



REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA

UNIVERSIDAD JOSÉ ANTONIO PÁEZ

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS

ESCUELA DE DERECHO

**ANÁLISIS DE LA PROCEDENCIA DE LA MEDIDA CAUTELAR DE
SECUESTRO EN LA LEGISLACIÓN INQUILINARIA VIGENTE.**

Autores:

Gálea, Raúl

C.I.:20.180.600

López, Lizmar

C.I.: 24.497.409

San Diego, Marzo 2018



REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
UNIVERSIDAD JOSÉ ANTONIO PÁEZ
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS
ESCUELA DE DERECHO

**ANÁLISIS DE LA PROCEDENCIA DE LA MEDIDA CAUTELAR DE
SECUESTRO EN LA LEGISLACIÓN INQUILINARIA VIGENTE.**

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

Gálea, Raúl

C.I.: 20.180.600

Lopez, Lizmar

C.I 24.497.409

San Diego, Marzo de 2018

DEDICATORIA

Queremos dedicarle este logro a Dios que gracias él pudimos llegar a tan esperada meta de vida. A nuestros padres por ser nuestros pilares de apoyo en todo momento. A nuestros hermanos por estar ahí siempre y apoyarnos. A nuestro compañeros de clases por estar presente y ayudarnos mutuamente. A los compañeros que no pudieron continuar la carrera, por estar presente en todo momento apoyándonos desde lejos. Y por último a nuestro gran admirable compañero Eliutt González que a pesar de no estar físicamente con nosotros es parte siempre de esta promoción.

AGRADECIMIENTO

Principalmente a Dios por permitirnos llegar hasta donde estamos, a nuestros padres por ser quienes nos apoyan y nos ayudan a salir adelante en todos los aspectos de nuestras vidas y gracias a ellos somos las personas que somos hoy. A nuestros hermanos por apoyarnos incondicionalmente a través este proceso y ser nuestros confidentes y fieles consejeros, a mis compañeros de clases por estar ahí y permanecer juntos hasta el final. Y por último a nuestro tutor Alejandro Vieira por orientarnos a realizar nuestro trabajo de grado y al jurado calificador por tomarse su tiempo y estar presente en este momento.

A la universidad por ser nuestra casa de estudio por 4 años, por permitirnos obtener nuestro título como abogados de la República. A los excelentes docentes que ahora somos colegas, que toman de su tiempo para aportar un granito de arena enseñándonos y formándonos como abogados.

INDICE

Constancia de Aprobación.....	ii
Dedicatoria.....	iii
Agradecimientos.....	iv
Índice.....	v
Resumen.....	vi
Introducción.....	7
CAPÍTULO	
I EL PROBLEMA	
Planteamiento del Problema.....	8
Formulación del Problema.....	12
Objetivos del Estudio.....	12
Justificación del Estudio.....	13
Limitaciones de la investigación.....	14
II MARCO TEÓRICO	
Antecedentes.....	16
Bases Teóricas.....	18
Bases Legales.....	42
Definición de Términos Básicos.....	48
III MARCO METODOLÓGICO	
Tipo de Investigación.....	52
Métodos y Técnicas de Investigación.....	53
Fases de la investigación.....	56
Fuentes de conocimiento.....	58
IV RESULTADOS CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	
Resultados.....	59
Conclusiones.....	65
Recomendaciones.....	66
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	68



REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA

UNIVERSIDAD JOSÉ ANTONIO PÁEZ

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS

ESCUELA DE DERECHO

**ANALISIS DE LA PROCEDENCIA DE LA MEDIDA CAUTELAR DE
SECUESTRO EN LA LEGISLACIÓN INQUILINARIA VIGENTE.**

Autores:

Gálea, Raúl C.I.: 20.180.600

López, Lizmar C.I.: 24.497.409

Tutor Académico: Alejandro Vieira

Marzo 2018

RESUMEN

El ordenamiento jurídico venezolano consagra en su Carta Magna, una gama de principios y garantías como mecanismos de protección para el ciudadano en el ejercicio de sus derechos. Desde esta óptica en la tutela judicial efectiva y el debido proceso son de vital importancia al momento de exigir ante los órganos competentes materia que les competen, como es el caso de los arrendamientos inmobiliarios de uso comercial, considerándose que las medidas cautelares son concebidas como la tutela jurídica que el Estado otorga a las partes para asegurar el cumplimiento de la pretensión o solicitud. El trabajo de grado tiene como objetivo analizar la procedencia de la medida cautelar de secuestro en la legislación inquilinaria vigente. Para ello se realizó una investigación de tipo documental bajo el enfoque de la dogmática jurídica con revisión de diversas referencias bibliográficas y textos legales, que permitió concluir que la medida cautela del secuestro en la Ley para la Regularización de los Arrendamientos de Uso Comercial ha de ser modificada para que contemple los procedimientos a ser aplicados vía administrativa y se eliminar que el Órgano rector competente no pueda dictar medidas cautelares, violentando así las garantías del debido proceso y tutela judicial efectiva.

Palabras Claves. Debido proceso, tutela judicial efectiva, secuestro, medida cautela

INTRODUCCION

El desarrollo de la investigación se plantea de manera sencilla y generalizada, para la comprensión del mismo y para ello se realiza una investigación de tipo documental bibliográfica, con diseño de la dogmática jurídica; con el propósito de sustentar el análisis de la procedencia de la medida cautelar de secuestro en la legislación inquilinaria vigente. Partiendo de los principios y garantías constitucionales de la tutela judicial efectiva y el debido proceso como garantías del ciudadano en el ejercicio de los derechos que se le otorgan con rango constitucional y legal. Para ello se estructuró la investigación con el desarrollo de cuatro capítulos, los cuales son descritos a continuación:

Capítulo I: Denominado el problema, se expone todo lo relacionado con el Planteamiento del Problema, los Objetivos que intervienen en la investigación y la Justificación y limitaciones de la investigación.

Capítulo II: Comprende lo referente al Marco Teórico, se ubica acá los Antecedentes de la Investigación, que sirvieron de fundamento a este informe de pasantías, las bases teóricas basadas en las teorías y modelos que fundamentan la investigación, las bases legales y la definición de términos básicos.

Capítulo III: Es el Marco Metodológico, planteando el Tipo de Investigación, el método y técnicas de investigación aplicadas, las fases metodológicas de la investigación y las fuentes de conocimiento.

Capítulo IV: Resultados, conclusiones y recomendaciones de la investigación. Interpretación.

Finalmente se presentan las referencias bibliográficas consultadas en la investigación.

CAPÍTULO I

EL PROBLEMA

1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El derecho constitucional es una rama del Derecho Público que tiene por objeto el estudio de las normas relativas a la estructura fundamental del Estado, a las funciones de los distintos órganos o entes que lo componen: Poderes Públicos, y a las relaciones de estos entre sí y con los ciudadanos. También abarca todo lo concerniente a la forma del Estado, del gobierno, al igual que los principios, garantías y derechos fundamentales de las personas y la regulación de los Poderes Públicos. Se sustenta en la constitución, denominada también Carta Magna, que es el pilar fundamental del orden jurídico de un Estado, la cual prevalece y está por encima de cualquier otra ley. En Venezuela se encuentra vigente, desde Diciembre del año 1999, la constitución de la República Bolivariana de Venezuela (Gaceta Oficial N° 5.453 Extraordinario del 24 de Marzo del 2000), que en su artículo 7 la estatuye como "la norma suprema y el fundamento del ordenamiento jurídico, a la que todas las personas y los órganos que ejercen el Poder Público están sujetos".

Desde estas perspectivas, el derecho constitucional está sumergido por una gran cantidad de principios que definen a todo aquel que practica del Derecho Procesal, entre estos principios se tiene uno importante que es el principio del debido proceso (consagrado en el artículo 49 C.R.B.V.) éste es un principio jurídico procesal, según el cual toda persona tiene derecho a ciertas garantías mínimas, tendientes a asegurar un resultado justo y equitativo dentro del proceso, y a permitirle tener oportunidad de ser oído y hacer valer sus pretensiones frente al juez. Igualmente, hay otros principios

como el principio de la igualdad, el principio del juez natural, y uno de gran importancia como lo es el principio a la tutela judicial efectiva, que consiste en que toda persona tiene derecho de acceso a los órganos de administración de justicia para hacer valer sus derechos e intereses, e incluso los colectivos o difusos, a la tutela efectiva de los mismos y a obtener con prontitud la decisión correspondiente (CRBV, 1999: art. 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.

En el mismo orden de ideas, Carroca (1998) expresa que:

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. (p33)

También dentro de este principio de tutela judicial efectiva forma parte un tema importante para el desarrollo de esta investigación que es el de las medidas cautelares concebida como la tutela jurídica que el Estado otorga a las partes para asegurar el cumplimiento de la sentencia; para impedir que al final el obligado se haga insolvente o eluda en cualquier forma la efectiva reparación del derecho lesionado, para impedir que sus decisiones resulten ilusorias (Humberto Cuenca). Dentro de las medidas cautelares se tiene en conocimiento que existen medidas cautelares preventivas que son consideradas dentro de las medidas cautelares, tienen efectos de asegurar la ejecución

forzosa del fallo, lo que ha conducido a denominarlas medidas preventivas típicas. Las medidas cautelares preventivas típicas son:

- El embargo de bienes muebles; Medida cautelar adoptada por la autoridad judicial para asegurar el resultado de un proceso y que recae sobre determinados bienes muebles cuya disponibilidad se impide. El embargo es la retención, secuestro o prohibición de disponer de ciertos bienes sujetos a responder eventualmente de una deuda u obligación.
- El secuestro de bienes determinados; El secuestro es el depósito de bienes muebles o inmuebles materia de un litigio que, en manos de terceros y para fines preventivos y de conservación, hacen los interesados o decreta el Tribunal.
- La prohibición de enajenar y gravar bienes inmuebles; Esta medida no afecta ni perturba de manera inmediata al afectado, constituye una limitación al derecho de propiedad y por lo tanto su interpretación debe ser siempre restrictiva y no puede aplicarse de manera analógica.

Los requisitos de procedencia de las medidas preventivas anteriormente mencionadas son que exista riesgo manifiesto de que quede ilusoria la ejecución del fallo y siempre que se acompañe un medio de prueba que constituya presunción grave de esta circunstancia y del derecho que se reclama para que de esta manera puedan ser decretadas las medidas preventivas por el Juez que conoce de la causa.

Cabe destacar que, Existen otras medidas que no son las típicas como lo son las medidas preventivas innominadas, que son otras providencias que el juez puede dictar, medidas asegurativas o conservadoras que no son ni secuestros, ni embargos, ni prohibición de enajenar o gravar, por el contrario pueden ser autorizaciones o pueden ser prohibiciones, pero no recaen directamente sobre bienes.

El artículo 588 del Código de Procedimiento Civil están establecidas las medidas nominadas e innominadas, las últimas palabras en el único aparte del artículo, el cual expresamente dice: "Podrá también el juez acordar cualesquiera disposiciones complementarias para asegurar la efectividad y resultado de la medida que hubiere decretado". Las medidas cautelares innominadas son aquellas medidas inherentes a la función de juzgar y de ejecutar lo juzgado que puede otorgar el juez en el curso del contradictorio para proteger a alguna de las partes contra una lesión a que puede estar expuesta por la prolongación del proceso.

Las medidas nominadas requieren para su procedencia el "fumus bonis iure" y el "periculum in mora", pero las providencias innominadas requieren además el peligro de que se siga lesionando el derecho de quien lo solicita. Estas medidas son un argumento, un mecanismo que tiene las partes en el proceso para evitar que quede ilusoria la ejecución de ese fallo; estas medidas no solamente existen en el procedimiento ordinario civil sino que también están previstos en los distintos ordenamientos venezolanos en los cuales cabe destacar el que se encuentra dentro de la legislación inquilinaria. Dentro de la legislación inquilinaria tenemos previsto que existen en la actualidad tres leyes vigentes que cada una rigen el destino de uso de inmuebles distintos.

1. Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (L.A.I.). G.O. 36.845 del 07/12/1999. Decreto n° 427 del 25 de octubre de 1999.
2. Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda (L.R.C.A.V.). G.O. n°6.053 extraordinario 12 de noviembre del 2011.
3. Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial (L.R.A.I.U.C.). G.O. n°40.418 del 23 de mayo de 2014.

Dentro de cada una de estas leyes, se demostrará si existe la posibilidad de decretar medidas preventivas, enfocándose en la medida de secuestro en las

legislaciones inquilinarias. Las medidas preventivas típicas existentes en la legislación inquilinaria, son el embargo de bienes muebles, secuestro de bienes determinados y prohibición de enajenar y gravar bienes inmuebles. Una de las medidas que causa mayor efecto psicológico en la parte es la medida del secuestro, porque dicha medida implica la desocupación de personas y de cosas; de allí es que se plantea la interrogante, que el arrendamiento si es precisamente otorgar el uso y goce de un bien mueble o inmueble, y siendo esta medida de gran aplicabilidad en el área de arrendamiento que tiene por efecto de despojarse de una cosa determinada objeto del litigio, hace necesario estudiar esa medida preventiva en las distintas legislaciones inquilinarias.

1.2 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

Con base a la situación problemática planteada, se formula la siguiente interrogante:

¿Cuál es la procedencia de la medida cautelar de secuestro en la legislación inquilinaria vigente?

1.3 OBJETIVOS DE LA INVESTIGACION

1.3.1 Objetivo General

Analizar la procedencia de la medida cautelar de secuestro en la legislación inquilinaria vigente.

