurídica afectada, puedan brindar una decisión fundada en el derecho, de forma imparcial y con celeridad.

...El Estado garantizará una justicia gratuita, accesible, imparcial, idónea, transparente, autónoma, independiente, responsable, equitativa y expedita, sin dilaciones indebidas, sin formalismos o reposiciones inútiles.’’

El mismo artículo en un segundo párrafo imprime al Estado la obligación de garantizar tal Justicia, la cual deberá ser gratuita, accesible, imparcial, idónea, transparente, autónoma, independiente, responsable, equitativa y expedita, sin dilaciones indebidas, sin formalismos o reposiciones inútiles. Se entiende entonces que el Estado no puede concebir el escenario en el que, ante la búsqueda del acceso a la justicia, existan trabas o formalidades inútiles que imposibiliten poder acudir a órganos jurisdiccionales, así como tampoco puede permitirse que existan aquellas *dilaciones indebidas* cuando se esté tratando de restituir una situación jurídica infringida o cuando se esté tratando de hacer valer derechos e intereses. Sobre estos últimos dos aspectos que enmarca este artículo, es sumamente necesario realizar emplear la lógica jurídica y el argumento analógico, para determinar la efectividad de la Tutela Judicial Efectiva en el panorama actual sobre el Procedimiento Previo a las Demandas en Materia de Arrendamiento de Vivienda.

Sabemos ahora en qué consiste el Procedimiento Administrativo Previo a las Demandas en Materia de Vivienda que determina el Decreto Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria

de Vivienda, la definición de Acción Procesal y de la Tutela Judicial Efectiva, de cuales ya se han mencionado distintos autores y se ha brindado un concepto propio. El siguiente paso en nuestra investigación es señalar cual es el basamento legal del trabajo.

2.3.- Base Legal

2.3.1.- Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.

Artículo 2:

‘‘Venezuela se constituye en un Estado democrático y social de Derecho y de Justicia, que propugna como valores superiores de su ordenamiento jurídico y de su actuación, la vida, la libertad, la justicia, la igualdad, la solidaridad, la democracia, la responsabilidad social y, en general, la preeminencia de los derechos humanos, la ética y el pluralismo político’’

Ahora, si continuamos sobre las bases legales de la investigación, sobre el derecho a la acción procesal y a la tutela judicial efectiva, debemos acudir a nuestra Carta Magna para determinar lo que es el Sistema Esencial de la República Bolivariana de Venezuela, contenido en el artículo 2. Es esta entonces, la definición del ya mencionado Estado Venezolano, un Estado democrático y social de Derecho y de Justicia. Es importante señalar esto, dado que el mismo al ser un Estado de Derecho y de Justicia, en primer lugar, cuenta con un determinado ordenamiento jurídico, que tiene un determinado orden jerárquico, así como también debe velar por la aplicación de la misma Justicia, que cuenta a su vez con un sistema judicial que permite a sus ciudadanos acudir tales órganos jurisdiccionales con la intención de hacer valer sus derechos en la medida en la que lo determine la Ley.

Esto es preciso señalarlo, dado que al ser la Constitución la madre de todas las normas, esta enmarca sus principios fundamentales, garantías y derechos, a través de su contenido, los cuales

son prioritarios por encima de toda disposición ajena a dicho texto. Sirve como fundamento de esto, el contenido del artículo 19 de la C.R.B.V. que establece:

Artículo 19:

“El Estado garantizará a toda persona, conforme al principio de progresividad y sin discriminación alguna, el goce y ejercicio irrenunciable, indivisible e interdependiente de los derechos humanos. Su respeto y garantía son obligatorios para los órganos del Poder Público de conformidad con esta Constitución, con los tratados sobre derechos humanos suscritos y ratificados por la República y con las leyes que los desarrollen.”

En el caso de la Acción Procesal y la Tutela Judicial Efectiva, encontramos su fundamento en el artículo 26 del Texto Constitucional:

Artículo 26:

“Artículo 26. Toda persona tiene derecho de acceso a los órganos de administración de justicia para hacer valer sus derechos e intereses, incluso los colectivos o difusos, a la tutela efectiva de los mismos y a obtener con prontitud la decisión correspondiente. El Estado garantizará una justicia gratuita, accesible, imparcial, idónea, transparente, autónoma, independiente, responsable, equitativa y expedita, sin dilaciones indebidas, sin formalismos o reposiciones inútiles.”

Surgen las interrogantes ¿No representa esa fase previa una dilación indebida o un formalismo inútil? ¿Acaso el derecho de acceso a los órganos de administración de justicia al que se hace mención puede verse obstaculizado por un Decreto Ley? Sobre si representa o no una dilación indebida basta con decir que el mismo procedimiento administrativo cuenta con una fase conciliatoria que es totalmente prescindible para el sujeto objeto de protección. Sobre si el derecho a la acción procesal puede verse afectado por la entrada en vigencia de un decreto ley, se traduce en un rotundo no. Esto porque es de conocimiento general que jerárquicamente la Constitución siempre estará por encima de un decreto ley.

