

FUERO DEL TRIBUNAL DE MUNICIPIO, EN MATERIA DE IMPUGNACIÓN DE ACTOS ADMINISTRATIVOS INQUILINARIOS

COUNTIES COURTS'S COMPETENCE IN LEASING LAW

Dayana del Valle Veliz Lobo ⁽¹⁾

<https://doi.org/10.53766/ESDER/2019.02.02.05>

Recepción: 28 de Noviembre de 2018 Aceptación: 20 de Enero de 2019

83

RESUMEN

Las controversias suscitadas entre arrendadores y arrendatarios son resueltas en una primera etapa, siguiendo el procedimiento administrativo establecido en la Ley de Regularización y Control de Arrendamiento de Viviendas, siendo la (SUNAVI), el ente competente para sustanciar el procedimiento, tendiendo las facultades administrativas establecidas en la Ley. En este sentido, al agotarse el procedimiento administrativo, la SUNAVI emite la Providencia Administrativa, contra la cual, es posible interponer el recurso de nulidad ante el Tribunal Administrativo. Toda vez, que se trata de un acto administrativo. Sin embargo, la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda señala la competencia que tienen los Juzgados Ordinarios y Ejecutores de Medidas de Municipio para decidir en materia inquilinaria, entre ello, la Providencia dictada por SUNAVI.

Palabras Clave: *Derecho Inquilinario, Recurso de Nulidad, Competencia, Proceso Judicial.*

ABSTRACT

The disputes raised between The disputes raised between landlords and tenants are solved in a first stage, following the administrative procedure established in the Law of Regularization and Control of Lease of Houses, being the (SUNAVI), the entity competent to substantiate the procedure, having the administrative powers established in the Law. In this sense, when the administrative procedure is exhausted, SUNAVI issues the Administrative Ruling, against which it is possible to file an appeal for annulment before the Administrative Tribunal. Every time, it is an administrative act. However, the Law for the Regularization and Control of Housing Leases indicates the competence of the Ordinary Courts and Executors of Municipal Measures to decide on tenancy matters, among them, the Providence issued by SUNAVI.

Keywords: *Lease Law, Voidable Action, Competence, Courts Process.*

(1) Abogada Egresada de la Universidad de Los Andes (ULA). Abogado en Ejercicio. Aspirante al Título de Especialista en Derecho Administrativo con CIEPROL-FACIJUP-ULA. dayanaveliz24@gmail.com

INTRODUCCIÓN:

En el afán de controlar el mundo que le rodea, el hombre ha intentado buscar la manera de normar las conductas con fin de armonizar sus relaciones interpersonales. Y en función de ello, asegurar el Derecho que tiene la persona y su grupo familiar a un nivel de vida adecuado, con acceso a la salud, el bienestar, la alimentación, el vestido y la vivienda, siendo en esta última donde se desarrolla la familia.

Tomando en cuenta estas necesidades, se observa que han sido insuficientes las políticas públicas implementadas por el Estado venezolano para solucionar el problema habitacional, que afecta una parte importante de la población, toda vez, que aquellos que no poseen vivienda optan por arrendar, así implique un costo exacerbado. La derogada Ley de Regulación de alquileres de 1960 ha sido la más conocida de la historia en materia de arrendamiento, porque en ella, se crea una cultura de defensa al inquilino, así como lo relativo a la impugnación de los actos administrativos emanados de la extinta Dirección General de Inquilinato del Ministerio de Infraestructura.

Esta Ley otorgó la competencia a los Juzgados de Municipio, o los de igual competencia en la localidad de que se trate. De esta forma, se le otorgó la llamada competencia residual, por cuanto, en ese momento la competencia estaba en manos de los Juzgados del Interior de la República, así como también se les dio competencia especial Contencioso Administrativo en materia inquilinaria, juicios que se mantienen en la actualidad, con la legislación arrendataria de viviendas vigente.

Posteriormente, la Asamblea Nacional como cuerpo colegiado publica la vigente Ley para la Regularización y Control de Arrendamiento de Vivienda para garantizar de alguna forma el “uso responsable de la propiedad de la vivienda” y que esta sea puesta, al servicio de la ciudadanía. Ahora bien, bajo estos criterios de uso responsable de la propiedad de la vivienda, la Ley que regula su arrendamiento dispone la protección a las personas, que por algunas de las condiciones especificadas en ella, se encuentren en una circunstancia de debilidad manifiesta, y sanciona cualquier tipo de abusos de consideración, que se hayan cometido contra él, o los Arrendatarios.

Desde este punto de vista, la Ley trata de proteger de una manera explícita las faltas cometidas por los arrendatarios o arrendatarias en el período de vigencia de la relación arrendaticia, creando una divergencia de aplicación del Derecho, puesto que ésta, desde una perspectiva semántico-litera, coloca como verdadero débil jurídico, al propietario arrendador del inmueble, al tener él, que luchar contra una Legislación, que solo garantiza de una manera estricta un Derecho para el Arrendatario, ya que, la Ley considera a éste último, como el verdadero débil jurídico.

A la luz de estas consideraciones, las controversias que se generan entre el Arrendador y el Arrendatario, en virtud de la relación arrendaticia, se resuelven aplicando el procedimiento administrativo establecido en el Título III, Capítulo I Del Procedimiento Previo a la Demanda, de la vigente

Ley de Regularización y Control de Arrendamiento de Viviendas (LRCAV), en concordancia con los Artículos 7 al 9 inclusive de la Ley Contra el Desalojo y Desocupación Arbitraria de Viviendas, que finaliza con la respectiva Providencia Administrativa emitida por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda (SUNAVI), tras lo cual, las partes podrán ir a los órganos jurisdiccionales para hacer valer sus pretensiones.

Sin embargo, cualquiera de las partes que pretenda impugnar la respectiva Providencia Administrativa dictada, o a cualquier acto dictado por la SUNAVI, tiene la posibilidad de impugnar dicho acto administrativo, y para ello, la LRCAV en su Artículo 27, otorga la competencia para conocer del recurso de nulidad a los Tribunales Superiores Civiles y a los Contenciosos Administrativos Nacionales, siempre que la controversia surja en territorio del Área Metropolitana de Caracas, y para el resto del territorio nacional, la competencia corresponde a los Juzgados de Municipio, atribuyéndoles la competencia especial contencioso administrativo en materia inquilinaria.

En este estado de las cosas, algunos abogados litigantes, funcionarios de la SUNAVI y hasta los mismos Defensores Públicos en materia de arrendamiento no tienen muy claro el procedimiento y cometen el grave error de interponer esos recursos de nulidad ante el Contencioso Administrativo del Estado respectivo, incurriendo en un retardo en el procedimiento, porque el Tribunal precisamente, debe declararse incompetente para conocer de la causa y declina la competencia al Tribunal de Municipio.