1.3.2 Objetivos Específicos

- Contextualizar el contenido teórico de la medida cautelar de secuestro.
- Señalar los criterios jurisprudenciales en materia general de las medidas cautelares de secuestro

- Precisar el marco normativo jurídico inquilinario donde se encuentra presente la medida de secuestro.

1.4 JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO

A través de la presente investigación, se obtendrán una serie de datos en los que se evidenciará si la medida de secuestro es procedente o no en las legislaciones inquilinarias. El tópico es importante ya que al estudiar esta medida preventiva de secuestro que es un derecho constitucional respaldado en la tutela judicial efectiva, se verá en cual ley inquilinaria es procedente y en cual no, explicando detalladamente las razones de ésta, y por otra parte su efecto con las garantías del debido proceso.

En el derecho constitucional a la tutela judicial efectiva existen garantías que integran este principio las cuales son las siguientes:

- Derecho de acceso a los órganos jurisdiccionales
- Derecho al debido proceso
- Decisión ajustada a derecho
- Derecho a recurrir de la decisión
- Derecho a ejecutar la decisión

Todo esto en conclusión de que cada una de estas garantías son fundamentales porque dentro de este principio, una de las garantías al debido proceso es que no quede ilusoria la ejecución de la sentencia y esto es posible a través de las medidas cautelares, haciendo hincapié específicamente en la medida preventiva de secuestro.

La realización de este estudio se justifica, por cuanto constituye una necesidad para los profesionales del Derecho que ejercen en materia inquilinaria, de igual forma,

se beneficiarán los estudiantes de las diferentes Escuelas de Derecho de Venezuela, ya que respondería a la necesidad de profundizar los conocimientos en el ámbito inmobiliario y estar actualizados en la materia.

La información que resulte de esta investigación puede servir para los estudiantes de las Escuelas de Derecho del país, para que al momento de buscar información la encuentren de manera clara, precisa y fácil. Ya que en la materia inquilinaria no hay suficientes investigaciones. Y le sirva a las autoridades para resolver los inconvenientes que se encontraran más adelante a la hora de dictar la medida cautelar de secuestro en una de las legislaciones inquilinarias.

Igualmente, el estudio que se presenta ofrece la ventaja de conocer el Derecho Inquilinario a la luz del ordenamiento jurídico venezolano, también de conocer sobre las medidas cautelares en especial la del secuestro.

En cuanto a la información que se produjo, se persigue también el aporte de conocimiento sobre el tema, de manera que los profesionales del derecho, los estudiantes y toda aquella persona que de una u otra forma estén involucrados en el Derecho Inquilinario, puedan manejarlo sin caer en ambigüedades que se observan en el Poder Público venezolano.

Con la investigación se pretende aportar la idea básica de la justicia, de allí que al ser leído y analizado pueda contribuir a que se tomen las decisiones que favorezcan a la población venezolana.

1.5 LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN

Esta parte refleja las restricciones que se tienen para poder expandir o generalizar los resultados, así como el reconocimiento de las incidencias de otras

variables que en el proceso de la investigación no se controlan. Acá se consideró como limitantes la novedad de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial y la escasez de la doctrina y jurisprudencia sobre la materia.

CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

Una vez definido el planteamiento del problema y precisado los objetivos general y específicos, que determina los fines del presente trabajo de investigación, es necesario establecer los trabajos que le anteceden, los cuales están compuestos por investigaciones elaboradas con anterioridad que tienen a su vez similitud con el tema de estudio actual. De igual forma, se mostrarán las bases legales, teorías relacionadas, y conceptos relativos a la procedencia de la medida cautelar de secuestro en la legislación inquilinaria vigente, que orientaron el sentido de la investigación.

2.1 ANTECEDENTES DE LA INVESTIGACIÓN

Según Arias (2014), en su libro titulado **“El Proyecto de Investigación, Introducción a la metodología científica”**, establece:

El Marco Teórico los antecedentes de la investigación definiéndolo como los estudios previos: trabajos y tesis de grado, trabajos de ascenso, artículos e informes científicos relacionados con el problema planteado, es decir, investigaciones realizadas anteriormente y que guardan alguna vinculación con nuestro proyecto, por lo que no deben confundirse con la historia del objeto en cuestión. Los antecedentes reflejan los avances y el estado actual del conocimiento en un área determinada y sirven de modelo o ejemplo para futuras investigaciones. (p27)

Siendo esto importante ya que se podrá evidenciar cuales investigaciones son de utilidad, porque permitirá hacer comparaciones con las demás tesis y así observar cómo se trató el problema en esa oportunidad, dando la oportunidad de agregar datos de importancia a la presente investigación.

En este sentido, Bello, M (2014), presenta un trabajo de investigación titulado “**Tutela preventiva, medidas cautelares y su vinculación con la tutela judicial efectiva**”, quien optó para el título de Especialista en Derecho Procesal en la Esta investigación estuvo dirigida al estudio de la tutela preventiva y tutela cautelar bajo la nueva concepción del Estado Social y de Derecho plasmada en la Constitución de 1999, y su relación con la tutela judicial efectiva. El objeto de esta investigación estuvo centrado a analizar las medidas preventivas y cautelares como potestades de los órganos del Poder Público para realizar plenamente los lineamientos constitucionales sobre protección de los derechos ciudadanos, y se realizó a través del estudio de las funciones preventivas de los órganos de Poder Público, analizándose varias leyes relacionadas con las competencias de los órganos de la Administración Pública, así como las razones por las cuales éstos no ejercen tutela cautelar, analizando sus competencias y su potestad para dictar tutela preventiva. Como quiera que la institución de las medidas cautelares forma parte de la tutela preventiva del órgano jurisdiccional, se estudió de manera general el sistema cautelar venezolano y normativas en el Derecho Comparado. Se analizó la importancia y eficacia de las medidas preventivas como herramienta del proceso, que es el instrumento para la realización de la justicia, y la relación de la tutela efectiva y las medidas cautelares.

Su conclusión fue que se logró determinar el alcance jurídico de la tutela judicial efectiva y la función de las medidas cautelares en la eficacia y eficiencia de la sentencia, por lo que se concluye que el sistema cautelar en toda su expresión, constituye el mecanismo fundamental que permite al proceso cumplir el rol de

instrumento para la realización de la justicia que no es otra cosa que la tutela judicial efectiva. Por lo que podemos decir que su trabajo es de importancia para esta investigación ya que la tutela judicial efectiva garantiza un mecanismo eficaz que permita a los particulares restablecer una situación jurídica vulnerada y está integrada por el derecho de acceso, por lo que se verá más adelante en la investigación que en una de las leyes de las legislaciones inquilinarias está prohibida la medida cautelar de secuestro, por consiguiente se hace imposible la realización de la justicia que es la tutela judicial efectiva.

Asimismo Acuña, Y (2014), presenta su trabajo de grado para el título de Especialista en Derecho Procesal, la cual se tituló “**Tutela judicial efectiva y debido proceso en Venezuela**”. Donde la principal ley que utilizó fue la Constitución de la República. En el cual se concluye que tanto la tutela judicial efectiva como el debido proceso son derechos fundamentales, inherentes a la dignidad humana y que representan el valor supremo que justifica la existencia del Estado y sus objetivos, constituyendo el fundamento esencial de todos los derechos que con calidad de fundamentales habilita el ordenamiento, sin el cual el Estado adolecería de legitimidad y los derechos carecerían de un adecuado soporte direccional.

Una vez más se tiene que la tutela judicial efectiva es fundamental en el derecho, así como también el debido proceso que reviste los elementos necesarios para hacer posible la eficacia del derecho contenida en las normas jurídicas vigentes. En consecuencia se puede decir que estas dos (tutela judicial efectiva y el debido proceso) están estrechamente vinculadas ya que ambas representan el fin supremo del derecho que es la justicia.

2.2 BASES TEÓRICAS

Una vez definido el planteamiento del problema y precisados los objetivos generales y específicos, que determinan los fines de esta investigación, es necesario establecer las bases teóricas que sustentan el estudio en cuestión, estableciendo las relaciones entre las teorías y conceptos relativos a la procedencia de la medida cautelar de secuestro en la legislación inquilinaria vigente.

PRINCIPIOS CONSTITUCIONALES

En primera instancia, una de las teorías que se consideró para la debida comprensión del tema en cuestión fue, la debida ilustración de los Principios Constitucionales, siendo estas disposiciones que tienen una preeminencia excepcional ante los demás dispositivos constitucionales. Son núcleos en las áreas previstas de todo el componente normativo que forma la Constitución. Ellos sirven de esquema valorativo y orientador para el desarrollo del mismo texto constitucional. Los principios aluden fundamentalmente a la forma de gobierno, de Estado, separación de poderes, al ejercicio de la soberanía, etc. en el caso Venezolano, la Constitución de 1999, etiqueta unas disposiciones como “principios fundamentales”, que de manera general definen las bases que orientan la organización jurídica-política del Estado.

GARANTÍAS CONSTITUCIONALES

Por otra parte, se enlazan a estos, las garantías constitucionales, siendo estas los mecanismos que establece la Constitución para prevenir, cesar o enmendar la violación de un derecho que está reconocido en la misma. Sin la garantía, los derechos serían meros enunciados líricos que no tendrían eficacia jurídica alguna en la realidad.

Aunado a esto, la teoría garantista de L. Ferrajoli (2001:36), establece que “la existencia de un derecho demanda la creación de una garantía adecuada”

TUTELA JUDICIAL EFECTIVA

Asimismo, es oportuno precisar que es la tutela judicial efectiva, donde Rivera (2002 22), explica que “no solo supone el derecho de acceso a la justicia y a obtener con prontitud la decisión correspondiente, sino que comporta de igual forma la obligación que tiene la Administración de justicia, en respeto del derecho constitucional a la igualdad” prevista en el artículo 21 de la CRBV y a decidir una controversia de una manera imparcial y equitativa.

Además, el derecho a la tutela judicial efectiva apunta a garantizar un mecanismo eficaz que permita a los particulares restablecer una situación jurídica vulnerada y está integrado por el derecho de acceso; el derecho a la gratuidad de la justicia; el derecho a una sentencia sin dilaciones indebidas, oportuna, fundamentada en derecho y congruente; a la tutela cautelar y a la garantía de la ejecución de la sentencia (CRBV, 1999: art. 26).

En el derecho constitucional a la tutela judicial efectiva existen garantías que integran este principio las cuales son las siguientes:

Derecho de acceso a los órganos jurisdiccionales: El acceso a los órganos de la Administración de Justicia, manifestación de la tutela judicial efectiva, se materializa y ejerce a través del derecho autónomo y abstracto de la acción, a través de la cual, se pone en funcionamiento o se activa el aparato jurisdiccional, en busca de un pronunciamiento, sea éste favorable o no al accionante, por lo que al ejercitarse la acción y obtenerse un pronunciamiento jurisdiccional, el cual pudiere acoger o no la pretensión del accionante, el derecho o garantía constitucional de la acción queda

satisfecho, pues ésta no mira al pronunciamiento favorable del sujeto que haya ejercido la acción.

Derecho al debido proceso: para Díaz (2004:19) el derecho al debido proceso supone la sustanciación del juicio con arreglo a las garantías fundamentales de índole procesal, las cuales fundamentalmente protegen el derecho a la defensa, así como la certeza y seguridad jurídicas.

Decisión ajustada a derecho: Escovar (2001:33), explica que una decisión cumple con el fundamental requisito de la motivación, cuando expresa sus razones a través de contenidos argumentativos finamente explicados, lo que significa, que el juzgador la ha elaborado con objetividad y en condiciones de imparcialidad, es decir, que como razonado, la motivación permite conocer el criterio que ha asumido el juez antes de haber tomado la decisión.

Derecho a recurrir de la decisión: como se ha venido señalando, ese conjunto de actos procesales realizados ante el órgano jurisdiccional, culmina con la decisión que dictará el operador. En esta decisión como es lógico, habrá un ganador y un perdedor, y precisamente aquel sujeto que resulte perjudicado con el fallo dictado, no con los motivos de hecho y de derecho que sostienen el dispositivo del mismo, sino con el propio dispositivo, constitucionalmente tiene el derecho de impugnar la decisión por la vía de los recursos legales que regula la Ley.

Derecho a ejecutar la decisión: el último de los elementos que constituyen una emanación de la garantía a la tutela judicial efectiva, es precisamente, el derecho a la efectividad de la decisión judicial, a ejecutar la orden judicial contenida en el fallo emitido, lo cual se traduce, como expresa Carroca , (citado por Bello y Jiménez, 2004: 136), que el operador de justicia que por omisión, pasividad o defecto de entendimiento, se aparta, sin causa justificada de lo previsto en el fallo que debe ejecutarse, o se abstiene de adoptar las medidas necesarias para su ejecución, cuando

le sean legalmente exigibles, desconoce la garantía a la tutela judicial efectiva a través del régimen de ejecución y efectividad en el cumplimiento de la decisión judicial.

La tutela jurisdiccional cautelar, puede definirse, como aquella que va dirigida a hacer cesar el peligro de un daño en potencia, impidiendo la comisión o continuación de un acto perjudicial al interesado, o facilitando la actuación futura del derecho mismo. La tutela jurisdiccional cautelar comprende todos los actos judiciales que persiguen un fin preventivo de modo explícito y directo, a diferencia de las restantes normas jurídicas que presentan ese mismo fin, pero implícitamente contenido en ellas.

La tutela cautelar igualmente, que tienden de un modo exclusivo a la prevención de un daño y su operancia en el derecho procesal, primordialmente en las acciones prohibitivas. "Chiovenda, en una memorable relación general presentada al Congreso internacional de derecho comparado, celebrado en La Haya en agosto de 1932, ha expuesto, de manera insuperable, en evidencia, y también a través de sugestivas referencias históricas y comparatísticas, que esta acción se dirige a la obtención de un tipo de tutela que corresponde a la función más delicada, más elevada, más autónoma del proceso civil.