2.3.2.- Ley Para la Regularización y Control de Arrendamiento de Vivienda:

Sobre lo referido al procedimiento administrativo previo a las demandas en materia de vivienda, existen dos textos legales que lo establecen. En primer lugar, y a título enunciativo, la Ley Para la Regularización y Control de Arrendamiento de Vivienda, el cual dedica los artículos 94, 95 y 96 *ejusdem* para establecer los casos en los cuales se aplicará (Artículo 94) el inicio mediante la solicitud (Artículo 95) y la delegación en el Decreto Ley todas aquellas disposiciones que determinaran el procedimiento antes mencionado. (Artículo 96)

Artículo 94:

“Previo a las demandas por desalojo, cumplimiento o resolución de un contrato de arrendamiento, reintegro de sobrealquileres, preferencia ofertiva, retracto legal arrendaticio y demás acciones derivadas de relaciones arrendaticias sobre inmuebles destinados a vivienda, así como a todo proceso en el cual pudiera resultar una decisión judicial cuya práctica material comporte la pérdida de la posesión o tenencia de un inmueble destinado a vivienda, habitación o pensión, el arrendador del inmueble que pretendiere la demanda deberá tramitar, por ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, el procedimiento descrito en los artículos subsiguientes.”

Establece el campo de aplicación de tal procedimiento, es cual aplica sobre todas las demandas concernientes a *desalojo, cumplimiento o resolución de un contrato de arrendamiento, reintegro de sobrealquileres, preferencia ofertiva, retracto legal arrendaticio y demás acciones derivadas de relaciones arrendaticias sobre inmuebles destinados a vivienda, así como a todo proceso en el cual pudiera resultar una decisión judicial cuya práctica material comporte la pérdida de la posesión o tenencia de un inmueble destinado a vivienda.* Y que el mismo artículo determina que dicho procedimiento se llevará a cabo ante la SUNAVI.

Artículo 95:

‘‘El interesado deberá consignar solicitud escrita, debidamente motivada y documentada, por ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, en la cual expondrá los motivos que le asisten para solicitar la restitución de la situación jurídica afectada.’’

El artículo 95 hace mención a la solicitud por parte del interesado, la cual será *escrita, debidamente motivada y documentada, y, en la cual (el interesado) expondrá los motivos que le asisten para solicitar la restitución de la situación jurídica afectada.*

Artículo 96:

Previo a las demandas judiciales por desalojo, cumplimiento o resolución de un contrato de arrendamiento, preferencia ofertiva, retracto legal arrendaticio y demás acciones derivadas de relaciones arrendaticias; el procedimiento administrativo que será aplicado es el establecido en el Decreto N.º 8.190 con Rango, Valor y Fuerza de Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas, descrito en los artículos 7 al 10.

El artículo 96 por su parte, no hace más que confirmar que dicho procedimiento previo será determinado por lo establecido en el Decreto N.º 8.190 con Rango, Valor y Fuerza de Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas, descrito en los artículos 7 al 10.

Dicho Decreto es el segundo texto legal al que se hace mención como base de tal procedimiento administrativo previo a las demandas. Si bien la Ley para la regularización y control de arrendamiento de vivienda determina que el procedimiento previo está contenido del artículo 7 al 10, ya hemos explicado anteriormente que lo relativo a tal etapa previa a la fase judicial se determina desde el artículo 7 al 10. – *Procedimiento explicado.*

2.3.3.- Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas.

· **Artículo 7**

“El funcionario competente procederá a citar a la otra parte, para que comparezca acompañada de abogado de su confianza a exponer sus alegatos y defensas en audiencia conciliatoria que se llevará a cabo en un plazo que no podrá ser menor a diez (10) días hábiles ni mayor de quince (15) días hábiles, contado a partir del día siguiente al de su citación. Si dicha parte manifestare no tener abogado, o no compareciere dentro del plazo indicado, el funcionario actuante deberá extender la correspondiente citación a la defensoría especializada en materia de protección del derecho a la vivienda y suspenderá el curso del procedimiento hasta la comparecencia del defensor designado, oportunidad en el cual fijará la fecha de la audiencia conciliatoria, notificando debidamente a todos los interesados.

Si la parte interesada, o el sujeto objeto de protección y demás notificados, de ser el caso, no comparecieren a la audiencia conciliatoria, se declarará desierto el acto, debiéndose fijar una nueva oportunidad dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a éste.

Si una vez fijada la nueva oportunidad para la celebración de la audiencia, se verificare la incomparecencia de alguna de las partes, el operador de justicia procederá a dictar su decisión, todas las actuaciones serán recogidas en acta, que al efecto formarán parte integrante del expediente.

La inasistencia de la solicitante o el solicitante a la última audiencia fijada, o a cualquiera de sus sesiones, se considerará como desistimiento de su pedimento, dando fin al procedimiento.

En todo caso, el funcionario actuante dejará constancia de todas las situaciones, actuaciones y circunstancias en el curso del procedimiento, mediante actas levantadas a tal efecto.”

- **Artículo 8:** *“Culminada la audiencia conciliatoria, los presentes suscribirán un acta en la cual se hagan constar los acuerdos o soluciones que las partes hubieren adaptado, o de la infructuosidad de las gestiones conciliatorias realizadas.”*

- **Artículo 9**

“Celebrada la audiencia y llegado a un consenso de solución, ambas partes manifestaran la forma y tiempo de ejecución de lo acordado. Cuando no hubiere acuerdo entre las partes, el funcionario actuante deberá motivar la decisión que correspondiere, con base en los argumentos y alegatos presentados por éstas.