2.- Evolución Histórica del Derecho Arrendaticio en Venezuela.

El Derecho a una vivienda digna como Derecho Fundamental, y por tanto inherente a la persona humana por su propia naturaleza, viene consagrado desde tiempos muy remotos, sin embargo, es en la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 que se encuentra una normativa referente a esta regulación en especial en su Artículo 25.1 el cual dispone que toda persona tiene Derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, a él y a su familia, la salud, el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda. Tal declaración sirvió de base para algunos ordenamientos jurídicos, al momento de regular la materia referente al Derecho a una vivienda digna y el aseguramiento de ese Derecho Humano, y de vital importancia.

El Estado venezolano, en su camino al avance en materia jurídica viene normando de manera muy precisa lo atinente al aseguramiento a la persona humana de un lugar digno donde vivir, pero el problema real surge en el caso de aquellas personas que no tienen los recursos económicos necesarios para el acceso a una vivienda, y se ven en la necesidad de optar por el llamado Arrendamiento.

La materia arrendaticia, se encuentra regulada en la legislación patria por medio del Contrato de Arrendamiento, claramente definido en esencia por el Código Civil Venezolano Vigente en su artículo 1.579, el cual, de manera precisa funda, "El arrendamiento es un contrato por el cual, una de las partes contratantes se obliga a hacer gozar a la otra de una cosa mueble o inmueble, por cierto tiempo y mediante un precio determinado que ésta se obliga a pagar a aquélla."

Siguiendo con la normativización de la materia, el 1° de Agosto de 1960, se publica en Gaceta Oficial la Ley de Regulación de Alquileres, siendo según Lovera (2016):

La Ley Inquilinaria cuya vigencia se ha prolongado por más tiempo en Venezuela, ya que logró modificar sustancialmente las relaciones entre Arrendadores y Arrendatarios y creó una verdadera cultura de la protección al inquilino y del control del Estado sobre los montos de los alquileres, tal como lo expresa. Pág. 9.

En materia de Procedimiento Administrativo, la citada Ley otorgó funciones administrativas inquilinarias únicamente al Poder Ejecutivo Nacional, y al mismo tiempo se le permitió a este órgano, delegar facultades a las Alcaldías. La ley in comento a través de su Artículo 10, estableció para el resto del país, la competencia correspondiente a los Juzgados de Municipio, o los de igual competencia en la localidad de que se trate, para regular lo relativo a la impugnación de los actos administrativos emanados de la Dirección General de Inquilinato del Ministerio de Infraestructura, en cuyo caso, a tales Juzgados del interior de la República, se les atribuye la competencia especial Contencioso Administrativo en ésta materia.

La Constitución de la República Bolivariana de Venezuela de 1999 consagra en su Artículo 82 un derecho constitucional, que a su vez puede ser determinado como garantía constitucional, al establecer que “*Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada, segura, cómoda, higiénica, con servicios básicos esenciales que incluyan un hábitat que humanice las relaciones familiares, vecinales y comunitarias*”, y según el Artículo 3 eiusdem el Estado venezolano tiene entre sus fines esenciales -determinados de manera directa e inmediata de la Constitución- la garantía del cumplimiento de sus principios, derechos y deberes.

Luego de la llegada al Poder del Presidente Hugo Chávez y dentro del marco de la primera Ley Habilitante se publica en Gaceta Oficial, el 7 de Diciembre de 1999 la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, la cual tuvo un vacatio legis, hasta el 1° de Enero del año 2.000.

Dicha Ley, en la materia de competencia administrativa, mantuvo la misma redacción de su antecesora. El 21 de Octubre del año 2011 es publicada en Gaceta Oficial N° 39783 la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, que tiene como principio jurídico primordial, estimular el arrendamiento socialmente responsable de viviendas. Dentro del marco de la garantía del Derecho Constitucional a la Vivienda, González (2012) explica que:

Se desarrolló una protección integral para que el ciudadano pase de la ocupación de una vivienda transitoria hacia una vivienda digna y definitiva, e igualmente para crear un medio para el uso responsable de la propiedad de la vivienda con el fin de ponerla al servicio de la sociedad. Pág. 26.

En concordancia con el autor, en esta Ley se implementa la prohibición de secuestro cautelar y el desalojo de hecho y judicial, tomando en cuenta, que estos procedimientos se pueden solicitar y decretar siempre y cuando, se cumpla a cabalidad con el procedimiento administrativo establecido en la Ley, que persigue como fin principal, la solución de conflictos entre Arrendador y Arrendatario por medio de una Audiencia de Mediación en la que se persigue como fin, la solución del conflicto por vía amistosa, y así prescindir del proceso judicial, que evitaría los gastos que conlleva una demanda judicial.

2.1_. La Ley de Regulación de Alquileres de 1960

Al referirse a esta Ley, es necesario resaltar que en su esencia estableció procedimientos netamente administrativos y al mismo tiempo creó un órgano con forma de Tribunal, pero con competencias en esencia, puramente, administrativas, y que la misma Ley determinó como un Tribunal de Apelaciones de Inquilinato, que tenía como función principal conocer sobre el Recurso Jerárquico en caso de Apelaciones. De esta forma, la Ley para la regulación de alquileres previó una serie de procedimientos administrativos, tal como lo expresa Brewer-Carias (1960):

Procedimiento para fijación de canon máximo de arrendamiento; procedimiento para obtener la autorización previa para arrendar, por un canon convencional el inmueble no regulado; procedimiento para obtener la exención de Regulación; Procedimiento en caso de desalojo; Procedimiento para el ejercicio del derecho de preferencia; Procedimientos en caso de Reintegros; Procedimiento para solicitar un nuevo canon cuando el resultado de la rebaja no produzca los rendimientos establecidos en el decreto N° 184 y además el Procedimiento para pedir que sea ajustado y revisado el canon de arrendamiento resultante de la rebaja, cuando este fuere superior al que correspondería por la aplicación de los porcentajes del Decreto N° 184. Pág. 223.

En lo atinente a la impugnación de los actos administrativos en materia de fijación de alquileres, la Ley citada otorga competencia al Tribunal de Apelaciones de Inquilinato, que para el momento de la publicación de la misma tenía su sede en Caracas y en las Jurisdicciones en las cuales no tuviere competencia. Incumbiría conocer en los casos de impugnación, a los Juzgados de Distrito, más, sin embargo, no se le da sentido judicial a la regulación hecha por la Ley. Bajo esta premisa, el mismo autor indica que:

De esta forma, las decisiones emanadas de la Dirección de Inquilinato entendido está que son típicas “Resoluciones Ministeriales”, es decir actos administrativos. Además las decisiones emanadas del Tribunal de Apelaciones de Inquilinato, son también actos administrativos. Como secuela de ello, los procedimientos tendientes a dar nacimiento a esos actos administrativos, son también procedimientos administrativos. Pág. 229.