Michelli (2013) ha conceptualizado la acción preventiva definitiva como la que persigue evitar la violación de un derecho ante la amenaza seria de ser violado, presuponiendo un fundado temor, o sea, el interés actual y serio en el demandante, para evitar peticiones relativas a presuntas y quiméricas amenazas. La jurisdicción cautelar se ejerce mediante la impetración de una demanda formal, principal, cuya estimación por parte del juez origina efectos permanentes de condena, constitutivos o mero-declarativos que propenden a reprimir el peligro de daño. La acción preventiva no

satisface el derecho subjetivo material desde que el mismo no ha sido aún objeto de un desconocimiento o violación, sino, más bien, satisface un derecho de prevención (interés sustancial), según el cual, acorde con el valor "prevención" de todo el Derecho, antes visto, el titular tiene la facultad de pedir al Estado la protección contra el perjuicio que ya de por sí supone el peligro de ser violado.

De esto se sigue que el derecho subjetivo de prevención es meramente formal, pura acción según Chiovenda, en el sentido que sólo es ejercible frente al Estado, mas no contra los demás sujetos obligados a respetar o cumplir el verdadero derecho material cautelado; dicho en otros términos, nadie tiene la obligación de cautelar, por lo que no puede existir correlativamente un derecho sustancial a la prevención. Igualmente es pura acción el derecho a la protección posesoria mediante amparo o restitución, ya que sólo depende de la posesión actual ultra-anual y no del derecho a poseer o usar la cosa.

DEBIDO PROCESO

Ahora bien, en una estrecha vinculación a la tutela judicial efectiva, aparece entonces el debido proceso, como el nexo indisoluble entre la regulación normativa de índole abstracta y general y su aplicación a un caso concreto y particularizado. En este orden, el concepto de debido proceso está directamente influido por la concepción política vigente en la organización de cada Estado; de tal modo, en un Estado de Derecho las garantías del imputado deben sustentarse en el respeto de su dignidad humana y la garantía efectiva y real de los valores superiores del ordenamiento jurídico: igualdad, libertad, justicia y paz.

Linares (2002: 19), a su vez, sostuvo que el “debido proceso exige que nadie pueda ser privado judicialmente de su libertad, sin el estricto cumplimiento de procedimientos establecidos por la ley”; al mismo tiempo, tal ley no puede ser una mera apariencia formal, sino que debe dar al imputado la posibilidad real de exponer razones para su defensa, probarlas y esperar el dictado de una sentencia motivada. Igualmente, Ambrosio (2000: 44) dice que, “el debido proceso es una noción compleja de la cual pueden visualizarse dos perspectivas: Una procesal y otra sustancial, sustantiva o material”.

La perspectiva procesal es aquella que engloba las instituciones jurídicas necesarias para obtener un proceso formalmente válido, por ejemplo, juez natural, derecho de defensa, cosa juzgada, derecho a probar, la prohibición de la reforma en peor, etcétera. Por otra parte, nos encontramos con la perspectiva sustancial del debido proceso, la cual se vincula directamente con el principio de razonabilidad y proporcionalidad de los actos de poder, los que determinan la prohibición de cualquier decisión arbitraria.

Sobre la base de las consideraciones anteriores, están inmersas las medidas cautelares preventivas como medio provisorio de que quede ilusoria la ejecución de la sentencia. Para Calamandrei (1984: 11), “las medidas cautelares persiguen garantizar que cuando se produzca la comprobación jurisdiccional de la existencia del derecho”, tal reconocimiento que tiene los caracteres de definitividad y certeza del derecho preexistente, no se haga ilusorio, sino que por el contrario pueda hacerse efectivo. Por ello, la tutela judicial cautelar busca lograr, que el tiempo que debe transcurrir entre la existencia del derecho y el reconocimiento del derecho, no afecte la efectividad de tal reconocimiento, al extremo de hacer ilusorio el derecho y en consecuencia inútil, la función de control jurisdiccional.

Sin embargo, dado que la lentitud natural del proceso, para reconocer la existencia del derecho, hace temer que cuando llegue la decisión judicial, ésta carezca de sentido, ha llevado a la doctrina científica más autorizada a señalar que “las medidas cautelares concilian las dos exigencias de la justicia: la celeridad y la ponderación. Entre hacer las cosas pronto, pero mal, o hacerlas bien, pero tarde, las medidas cautelares piensan sobre todo en hacerlas pronto, dejando el problema del bien o del mal a las reposadas formas del proceso ordinario.

MEDIDAS CAUTELARES

La naturaleza jurídica de las medidas cautelares corresponde estrictamente al ámbito jurisdiccional y radica en constituir una tutela para asegurar o garantizar que no se le cause un daño o perjuicio inminente o de difícil reparación al derecho de una de las partes durante el proceso, resguardando así uno de los fines principales del derecho, formado por la aplicación de una justicia, rápida, eficaz. Por lo demás, esta tutela anticipada puede ser concedida en el curso del proceso, formando una barrera protectora contra los males que pueden surgir por el transcurso del tiempo, en perjuicio de una de las partes, resguardando de forma efectiva los derechos de las partes y asegurando que exista con que satisfacer los derechos del victorioso en la Litis.

Además de la característica esencial de las medidas cautelares (la instrumentalidad) que constituye su naturaleza jurídica, existen otros rasgos característicos que contribuyen aún más a su definición y a obtener un concepto nítido y concreto de ellas. La instrumentalidad, se convierte en el verdadero quid lógico de las medidas cautelares; no obstante, la provisoriedad, judicialidad y variabilidad, que

de seguida veremos, son propiedades de la medida cautelar que devienen directamente de su relación con la providencia definitiva, consecuencias y manifestaciones lógicas de la instrumentalidad.

La doctrina no ha llegado a ponerse de acuerdo sobre cuáles son y cuáles las denominaciones de las características propias a las medidas cautelares. Hemos concatenado su enumeración en la doctrina estudiada, para encontrar el vocabulario uniforme y correcto.

- Provisoriedad: Cuando se dice que las providencias cautelares están a la espera de que otra providencia ulterior precava un peligro estábamos abordando el aspecto de su provisoriedad. El aguardar la realización de un acto procesal posterior (entendiendo que el término aguardar comprende una espera no permanente) se significa con esta voz. "La provisoriedad de las providencias cautelares sería un aspecto y una consecuencia de una relación que tiene lugar entre los efectos de la providencia antecedente (cautelar) y la subsiguiente (definitiva), el inicio de los cuales señalaría la cesación de la primera" (Calamandrei), es decir, la provisoriedad está en íntima relación y es una consecuencia necesaria de la instrumentalidad o subsidiariedad. En virtud de ésta la providencia cautelar suple un efecto a la providencia definitiva, y en Virtud de aquélla está a la espera de que ese efecto sea sustituido por otro efecto determinado de carácter permanente. Por otra parte, Calamandrei ha aclarado, como lo anota Brice (Brice, Angel Feo., Medidas preventivas o cautelares (Apuntes para una lección), (en Rev. de Derecho y Legislación, N° 566-567, Aflo XLVII, julio, 1958), pág. 166.), la diferencia exacta entre lo provisorio y lo temporal: temporal es lo que no perdura y su término de duración es incierto, es un lapso finito, e incierto; lo provisorio también implica un lapso finito, pero

es sabido de antemano cuánto va a durar. Por eso, es errado el vocablo temporalidad para significar lo provisorio.

- Judicialidad: Judicialidad en el sentido de que, estando al servicio de una providencia principal, necesariamente están referidas a un juicio, tienen conexión vital con el proceso y la terminación de éste obvia su existencia. Los términos jurisdiccionalidad y juridicidad que respectivamente utilizan Brice (19) y González (González González, Pedro, Medidas preventivas judiciales (en Rev. de Derecho y Legislación, Año 50, ene-feb. 1961), pág. 12.), para designar esta característica, nos parecen incorrectos: el primero porque siendo muy equívoco denota más fuertemente la facultad de "decir" el derecho, y el otro porque se refiere a un concepto más amplio, el concepto de Derecho. Igualmente tienen carácter judicial, procesal o adjetivo, porque no pueden aspirar a convertirse en providencias materiales, es decir, no satisfacen el derecho material o sustancial de manera irrevocable. Por regla general aparecen ínsitas en un juicio, siendo el requisito de *pendente lite* una manifestación del carácter de judicialidad. Esta característica permite también distinguir las medidas cautelares de los derechos cautelares.
- Variabilidad: Las medidas cautelares se encuentran comprendidas dentro del grupo de providencias con la cláusula *Rebus sic stantibus*, según la cual, aun estando ejecutoriadas, pueden ser modificadas en la medida que cambie el estado de cosas para el cual se dictaron. Dependen de la mutabilidad o inmutabilidad de la situación de hecho que les dio origen.
- Urgencia: La urgencia viene a ser la garantía de eficacia de las providencias cautelares. La necesidad de un medio efectivo y rápido que intervenga en vanguardia una situación de hecho, es próbidamente suplida por las medidas cautelares.

- De derecho estricto: Las normas cautelares son, por regla general, de interpretación restringida, por cuanto tienden a limitar o prohibir de una u otra forma, según su especie, las garantías personales (individuales, sociales, económicas y políticas) que prevé la Constitución Nacional, teniendo sólo como fundamento un juicio conjetural basado en presunciones de hombre.

En la doctrina procesal existen dos grandes grupos de clasificación. Unos limitan las medidas cautelares a las providencias que actúan una función jurisdiccional eminentemente ejecutiva; otros, en cambio, engloban todas las providencias con fines preventivos, independientemente de la función declarativa, ejecutiva o constitutiva que cumplan. En el primer grupo se inscribe la clasificación de Gutiérrez de Cabiedes, la cual tiene importancia práctica para discernir el tipo de ejecución que amerita la medida precautelativa: "Desde un punto de vista teórico —dice— se pueden clasificar las medidas cautelares atendiendo a que la obligación sea: 1) De dar cosa genérica (dinero); 2) De dar cosa específica: 2.1.) Mueble; 2.2) Inmueble; 3) De Hacer; 4) De no hacer"(26). Cuando se trata de garantizar el cumplimiento de una obligación de dar una suma de dinero, el procedimiento de ejecución es el más dispendioso, pues es necesario sacar a remate los bienes aprehendidos, a menos que lo embargado sea una suma de dinero. Cuando se trata de dar una cosa específica, el mandamiento de ejecución consiste en entregar la cosa a quien tiene derecho sobre ella, según la sentencia (art. 528 CPC), La prevención en las obligaciones de hacer o no hacer puede revestir un doble carácter, según se pretenda evitar la magnificación del daño (vgr. interdictos prohibitivos: arts. 785 y 786 CC) o garantizar el pago de una indemnización equivalente (arts. 529 CPC y 1.266-1.268 CC).

La clasificación de Goldschmidt (30) comprende cuatro especies: 1. El embargo preventivo que tiende al asegura miento de la ejecución forzosa de créditos en metálico

o susceptible de ser reducidos a metálico, que hace hacer un derecho —según expresa— de garantía pignoratice pero no con fines de pago inmediato, sino de aseguramiento, pudiendo convertirse en embargo definitivo susceptible de ejecución.

2. Las medidas provisionales que tienden a asegurar la ejecución futura de cualquier exhibición o devolución de cosas, cesión de inmuebles, constitución de hipoteca, entrega de menor.

3. Medidas provisionales protectoras de la paz, mediante la regulación provisional de una situación de hecho, que de no regularse tendría consecuencias irreparables, como es el caso de posesión, protección de bienes en interdictos, uso de servidumbres, retención, separación provisional de los cónyuges en divorcio.

4. Las medidas provisionales que tienden a satisfacer necesidades primarias, mediante una condena provisional a prestaciones periódicas o por una sola vez, y comprende los casos de alimentos, litis-expensas, gastos de atención médica.

Los orígenes; de las medidas cautelares preferentemente han de encontrarse en los juicios de carácter ejecutivo. Las medidas cautelares nacieron como consecuencia de la necesidad de anteponer en el tiempo los efectos ejecutivos de un fallo, ante el peligro que supone para los intereses del demandante, la mora del juicio de conocimiento y el temor de daño inminente por parte de aquel contra quien obra; no fue pues, más que la necesidad de un aseguramiento. En consideración a la incertidumbre sobre el resultado del conocimiento para el momento de realizar estas medidas de aseguramiento o ejecución adelantada, fueron atemperados sus efectos, suavizando las consecuencias graves que ellos suponían. Posteriormente, viéndose igualmente la necesidad de anteponer no sólo los efectos ejecutivos, sino la decisión misma aun cuando fuera provisionalmente, o de recaudar una prueba que podría desaparecer con el transcurso del tiempo. Y así es como las medidas cautelares se apartan del juicio ejecutivo que les dio su nacimiento y adquieren una fisonomía procesal distinta y diversa de aquéllos, con efectos indistintamente ejecutivos y declarativos.

Las medidas preventivas no son una clasificación dentro del amplio concepto de medidas cautelares, en el sentido que no existe un criterio de división que las reúna con exclusión de otros tipos de providencias cautelares, sino que ellas constituyen un grupo que es tal en virtud de que ha sido establecido y reglado por la ley; el común denominador entre ellas es el efecto eminentemente ejecutivo que todas por igual presentan, con el fin de asegurar la ejecución forzosa del fallo principal. Son en nuestro derecho, el caso típico de medidas cautelares, y se les ha llamado frecuentemente en la doctrina, en oposición a las otras cautelares, medidas preventivas típicas.