Si la decisión fuere favorable a la parte contra la cual obra la solicitud, el funcionario

actuante dictará una resolución mediante la cual dicha parte quedará protegida contra el desalojo, habilitando la vía judicial para el solicitante.

Si, por el contrario, la decisión fuere favorable al solicitante, el funcionario actuante indicará en su resolución el plazo tras el cual podrá efectuarse el desalojo, el cual sólo podrá ejecutarse por orden judicial, conforme a lo dispuesto en el presente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley y el resto del ordenamiento jurídico vigente.’’

• **Artículo 10**

‘‘Cumplido el procedimiento antes descrito, independientemente de la decisión, las partes podrán acceder a los órganos jurisdiccionales competentes para hacer valer sus pretensiones.

No podrá acudirse a la vía judicial sin el cumplimiento previo del procedimiento previsto en los artículos precedentes’’

**2.3.4.- Sentencia N.º 1.171 de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia,
GO: N.º 40.773 del 23 de octubre de 2.015.**

Por último, se debe recurrir a la Jurisprudencia Patria, para que la misma funja como fuente y fundamento legal de esta producción. Para este trabajo, se tomará en cuenta la Sentencia N.º 1.171 de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, publicada en Gaceta Oficial N.º 40.773 de fecha viernes 23 de octubre del año 2.015. cuya dispositiva derivó, en parte, a suspender los desalojos hasta tanto no se reubique al inquilino en otra vivienda, y las formas en las que la SUNAVI deberá reubicar a tales sujetos objeto de protección. Para el objeto de estudio de este trabajo, se hará mención únicamente a la suspensión de los desalojos.

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.

En otras palabras, esto supone que aun cuando ya exista una decisión con respecto al desalojo de un inmueble, no podrá ejecutarse la misma hasta que se logre reubicar al sujeto objeto de protección, como lo es el inquilino y demás que gozan de este carácter según el Decreto Ley contra los Desalojos y la Desocupación Arbitraria de Vivienda.

Esta decisión de la Sala Constitucional es de suma importancia para determinar precisamente si existe una correcta aplicación de la Tutela Judicial efectiva dentro del Procedimiento en materia de arrendamiento de vivienda.

Se ha expuesto con antelación que al privar al interesado de acudir a vías judiciales en búsqueda de hacer valer sus derechos e intereses, se estaría perjudicando directamente el acceso a la justicia, la acción procesal y la tutela judicial efectiva, como es el caso del Procedimiento Administrativo Previo a las Demandas en Materia de Arrendamiento de Vivienda, que exige al interesado a someterse a una fase previa de carácter conciliatoria, cuyo resultado no deriva directamente en una solución real a lo que este pretende. Ahora bien, esta sentencia no brinda ninguna solución al interesado, que además de tener que acudir a un procedimiento que resulta dilatorio, no podrá materializar la sentencia aun cuando este resulte vencedor en el litigio.

La visión que se pretende dar a esta producción es determinar si se preserva o no el derecho a la Tutela Judicial Efectiva del interesado, cuando este se somete a una fase previa administrativa ante la SUNAVI, que lo priva del acceso a la vía judicial y que en ningún caso se traduce directamente en un desalojo, puesto que el Decreto Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas determina que aun cuando la SUNAVI decida a favor del interesado, el

desalojo no puede realizarse sin una orden judicial. No conforme con esto y aun habiendo cumplido con lo antes expuesto, de poco le serviría una sentencia de desalojo, ya que esta sentencia de la Sala Constitucional suspende todo escenario en el cual ese desalojo pueda materializarse, hasta tanto no se reubique dicho arrendatario.

2.4.- Definición de Términos Básicos:

Es necesario atribuir diversas definiciones a los términos básicos empleados en esta producción, acudiendo a diversos autores y a la Real Academia Española:

Procedimientos Administrativos:

Fraga, Gabino (1.984), lo define como *"Ese conjunto de formalidades y actos que preceden y preparan el acto administrativo es lo que constituye el procedimiento administrativo"*

Dromi, J. R. (1.986), por su parte, *"El procedimiento es en rigor respecto de la voluntad administrativa, lo que el acueducto al agua. el conducto por el que transita -en nuestro caso- en términos de Derecho, la actuación administrativa"*

Ordenamiento Jurídico:

Soriano, R. (1.993) indica que se trata sobre un *"sistema de normas e instituciones jurídicas vigentes en un grupo social homogéneo y autónomo"*

Cabanellas De La Torre (2.005) a través del Diccionario Jurídico Elemental, incluye como una de sus definiciones aceptadas la de *"Colección o cuerpo de leyes"* a la par que *"Determinación oficial de las fuentes del derecho"*

Legislación:

Según la Real Academia Española, se atribuye a *Legislación* siguiente concepto: *"Conjunto o cuerpo de leyes por las cuales se gobierna un Estado o una materia determinada"*.