En correspondencia con las ideas precedentes, a la Ley se le da un carácter netamente administrativo, en cuanto al procedimiento de impugnación, por ello es necesario hacer un alto, y preguntarse si los legisladores tenían bien fijado el norte de lo que realmente querían regular con la Ley de Regulación de Alquileres de 1960, en cuanto a la impugnación del acto administrativo, porque en el sentido estricto de la palabra si se habla de “jurisdicción,” la Ley solo prevé procedimientos, que se agotan en un simple órgano administrativo de la misma dependencia del inquilinato. Por lo tanto, las decisiones tomadas por el Tribunal de Apelaciones sellarían el fin de la vía administrativa, con su agotamiento, en vista de que causa estado, y sería sobre los cuales se ejercería recurso contencioso-administrativo, por ante la entonces existente, y llamada, Corte Federal.

2.2_. Ley para La Regularización y Control de Arrendamiento de Vivienda

El 12 de Noviembre de 2011, es publicada en Gaceta Oficial N° 6.053 la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, que deroga de manera expresa todas las disposiciones contenidas en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley N° 427 de Arrendamiento Inmobiliario publicado en Gaceta Oficial N° 36.845 del 07 de Diciembre de 1999 vinculadas con el arrendamiento inmobiliario de vivienda. Teniendo por objeto principal, el establecer el Régimen Jurídico especial de arrendamiento de inmuebles urbanos y suburbanos destinados a la vivienda.

Es indiscutible, que según Socorro (2001) “la naturaleza jurídica del Derecho Inquilinario está en el Derecho Público, aunque las partes de la relación jurídico-contractual sean del Derecho Privado.” Pág. 62. Con esto, puede verse una Ley Social o Administrativa de intervención en las actividades económico-civiles de los particulares con la finalidad de remediar situaciones de desequilibrio social entre los destinatarios de la Ley.

De ahí, que el Derecho Inquilinario tiene un contenido altamente social, en vista de que la misma autonomía contractual sufre de disminuciones significativas ante el interés general de la colectividad. Que además viene reforzada por la Tesis de la propiedad privada, social, que fue constitucionalizada en Venezuela en 1999, con ocasión del Artículo 115. De tal manera, que el Legislador consideró instituir al inquilino o Arrendatario como un débil jurídico, a los fines de remediar su colosal posición de inferioridad económica frente al Propietario o Arrendador.

No obstante, si bien es cierto, que el Arrendatario tiene una muy reconocida posición de inferioridad económica frente al Arrendador, el objeto de una Ley de la presente naturaleza debe ser solo equiparar a las 2 partes de la relación contractual con ayuda de mecanismos jurídico-sociales, e institucionales también, que accedan a crear condiciones jurídico-administrativas suficientes de igualdad material entre ambos, porque si bien, constitucional y legalmente ambos son iguales ante la Ley, en los hechos, existe una diferencia socio-económica significativa.

Sin embargo, el autor de la Ley incurrió en una desviación de poder con su función legislativa en materia inquilinaria, en vista de que, éste, en lugar de crear condiciones jurídico-administrativas capaces de igualar a

ambas partes, éste sólo consiguió pasar de un extremo a otro. Ahora, el débil jurídico es el propietario del bien inmueble, o el Arrendador del mismo. Y el Artículo 1 de la Ley expone muy bien que:

La presente Ley, tiene por objeto establecer el régimen jurídico especial de arrendamiento de inmuebles urbanos y suburbanos destinados a vivienda, ya sean arrendados o subarrendados total o parcialmente; en el marco de la novedosa legislación y Política Nacional de Vivienda y Hábitat, como un sistema integrado dirigido a enfrentar la crisis de vivienda que ha afectado a nuestro pueblo como consecuencia del modelo capitalista explotador y excluyente; con el fin supremo de proteger el valor social de la vivienda como derecho humano y la garantía plena de este derecho a toda la población; contrarrestando la mercantilización y la especulación económica con la vivienda, que la convierte en un medio de explotación y opresión del ser humano por el ser humano; y promoviendo relaciones arrendaticias justas conforme a los principios del Estado democrático y social, de derecho y de justicia, cumpliendo el mandato de refundación de la República, establecido en la Carta Magna.

La Ley sancionada persigue principalmente asegurar el desarrollo humano integral, la consolidación y protección de la familia, así como el bienestar comunitario y social en la búsqueda del buen vivir, siguiendo siempre lo observado en la Constitución Nacional, el derecho subjetivo imperante de garantizar viviendas dignas para los habitantes de un determinado territorio. Lo que el Legislador patrio busca con la creación de esta Ley, es como el mismo texto legislativo lo expresa, responder a una crisis que vive el pueblo, pero aunado a esto, sacrificando y vulnerando en algunos casos, el Derecho de Propiedad, que poseen las personas sobre algunos bienes.

El Estado, en aras de garantizar al Arrendatario una vivienda digna, se está excediendo en su constitucional protección, mientras vulnera el Derecho de quien ha invertido años de su esfuerzo en materializar un sueño, o una meta planteada, como lo es el derecho a una vivienda propia.

El Estado Venezolano con la Ley para el Control y Regularización de Arrendamiento de Vivienda debería garantizar ciertamente al Arrendatario, como bien lo pronuncia el Artículo 5.2 de la Ley, pero no pasando dicho Arrendatario, más de diez años en esa condición. Se cae entonces, en un tema, que es más hondo de abordar, como es el referente a los fines del Estado Venezolano, o las Políticas Públicas, y que desde la perspectiva de la dogmática del Derecho Constitucional y del Derecho Administrativo, condiciona la operatividad estatal y de los privados por influjo del Estado Social, que es constitucionalizado por medio del Artículo 2, que dictamina el mandato de responsabilidad social gubernamental frente a los débiles sociales. El Estado entonces, por mandato constitucional, debe dictar actos normativos para garantizar éste Derecho Humano Social.

González (2012) opina acertadamente:

Que la vigente protección legal de los arrendatarios vulnera el principio de autonomía de voluntad de las partes. Y el principio de igualdad procesal medita que esta ley se publicó con tendencia a proteger descaradamente los abusos e incumplimiento que los arrendatarios o arrendatarias cometen durante la vigencia de la relación arrendaticia. Pág. 27.