La prohibición de enajenar y gravar bienes inmuebles, es una versión suavizada del embargo ejecutivo sobre inmuebles, cuyas consecuencias en nada afectan el derecho a usar y percibir los frutos, dejando incólume la posesión legítima o precaria de la cosa - Todas las tres medidas preventivas revisten un fin inmediato (conservar la titularidad de la cosa o su integridad física) para lograr un fin mediato (asegurar el resultado práctico de la ejecución forzosa), pese a que sus modos de operar y sus efectos sean diversos.

Con fundamento en el poder cautelar general que prevé el parágrafo primero del art. 588 CPC, es posible el decreto de medida de prohibición de enajenar y gravar con finalidad eminentemente conservativa, habida cuenta de que dicha medida, al no desposeer la cosa, produce efectos menos perjudiciales para el demandado que los que se siguen de un secuestro de la cosa fundado en el Ord. 2 del art. 599 CPC.

La prohibición de enajenar y gravar bienes inmuebles: Apunta Calvo Baca (2002), que esta medida no afecta ni perturba de manera inmediata al afectado, constituye una limitación al derecho de propiedad y por lo tanto su interpretación debe ser siempre restrictiva y no puede aplicarse de manera analógica.

Embargo: Entendemos por embargo preventivo, el acto judicial a requerimiento de parte, en virtud del cual se sustrae en un depositario cualquier bien mueble del poseedor contra quien obra, con el objeto de suspender provisionalmente los atributos de su derecho de propiedad —ius abutendi, fruendi et utendí—, y tenerlos a las resultas del juicio. Esta definición nos permite diferenciar el embargo como medida preventiva, y diferenciarlo a su vez del secuestro y de la prohibición de enajenar y gravar en sus efectos específicos, Esta última se caracteriza por la suspensión de un solo atributo del derecho de propiedad, cual es el de disponer de la cosa inmueble; en tanto que el embargo suspende por igual las facultades de usar, disfrutar y disponer la cosa mueble, lo cual ya de por sí, implica la aprehensión y desposesión de la cosa del ejecutado.

Pero lo dicho no es suficiente para aislar el concepto, porque muchas veces el secuestro también comprende la suspensión de tales atributos, (ords. 1 y 6 art. 599 CPC) ¿Cuál es, entonces, la diferencia entre ambos? La diferencia consiste en que el embargo preventivo se ejecuta sobre cualquier (incluimos este vocablo en la definición) bien mueble indistintamente, y el secuestro sobre bienes determinados

El Embargo de bienes muebles: Para Calvo Baca (2002), es una medida cautelar adoptada por la autoridad judicial para asegurar el resultado de un proceso y que recaer sobre determinados bienes cuya disponibilidad se impide. Continúa el citado autor, el embargo, en su acepción procesal, se llama preventivo cuando tiene por finalidad asegurar los bienes durante la tramitación del juicio. Asimismo apunta a que el embargo es la aprehensión o retención de bienes muebles o inmuebles hecha de orden de la autoridad judicial competente.

Secuestro: La figura del secuestro presenta motivo, fundamento y caracteres peculiares, diferentes a las otras dos medidas. El estudio de esta figura en la doctrina y

la jurisprudencia patria, muestra la clara y profunda diferencia que existe entre el secuestro por una parte, y el embargo y la prohibición de enajenar y gravar por la otra. BORJAS ha expresado en sus Comentarios la peculiaridad del secuestro reside en que él siempre versa sobre la cosa litigiosa.

La medida objeto de este estudio, el secuestro de bienes determinados, señalado por Calvo Baca (2002), como el depósito de bienes muebles o inmuebles materia de un litigio que, en manos de terceros y para fines preventivos y de conservación. Por ello se debe considerar que es una medida preventiva que tiene por objeto el privar de manera forzosa y violenta a la persona demandada del bien objeto del litigio. Teniendo presente que es un decreto de excepción. Es decir, que debe acordarse y por ende practicarse, únicamente cuando así lo permita la Ley. Por causas expresas o taxativas. Jamás por vía analógica o de interpretación.

Al cumplir con los requisitos del artículo 585 del Código de Procedimiento Civil, el tribunal puede decretar en cualquier grado y estado de la causa, las medidas cautelares, las cuales están también establecidas en la legislación inquilinaria vigente. Para Núñez (2012), en su libro **“Comentarios a la ley de regularización y control de los arrendamientos de vivienda”** establece, El secuestro es una figura de arraigo histórico en nuestro país. El profesor Carlos Portillo Almerón expresa sobre este tópico:

El secuestro y el arraigo en la legislación arandina. _Dado el hecho de que el licenciado Aranda elaboro su Código de Procedimiento Judicial inspirándose en gran parte en las del Derecho Canónico y español plasmado en una serie de leyes, como fueron las de Alcalá, Leyes de Toro, las Siete Partidas. El derecho indiano y la novísima recopilación entre otras. En todo ese grupo normativo no se diferenciaba el secuestro del arraigo, y es por eso, el código procesal arandino, confundía en una sola enumeración las causales del secuestro y embargo judicial, sin establecer las correspondientes diferencias de tal manera que ambas figuras estaban amalgamadas, o sea, formando un concepto inseparable legal y doctrinario las cuales eran las siguientes:

1) cuando sea dinero, fruto o alguna cosa mueble lo que se litiga y no tenga responsabilidad el demandado o se tema con fundamento que la oculte o la desmejore; 2) cuando el marido malgaste la dote u otros bienes de su mujer; 3) cuando un hijo desheredado por su padre o por su madre pida parte de los bienes que le tocan; 4) cuando se litiga sobre gerencia entre herederos; 5) cuando la posesión de la cosa litigiosa está en personas con títulos legalmente auténticos y; 7) cuando la dada la sentencia definitiva contra el poseedor de la cosa litigiosa, esta apele de ella y da fianza para responder de la misma cosa y sus frutos, aunque sean inmuebles...

VIA DE CAUSALIDAD Y VIA DE CAUCIONAMIENTO

Seguidamente se va a analizar por separados las dos formas de decretar las medidas preventivas, luego de haber visto la primera condición de procedibilidad, que es común a ambas: pendencia de una litis. "La ley concede a los litigantes dos maneras de obtenerlas: comprobando señalados extremos, cumpliendo requisitos determinados, o presentando fianza u otra garantía suficiente para responder a la contraparte de los daños y perjuicios que pueda ocasionar la medida solicitada y acordada". Venturini ha denominado a esas dos formas causalización y caucionamiento; preferimos llamar a la primera causalidad, que es el término establecido por el Diccionario de la Lengua Española (Real Academia), y así diremos que los dos medios de tramitar el decreto son, por vía de causalidad y por vía de caucionamiento. Por la primera forma el solicitante tendrá que cumplir con dos requisitos: la justificación prima facie del derecho que se reclama y la presunción grave de peligro en la mora.

Parece conveniente y acertada la opción que da nuestro Código de Procedimiento al solicitante de la medida, de poderla pedir por una vía u otra, no exigiéndosele los extremos de ambas a la vez. Esta inconveniencia existe en otras legislaciones, conforme citan Podetti y Londoño Hoyos, en las que se exige, además de la prueba del periculum in mora y la justificación prima facie del derecho reclamado, el necesario otorgamiento

de contracautela para asegurar la responsabilidad civil efectiva del solicitante. No nos parece como dice este último autor citado, que la ley debe limitarse a exigir sólo la contracautela, sino que, es preferible, dejar la posibilidad al solicitante de tomar un camino u otro, según sus posibilidades o conveniencias. Ambos modos tienen suficiente apoyo en justicia: el primero porque prueba el derecho a solicitarla y el otro porque garantiza la indemnización caso de una injusta demanda.

REQUISITOS DE LA VIA DE CAUSALIDAD

El peticionario de una medida que lo haga por la vía de causalidad, deberá probar respecto a dos materias distintas. Una prueba versará sobre la pretensión de su demanda, sobre las razones por las que intenta la acción, y otra versará sobre las razones por las que embarga, valga decir, sobre el peligro de que por falta de una oportuna aprehensión de bienes no se pueda llevar a cabo la ejecución forzosa. En el CPC derogado se exigía un juicio de probabilidad sobre el fundamento de la demanda y un juicio de verdad o certeza sobre el peligro en la mora, el cual era especificado por la ley en las disposiciones sobre embargo y prohibición de enajenar y gravar. El Código de Procedimiento Civil exige, en ambos casos, un juicio de mera probabilidad (*summaria cognitio*), y por ello la enunciación latina de sendos requisitos debe ser: *fumus boni iuris*, *fumus periculum in mora*. Ciertamente, el art. 585 CPC establece que el juez decretará las medidas preventivas "sólo cuando exista riesgo manifiesto de que quede ilusoria la ejecución del fallo y siempre que se acompañe un medio de prueba que constituya presunción grave de esta circunstancia y del derecho que se reclama".

Fumus boni iuris: El fundamento o *ratio legis* del requisito legal de la presunción grave del derecho que se reclama radica en la necesidad de que se pueda presumir al menos que el contenido de la sentencia definitiva del juicio será de condena, como justificación de las consecuencias limitativas al derecho de propiedad que conlleva la medida. Resulta conveniente un juicio que previamente haga presumir la garantía de

que la medida preventiva va a cumplir su función, instrumentalizada, de garantizar el resultado práctico de la ejecución forzosa, la cual, a su vez, depende de la estimación de la demanda.

La constatación judicial del derecho que se reclama es un elemento de juicio, no descartable, en el ámbito de la mera probabilidad o verosimilitud a que se refiere el art. 585 CPC. Así lo implementa el legislador al conceder el secuestro de la cosa litigiosa cuando se hubiere apelado del fallo definitivo sin haber prestado fianza (Ord. 6 art. 599 CPC). Lo mismo en la legislación argentina, el art. 212 del Código procesal de la Nación señala que "durante el proceso podrá decretarse el embargo preventivo: 3) si quien lo solicita hubiese obtenido sentencia favorable aunque estuviere recurrida". Creemos que esta posibilidad brinda ventajas, dentro de una sana política judicial, para acotar el facilismo y abuso en el uso de los recursos que, hoy por hoy, es causa de dilación injustificada de la administración de justicia en más de un caso.

El carácter aleatorio del proceso que pone de manifiesto Goldschmidt en su concepción del proceso como situación jurídica, acarrea la obtención de ciertas ventajas y posibilidades para la parte que ha sido beneficiada por la sentencia, aunque ésta esté impugnada. Así como en un juego de ajedrez los jugadores —que se rigen por unas mismas reglas, sin desigualdades ni prerrogativas, con las mismas piezas y posiciones pueden lograr ventajas en el curso de la partida, así también en el proceso, sin perjuicio del principio de igualdad y el derecho a la defensa, puede aprovechar a uno de los litigantes la sentencia que le es favorable a los fines cautelares, sin perjuicio para el antagonista de ofrecer contracautela u obtener en la alzada la suspensión de la medida cuando fuere revocado el fallo que la fundamenta, aun cuando la sentencia revocatoria esté a su vez impugnada por el embargante.

Periculum in mora: La otra condición de procedibilidad, peligro en el retardo, exige, como hemos dicho, la presunción de existencia de las circunstancias de hecho que, si el derecho existiera, serían tales que harían verdaderamente temible el daño

inherente a la no satisfacción del mismo. No requiere la ley determinados supuestos de peligro en la mora, tipificados en varios ordinales. Este requisito ha quedado compendiado genéricamente en la frase: "...cuando exista riesgo manifiesto de que quede ilusoria la ejecución del fallo y siempre que se acompañe un medio de prueba que constituye presunción grave de esta circunstancia..." (Art. 585 CPC).

REQUISITOS DE LA VIA DE CAUCIONAMIENTO

Ahora se pasara al análisis de la otra vía utilizable para conseguir el decreto preventivo, o sea, la vía de caucionamiento, que hoy por hoy, constituye tramitación corriente para la obtención de medidas preventivas. Contrasta esta realidad con la opinión del Dr. Arminio Borjas, expresada a varios lustros, en su obra harto conocida Comentarios al Código de Procedimiento Civil Venezolano: el profesor Borjas califica de "innovación atrevida" las disposiciones de los artículos 373 y 378 del CPC derogado, que fueron inspiradas por el legislador con "el laudable propósito de que los juicios civiles sean siempre eficaces para la resolución de las controversias entre partes y que las sentencias no puedan ser burladas"; pero considera que tal vez lo ha llevado muy lejos su noble desiderátum. Pensó, también Borjas, utilizando el más recto criterio, que sería muy ruinoso para el embargante la caución a ofrecer.

Es conveniente analizar, el alcance de la frase "sin estar llenos los extremos de ley...", que aparece en la primera disposición del art. 590 CPC (que ya incluían los arts. 373 y 378 CPC derogado), referente al decreto con base a caución de la prohibición de enajenar y gravar y el embargo de bienes muebles; ello con el fin de establecer si dicha frase implica el no requerimiento para el decreto de la medida de los tres requisitos antes estudiados, atinentes a la vía de causalidad; esto es, la litis pendiente, la presunción grave del derecho reclamado y la presunción de peligro en el retardo.

La doctrina y la jurisprudencia patrias están de acuerdo en admitir que las mencionadas disposiciones legales eximen al solicitante de la medida de probar el

peligro en la mora y la presunción grave de su derecho. Pero igualmente han coincidido en mantener la vigencia de la pendiente lite, en tal forma que aun cuando se ofrezca garantía bastante y saneada para el decreto del embargo, a la solicitud debe preceder la demanda. Ahora bien, la interpretación gramatical de la frase antes dicha trae como consecuencia la necesidad de admitir que el requisito de la litis pendiente tampoco debe ser exigido como condición de procedibilidad al solicitante de la medida; porque es evidente que la pendiente lite constituye también un extremo de Ley.