Un concepto más específico otorgado por el autor Cabanellas De La Torre (2.005), Diccionario Jurídico Elemental, dictamina que la *Legislación* es *"Conjunto o cuerpo de leyes que integran el derecho positivo vigente de un Estado"* a su vez *"la totalidad de las disposiciones legales de un pueblo o de una época determinada."*

Administración Pública:

Según Cabanellas De La Torre (2.005), *“Es el Poder ejecutivo en acción, con la finalidad de cumplir y hacer cumplir cuanto interesa a la sociedad en las 18 actividades y servicios públicos.”*

Para Brewer, A (2.004), la expresión Administración Pública *“tiene al menos dos significados: por una parte, con ella se identifica a un conjunto de órganos del Estado, o más propiamente de las personas jurídicas estatales que como sujetos de derecho actúan en el mundo de las relaciones jurídicas; y por la otra, con dicha noción se identifica también a un conjunto de actividades que resultan de la gestión del interés general (actividad administrativa) realizada generalmente por esos mismos órganos.”*

Garantías Constitucionales:

Para Cabanellas De La Torre (2.005), estas representan: *“Conjunto de declaraciones, medios y recursos con los que los textos constitucionales aseguran a todos los individuos o ciudadanos el disfrute y ejercicio de los derechos públicos y privados fundamentales que se reconocen.”*

Dilatorio:

El mencionado Diccionario Jurídico Elemental, define Dilatorio de la siguiente manera: *“Lo que tiene virtud o fuerza para prolongar, extender la tramitación de algunas actuaciones, el despacho de un negocio, los términos o diligencias de un proceso”*

Supremacía Constitucional

Según el Quiroz, E. (2.005) *“En un sistema jurídico, la supremacía constitucional significa que la Constitución es la norma que denominamos fundamental, que está en la cúspide o por encima de las demás normas jurídicas. Es pues la Constitución el documento legal supremo, el que se ubica en la cúspide.”*

CAPÍTULO III

MARCO METODOLÓGICO

3.1.- Tipo de Investigación

La presente investigación objeto de estudio, fue de tipo documental, ya que la misma se realizó a través de la consulta de documentos, como lo fueron los libros, leyes y jurisprudencia, para la recolección de información y puesto que supuso una revisión exhaustiva de las fuentes de consulta. Esto fiel al concepto de Torres (1.992).

Bavaresco (2.013) determina tal Investigación Documental de la siguiente manera:

“Constituye prácticamente la investigación que da inicio a casi todas las demás, por cuanto permite un conocimiento previo o bien el soporte documental o bibliográfico vinculante al tema objeto de estudio, conociéndose los antecedentes y quienes han escrito sobre el tema. La autora considera que esta investigación es la que permite desarrollar con más propiedad, las demás investigaciones”

Dicho sea de paso, además de ser una investigación de naturaleza documental, se cataloga también en la subclase de Investigación Jurídica Documental, al tener como objeto de estudio un asunto perteneciente a la Ciencia del Derecho o Ciencias Jurídicas.

3.2.- Métodos y Técnicas de Investigación

La principal técnica de investigación fue la de la observación documental, la cual consiste en la recolección de datos procedentes en su mayoría de libros, textos y revistas jurídicas. Esta técnica o método la define Hurtado (2.002) como *“una técnica a la cual se recurre a información escrita, ya sea bajo forma de datos que pueden haber sido fruto de mediciones hechas por otros, o como textos que en sí constituyen los eventos de estudio.”*

Esto se evidencia, claro, en el desarrollo de la presente. La información aquí recopilada fue producto del arduo trabajo de observación documental, y la búsqueda exhaustiva de fuentes que constituyen la investigación.

Otra de las técnicas desarrolladas fue la del fichaje, que supone la recopilación de las referencias bibliográficas y las referencias temáticas, esto para facilitar el trabajo de investigación y para mantener el orden de las mismas citas y su respectiva fuente.

3.3.- Fases Metodológicas o de Investigación

Durante el desarrollo del trabajo de investigación, se realizó un análisis profundo acerca de la problemática que se quería estudiar, llevándose a cabo una indicación del problema, así como también se plantearon los objetivos de la misma, con la finalidad de brindar al final de la producción una conclusión con respecto a tales objetivos.

Una vez identificado el problema, se procedió a analizar diversos conceptos que otorgan los célebres doctrinarios en la materia, y se dio pie a celebrarse la observación documental. Una vez señalados y establecidos aquellos conceptos con base a la doctrina, se propuso realizar un análisis a las bases legales de la investigación, ya que al tratarse de una investigación de carácter jurídica documental, requiere que existan elementos de índole jurídica, puesto que la misma estudia la ciencia del derecho. Finalmente, fue menester de la autoría llevar a cabo una argumentación analítica para poder otorgar conclusiones a las preguntas planteadas al inicio de la investigación, esto por supuesto, relacionando los criterios doctrinarios, la jurisprudencia y lo establecido en la ley.

3.3.1.- FASE I: Determinar, el Procedimiento Administrativo de las relaciones arrendaticias de vivienda en Venezuela.

Fue entonces la primera fase, determinar el procedimiento administrativo previo a las demandas sobre la materia de arrendamiento de vivienda, el cual se encuentra fundamentado en los artículos 94, 95 y 96 de la Ley Para la Regularización y Control de Arrendamiento de Vivienda, a la par de los artículos 5, 6, 7, 8, 9 y 10 del Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley Contra El Desalojo y La Desocupación Arbitraria de Vivienda. Una vez identificado cual era el procedimiento, fue necesario realizar un profundo análisis del mismo, esto en aras de ofrecer una explicación a dicho trámite ante la SUNAVI. Para concluir dicha fase, se dispuso a realizar una lectura proporcionada por distintos autores, acerca de dicho procedimiento, la Ley y el Decreto mencionado con anterioridad, para poder así comprender aun mejor el contexto del mismo y poder apreciar si existe una disparidad entre los derechos e intereses del inquilino con respecto a los del arrendatario.