Por ello, se considera que la intención del Legislador patrio fue la de proteger al llamado “débil jurídico” de la relación arrendaticia, pero, a qué costo si el fin supremo, es proteger el derecho igualitario de Arrendador y Arrendatario. Sin embargo, la misma Ley determina que una de sus finalidades es la de erradicar los desalojos arbitrarios y combatir toda forma de presión y amenazas de desalojo por los particulares. Por eso, como muy bien señala Socorro (2001) “Los derechos de los inquilinos está limitada a que éste no esté incurso en el incumplimiento de sus obligaciones contractuales.” Pág. 63.

De igual modo, las acciones fácticas que fueren ejecutadas por los servidores públicos, cuando dicha ejecución administrativa, no estuviere fundamentada en una Providencia Administrativa, o alguna decisión judicial, ante la prohibición de desalojos arbitrarios de vivienda. Las limitaciones administrativas provenientes de la Ley van dirigidas, tanto a los Arrendadores, como a los Arrendatarios, e incluso a los funcionarios públicos de la SUNAVI, cuando estos se encuentran en ejercicio de sus funciones administrativas, en materia de desalojos.

En la práctica se observa, que aunque un Arrendador (Propietario) cumpla con los requisitos exigidos por la Ley, acogiéndose al procedimiento previo a la demanda, éste no puede nunca destruir su derecho propiedad al Arrendatario, siendo evidente, que si éste operó acorde a la Ley, quiere decir, que no es un desalojo arbitrario. Entonces, es necesario preguntarse, por qué, si se cumple con un proceso establecido, el Arrendador no puede tener la restitución del inmueble, y debe garantizar al Arrendatario un lugar a donde ir, para poder desalojarlo de la vivienda arrendada.

Si es responsabilidad plena del Estado actuar en esos casos específicos, sería válido decir, que se tiene como débil jurídico al Arrendador-Propietario, teniendo en cuenta que el Derecho de Propiedad también está acreditado en la Constitución. Por lo que es necesario, que haya un estudio económico social por parte del Estado Venezolano para atender de una forma prioritaria estos casos de falta de vivienda o recursos. Esto debido a la situación económica, que vive el país, y teniendo en cuenta la sobrepoblación reinante en la actualidad.

Pero es que incluso, administrativamente, el Legislador acaba interviniendo en la alteración, o transformación de las obligaciones contractuales entre las partes, pues, éste instrumento normativo menciona, que una vez, que el plazo de vigencia del contrato de arrendamiento inmobiliario fenece, y el arrendador sigue cobrando el canon de arrendamiento respectivo, el contrato de arrendamiento cambiará su naturaleza de tiempo determinado, a tiempo indeterminado.

Siguiendo la cronología legislativa en materia de vivienda, el 6 de Mayo de 2011, se dictó el Decreto con Rango Valor y Fuerza de Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Vivienda en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 39.668, que persigue como fin la garantía de un Estado Social y de Derecho, que a su vez garantizaría el bienestar social, siempre opuesto a cualquier forma autoritaria dirigida a enfrentar la crisis de vivienda, que está afectando a un país entero y como secuela, proteger el Derecho Humano a una vivienda digna.

3_. La Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda

El primer aparte del Artículo 16 de la LRCAV dispone de la creación de la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, la cual forma parte del Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, que, y que tiene entre sus fines, la creación de todo un sistema de coordinación nacional en la materia, y que sean aplicados de igual manera en los Municipios a lo referente a la materia arrendaticia.

Incumbe a este órgano administrativo ejercer la regulación, administración, supervisión, inspección, control y sanción por parte del Estado a los arrendadores y arrendatarios. El encargado de la dirección de este órgano es el Superintendente Nacional de Arrendamiento de Vivienda, quien ejercerá un cargo de confianza, pues su libre nombramiento y remoción compete al Presidente de la República.

La SUNAVI tiene como fin principal proteger “el valor social de la vivienda” como el Derecho Humano que es. Y para lograr este fin supremo, la misma LRCAV otorga facultades en materia administrativa inquilinaria. Para la defensa del Derecho a la Vivienda, la Ley otorga facultades a la Defensa Pública para que proteja los derechos de Arrendatarios y Arrendatarias, y de todos los ciudadanos, en cada localidad, donde exista una unidad regional de Defensa Pública. Que, colaborará con la SUNAVI, y velará por la tutela judicial efectiva del Derecho a la Defensa en los procesos administrativos y judiciales. Así, como orientar, asesorar y asistir a todas las personas, que lo necesiten, en general, todo lo necesario para la mayor defensa de los intereses de los Arrendatarios en cuanto a la vulneración de sus derechos arrendaticios se refiere, garantizando así el fin de la LRCAV.

En la práctica cotidiana se ha visto, como la misma Defensa Pública trabaja con SUNAVI, escudando a los Arrendatarios, y tratando de agilizar los procesos administrativos. Por eso, los órganos y entes públicos que coordinan las acciones de interés público a nivel nacional que se encuentran orientadas a la protección y atención de los ciudadanos, que les violen los Derechos Arrendaticios, y la misma Ley crea una estructura organizativa del Sistema Nacional para la Defensa en materia Civil y Administrativa Especial Inquilinaria y del Derecho a la Vivienda y lo acceden: El Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de Vivienda y Hábitat, SUNAVI, Tribunales de la materia, el Ministerio Público, la Defensa Pública, como órgano constitucional autónomo y la Defensoría del Pueblo, que tienen atribuidas competencias exclusivas, pero siempre persiguiendo el fin último estipulado en la Ley, que es la protección del ciudadano contra cualquier acto arbitrario tanto de los particulares, como de los funcionarios públicos.

En la formación del acto administrativo inquilinario, concurren las partes en condiciones de igualdad ante una institución administrativa de control, que se erige en calidad de árbitro en la contienda jurídico-subjetiva de las partes contractuales, donde los privados, o partes involucradas, terminan siendo destinatarios de cargas positivas o negativas en su esfera jurídico-subjetiva.

De tal modo, que la esencia del procedimiento administrativo en la SUNAVI encuadra perfectamente con la actividad administrativa de limitación arbitral, cuya visión jurídico-institucional de la institución de control consiste en garantizar, el debido proceso del Arrendador y los Arrendatarios. Aunque, también, velar que cuando ésta proceda de oficio, con su Inspectores, no incurran en extralimitaciones de atribuciones que la Ley asigna en su labor garantista, al derecho constitucional de la vivienda, o incluso, de asegurar la integridad física del bien inmueble objeto de discusión, en los términos de posesión, o, mejor dicho, de habitabilidad.