"La caución o garantía tiene que ser suficiente, que en algunos casos es equivalente a eficacia. Como se sabe, caución significa precaución o prevención; y en derecho tiene, el significado específico de "seguridad que da una persona a otra de que cumplirá lo pactado, prometido o mandado" (Escriche). Igualmente es sabido que aparte de la caución juratoria, las cauciones se clasifican en reales y personales. Las primeras consisten en afectar al cumplimiento de la obligación un bien determinado, que otorgan al acreedor el derecho de perseguir en manos de tercero el bien dado en garantía y el de pagarse preferentemente con el producto del remate, valor de la expropiación o monto del seguro.

Excepción del secuestro en la vía de caucionamiento: La medida de secuestro es ajena a la vía de caucionamiento, en virtud de que la ley considera que la prueba de existencia del derecho reclamado es necesaria e insustituible por una garantía. Es necesaria porque en el caso del secuestro, la cosa es el objeto del litigio; en el embargo, por ej., la cosa no reviste mayor significación, sólo sirve su valor para satisfacer el crédito de la parte ejecutante. En cambio, en las demandas en que se pide la devolución o rescate de una cosa (tales son las que admiten el secuestro), el juicio y toda la controversia gira sobre el interés particular de ambas partes sobre la cosa y por tanto, para que una de ellas tenga la posibilidad de poseerla interinamente o quitarle su posesión legítima o precaria a la contraparte depositándola en otra persona, debe demostrar el derecho a la cosa o la falta del derecho a poseerla el contrincante (ejemplo Ord. 7, Art. 599 CPC), al menos en presunción, sin poder limitarse a constituir una

caución suficiente. Porque lo que le interesa a la parte desfavorecida por la medida en primer término, no es asegurar las resultas del futuro juicio de daños y perjuicios (finalidad de la caución), sino asegurar la integridad del bien o el derecho a usarlo.

También el hecho de la posesión es otra razón determinante por la cual se exceptúa de la vía de caucionamiento al secuestro, en virtud de que la ley, en conformidad con la regla general del artículo 254 CPC trata de beneficiar al poseedor de la cosa, que lo es, lógicamente, aquel contra quien obra el secuestro.

OPOSICIÓN A LAS MEDIDAS CAUTELARES

La oposición de la parte tiene una clara diferencia en el contenido con la oposición del tercero. Versará siempre sobre el incumplimiento de los requisitos de procedibilidad de la medida, sobre la insuficiencia de la prueba, sobre la ilegalidad de la ejecución, impugnación del avalúo, etc., pero nunca sobre la propiedad. Porque si el sujeto contra quien obra la medida dice no ser propietario de la cosa embargada, no tendrá cualidad ni interés procesal, y, según el art. 16 CPC, tampoco la legitimidad para hacer la oposición, su defensa. En tanto, la oposición del tercero, como medio legal de protección de sus derechos, versará sobre la propiedad o la posesión. En la oposición de parte la propiedad es la cualidad que legitima el ejercicio de su oposición; en la del tercero, la propiedad, además de cualidad, es argumento," el interés sustancial; aun cuando no el único, pues como veremos su oposición puede fundarse también en la posesión.

Si la parte contra quien obra la medida no tiene la propiedad de la cosa embargada, pero sí un derecho a poseerla por título propio, tendrá entonces legitimación para oponerse a la medida, ya que ésta le quita la cosa con fundamento en una razón equivocada: la de creerlo propietario de la cosa. Sin embargo, tal circunstancia no es

óbice para que el solicitante sobresea la oposición pidiendo se embargue el derecho a la cosa (distinto al de propiedad) que tiene el demandado, supuesta su significación económica a los efectos del remate.

VÍAS PARA DECRETAR LAS MEDIDAS CAUTELARES

Específicamente en la materia inquilinaria, sólo podrá solicitarse el Secuestro del bien inmueble objeto del arrendamiento, y consecuentemente ser acordada y ejecutada por el Tribunal que esté conociendo del caso, por tres únicas y exclusivas causas:

1. Insolvencia en el pago de cánones arrendaticios;
2. Por encontrarse deteriorada la cosa objeto del contrato de arrendamiento, y
3. Por haber dejado el inquilino de hacer las mejoras a que está obligado según el contrato.
4. Por vencimiento de la prórroga legal (Art. 39 LAI)

De manera que es sencillo señalar que el secuestro inquilinario es una medida eminentemente causada, lo que equivale a establecer que sólo es procedente cuando se materializan los hechos reales configurados en el mismo. Por lo tanto no es una medida caucionada (como se explica anteriormente en la Excepción del secuestro en la vía de caucionamiento). Y esta característica la diferencia totalmente de las otras dos medidas preventivas: embargo de bienes muebles y prohibición de enajenar y gravar inmuebles en las cuales el Código de Procedimiento en su Artículo 590 faculta al Juez de la causa para decretarlas sin estar llenos los extremos establecidos en el artículo 585 ejusdem, mediante la prestación de caución o garantía suficiente para responder a la parte contra quien se dirija la medida, de los daños y perjuicios que ésta pudiera ocasionarle. Y

"mutatis mutandi", la parte contra quien obre una medida preventiva así obtenida, podrá lograr inmediatamente el levantamiento de la cautelar dando caución o garantía suficiente que se establecen en el artículo 590 del Código de Procedimiento Civil.

También podrá decretarse la medida cautelar de secuestro a través del Art. 39 LAI una vez vencida la prorroga legal, el juez a petición del arrendador podrá decretar la medida cautelar de secuestro sobre la cosa arrendada.

En el artículo 41 LRAIUC sobre las prohibiciones de la ley contiene 13 prohibiciones concretas y taxativas (esto significa que no hay otras prohibiciones, que esas son todas) para este tipo de inmueble comercial. En el literal "I", se establece la prohibición de dictar medidas cautelares de secuestro de bienes muebles e inmuebles vinculados al arrendamiento, sin que se haya agotado la instancia administrativa que tendrá un plazo de 30 días continuos para pronunciarse y quedará agotada con el transcurso de este plazo aunque no hubiera pronunciamiento.

Es necesario señalar, que este es el único punto en que esta ley menciona previo al decreto de una medida cautelar específicamente de secuestro es necesario transitar un trámite administrativo, cuyo pronunciamiento no está en la ley, ni se señala cual es el organismo administrativo ante el cual se debe presentar la solicitud, y se debe aclarar que este trámite previo no es previo a la demanda, sino únicamente está previsto para el caso que el arrendador pretenda obtener el decreto de una medida cautelar de secuestro, y si no es así, es decir que si se demanda y se tramita el procedimiento judicial sin siquiera solicitar una medida cautelar, no será necesario transitar el "peaje" administrativo aquí previsto, ya que para demandar no se requiere ningún tipo de "habilitación" administrativa como es el caso de las demandas a contratos de arrendamientos de viviendas.

Se espera que el Ejecutivo dicte el reglamento que contenga el procedimiento administrativo previo al decreto de las medidas de secuestro sobre inmuebles de uso comercial. Cabe destacar que en la segunda disposición transitoria señala que los procedimientos administrativos en curso también deberán adecuarse a la nueva legislación de acuerdo con un régimen de transición que deberá establecer el reglamento que dictará el Ejecutivo Nacional. Es lógico preguntarse a cuales procedimientos administrativos se refiere, ya que el procedimiento ante la SUNDDE y ante la Unidad en Materia de Arrendamiento Inmobiliario para Uso Comercial no habían comenzado y los únicos que podrían estar en curso eran las regulaciones de los alquileres de inmuebles comerciales construidos antes del 2 de Enero del 1987, que se encontraban en tramitación ante la Dirección de Inquilinato, que además fue suprimida y no se sabe, a años de la promulgación de la ley, que destino tendrán estos procedimientos ni esos miles o mejor dicho, cientos de miles de expedientes administrativos que reposan en los archivos de ese organismo, que aunque ya no se dictarán más regulaciones bajo criterios de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios de 1999, esos expedientes contienen un tesoro de información inmobiliaria del Área Metropolitana de Caracas y del Estado Vargas que debe ser preservada.

La tercera disposición transitoria suspende la ejecución de medidas cautelares dictadas en procedimientos judiciales en curso hasta tanto se cumpla con el procedimiento administrativo previo, que aunque no lo dice explícitamente, también deberá ser incluido en el Reglamento por dictarse y que tampoco se ha dictado. Esto significa que las medidas cautelares de secuestro ya practicadas en juicios que se encontraban en curso debían ser suspendidas hasta tanto se desarrollara el procedimiento administrativo especial que debía establecerse en el Reglamento de la ley que no ha sido dictado; por lo tanto las medidas han permanecido suspendidas durante más de dos años sin que se pudiera practicar de nuevo, pero los procesos judiciales sí pudieron continuar. En las nuevas demandas, las medidas de secuestro solicitadas no pudieron ser decretadas, y en los juicios sobre arrendamientos

comerciales en que no hayan solicitado medidas de secuestro, pudieron seguir su curso sin interrupción alguna.

2.3 BASES LEGALES

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 2 igualdad, la solidaridad, la democracia, la responsabilidad social y, en general, la preeminencia de los derechos humanos, la ética y el pluralismo político.

Artículo 21 Todas las personas son iguales ante la ley; en consecuencia:

1. No se permitirán discriminaciones fundadas en la raza, el sexo, el credo, la condición social o aquellas que, en general, tengan por objeto o por resultado anular o menoscabar el reconocimiento, goce o ejercicio en condiciones de igualdad, de los derechos y libertades de toda persona.
2. La ley garantizará las condiciones jurídicas y administrativas para que la igualdad ante la ley sea real y efectiva; adoptará medidas positivas a favor de personas o grupos que puedan ser discriminados, marginados o vulnerables; protegerá especialmente a aquellas personas que por alguna de las condiciones antes especificadas, se encuentren en circunstancia de debilidad manifiesta y sancionará los abusos o maltratos que contra ellas se cometan.
3. Sólo se dará el trato oficial de ciudadano o ciudadana, salvo las fórmulas diplomáticas.
4. No se reconocen títulos nobiliarios ni distinciones hereditarias.

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

Artículo 49. El debido proceso se aplicará a todas las actuaciones judiciales y administrativas; en consecuencia:

1. La defensa y la asistencia jurídica son derechos inviolables en todo estado y grado de la investigación y del proceso. Toda persona tiene derecho a ser notificada de los cargos por los cuales se le investiga; de acceder a las pruebas y de disponer del tiempo y de los medios adecuados para ejercer su defensa. Serán nulas las pruebas obtenidas mediante violación del debido proceso. Toda persona declarada culpable tiene derecho a recurrir del fallo, con las excepciones establecidas en esta Constitución y en la ley.
2. Toda persona se presume inocente mientras no se pruebe lo contrario.
3. Toda persona tiene derecho a ser oída en cualquier clase de proceso, con las debidas garantías y dentro del plazo razonable determinado legalmente por un tribunal competente, independiente.
4. Toda persona tiene derecho a ser juzgada por sus jueces naturales en las jurisdicciones ordinarias o especiales, con las garantías establecidas en esta Constitución y en la ley. Ninguna persona podrá ser sometida a juicio sin conocer la identidad de quien la juzga, ni podrá ser procesada por tribunales de excepción o por comisiones creadas para tal efecto.
5. Ninguna persona podrá ser obligada a confesarse culpable o declarar contra sí misma, su cónyuge, concubino o concubina, o pariente dentro del cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad. La confesión solamente será válida si fuere hecha sin coacción de ninguna naturaleza.
6. Ninguna persona podrá ser sancionada por actos u omisiones que no fueren previstos como delitos, faltas o infracciones en leyes preexistentes.
7. Ninguna persona podrá ser sometida a juicio por los mismos hechos en virtud de los cuales hubiese sido juzgada anteriormente.
8. Toda persona podrá solicitar del Estado el restablecimiento o reparación de la situación jurídica lesionada por error judicial, retardo u omisión injustificados. Queda a salvo el derecho del o de la particular de exigir la responsabilidad personal del magistrado o de la magistrada, del juez o de la jueza; y el derecho del Estado de actuar contra éstos o éstas.

Artículo 257 El proceso constituye un instrumento fundamental para la realización de la justicia. Las leyes procesales establecerán la simplificación, uniformidad y eficacia de los trámites y adoptarán un procedimiento breve, oral y público. No se sacrificará la justicia por la omisión de formalidades no esenciales.

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL

Artículo 585 Las medidas preventivas establecidas en este Título las decretará el Juez, sólo cuando exista riesgo manifiesto de que quede ilusoria la ejecución del fallo y siempre que se acompañe un medio de prueba que constituya presunción grave de esta circunstancia y del derecho que se reclama.

Artículo 587 Ninguna de las medidas de que trata este Título podrá ejecutarse sino sobre bienes que sean propiedad de aquél contra quien se libren, salvo los casos previstos en el artículo 599.

Artículo 588 En conformidad con el Artículo 585 de este Código, el Tribunal puede decretar, en cualquier estado y grado de la causa, las siguientes medidas:

1. El embargo de bienes muebles;
2. El secuestro de bienes determinados;
3. La prohibición de enajenar y gravar bienes inmuebles.

Podrá también el Juez acordar cualesquiera disposiciones complementarias para asegurar la efectividad y resultado de la medida que hubiere decretado.