FASE II: Establecer, la eficacia de los derechos constitucionales a la acción y a la tutela de los intereses jurídicos en el procedimiento administrativo previo a las demandas, establecido en la Ley para la Regularización y Control de Arrendamiento de Vivienda. Como segunda fase de la investigación se procedió a determinar cual era la eficacia de los derechos constitucionales a la acción y a la tutela judicial efectiva, dentro del marco de la materia de arrendamiento de vivienda en Venezuela. Para esto, fue necesario en primer lugar realizar una lectura continua acerca de numerosos autores y sus respectivos criterios sobre ambas figuras, la Acción Procesal y la Tutela Judicial Efectiva, para poder proporcionar al lector a su vez, un concepto propio y acertado de lo que constituyen ambas garantías. Sobre este tema, fue necesario también acudir a la Carta Magna, específicamente a los artículos 2, 19 y 26, para hallar el fundamento constitucional de ambos derechos. Finalmente se dispuso realizar un argumento analógico entre lo antes expresado y las disposiciones en materia inquilinaria.

3.3.3.- FASE III: Señalar, los criterios doctrinales y de la jurisprudencia patria, en relación a la materia inquilinaria.

Habiendo determinado el procedimiento previo a las demandas, el concepto de la tutela judicial efectiva y la acción procesal, por medio de numerosos autores, fue menester de parte de la autoría continuar la investigación y profundizar los conocimientos, no únicamente en el ramo doctrinal, sino también ahondar en el tema indagando la jurisprudencia patria. Encontramos entonces una sentencia que influye directamente y afecta la materia de arrendamiento de vivienda en Venezuela, emanada por la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, y que supone la suspensión de los desalojos hasta tanto no se haya alcanzado reubicar al sujeto objeto de protección.

3.4.- Fuentes del Conocimiento Jurídico

Como fuentes del conocimiento jurídico, primeramente, debe hacerse mención a los textos normativos, así como también la jurisprudencia, que fueron empleados para llevar a cabo la investigación escrita. Dicha lista de textos se compone de la siguiente manera:

3.4.1.- Textos Normativos:

- ✓ Constitución de la República Bolivariana de Venezuela
- ✓ Ley Para la Regularización y Control de Arrendamiento de Vivienda
- ✓ Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y Desocupación Arbitraria de Vivienda

3.4.2.- Jurisprudencia:

- Sentencia Número 1.171 de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, publicada en Gaceta Oficial N.º 40.773 de fecha viernes 23 de octubre del año 2.015.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS, CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

4.1.- Resultados

De acuerdo a los objetivos mencionados durante el planteamiento del problema, se llevó a cabo la investigación, habiendo expuesto los temas en los cuales se hizo énfasis: se determinó cual era el procedimiento previo a las demandas en materia de arrendamiento inmobiliario, de la misma forma en que se explicó la figura de la tutela judicial efectiva y la acción procesal, así como su aplicación en tal procedimiento administrativo. Todo esto habiendo recurrido a la doctrina, la Ley y la jurisprudencia.

De la realización de este trabajo, puede darse por sentado que los objetivos e interrogantes propuestas al inicio, fueron desarrolladas a cabalidad y en el orden previsto. Los resultados de esta producción escrita, deben servir para futuras investigaciones que pretendas resaltar y determinar el alcance de las garantías constitucionales antes expuestas, dentro del derecho inquilinario en materia de vivienda.

FASE I: Determinar, el Procedimiento Administrativo de las relaciones arrendaticias de vivienda en Venezuela.

Sobre esta fase, se obtuvo como resultado que en efecto dentro de la materia arrendaticia de vivienda en Venezuela existe un procedimiento administrativo previo, per se de carácter conciliatoria y que constituye un requisito para el acceso a la vía judicial según disposiciones de la Ley para la Regularización y Control de Arrendamiento de Vivienda, así como también lo determina el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Vivienda en Venezuela.

FASE II: Establecer, la eficacia de los derechos constitucionales a la acción y a la tutela de los intereses jurídicos en el procedimiento administrativo previo a las demandas, establecido en la Ley para la Regularización y Control de Arrendamiento de Vivienda.

Sobre dicho objetivo específico, resultó en la determinación de la figura de la Tutela Judicial Efectiva y el derecho a la Acción Procesal, fundamentada en la Ley y en la Constitución, aplicando analogía con respecto al procedimiento previo a las demandas en materia arrendaticia de vivienda en Venezuela, y estableciendo que, a efectos del interesado, como lo es el arrendatario, no existe respeto hacia la figura de la acción procesal y la garantía constitucional de la tutela judicial efectiva, al menos, en la medida de lo que establece el artículo 26 de la C.R.B.V.

FASE III: Señalar, los criterios doctrinales y de la jurisprudencia patria, en relación a la materia inquilinaria.

Sobre este objetivo, se alcanzó el resultado de haber definido correctamente y aclarado criterios concernientes al procedimiento previo en materia inquilinaria y las garantías constitucionales ya mencionadas, apoyándose en las determinaciones y conceptos otorgados por diferentes doctrinarios, así como también del análisis de la Constitución, la Ley, el Decreto Ley, así como jurisprudencia de carácter vinculante emanada por la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia.