Así, la Actividad Administrativa de Limitación Arbitral según Santamaría (2005) “consiste en resolver conflictos o controversias entre los administrados sobre derechos privados o administrativos.” Pág. 286. Como cualquier tipo de potestad administrativa, éstas se encuentra proceduralizadas por mandato legislativo, y su culminación normal radica en la adopción de una decisión definitiva cimentada en la ejecutividad, más no en la ejecutoriedad administrativa, pues el último rasgo aludido no incumbe a la Administración Pública, o los Tribunales Administrativos, sino a la Justicia Ordinaria por medio de los Tribunales Civiles de Municipio.

Cabe destacar, que la SUNAVI posee las características regulativas de un tipo organizativo propio de una Autoridad Independiente, inconfundiblemente administrativa, y por tanto, que se encuentra sometida al Derecho Administrativo, con la finalidad de limitar la actividad de los particulares que se encuentran sujetos a sus poderes administrativos unilaterales. Y que bajo ningún concepto pueden ser considerados judiciales, o cuasi-jurisdiccionales. Siendo la principal característica de éste tipo procedimental, que ésta es, de naturaleza triangular.

Huergo (2000) afirma “que ésta intervención administrativa no requiere el consentimiento de las dos partes enfrentadas. La resolución dictada para resolver el conflicto se considera un acto administrativo, y sólo puede ser impugnada en vía contenciosa-administrativa.” Pág. 247. Y de hecho, la misma dinámica de dicha relación jurídico-administrativa, queda manifestada en la justicia administrativa, porque las partes de derecho privado siguen siendo las mismas, pero además, porque, Socorro (2001) explica que, “si bien no puede omitirse el control de la legalidad del acto, también va a estar presente como elemento fundamental de su existencia, la determinación de las razones jurídicas inspiradoras de cada uno de los sujetos en el conflicto.” Pág. 67.

En este sentido, el Magistrado Ponente José A. Catalá de la Corte Primera de lo Contencioso Administrativo por medio de la Sentencia del 04 de Junio de 1992 certifica lo anterior cuando dice:

...Se trata de la categoría de los actos cuasi-jurisdiccionales que, en los actos administrativos unilaterales de la Administración posee características propias. Estos actos, tanto en la esfera del procedimiento administrativo, como en la impugnación ante los tribunales contencioso-administrativos tienen modalidades que derivan de la existencia, de propias, y verdaderas partes titulares de posiciones jurídicas sustantivas, por lo cual su actuación procesal se destina, no sólo a destruir o confirmar la legitimidad de impugnado, sino, básicamente, a demostrar la validez de sus respectivas pretensiones.

De igual forma, el Magistrado Ponente Jesús Caballero Ortiz de la Corte Primera de lo Contencioso-Administrativo por medio de Sentencia del 30 de Mayo de 1991 **Caso Arabandre C.A.** expone:

...Que en tal supuesto, la Administración Pública no ocurre en defensa del acto impugnado, pues ella, a su vez, ha actuado -aunque orgánicamente como Administración Pública- en ejercicio de una función jurisdiccional, es decir, dirimiendo un conflicto entre particulares...El contencioso-inquilinario presenta contornos bien diferenciados, pues en él, los actos que dan lugar al contradictorio-regularmente- se presentan entre coadyuvantes u opositores, quedando así la Administración Pública recurrida en un plano de escasa o ninguna intervención.

Así, los cimientos constitucionales-legales del contencioso-administrativo son en esencia la supremacía constitucional y la legalidad, conjuntamente con la tutela judicial efectiva. No obstante, la justicia administrativa Inquilinaria posee unos contornos sustantivos-procesales muy particulares que quedan definidos por las pretensiones de las partes interviniente en el proceso judicial, pues los simples derechos de las partes contratantes inciden de una manera subjetivizante sobre el peso excesivo, que tiene el acto administrativo en la configuración del contencioso-administrativo, convirtiéndola en una justicia administrativa menos objetivizada.

Aquí entonces, entran en juego, una serie de consideraciones propias del Derecho Administrativo Inquilinario en la configuración de su respectiva justicia administrativa, pues lo sustantivo moldeará el respectivo tratamiento judicial por parte de los Jueces. Y en vista de esa situación, en cierta manera privatizante de las actuaciones de una institución de control sobre los arrendamientos inmobiliarios, que los tribunales de la justicia ordinaria pueden ser partícipes en la consecución de la tutela judicial efectiva de los conflictos jurídicos nacidos entre el Arrendador y el Arrendatario.

La sustancia jurídica de cognición en la justicia Inquilinaria, no queda en la pura revisión de la juridicidad del proceder administrativo de la SUNAVI, sino de las pretensiones también, de las partes involucradas en la relación contractual. Con lo cual, entonces, la legitimidad del contenido material de las manifestaciones privadas en la temática inquilinarias, quedan

envueltas también en una operación de cotejo, o de constatación negativa, con la legalidad administrativa, en virtud, de que la misma Ley administrativa, tantas veces mencionada, desde la perspectiva del Estado Social, termina ordenando al Legislador invadir el ámbito de lo privado de su propiedad, y también de su delicada intimidad, a los puros fines, de respetar **un interés jurídico-difuso**, que en todo caso, es muy cacareado por las autoridades gubernamentales, pero, que todavía queda muy difuminado por la Doctrina, y el Estado, ante la enorme precariedad teórica, e imprecisa, del sustrato dogmático del entramado teórico-normativo de la Ley.

Se invoca un interés general, que en opinión de muchos, no es claro. Que no está definido. Y que ante la enorme duda del fenómeno administrativo-regulador del arrendamiento inmobiliario, el Estado-Legislator prefiere proteger al colectivo de un posible abuso del derecho individual a la propiedad, sin entender del todo la diatriba que se suscita, frontalmente, entre el derecho de propiedad, como un derecho constitucional económico individual, y el derecho a la vivienda, que viene siendo un derecho de tipo social.

En cierta forma, y, pues, parafraseando a Jürgen Habermas, la SUNAVI es una institución de control, de encuentro entre partes, con intereses contrapuestos, y de diferente tipo, sobre un mismo bien inmueble, y que es creada, a los puros fines de *dialogizar* el conflicto, y, darle un fin pacífico, conforme a los mecanismos señalados en su Ley de creación. Y que en caso de inconformidad con el contenido de la decisión definitiva, la parte desfavorecida podrá acudir ante los tribunales respectivos.

4.- El Fuero de los Juzgados de Municipio en Materia Inquilinaria.