Parágrafo Primero: Además de las medidas preventivas anteriormente enumeradas, y con estricta sujeción a los requisitos previstos en el Artículo 585, el Tribunal podrá acordar las providencias cautelares que considere adecuadas, cuando hubiere fundado temor de que una de las partes pueda causar lesiones graves o de difícil reparación al derecho de la otra. En estos casos para evitar el daño, el Tribunal podrá autorizar o prohibir la ejecución de determinados actos, y adoptar las providencias que tengan por objeto hacer cesar la continuidad de la lesión.

Parágrafo Segundo: Cuando se decrete alguna de las providencias cautelares previstas en el Parágrafo Primero de este Artículo, la parte contra quien obre la providencia podrá oponerse a ella, y la oposición se sustanciará y resolverá conforme a lo previsto en los Artículos 602, 603 y 604 de este Código.

Parágrafo Tercero: El Tribunal podrá, atendiendo a las circunstancias, suspender la providencia cautelar que hubiere decretado, si la parte contra quien obre diere caución de las establecidas en el Artículo 590. Si se objetare la eficacia o suficiencia de la garantía, se aplicará lo dispuesto en el único aparte del Artículo 589.

Artículo 599 Se decretará el secuestro:

1. De la cosa mueble sobre la cual verse la demanda, cuando no tenga responsabilidad el demandado o se tema con fundamento que éste la oculte, enajene o deteriore.
2. De la cosa litigiosa, cuando sea dudosa su posesión.
3. De los bienes de la comunidad conyugal, o en su defecto del cónyuge administrador, que sean suficientes para cubrir aquellos, cuando el cónyuge administrador malgaste los bienes de la comunidad.
4. De bienes suficientes de la herencia o, en su defecto, del demandado, cuando aquél a quien se haya privado de su legítima, la reclame de quienes hubieren tomado o tengan los bienes hereditarios.
5. De la cosa que el demandado haya comprado y esté gozando sin haber pagado su precio.
6. De la cosa litigiosa, cuando dictada la sentencia definitiva contra el poseedor de ella, éste apelare sin dar fianza para responder de la misma cosa y sus frutos, aunque sea inmueble.
7. De la cosa arrendada, cuando el demandado lo fuere por falta de pago de pensiones de arrendamiento, por estar deteriorada la cosa, o por haber dejado de hacer las mejoras a que esté obligado según el contrato.

En este caso el propietario, así como el vendedor en el caso del ordinal 5, podrá exigir que se acuerde el depósito en ellos mismos, quedando afecta la cosa para responder respectivamente al arrendatario o al comprador, si hubiere lugar a ello.

Artículo 601 Cuando el Tribunal encontrare deficiente la prueba producida para solicitar las medidas preventivas, mandará a ampliarla sobre el punto de la insuficiencia, determinándolo. Si por el contrario hallase bastante la prueba, decretará la medida solicitada y procederá a su ejecución. En ambos casos, dicho decreto deberá dictarse en el mismo día en que se haga la solicitud, y no tendrá apelación.

Artículo 602 Dentro del tercer día siguiente a la ejecución de la medida preventiva, si la parte contra quien obre estuviere ya citada; o dentro del tercer día siguientes a su citación, la parte contra quien obre la medida podrá oponerse a ella, exponiendo las razones o fundamentos que tuviere que alegar. Haya habido o no oposición, se entenderá abierta una articulación de ocho días, para que los interesados promuevan y hagan evacuar las pruebas que convengan a sus derechos. En los casos a que se refiere el artículo 590, no habrá oposición, ni la

articulación de que trata este artículo, pero la parte podrá hacer suspender la medida como se establece en el artículo 589.

Artículo 603 Dentro de dos días, a más tardar, de haber expirado el término probatorio, sentenciará el Tribunal la articulación. De la sentencia se oirá apelación en un solo efecto.

Artículo 604 Ni la articulación sobre estas medidas, ni la que origine la reclamación de terceros, suspenderán el curso de la demanda principal, a la cual se agregará el cuaderno separado de aquellas, cuando se hayan terminado.

Artículo 605 La parte en cuyo favor se haya expedido el decreto de secuestro podrá hacerlo protocolizar en la Oficina de Registro respectiva, lo mismo que el del depósito de la finca vendida o arrendada, hecho en el dueño para responder al arrendatario cuando hubiere lugar, conforme al aparte final del artículo 599.

Artículo 606 Si sentenciada en definitiva la causa, no se hubiere decidido todavía la articulación pendiente sobre las medidas decretadas, el Tribunal ante quien se haya promovido continuará conociendo de ella, aunque haya admitido antes apelación en ambos efectos o recurso de casación de la sentencia definitiva.

LEY DE ARRENDAMIENTOS INMOBILIARIO

Artículo 39 La prórroga legal opera de pleno derecho y vencida la misma, el arrendador podrá exigir del arrendatario el cumplimiento de su obligación de entrega del inmueble arrendado. En este caso, el Juez a solicitud del arrendador, decretará el secuestro de la cosa arrendada y ordenará el depósito de la misma en la persona del propietario del inmueble, quedando afectada la cosa para responder al arrendatario, si hubiere lugar a ello.

LEY PARA LA REGULARIZACIÓN Y CONTROL DE LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDA

Artículo 11 Queda prohibido expresamente dictar medidas cautelares de secuestro sobre inmuebles destinados a vivienda, incluyendo la de los trabajadores y trabajadoras residenciales, pensiones o habitaciones que se constituyan en el hogar de personas y familias.

LEY DE REGULACIÓN DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO PARA EL USO COMERCIAL

Artículo 41 En los inmuebles regidos por este Decreto Ley queda taxativamente prohibido:

- a. El cobro por exhibir o mostrar inmuebles en oferta para el arrendamiento;
- b. El arrendamiento de inmuebles con condiciones físicas inadecuadas;
- c. El subarrendamiento, salvo en los casos previamente acordados con el propietario y/o arrendador en el contrato respectivo;
- d. Establecer cánones de arrendamiento según procedimientos ajenos a lo estipulado en este Decreto Ley;
- e. Establecer cánones de arrendamiento en moneda extranjera;
- f. El cobro por activos intangibles tale como relaciones, reputación y otros factores similares;
- g. El ajuste al canon de arrendamiento durante la vigencia del contrato, salvo por lo previsto en el propio contrato y en el presente Decreto Ley;
- h. El cobro de multas por parte del arrendador por la no apertura del local comercial, por incumplimiento en el horario de apertura y/o cierre, por incumplimiento de imposiciones por el arreglo de fachadas y vitrinas y demás normas de convivencia; salvo que estas hayan sido establecidas de común acuerdo en las normas o reglamento de condominio por parte del Comité Paritario de Administración del Condominio;
- i. El cobro por parte del arrendador de cualquier otras penalidades, regalías o comisiones parafiscales, salvo por lo previsto en el contrato y en el presente Decreto Ley;
- j. El arbitraje privado para resolver los conflictos surgidos entre arrendador y arrendatario con motivo de la relación arrendaticia;
- k. La resolución unilateral del contrato de arrendamiento;

- l. Dictar o aplicar medidas cautelares de secuestro de bienes muebles o inmuebles vinculados con la relación arrendaticia, sin constancia de haber agotado la instancia administrativa correspondiente, que tendrá un lapso de 30 días continuos para pronunciarse. Consumido este lapso, se considera agotada la instancia administrativa;
- m. La administración del contrato de arrendamiento por parte de empresas extranjeras no radicadas en el país.

2.4 DEFINICIÓN DE TÉRMINOS BÁSICOS

Arrendador: Locador. Se llama así a quien concede el uso o goce de una cosa, ejecuta la obra o presta el servicio.

Arrendamiento: Según el Código Civil venezolano “es un contrato por el cual una de las partes contratantes se obliga a hacer gozar a la otra de una cosa mueble o inmueble, por cierto tiempo y mediante un precio determinado que ésta se obliga a pagar” (C.C. art.1.579). La parte que se obliga a hacer gozar de la cosa se denomina arrendador y el otro arrendatario.

Arrendatario: Locatario. Se llama así al que paga el precio por el uso o goce de una cosa.

Bienes Inmuebles: Todas aquéllas objetos que no pueden desplazarse ni ser desplazados.

Bienes Muebles: Todos los cuerpos móviles, es decir, aquéllos que pueden moverse por sí mismos (semovientes) o los que pueden ser desplazados por una fuerza externa.

Caución: Es una garantía para el demandado en caso de que se dicte sentencia absolutoria, que haga frente a las responsabilidades por los daños y perjuicios que le puede haber acarreado la adopción de la medida cautelar.

Debido proceso: Es una garantía judicial y administrativa, donde se permite a los ciudadanos que sean notificados de los cargos que se le imputan, de ser oídos en cualquier clase del proceso ante un tribunal competente, de obtener un pronunciamiento motivado y de recurrir contra él, todo ello como lo dispone el artículo 49 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.

Embargo de bienes muebles: Es una medida cautelar ordenada por un juez competente con el fin de garantizar un Derecho o el cumplimiento de una obligación. Dependiendo de los bienes del demandado y del valor de la demanda introducida por el demandante, el embargo puede recaer sobre un bien o varios bienes.

Fumus bonis iuris: Consiste en la existencia u/o apariencia de buen derecho. El fundamento o ratio legis del requisito legal de la presunción grave del derecho que se reclama radica en la necesidad de que se pueda presumir

Medidas cautelares: Son providencias emanadas, judicialmente a petición de partes o de oficio, por medio de las cuales se efectúa la prevención o aseguramiento procesal, con carácter provisorio sobre bienes para garantizar las resultas de un juicio.

Periculum in mora: Es cuando exista riesgo manifiesto de que quede ilusoria la ejecución del fallo y siempre que se acompañe un medio de prueba que constituye presunción grave de esta circunstancia

Prohibición de enajenar y gravar: Es una medida cautelar que priva al demandado de la facultad de disponer de un bien inmueble, sin restringir el uso y disfrute, para asegurar la eventual ejecución del fallo.

Secuestro de una cosa determinada: Es una medida de carácter procesal dictada por un juez o tribunal de justicia que tiene por objeto sustraer del dominio de los particulares un bien mueble o inmueble que es objeto de litigio entre partes en un procedimiento que se está sustanciando y dejarlo jurídicamente en manos del juez.

Tutela judicial efectiva: Es el derecho de todas las personas a tener acceso al sistema judicial y a obtener de los tribunales una resolución motivada, no permitiéndose el que por parte de éstas se pueda sufrir indefensión al no permitírseles ejercer todas las facultades que legalmente tiene reconocidas.

Prorroga legal: Es el beneficio acordado por el legislador al arrendatario por tiempo determinado, con la finalidad de que al vencerse el mismo continúe ocupando como tal determinado inmueble regulado por la Ley, durante cierto tiempo máximo con fundamento en la duración del contrato, y siempre que al vencimiento del contrato el arrendatario se encuentre cumpliendo todas las obligaciones a su cargo establecidas en el contrato y en la Ley.

Pendente lite: Es un término en latín que significa "en espera del litigio" o "pendiente de litigio", que se aplica a las órdenes judiciales que están vigentes mientras un asunto está pendiente.

Rebus sic stantibus: Expresión latina traducible por «*quedándose así las cosas*», es el enunciado clásico del principio general que autoriza la modificación del contrato cuando se produce una grave alteración de la base del negocio. Cuando ésta quiebra el equilibrio de prestaciones existentes al perfeccionarse un contrato de tracto sucesivo, se estima que hay una condición implícita, la cláusula «*Rebus sic stantibus*», que permite revisar aquel para que su consumación no conlleve resultados notoriamente injustos.

Garantía pignoratícia: Un crédito o garantía pignoratícia es aquel que se presta contra una garantía que avale la operación de préstamos y que sirva de prenda y cosa de valor.

Jus utendi, jus fruendi, jus abutendi: Jus utendi: expresión latina que designa el derecho del propietario de un bien a utilizarlo. Jus fruendi: expresión latina que significa el derecho del propietario de percibir los frutos de su cosa. Jus abutendi:

expresión latina con la cual se designa el derecho del propietario de un bien a disponer plenamente de él.

CAPÍTULO III

MARCO METODOLÓGICO

3.1 TIPO DE INVESTIGACIÓN

En consideración al tipo de investigación, la investigadora Balestrini (1997) en su libro Proyecto de Investigación lo define como, aquel que sirve para delimitar el tipo de estudio en relación al planteamiento del problema y su adecuación con los objetivos delimitados, para lo cual se podrá definir el tipo de estudio de que se trate y por consiguiente se incorporará un esquema de investigación, muy específico, atendiendo al mismo, más apropiado para cumplir con la finalidad de la investigación, este puede ser de campo o de laboratorio, y dentro de esta descriptivo, exploratorio, evaluativo, experimental, diagnostico, proyecto factible (pág. 129).

La presente investigación, de acuerdo al problema planteado sobre la procedencia de la medida cautelar de secuestro en la legislación inquilinaria vigente, se realizó bajo el tipo de investigación documental descriptiva.

Por otra parte siendo esta investigación documental por sustentarse principalmente de fuentes bibliográficas elementales, como libros, lectura de autores especializados en el tema, los cuales aportan datos confiables y válidos para la investigación.

Según Fidias G. Arias (2012) en su obra El proyecto de investigación introducción a la metodología científica determina lo siguiente:

La investigación documental es un proceso basado en la búsqueda, recuperación, análisis, crítica e interpretación de datos secundarios, es decir, los obtenidos y registrados por otros investigadores en fuentes documentales: impresas, audiovisuales o electrónicas. Como en toda investigación, el propósito de este diseño es el aporte de nuevos conocimientos (Pág. 27).