4.2.- Conclusiones:

Es menester brindar organizadamente una serie de conclusiones, las cuales representan la respuesta a las diversas interrogantes que fueron realizándose a lo largo del estudio y que deben dar conclusión a los objetivos planteados al inicio de la producción. Estas conclusiones representan la visión del autor, acerca de los fundamentos legales, teóricos, en base a los cuales se realizó la

investigación, esto para poder comprobar detenidamente la obtención de los objetivos, si estos fueron alcanzados, estudiados y desarrollados completamente.

- Determinar, el Procedimiento Administrativo de las relaciones arrendaticias de vivienda en Venezuela:

Desde el inicio del trabajo, hasta la realización del marco teórico, se tuvo como norte de la producción analizar de principio a fin el procedimiento administrativo previo a las demandas, cuáles eran sus lapsos, que naturaleza tenía y cuál es su importancia para el presente estudio. Una vez realizada dicha investigación, nos encontramos con un procedimiento de índole obligatoria para poder acceder a la vía judicial a exigir la restitución de un inmueble objeto de alquiler. Dicho procedimiento que inicia con una solicitud que debe ser escrita, debidamente motivada y documentada, según el artículo 6 del Decreto, la cual deberá expresar los motivos que le asisten para poder así solicitar tal restitución del inmueble objeto de alquiler. Por supuesto dicha solicitud debe ser consecuente con lo establecido en el artículo 91 de la Ley para la Regularización y Control de Arrendamiento de Vivienda, el cual señala cuales son las causales de desalojo.

Una vez consignada la solicitud ante la SUNAVI, procede el funcionario a citar a la otra parte, para que, acompañado de su abogado de confianza, exponga sus alegatos y defensas, en una audiencia conciliatoria la cual se producirá entre los diez y quince días hábiles posteriores a la citación. Para dicha audiencia existe una segunda oportunidad en caso de que no comparezca cualquiera de las partes. Ante esta segunda oportunidad, la no comparecencia del interesado se traduce en desistimiento, mientras que la del sujeto objeto de protección, solamente adelanta la decisión por parte de la SUNAVI. Este

procedimiento culmina posterior a esta audiencia conciliatoria, o cuando la misma no se celebre en su segunda oportunidad.

El decreto prevé el escenario en el que se llegue a un acuerdo entre las partes, brindando así la posibilidad a las mismas de establecer la forma y el tiempo para ejecutar dicho acuerdo. En el caso de no llegar a un acuerdo, la ley prevé que el funcionario decidirá conforme a los argumentos y alegatos presentados ante él. Si la decisión es favorable al sujeto objeto de protección, el funcionario deberá dictar una resolución mediante la cual esa parte quedará protegida contra el desalojo, y dando así la posibilidad al interesado de acudir a la vía judicial. En el otro supuesto, donde la decisión resulta favorable al interesado, para nada garantiza la ejecución de un desalojo, puesto que el mismo decreto enuncia que ningún sujeto objeto de protección puede ser desalojado sin una decisión judicial. Esto quiere decir, que el procedimiento previo anteriormente explicado, no garantiza ningún tipo de beneficio para el interesado.

- Establecer, la eficacia de los derechos constitucionales a la acción y a la tutela de los intereses jurídicos en el procedimiento administrativo previo a las demandas, establecido en la Ley para la Regularización y Control de Arrendamiento de Vivienda.

Ya conocemos la importancia, el concepto y la definición tanto de la Acción Procesal como la Tutela Judicial Efectiva, gracias a los diversos doctrinarios que fueron precitados, así como del análisis de sus fundamentos constitucionales y la lógica jurídica. Sabemos que Venezuela es un Estado Democrático y Social, de Derecho y de Justicia, que, dado su significado, brinda a sus ciudadanos de la protección de la Ley y de la correcta aplicación de la Justicia.

Bien, cuando realizamos un análisis profundo acerca de tales Garantías Constitucionales, para determinar su aplicación en el Procedimiento Administrativo previo a las demandas, debemos señalar varios puntos destacados. En primer lugar, todo sujeto de derecho debe gozar del acceso a la justicia, en la medida en lo que lo establece la Constitución y demás ordenamiento jurídico, y tratándose a dicho acceso a la justicia como un Derecho Humano, puesto que, sin la posibilidad de acudir a los órganos jurisdiccionales, cualquier ciudadano se encuentra desprotegido al momento de hacer valer sus derechos e intereses. Segundo, se entiende que ningún Decreto Ley está por encima de la Constitución, puesto que jerárquicamente esta última está en la cima de los textos normativos, así mismo es llamada la *Madre de todas las normas*, por tanto, no puede un Decreto Ley obstaculizar entre sus disposiciones, aquello establecido en la Constitución Nacional.