Es necesario citar a forma ilustrativa su fundamento clave, y principal, el Artículo 27 de la Ley para la Regularización y Control de Arrendamiento de Vivienda que claramente otorga el poder a los Tribunales Superiores en lo Civil y Contencioso Administrativo del Área Metropolitana de Caracas, en los relativos a la impugnación de los actos administrativos emanados de la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda. Y en el resto del país, la competencia corresponde a los Tribunales de Municipio, o los de igual competencia en la localidad de que se trate. En cuyo caso, a tales Tribunales del interior de la República se les atribuye la competencia Contencioso Administrativo en materia inquilinaria⁽²⁾.

Es inquietante la irrelevancia de este tema, y la manera cómo la regulación mencionada aborda tal problemática, ya que, en la práctica, se observa dentro la Defensa Pública en la materia de arrendamiento de vivienda, y entre los mismos llamados funcionarios de la SUNAVI, la ambigüedad y poco conocimiento sobre el contenido de este Artículo. El Legislador debió ser más específico, ya que, quizás la manera de interpretar de algunos estudiosos del

(2) En efecto, el Recurso Contencioso de Nulidad contra la resolución administrativa sancionatoria inquilinaria, se opondrá, siguiendo lo preceptuado en el artículo 27 de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamiento de Vivienda, según el caso. En consecuencia, si fuere competencia del Área Metropolitana de Caracas, los Tribunales Superiores en lo Civil y Contencioso Administrativo. Y en el resto del país por ante los Juzgados de Municipio o de igual competencia en la localidad que se trate. La competencia contencioso inquilinaria se atribuye a los Juzgados de Municipio de la República, también se fundamenta en lo previsto en el Artículo 27 de la Ley Orgánica de la Jurisdicción Contencioso Administrativa publicada en **Gaceta Oficial N° 39.451** del 22 de Junio de 2010, donde se establece que los Juzgados de Municipios de la Jurisdicción Contencioso Administrativa son competentes para conocer de: 2. Cualquiera otra demanda o recurso que le atribuyan las Leyes; como sucede en la materia arrendaticia. Cfr. González Escorche.

Derecho y funcionarios públicos, en específico, se queda corta a la luz de una normativa, que en su misma esencia, viene explícita y que solo necesita ser aplicada de una forma prudente y sustancial.

Desde este punto de vista, los tribunales municipales tienen de conformidad con la LRCAV poder para conocer sobre impugnación de actos administrativos. En este orden de ideas, es necesario hacer una aclaratoria que es un poco inquietante, si el Ejecutivo Nacional nombra un Superintendente Nacional de Arrendamiento de Vivienda, y al mismo tiempo cada oficina de la SUNAVI estatal tiene su propio Coordinador Estatal, éste Coordinador debería ser el encargado del emitir y firmar Providencias Administrativas emanadas en la oficina de su competencia.

No obstante, se han visto casos en los cuales el usuario de la SUNAVI, bien sea Arrendador o Arrendatario, por igual, éstos ven violados sus derechos, cuando esperan por cierto tiempo, que dicha institución de control emita su Providencia, topándose con la ilógica respuesta de que la Providencia, debe venir firmada por el Superintendente Nacional.

La respuesta en las Oficinas de esta dependencia en cuanto a la tardanza, es porque la Providencia debe venir firmada de Caracas. Entonces el legislador patrio al momento de la redacción de la Ley, no previno estos casos en específico, porque debió dar competencia exclusivas a los Directores Estadales de la SUNAVI a nivel Nacional para no retrasar el proceso administrativo, y así no vulnerar el Derecho a la oportuna respuesta que tiene el administrado, de que se le resuelva su caso a la mayor brevedad posible según el Artículo 51 Constitucional. Recuérdese, que la oportuna y adecuada respuesta son garantías específicas del Derecho de Petición. Pero, que además, contribuirían, en este caso, a vulnerar un derecho constitucional adicional establecido en la Constitución, como el indicado en el Artículo 26, que expresa:

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.

Al mismo tiempo, la SUNAVI sacrifica la justicia como valor fundamental de funcionamiento del sistema judicial por la simple omisión de formalidades no esenciales. Toda vez, que el administrado se ve afectado, por el hecho de no haber sido otorgada de modo específico, una competencia esencial, y como consecuencia, se deba esperar, que decidan desde la Capital de la República; y al mismo tiempo, esto origina una acumulación de trabajo innecesario, por cuanto se presume que el Coordinador Estatal debe ser una persona conocedora de la materia, quien deberá tomar decisiones acordes a Derecho, y ser nombrado con la meritocracia respectiva para ocupar un cargo de tal importancia.

Se evidencia entonces, la existencia de un caso jurídico en que se vulneran los Derechos esenciales, inherentes, personalísimos de una persona, que espera la respuesta más oportuna y eficaz por parte del Estado. Y si se ahonda mucho más en el caso, se revelan aún más complicaciones, porque, si la Providencia emana del Superintendente, que es un cargo de confianza, entonces se entiende que dependerá necesariamente del Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de Vivienda y Hábitat. Y en este orden de ideas, seguir el procedimiento para conocer de las impugnaciones contra algún tipo de decisión ministerial. Y si se sigue lo que establece el artículo 27 de la LRCAV, la parte desfavorecida tendrá que intentar tal impugnación ante los Tribunales Superiores en lo Civil del Área Metropolitana de Caracas, que sería la Jurisdicción Competente.

El Superintendente Nacional es el dotado de la vital autoridad para firmar la respectiva Providencia Administrativa. Entonces, se denota así, una contradicción con los fines para los que fue creada la LRCAV, que es la defensa del vulnerable, ya que, se consideran los gastos exacerbados para un Arrendatario. Y en el caso contrario, un Arrendador por tener que trasladarse hasta la Capital de la República para interponer un recurso contra una decisión del Superintendente Nacional. Y todo esto, porque el Legislador, presumiblemente por desconocimiento, no le dio el sentido específico a la Ley.

Con lo cual queda en total evidencia, que la configuración legal del sistema administrativo inquilinario con la SUNAVI, y de cara a la Justicia Administrativa Inquilinaria, es perfecta, y holgadamente inconstitucional, pues ésta contradice de plano al Artículo 26 Constitucional, que funda una garantía constitucional procesal de vital importancia, como la tutela judicial efectiva de las partes en un proceso, porque éste mal engranado sistema de artículos legislativos produce un estado de indefensión injustificado para la parte recurrente.

La tutela judicial efectiva extranjera, en términos constitucionales, siempre queda configurada con una clara proscripción jurídica fundamental, que delimita, en cierto modo, el contenido esencial de la tutela judicial efectiva. Que la tutela judicial efectiva será tal, si no produce un estado de indefensión injustificado. Y si bien es cierto, que el articulado de la Justicia Administrativa Inquilinaria, no contribuye del todo con la generación de esa situación jurídica indeseada. La regulación del sistema administrativo de la SUNAVI sí.