Además, siendo descriptiva debido a que se plantea la ubicación del objeto y la descripción de sus características más importantes, con el fin de obtener un mayor conocimiento del tema en estudio. Según Fideas G. Arias (2012) sobre este tema: “La investigación descriptiva consiste en la caracterización de un hecho, fenómeno, individuo o grupo, con el fin de establecer su estructura o comportamiento” (Pág. 24)

3.2 MÉTODOS Y TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN JURÍDICA

3.2.1 Métodos de Investigación Jurídica

El abordaje de la temática, se realizara mediante la utilización combinada y simultánea del método hermenéutico, dialéctica, método lógico-deductivo y el lógico-inductivo. La aplicación de estos métodos, permitirán dar a la normativa jurídica el carácter de objetividad, conjuntamente con el estudio coherente interno de los textos, documentos, etc., propuestos en la hermenéutica, unido al estudio de los mismos con el método lógico-deductivo y el inductivo, sin dejar de lado los fenómenos históricos y sociales que ofrece la dialéctica.

Método lógico-deductivo: El método deductivo es un método científico que considera que la conclusión se halla implícita dentro las premisas. Esto quiere decir que las conclusiones son una consecuencia necesaria de las premisas: cuando las premisas resultan verdaderas y el razonamiento deductivo tiene validez, no hay forma de que la conclusión no sea verdadera. Se aplican los principios a casos particulares a partir de un enlace de juicios. El papel de la deducción en la investigación.

Método lógico-inductivo: Es el razonamiento que, partiendo de casos particulares, se eleva a conocimientos generales. Este método permite la formación de hipótesis, investigación de leyes científicas, y las demostraciones. La inducción puede ser completa o incompleta.

Con la fusión de estos métodos, se podrá obtener la información que permitirá al intérprete aclarar dudas, precisar conceptos, para luego alcanzar un mejoramiento en el manejo del léxico jurídico y, consecuentemente defenderlo en el ejercicio profesional y de esa manera escapar de las secuelas que dejan los vacíos del legislador.

Para Witker (1995): “Es el propio de los aplicadores del derecho vía exégesis, 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.” p. 66.

En este orden de ideas, se tiene que los métodos de recolección de datos son las documentales, se emplea el análisis de las fuentes documentales, que permite el desarrollo de los objetivos, aunado a la hermenéutica jurídica, la paráfrasis, la observación documental y el resumen analítico.

Observación documental: Mediante una lectura general de los textos, se iniciará la búsqueda y observación de los hechos presentes en los materiales escritos consultados que son de interés para la investigación. Esta lectura inicial, será seguida de varias lecturas más detenidas y rigurosas de los textos, a fin de captar sus

planteamientos esenciales y aspectos lógicos de sus contenidos y propuestas, a propósito de extraer los datos bibliográficos útiles para el estudio que se está realizando.

Resumen analítico: Se incorpora para descubrir la estructura de los textos consultados, y delimitar sus contenidos básicos en función de los datos que se precisan conocer.

Hermenéutica jurídica: En general es un método, técnica o ciencia que tiene como fin la interpretación de textos poco claros. Todo mensaje requiere ser interpretado, entre ellos los mandatos de las normas jurídicas, pero no es fácil lograr la correcta interpretación, si no se cuenta con reglas precisas y claras, metódicas y sistemáticamente establecidas.

La paráfrasis: Consiste en decir, con palabras más sencillas y con menos tecnicismos, las ideas propias obtenidas de un texto predeterminado. Así, se facilita su comprensión, ya que se expresa la información original extraída de una forma diferente, bajo el mismo código de comunicación. La paráfrasis es también una forma rápida y sencilla de adquirir conocimientos ya que parafrasear un texto facilita el recordar lo leído

3.2.2 Técnicas de Investigación Jurídica

En este punto de la investigación es importante destacar los instrumentos y diferentes técnicas utilizadas para la recolección de los datos necesarios para obtener el resultado deseado. Dentro de las técnicas, se emplearon las citas y notas de referencia bibliográfica, subrayado y ficha de resumen.

La cita: Es un recurso retórico que consiste en reproducir un fragmento de una expresión humana respetando su formulación original insertándolo en un discurso propio, generalmente también acatando el tipo de canal en que se comunicó originalmente.

Notas de referencias bibliográficas: Las notas bibliográficas se ubican al pie de la página o, bajo el rubro de "Notas bibliográficas".

Subrayado: aplicado como técnica de estudio o para dar énfasis a ciertas partes de un texto, se establece una jerarquización de ideas útiles para resaltar lo más importante, a fin de que el lector centre la atención en las palabras claves o partes del texto más importantes.

Ficha de resumen: Una ficha de resumen, también conocida como una ficha de estudio, es una hoja de papel o un documento informático dónde se recogen todos los datos principales de un tema a estudiar. En ella deben constar las ideas principales del tema y también las referencias.

3.3 FASES DE LA INVESTIGACIÓN

Las fases de la investigación es el proceso dirigido a la solución de problemas del saber, mediante la obtención y producción de nuevos conocimientos.

Según Sabino (1999). Es el estudio de problemas con el propósito de ampliar y profundizar el conocimiento de su naturaleza, apoyándose fundamentalmente en los trabajos previos desarrollados sobre la problemática planteado o relacionados directamente con ella, información y datos divulgados por medios impresos o audiovisuales, permitiendo realizar conceptualizaciones, reflexiones, conclusiones o recomendaciones acerca de la temática abordada en la investigación.

Ahora bien, para los efectos de la investigación, en el desarrollo se tomarán en cuenta el siguiente procedimiento: Las fases metodológicas, son las que se desarrollan con el fin de dar cumplimiento a los objetivos específicos del estudio planteado, por lo que se tiene:

Fase I. Contextualización del contenido teórico de la medida cautelar de secuestro.

Con la siguiente fase se buscó de manera pormenorizada todos sus conceptos y teorías desde la perspectiva constitucional y legal, así como su clasificación, sus requisitos de procedencia, vías para decretar las medidas cautelares, etc. Dentro de las técnicas, se emplearon las citas y notas de referencia bibliográfica, subrayado y ficha de resumen. Los métodos empleados fueron los de recolección de datos, son las documentales, se emplea el análisis de las fuentes documentales, que permite el desarrollo de los objetivos, aunado a la hermenéutica jurídica, la paráfrasis, la observación documental y el resumen analítico. Teniendo esta fase como finalidad, dar un conocimiento completo a cerca de la medida cautelar de secuestro en la legislación inquilinaria.

Fase II. Señalar los criterios jurisprudenciales en materia de las medidas cautelares de secuestro.

En esta fase hace referencia a que se señalará algunos de los criterios emanados de los tribunales y las doctrinas con respecto a las sentencias ya resueltas que tienen que ver con las medidas cautelares de secuestro en materia inquilinaria.

Fase III. Determinación del marco normativo jurídico inquilinario donde se encuentra presente la medida de secuestro.

Esta última fase se trata de precisar cuáles son las leyes inquilinarias vigentes y en donde está ubicada la medida cautelar de secuestro. Teniendo como técnicas las citas y notas de referencia bibliográfica, subrayado y ficha de resumen. Los métodos

empleados fueron los de recolección de datos, son las documentales, se emplea el análisis de las fuentes documentales, que permite el desarrollo de los objetivos, aunado a la hermenéutica jurídica, la paráfrasis, la observación documental y el resumen analítico.

3.4 FUENTES DE CONOCIMIENTO JURÍDICO

En la presente investigación, las fuentes de conocimientos implementadas fueron, la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, la Sentencias referentes al tema y la realidad socio-jurídica.

CAPÍTULO IV

RESULTADOS CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

4.1 RESULTADOS DEL ESTUDIO

A continuación se mostrarán los resultados obtenidos en las tres leyes inquilinarias utilizadas en la presente investigación:

En la **Ley de Arrendamiento Inmobiliario** de 1999, en su artículo 39 la medida cautelar de secuestro si procede ya que la misma norma lo permite; en caso donde se haya vencido la prórroga legal.

En este orden de ideas se recuerda que, entre otros fallos, la Sala Constitucional de Tribunal Supremo de Justicia en sentencia de fecha 11 de agosto de 2009, caso Multitiendas Mimis C.A., bajo ponencia del magistrado Marco Tulio Dugarte Padrón, sentó el siguiente criterio:

“... en los casos de cobro de cobro de bolívares por intimación y en los casos de prórroga legal en los arrendamientos inmobiliarios, es imperativo para el juez acordar la medida (en este último caso de conformidad con el artículo 39 de la ley especial). Ahora bien, en el caso de las demandas por vencimiento de la prórroga legal, el legislador estableció en el artículo 39 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios la posibilidad de decretar una medida de secuestro sobre el bien en litigio en los siguientes términos:

Artículo 39. La prórroga legal opera de pleno derecho y vencida la misma, el arrendador podrá exigir del arrendatario el cumplimiento de su obligación de entrega del inmueble arrendado. En este caso, **el Juez a solicitud del arrendador, decretará el secuestro de la cosa arrendada y ordenará el depósito de la misma en la persona del propietario del inmueble**, quedando afectada la cosa para responder al arrendatario, si hubiere lugar a ello. (Resaltado de la Sala).

De la transcripción anterior se puede observar que, el legislador estableció la figura del secuestro de la cosa arrendada en unos términos diferentes a los otros secuestros u otras medidas cautelares en los demás procedimientos, ya que, no le otorgó al juez la facultad potestativa de otorgarla o no, dependiendo de si cumple con los extremos legales establecidos en el Código de Procedimiento Civil, sino que, una vez solicitada por el arrendador, el juez "decretará" de manera imperativa, el secuestro, y ordenará el depósito de la misma en la persona del propietario del inmueble."

Igualmente la Sala Político-Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia en sentencia del 17 de diciembre del año 2001, caso Sociedad de Corretaje de Seguros Casbu C.A., bajo ponencia de la magistrada Yolanda Jaimes Guerrero señaló:

"Debe señalarse que uno de los derechos más importantes y fundamentales en todo Estado de Derecho, es el derecho a la tutela judicial efectiva, que está conformado por otros derechos, como lo son: el derecho a tener acceso a la justicia, el derecho a intentar todas las acciones y recursos procedentes en vía judicial, el derecho a la tutela judicial cautelar y el derecho a la ejecución del fallo.

En efecto, las medidas cautelares son parte esencial de este derecho y del derecho a la defensa, teniendo su base en la propia función del Juez de juzgar y ejecutar lo juzgado y pueden ser utilizadas, siempre que cumplan los dos requisitos esenciales del *periculum in mora* y del *fumus boni iuris*, de la forma más amplia para garantizar

la eficacia de la sentencia que decida sobre el fondo de la controversia. (Sentencia de esta Sala de fecha 16 de diciembre de 1998, Caso: Carmen Brea).”

En la **Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda** del 2011, en el artículo 11 está la prohibición de dictar medidas cautelares de secuestro sobre viviendas. Esto significa que los jueces aunque en el expediente constaren pruebas suficientes de las que exige el artículo 585 de Código de Procedimiento Civil, no pueden decretar una medida que involucre la desocupación sin que el juicio haya terminado por sentencia definitivamente firme y en autos conste que la familia tiene un lugar para donde mudarse.

En otro orden de ideas, en la norma se prohíbe el otorgamiento de la medida preventiva de secuestro de la cosa litigiosa cuando se trate de un juicio inquilinario sobre inmuebles destinados al uso habitacional. El criterio recogido por el legislador parece excesivo en su afán de proteger la postura en el proceso judicial del inquilino. En este sentido, y en razón de su importancia, reiteramos el criterio expresado en un ensayo publicado en el texto de las IV Jornadas de Derecho Arrendaticio en Homenaje al profesor Domingo Sosa Brito, organizadas por la UCAB, durante el mes de mayo del 2012, en el cual escribimos:

“...La cautela tutelar mediante el secuestro es la fórmula idónea que en el proceso se había ideado y acogido para este tipo de conflicto de intereses. Si bien es cierto que ese derecho de las partes, garante de la efectiva tutela judicial, puede ser regulado, morigerado, pero no eliminado. El mensaje que el Estado venezolano le envía al ciudadano común es que no tiene garantía, bajo ninguna circunstancia, de poder evitar los daños que pudieran producirse durante la duración del proceso.

De modo pues que, el proceso cautelar moderno ha enseñado que tiene por objeto cumplir con preceptos, en nuestro país de orden constitucional, que garantizan el acceso a la justicia, debido proceso, y muy particularmente la tutela judicial efectiva.

Ningún justiciable puede ser juzgado en ausencia de estas garantías propias del ciudadano y del sistema democrático, sin que pueda garantizársele que no será objeto de circunstancias agravantes de daños que excedan lo previsible al momento de presentar su pretensión judicial. El Estado venezolano no le responde a esa parte por los daños materiales a la cosa o morales a las personas. La situación del pretensor de la cautela es de absoluta desigualdad, al extremo que violenta el espíritu, propósito y razón del artículo 21 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.

Queriendo ser justa la ley comete tremendas injusticias en la realidad que tiene como resultado previsible la violencia social. El postulado según el cual no se debe tratar como iguales a los desiguales; y, por eso en el derecho social con frecuencia la ley desigual para poder igualar. Sólo que en esta ley la desigualdad es tan extrema que violenta el principio constitucional de la igualdad.

En relación al artículo 21 constitucional, que se ocupa de la igualdad entre los ciudadanos, en cuanto a la disposición de la ley en análisis impide que el proceso se convierta en un instrumento para la realización de la justicia, como predicaba Eduardo Couture (Eduardo, Couture. Estudios de Derecho Procesal Civil. Editorial Depalma. Buenos Aires. 1979. Página 23) cuando expresaba "...El proceso que en sí mismo sólo un medio de realización de la justicia, viene a constituirse en un derecho de rango similar a la justicia misma..." y que recoge íntegro el artículo 257 de la carta magna.