Tercero, entendiendo la Acción como aquel derecho que tienen todos los sujetos de derecho de acceder a los órganos jurisdiccionales para dar iniciación a un proceso, se deduce fácilmente que no es compatible con el sometimiento a un procedimiento administrativo previo, cuando lo que se pretende en realidad es obtener una medida judicial que restablezca la posesión de un inmueble. Si bien la Ley determina como y en que medida deben llevarse los asuntos dentro de los órganos jurisdiccionales, la misma Constitución dicta que es una obligación del Estado el garantizar una justicia sin dilaciones indebidas, ni formalismo o reposiciones inútiles. Esto último es compatible con dicho procedimiento, puesto que para el arrendador tal etapa es inútil, ya que no garantiza en ningún escenario la restitución de sus derechos, así como dicho procedimiento por sí

solo, no se traduce en ningún caso en una decisión definitiva, porque como ya es de conocimiento para materializar un desalojo se necesita una orden judicial.

Para dar respuesta entonces a nuestro segundo objetivo, debemos señalar que en efecto el procedimiento previo a las demandas en materia de arrendamiento de vivienda, violenta los derechos a la acción y a la tutela judicial efectiva. Sin lugar a dudas expone al interesado a un procedimiento que es dilatorio, que no ofrece solución inmediata y que además lo priva de acudir a los órganos jurisdiccionales cuando dicha instancia administrativa no es agotada.

Lo que el legislador pretendía, tanto con la Ley para la Regularización y Control de Arrendamiento de Vivienda como con el Decreto Ley contra el Desalojo y Desocupación Arbitraria de Vivienda, no era otra cosa sino blindar jurídicamente a la parte que históricamente estuvo expuesta a desalojos y desocupaciones, sin embargo, a entender del autor, esto supuso un impacto sumamente negativo hacia la parte del arrendador. Esto ya se evidenciaba en la modificación de las causales del desalojo, así como en las formas de establecer el canon de arrendamiento, sin embargo, el desequilibrio entre una parte y otra se evidencia formidablemente cuando hablamos de las formas de desalojar al arrendatario, ya que para el arrendador esto supone una dificultad aún mayor.

- Señalar, los criterios doctrinales y de la jurisprudencia patria, en relación a la materia inquilinaria.

Conociendo conceptos acerca de la tutela judicial efectiva y la acción, de mano de autores como Brewer, Carocca, Couture, Lehmann, entre otros, debemos señalar que los conceptos otorgados son incompatibles con la existencia de un procedimiento

administrativo previo como el establecido en el Decreto Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Vivienda, ya que no puede concebirse la idea de que un procedimiento que a priori debe ser conciliatorio, sirva como piedra de traba para el acceso a la justicia, y más cuando en la mayoría de los casos, cuando un arrendador acude a solicitar la restitución de su inmueble, ya existe una mala relación entre él y su arrendatario.

Autores como Lehmann (2.011) avisaban que la entrada en vigencia de tal decreto representaba un retraso, dada la injerencia de la administración pública en asuntos que preferiblemente deben ser ventilados mediante la vía judicial. Y es que no es lo mismo establecer tal requisito como lo es la audiencia conciliatoria, que por su naturaleza debe ser voluntaria, con gozar de dicha oportunidad más adelante en la vía judicial. Otros autores como Lovera (2.014) señalan que no tiene sentido alguno para el interesado, tener que llevar a cabo dicho procedimiento puesto que indefinidamente de lo que decida el funcionario encargado, deberá acudir a la vía judicial si quiere materializar tan desalojo, dado el impedimento de celebrar un desalojo sin decisión judicial.

La jurisprudencia por su parte, lejos de solventar dicha situación o de facilitar los procedimientos, nos deja una Sentencia como la es la Número 1.171 de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, publicada en Gaceta Oficial N.º 40.773 de fecha viernes 23 de octubre del año 2.015, que aunado a la extrema dificultad que supone para el interesado el obtener una sentencia favorable que declare con lugar el desalojo, suspende indefinidamente los desalojos y desocupaciones hasta tanto no se reubique a dicha familia.

Es difícil determinar hasta donde es capaz de llegar el legislador para complacer o sobreproteger a un determinado grupo de ciudadanos, todo en aras de garantizar el derecho a la vivienda. ¿Acaso no es también un Derecho la Tutela Judicial Efectiva o el Derecho a la Propiedad Privada? No se puede hablar de que existe tal tutela si aún cuando ya hay una sentencia definitiva con respecto a un desalojo, no puede ejecutarse la misma por no haberse podido reubicar al arrendatario.

Considera la autoría, que dicho procedimiento es totalmente incompatible con el Derecho a la Acción, en base a los conceptos desarrollados y previamente descritos, de la misma forma, no goza el Arrendador de la Tutela Judicial Efectiva de sus derechos e interés durante dicho procedimiento, e incluso más allá, cuando este culmina y no puede materializarse la sentencia que en teoría debe restituir una situación jurídica infringida. Esta etapa administrativa previa a las demandas, prioriza al igual que el resto del Decreto Ley y la Ley para la Regularización y Control de Arrendamiento de Vivienda, el Derecho a la Vivienda por encima del Derecho a la Acción, a la Tutela Judicial Efectiva, y a la Propiedad Privada.

- Constitucionalidad del Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Vivienda

Si bien no constituye uno de los objetivos a desarrollar por parte de esta producción, es menester señalar que, tratando este decreto de nivelar una carga histórica, con respecto al que durante años fue débil legalmente, como lo fue el arrendatario, terminó sobrepasándose en la medida en las que otorgó beneficios en pro del derecho a la vivienda. Si se determina que dicho procedimiento previo atenta contra principios fundamentales

de un Estado de Justicia, como lo son el Acceso a la Justicia y al goce de la Tutela Efectiva de sus Derechos e Intereses, y que están fundamentados en nuestra Constitución, puede establecerse que efectivamente dicho procedimiento atenta contra las disposiciones contenidas en la Carta Magna, aun cuando pretenda blindar el llamado Derecho a la Vivienda.