Entonces, surge el dilema para las partes en conflicto, sin atañer cual fuere, porque, indistintamente de las partes envueltas en el asunto, uno de ellos no tiene vivienda, y el otro decide ganarse la vida alquilando su inmueble. Y si se tratare de personas del interior del país, como ha ocurrido en muchas ocasiones, las partes no podrán acudir ante los Tribunales Capitalinos para valer sus legítimos derechos e intereses en un juicio. Y ello se debe, fundamentalmente, a que el mismo sistema administrativo venezolano viene alineado legalmente, más no constitucionalmente, como profundamente centralista.

Con lo cual, además, de terminarse de avizorar la inconstitucionalidad del Artículo 27 de la Ley de Arrendamiento, frente al Artículo 26, por supuesto, de la Constitución, el sistema administrativo erigido para la SUNAVI, y su actividad no encuadran en lo standares constitucionales de óptima operatividad según el Artículo 141 Constitucional, que prevé, arregla, ordena

y manda imperativamente, en un sentido completamente constitucional, la eficiencia y eficacia como principios ordenadores de la gestión administrativa integral del Estado Venezolano, en un sentido, de que, deben arreglarse con el espíritu constitucional de descentralización regional de las competencias.

En Venezuela, si se contaba con una sobrada trayectoria legal en materia de Arrendamientos Inmobiliarios. Y que antes, fue netamente administrativa, como se vio en la Ley de 1960. Entonces, ¿por qué no ser mucho más específico al momento de legislar o de llevar a la práctica?

La alta sobrepoblación que existe, y la misma globalización, que ha hecho avanzar a la sociedad de una manera descomunal, no permite cometer errores de este tipo, y mucho menos cuando están en juego los derechos fundamentales de una persona, que es importante para el mundo y para el Estado por el simple hecho de existir. Recuérdese, que el Artículo 2 Constitucional constituye el ADN del Estado Venezolano al instituir los valores superiores del ordenamiento jurídico, de modo conjunto con la posición jurídica preponderante, y también preferente del Estado en la protección de los Derechos Humanos.

Las Disposiciones Preliminares de la Constitución son, como una válvula de oxigenación, y de reinterpretación del resto de las demás normas constitucionales, y por supuesto legales. Y que sirven de parámetro normativo interpretativo para cualquier norma inferior a la misma norma constitucional. Entonces, si el Artículo 2 instituye un valor superior del ordenamiento como la igualdad, en palabras del Español Peces-Barba, el autor de la Ley objeto de estudio viola la anterior premisa constitucional de la igualdad como principio vinculante para los poderes públicos, porque ésta generando condiciones jurídico-administrativas a modo de carga, que se traducen en un obstáculo económico para las partes del contrato en su derecho de acceder a la Justicia Inquilinaria.

La Ley constituye un completo desacierto de tipo contradictorio, porque una Ley con un marcado sentido de rescate social para los sectores que se consideran vulnerables, crea nuevas situaciones jurídicas, que crean un estado de indefensión, no económico como la realidad social marca según la ordenación del mercado, sino institucional, del mismo Estado, con su SUNAVI y los Tribunales por mandato de Ley, cuando se suponen, deben ser garantes de los derechos de los destinatarios de la Ley. Una verdadera entelequia jurídica, como entonces puede verse.

En este sentido, es cierto que la creación de esta Oficina, y de la legislación arrendaticia regulada de esta manera, es una materia novísima por así decirlo, pero termina erigiendo al mismo Estado Venezolano, como el encargado de garantizar a los juristas en general, de cómo será la aplicación de la Ley, para que no hayan tantos casos sin disipar, o para que no hayan desistimientos; y para evitar, un gasto innecesario a la parte recurrente, cuando éste intenta un procedimiento, y luego, el Tribunal, además, se declara incompetente.

La declinatoria de una competencia significa, la remisión de las actuaciones a los Tribunales que sean adecuados para decidir, generando un gasto innecesario para el administrado, quien debe acudir al Tribunal

Supremo de Justicia a solicitar, además, dicha regulación. Éste debe decidir que Sala será competente según el caso planteado para decidir la regulación de competencia.

Así lo indica la Sentencia emitida por la Sala Político-Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia del 04 de Agosto de 2015, en la que se establecen criterios sobre la competencia en materia inquilinaria, en los siguientes términos:

Determinada la competencia, pasa esta Sala a precisar cuál es el tribunal competente para conocer y decidir la demanda contencioso administrativa de nulidad interpuesta conjuntamente con solicitud de amparo constitucional y, subsidiariamente, medida cautelar de suspensión de efectos ejercida por la representación judicial de la parte actora contra la Providencia Administrativa N° 00042 de fecha 27 de Marzo de 2014, dictada por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda (SUNAVI) y, en tal sentido, observa:

En el Artículo 1 de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, publicada en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 6.053 Extraordinario, de fecha 12 de Noviembre de 2011, se estableció un régimen jurídico especial para el arrendamiento y subarrendamiento de inmuebles urbanos y suburbanos destinados a vivienda. En este contexto, el Legislador dictó un conjunto de disposiciones normativas aplicables a los contratos de arrendamiento o subarrendamiento destinados a vivienda, así como a las controversias que puedan surgir con ocasión de su ejecución. En el ámbito adjetivo, se delimitó la competencia por la materia entre los tribunales contencioso administrativos y los tribunales civiles de la siguiente manera: *“Sección Segunda: de la jurisdicción especial inquilinaria Órganos Jurisdiccionales. Artículo 27. La competencia judicial en el Área Metropolitana de Caracas corresponde a los Tribunales Superiores en lo Civil y Contencioso Administrativo, en lo relativo a la impugnación de los actos administrativos emanados de la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda; y en el resto del país, la competencia corresponde a los Juzgados de Municipio o los de igual competencia en la localidad de que se trate, en cuyo caso, a tales juzgados del interior de la República se les atribuye la Competencia Especial Contencioso Administrativo en Materia Inquilinaria. El conocimiento de los demás procedimientos jurisdiccionales, a que se refiere esta ley, en materia de arrendamiento y subarrendamiento será competencia de la Jurisdicción Civil Ordinaria.* Sobre esta disposición legal, la Sala ha señalado que en ella se regula el aspecto orgánico jurisdiccional atinente a las acciones y procedimientos regulados en la Ley para la

Regularización y Control de Arrendamientos de Vivienda, las cuales versan sobre dos materias: (i) la administrativa relacionada con las pretensiones procesales ejercidas contra las actuaciones de la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda (SUNAVI); y (ii) la civil en lo concerniente a las acciones interpuestas con ocasión de los procedimientos jurisdiccionales a que se refiere la Ley con los arrendamientos y subarrendamientos de vivienda (Sentencia de esta Sala N° 094 de Fecha 29 de Enero de 2014).