En la **Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial** del 2014, en su artículo 41, literal "I", está prohibido dictar o aplicar medidas cautelares de secuestro de bienes muebles o inmuebles vinculados con la relación arrendaticia, sin constancia de haber agotado la instancia administrativa correspondiente, que tendrá un lapso de 30 días continuos para pronunciarse. Consumido este lapso, se considera agotada la instancia administrativa.

Es necesario señalar, que este es el único punto en que esta ley menciona previo al decreto de una medida cautelar específicamente de secuestro es necesario transitar un trámite administrativo, cuyo pronunciamiento no está en la ley, ni se señala cual es el organismo administrativo ante el cual se debe presentar la solicitud, y se debe aclarar que este trámite previo no es previo a la demanda, sino únicamente está previsto para el caso que el arrendador pretenda obtener el decreto de una medida cautelar de secuestro, y si no es así, es decir que si se demanda y se tramita el procedimiento judicial sin siquiera solicitar una medida cautelar, no será necesario transitar el "peaje" administrativo aquí previsto, ya que para demandar no se requiere ningún tipo de "habilitación" administrativa como es el caso de las demandas a contratos de arrendamientos de viviendas.

Se está aun en la espera, que el Ejecutivo dicte el reglamento que contenga el procedimiento administrativo previo al decreto de las medidas de secuestro sobre inmuebles de uso comercial. Cabe destacar que en la segunda disposición transitoria señala que los procedimientos administrativos en curso también deberán adecuarse a la nueva legislación de acuerdo con un régimen de transición que deberá establecer el reglamento que dictará el Ejecutivo Nacional.

Es lógico preguntarse a cuales procedimientos administrativos se refiere, ya que el procedimiento ante la SUNDDE y ante la Unidad en Materia de Arrendamiento Inmobiliario para Uso Comercial no habían comenzado y los únicos que podrían estar en curso eran las regulaciones de los alquileres de inmuebles comerciales construidos antes del 2 de Enero del 1987, que se encontraban en tramitación ante la Dirección de Inquilinato, que además fue suprimida y no se sabe, a años de la promulgación de la ley, que destino tendrán estos procedimientos ni esos miles o mejor dicho, cientos de miles de expedientes administrativos que reposan en los archivos de ese organismo, que aunque ya no se dictarán más regulaciones bajo criterios de la Ley de

Arrendamientos Inmobiliarios de 1999, esos expedientes contienen un tesoro de información inmobiliaria del Área Metropolitana de Caracas y del Estado Vargas que debe ser preservada.

La tercera disposición transitoria suspende la ejecución de medidas cautelares dictadas en procedimientos judiciales en curso hasta tanto se cumpla con el procedimiento administrativo previo, que aunque no lo dice explícitamente, también deberá ser incluido en el Reglamento por dictarse y que tampoco se ha dictado. Esto significa que las medidas cautelares de secuestro ya practicadas en juicios que se encontraban en curso debían ser suspendidas hasta tanto se desarrollara el procedimiento administrativo especial que debía establecerse en el Reglamento de la ley que no ha sido dictado; por lo tanto las medidas han permanecido suspendidas durante años sin que se pudiera practicar de nuevo, pero los procesos judiciales sí pudieron continuar.

En las nuevas demandas, las medidas de secuestro solicitadas no pueden ser decretadas, y en los juicios sobre arrendamientos comerciales en que no hayan solicitado medidas de secuestro, pudieron seguir su curso sin interrupción alguna.

Vale destacar que la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socio Económicos SUNDDE, es el ente rector para la aplicación de la ley y sus reglamentos, creada para velar por el cumplimiento de la Ley Orgánica de Precios Justos, a través de fiscalizaciones e inspecciones. Ante esta Dependencia, las partes podrán elevar sus quejas, reclamos, dudas o discrepancias que pudieran generarse en la aplicación del Decreto-Ley.

Es importante señalar que, en la SUNDDE se ventilar las solicitudes vía administrativa del secuestro, tal como se estipula en el artículo 41 numeral 12; no se

pueden dictar o aplicar medidas sin al agotamiento de la vía administrativa, sin que aún se haya creado el Reglamento que dicte las regulaciones al respecto.

4.2 CONCLUSIONES

De manera breve se concluye que una vez contextualizado la medida cautelar de secuestro y haber precisado la norma jurídica en la que se encuentra dicha medida, ahora se establece la procedencia. En la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios si procede la medida cautelar de secuestro; en la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Viviendas no procede el secuestro y por último en la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial no procede la medida cautelar de secuestro hasta tanto no se haya agotado la vía administrativa, una vez agotado este pueden intentarla. Por tanto se puede concluir, que una vez analizados los resultados de la investigación y desarrolladas las fases de la misma, se concluye que:

1. El secuestro es una medida cautelar para asegurar de manera provisoria, el aseguramiento procesal sobre bienes para garantizar las resultas de un juicio. En otras palabras, es garantizar el resultado práctico de las acciones del acreedor contra el deudor, mediante un sistema que permite colocar determinados bienes, fuera de toda transacción comercial, de manera que queden afectados forzosamente a la satisfacción de las obligaciones que se declaren o sean reconocidas en el proceso.
2. Desde esta óptica, el secuestro es el depósito de bienes muebles o inmuebles materia de un litigio que, para fines preventivos y de conservación, hacen los interesados o decreta el Tribunal. El secuestro judicial, o secuestro propiamente dicho, es una medida preventiva, que tiene por objeto asegurar la integridad de la cosa que se necesita poner en depósito, sin que sea menester que siempre haya un litigio pendiente sobre ella

3. Las medidas cautelares, se enmarcan dentro del debido proceso, la tutela judicial efectiva que tienen su basamento en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, en el artículo 49 que es un principio jurídico procesal o sustantivo, según el cual toda persona tiene derecho a ciertas garantías mínimas, tendientes a asegurar un resultado justo y equitativo dentro del proceso, y a permitirle tener oportunidad de ser oído y hacer valer sus pretensiones.
4. La tutela judicial efectiva consagrada en la Constitución de la República en su artículo 26 es una garantía jurisdiccional, conocida como aquel, atribuido a toda persona, de acceder a los órganos de administración de justicia para que sus pretensiones sean tramitadas mediante un proceso, que ofrezca una mínima garantía. Es, pues, la garantía jurisdiccional, el derecho de acceso a la justicia mediante un proceso dirigido por un órgano para conseguir una decisión dictada conforme el derecho.

4.3 RECOMENDACIONES

En cuanto al debido proceso y a la tutela judicial efectiva se sugiere que el legislador modifique la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos Inmobiliarios, se elimine la prohibición de dictar medidas de secuestro, como se estipula en el artículo 41 numeral 12 la ley, y en aras del principio de igualdad, debido proceso y tutela judicial efectiva, se permita una vez probados los requisitos de ley la procedencia de decretar medidas cautelares.

Se recomienda la creación de una ley única que simplifique las tres leyes inquilinarias vigentes en una sola para que su estudio sea de manera clara y precisa.

Se propone la creación del reglamento de las Ley de Regulación de los Arrendamientos Inmobiliarios de Uso Comercial, que prevea en el mismo claramente el procedimiento administrativo previo a incoar para que luego en vía judicial se pueda decretar la medida cautelar de secuestro en el área de arrendamientos comercial y así se otorgue una debida tutela judicial efectiva.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

Abrahams, M. (2016, enero). Subrayado. [En línea]. Disponible en: <https://es.wikipedia.org/wiki/Subrayado>

Acevedo, N. (2014, julio). Naturaleza Jurídica de Las Medidas Cautelares Innominadas. [En línea]. Disponible en: <https://es.scribd.com/document/232840053/Naturaleza-Juridica-de-Las-Medidas-Cautelares-Innominadas>

Acuña, Y. (2013). Tutela judicial efectiva y debido proceso en Venezuela. Universidad católica Andrés Bello, Caracas. Disponible en: <http://biblioteca2.ucab.edu.ve/anexos/biblioteca/marc/texto/AAS7666.pdf>

Bello, M. (2004). Tutela preventiva, medidas cautelares y su vinculación con la tutela judicial efectiva. Universidad católica Andrés Bello, Caracas. Disponible en: <http://biblioteca2.ucab.edu.ve/anexos/biblioteca/marc/texto/AAQ3950.pdf>

Derecho Procesal Civil I. (2012, octubre). [Base de datos]. Disponible en: <http://www.venezuelaprocesal.net/esquemaucabtema21.htm>

Fidias, A. (2006). El proyecto científico. [En línea]. Caracas: EPISTEME, C.A. Disponible en: <https://evidencia.com/wp-content/uploads/2014/12/EL-PROYECTO-DE-INVESTIGACION-6ta-Ed.-FIDIAS-G.-ARIAS.pdf>

Franco, E. (2007, octubre). Medidas cautelares. 4ª entrega. [En línea]. Disponible en: <http://escritoriofranco.blogspot.com/2007/10/medidas-cautelares-4-entrega.html>

La Roche, R. MEDIDAS CAUTELARES (Según el Nuevo Código de Procedimiento Civil). [En línea]. Maracaibo: Centro de Estudios Jurídicos del Zulia Maracaibo. Disponible en: <http://www.venezuelaprocesal.net/Henriquezmedidas2.pdf>

Hernández, L. (2012, junio). El debido proceso. [En línea]. Disponible en: <https://temasdederecho.wordpress.com/2012/06/04/el-debido-proceso/>

Lovera De Sola, I. (2016). *Manual de Arrendamiento Comercial, de Vivienda y otros usos*. Caracas: Editorial Retina.

Martin, P. (2012, noviembre). Método lógico deductivo. [En línea]. Disponible en: <https://prezi.com/i1ebibnmt8z/metodo-logico-deductivo/>

Mirian Balestrini Acuña (2001), "cómo se elabora el proyecto de investigación", servicio editorial caracas, 5ta edición

Mora, M. (2016, Febrero). Ficha. [En línea]. Disponible en: https://es.wikipedia.org/wiki/Ficha#Ficha_de_resumen

Núñez Alcántara, E. (2012). *Comentarios a la LEY de REGULARIZACIÓN y CONTROL de los ARRENDAMIENTOS de VIVIENDA*. Caracas: Editorial Arte S.A.

Pinto, M. (2013, abril). Hermenéutica jurídica. [En línea]. Disponible en: <http://docenteuniciencia.blogspot.com/2013/04/hermeneutica-juridica.html>

Perozo, Javier, & Montaner, Jessica. (2007). Tutela Judicial Efectiva en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. *Frónesis*, 14(3), 53-74. Recuperado en 19 de diciembre de 2017, de http://www.scielo.org.ve/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1315-62682007000300004&lng=es&tlng=es.

Real Academia Española. (2015, enero). Paráfrasis. [En línea]. Disponible en: <https://es.wikipedia.org/wiki/Par%C3%A1frasis>

Robles. K. (2014, marzo). Uso de citas, notas y referencias bibliográficas. [En línea]. Disponible en: <https://prezi.com/ow-9vm9suf5p/uso-de-citas-notas-y-referencias-bibliograficas/>

Saavedra, M. (2012, septiembre). Cita. [En línea]. Disponible en: <https://es.wikipedia.org/wiki/Cita>

Sevilla, G., Enríquez, A. (2013, noviembre). Método lógico inductivo. [En línea]. Disponible en: <https://prezi.com/tfmw7antyzyw/metodo-logico-inductivo/>

Suarez, A. (2014, enero). Las medidas preventivas en el proceso civil venezolano. [En línea] Disponible en: <https://derechovenezolano.wordpress.com/2014/01/13/las-medidas-preventivas-en-el-proceso-civil-venezolano/>

Tamayo, T. (2014, marzo). Derecho Constitucional. [En línea]. Disponible en: <http://tamayo-tamayo.com/articulo-derecho-constitucional>

84



UNIVERSIDAD JOSÉ ANTONIO PÁEZ
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y POLÍTICAS
ESCUELA DE DERECHO
COORDINACIÓN DE PASANTÍA Y CLÍNICA JURÍDICA



**"ACTA DE EVALUACIÓN DE LA PRESENTACIÓN ORAL
DEL TRABAJO ESPECIAL DE GRADO"**

El jurado designado por la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas de la Universidad José Antonio Páez, para la Evaluación de la Presentación Oral de Trabajo Especial de Grado

titulado: "Análisis de la procedencia de la medida cautelar de secuestro en la legislación inquilinario Vigente"

Realizado por el (la) Br. Lizmar Lopez titular de la Cédula de Identidad N° 24.444.409, cursante del Décimo (10º) Semestre de la carrera de DERECHO. Período 2014-3, en fecha 09/04/18 hace constar después de analizar su contenido y oír la exposición oral, el siguiente veredicto: Aprobado. (diecinueve 19 Pts)

El Jurado

Nombre y Apellido	C.I	Firma del Jurado	Jurado
<u>Alyandro Viera</u>	<u>13046391</u>	<u>[Firma]</u>	Tutor Académico (Presidente)
<u>Andrés Angulo</u>	<u>11.986152</u>	<u>[Firma]</u>	Jurado I
			Jurado II

VEREDICTO:

- 1.- APROBADO CON MENCIÓN PUBLICACIÓN (20 pts)
- 2.- APROBADO CON MENCIÓN HONORIFICA (18 - 19 pts)
- 3.- APROBADO (17-16 - 15 - 14 - 13 - 12 - 11 - 10)
- 4.- NO APROBADO (09)