4.3.- Recomendaciones:

En base a todo lo dicho con anterioridad, es un deber de parte del autor otorgar algunas recomendaciones con respecto a la problemática planteada, los objetivos desarrollados y las conclusiones explicadas para futuras investigaciones.

- Analizar en el futuro si existen nuevos decretos, sentencias, o incluso la entrada en vigencia de una nueva ley que modifique el procedimiento administrativo previo a las demandas que contempla la Ley para la Regularización y Control de Arrendamiento de Vivienda, así como el Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Vivienda.
- Determinar por propia cuenta aspectos que no haya desarrollado este estudio sobre la materia de arrendamiento de vivienda, así como estar al tanto de decisiones que alteren las condiciones actuales en dicha materia.
- Realizar un análisis profundo acerca de la figura de la Tutela Judicial Efectiva y su importancia para el Derecho Procesal en general.
- Establecer un criterio acerca de la necesidad de proteger el derecho a acceder a órganos jurisdiccionales, sin dilaciones indebidas, ni reposiciones inútiles.

- Estudiar nuevas vertientes doctrinales acerca de la materia de arrendamiento de vivienda, así como analizar nuevas resoluciones y decisiones que temporalmente afecten la aplicación de las leyes aquí descritas, por casos de fuerza mayor como lo es la Pandemia de Covid-19
- Comparar el derecho inquilinario venezolano con el derecho inquilinario en otros países del continente americano y de Europa.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Libros:

Bavaresco, A. (2013). *Proceso Metodológico en la Investigación. (Cómo hacer un diseño de investigación) 6ta edición*. Imprenta Internacional. Maracaibo, Venezuela.

Brewer, A. (2007). *Crónica sobre la 'in' Justicia Constitucional, la Sala Constitucional y el Autoritarismo en Venezuela*. Caracas, Colección Instituto de Derecho Público Universidad Central de Venezuela N.º 2. Editorial Jurídica Venezolana.

Brewer, A. (2004) *La Constitución de 1.999. Derecho Constitucional Venezolano, Régimen Constitucional Relativo a la Administración Pública, Tomo I*. Editorial Jurídico Venezolana. Caracas, Venezuela.

Cabanellas De Las Torres, G. (2005) *Diccionario Jurídico Elemental*. Editorial Heliastra, Actualizado, corregido y aumentado por Cabanellas De Las Cuevas. Buenos Aires, Argentina.

Carocca, A. (1.998). *Garantía Constitucional de la Defensa Personal*. J.M. Bosch Editor. España.

Couture, E. (2005). *Fundamentos del Derecho Procesal Civil*. Editorial b de f Montevideo-Buenos Aires, Uruguay-Argentina.

Dromi, José Ramón. (1.986) *El procedimiento administrativo*. Editorial I.E.A.L. Madrid, España

Fraga, G. (1.984) *Derecho Administrativo*. Editorial Porrúa S.A., México

Hurtado, J. (2.002). *Metodología de la Investigación. Guía para la comprensión holística de la ciencia*. Quirón Ediciones & Sypal. Colombia-Venezuela

Lehmann, A. (2.011). *El Arrendamiento de Viviendas en Venezuela: ficción o realidad*.
Revista de la Facultad de Derecho U.C.A.B.

Lovera, I. (2.014). *Claves para la comprensión de la nueva legislación de arrendamientos de vivienda en Venezuela*. Revista Chilena de Derecho y Ciencia Política.

Montilla, J. (2.008) *La Acción Procesal y sus diferencias con la pretensión y la demanda*.
Cuestiones Jurídicas, Vol. II. Universidad Rafael Urdaneta. Maracaibo, Venezuela.

Prado, R. (2.002) *Comentarios sobre el Derecho a la Tutela Judicial Efectiva en el Sistema Jurídico Administrativo Venezolano*. Revista de Estudiantes de Derecho de la Universidad de Monteávila.

Rengel, A. (1994). *Tratado De Derecho Procesal Civil Venezolano*. Tomos I, II, III.
Editorial Arte. Caracas

Soriano, R. (1.993). *Compendio de Teoría General del Derecho*. Editorial Ariel. Barcelona, España.

Torres, M. (1992). *La investigación científica: cómo abordarla*. Universidad Autónoma de Chihuahua. México.

Quiroz, E. (2.005). *Teoría de la Constitución*. Editorial Porrúa. México

Leyes y Jurisprudencia:

Constitución de la República Bolivariana de Venezuela de 1999. Gaceta Oficial 5.908 del 19 de febrero de 2.009.

Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Vivienda. Gaceta Oficial N.º 39.668 del 6 de mayo de 2.011. Presidencia de la República.

Ley para la Regularización y Control de Arrendamiento de Vivienda. (2.011). Gaceta oficial N.º 6053, del 12 de noviembre de 2.011.

Sentencia Número 1.171 de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia. Gaceta Oficial N.º 40.773 de fecha viernes 23 de octubre del año 2.015.