En materia procesal-administrativa, la competencia legal por el criterio del territorio se halla mercada entre los Juzgados Superiores en lo Civil y Contencioso Administrativo del Área Metropolitana de Caracas y los Juzgados de Municipio del resto del país, ya que la competencia para conocer y decidir las pretensiones ejercidas contra SUNAVI, *penderá del sitio geográfico del inmueble objeto de regulación.*

De igual modo, se observa que la Ley no estableció ninguna diferencia entre los actos administrativos de efectos generales, y de los actos administrativos de efectos particulares emanados de la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda (SUNAVI). Ello, adquiere especial significación en una controversia jurídica, puesto que de aplicarse literalmente el Artículo 27 de la Ley, la pretensión de nulidad sería conocida y decidida por los Juzgados Superiores en lo Civil y Contencioso Administrativos del Área Metropolitana de Caracas.

Así, en el citado Artículo 27 de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos quedó establecida la llamada justicia administrativa especial inmobiliaria, con el objeto de organizar a la competencia por la materia y por el territorio de los Tribunales que conocerán de las acciones anulatorias respectivas, que se deriven con motivo de la aplicación de la referida ley.

En este sentido, dicha normativa determina, por una parte, que incumbirá a los Juzgados Superiores en lo Contencioso Administrativo de la Región Capital la competencia para conocer de acciones que intenten refutar actos administrativos emanados de la SUNAVI en el Área Metropolitana de Caracas, pues en un caso distinto, para las del resto del país, dicha Ley atribuye la competencia especial administrativa en la materia Inquilinaria, a los Tribunales de Municipio *“o los de igual competencia en la localidad de que se trate”*.

Por otra parte, en lo que respecta a las demás acciones (juicios civiles) que se procuren en materia de arrendamiento y subarrendamiento, la Ley estableció que la competencia será de la justicia civil.

En este sentido, las **Sentencias N° 1.269 y N° 8** dictadas en fechas 7 de Octubre de 2013 y el 30 de Enero de 2014 por la Sala Constitucional y la Sala Plena del TSJ, respectivamente) exponen lo siguiente:

Consecuente con lo anteriormente analizado, esta Sala, atendiendo al mandato legal del cuerpo normativo especial que rige la materia de arrendamientos y siendo que mediante la acción interpuesta se pretende la nulidad de un acto emanado de la Dirección Estatal del Estado Trujillo de la Superintendencia Nacional de Arrendamientos de Vivienda (SUNAVI), concluye que la competencia para conocer del recurso de nulidad ejercido en el caso de autos corresponde al Tribunal Tercero de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas de los Municipios Valera, Motatán, San Rafael de Carvajal y Escuque de la Circunscripción Judicial del Estado Trujillo, a quien ya se le había asignado la causa por distribución, y en virtud de lo cual se ordena la remisión del presente expediente. Así se decide. Conforme a los razonamientos expresados, esta Sala Político-Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia, administrando justicia en nombre de la República Bolivariana de Venezuela y por autoridad de la Ley, declara: 1.- ACEPTA LA COMPETENCIA declinada por la Sala Especial Segunda de la Sala Plena del 7 de mayo de 2015, para resolver la solicitud de regulación oficiosa de competencia planteada por el Juzgado Superior Estatal en lo Contencioso Administrativo de la Circunscripción Judicial del Estado Trujillo mediante decisión de fecha 12 de diciembre de 2014.

2. Corresponde al **TRIBUNAL TERCERO DE MUNICIPIO ORDINARIO Y EJECUTOR DE MEDIDAS DE LOS MUNICIPIOS VALERA, MOTATÁN, SAN RAFAEL DE CARVAJAL Y ESCUQUE DE LA CIRCUNSCRIPCIÓN JUDICIAL DEL ESTADO TRUJILLO**, el conocimiento de la demanda de nulidad ejercida.

Desde este punto de vista, y en concordancia con la citada Sentencia, los conflictos de competencia que se suscitan entre los Tribunales de Municipio y los Contenciosos administrativos en cuanto a las declinatorias de Competencia y la regulación de las mismas, son resueltos por la Sala Político-Administrativa del máximo Tribunal de la República.

El Tribunal Supremo de Justicia, es muy tajante al momento de interpretar el Artículo 27 de la Ley, determinando que es competencia del Juzgado de Municipio resolver las objeciones contra los actos administrativos de SUNAVI, y así remite las actuaciones correspondientes al Tribunal de Municipio según corresponda.

REFLEXIONES FINALES:

La extensa legislación en materia de arrendamiento debe servir de base para que el Estado Venezolano, consolide una legislación que prevea todos los casos que se puedan presentar; para ello, es necesario fomentar la seguridad jurídica para las partes intervinientes en la relación arrendaticia y no solo debe tener como débil jurídico al arrendatario, sino también al arrendador porque se hace necesario promover de manera eficiente un equilibrio para que los propietarios no tengan miedo a alquilar sus bienes.

La Ley para la Regularización y Control de Arrendamiento de Vivienda es sumamente clara al otorgar competencias a los Juzgados de Municipio en cuanto a la impugnación de los actos administrativos inquilinarios se refiere. En virtud de lo anterior, el TSJ debe fundar una cultura judicial de índole procesal sobre la cual se enseñe a los estudiosos del Derecho, como debe ejercer esos recursos.

Es considerado innecesario que surja un conflicto de competencias, porque en última instancia, cuando se remiten las actuaciones al Tribunal Supremo de Justicia, a los fines de que la regulación de competencia sea conocida por la Sala competente para que lo determine, se ha visto en las jurisprudencias consultadas que se declara de igual modo, competente, a los Juzgados de Municipio siguiendo lo señalado en el Artículo 27 LRCAV para conocer de estos actos, causando esto, un gasto exacerbado tanto para Arrendador como para el Arrendatario, porque a cada actuación, termina generando honorarios y retardo. Ese es un caso exclusivo que la Sala Político Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia debe trabajar para garantizar mucho mejor el tratamiento procesal en materia Inquilinaria.

En la práctica, muchas veces, se observan los errores que comete el Abogado Litigante, cuando al instante de consignar una acción de nulidad, éste se dirige al Tribunal Contencioso Administrativo Estatal más cercano, pero no es la justicia administrativa, quien tiene esa facultad, la Ley es muy clara en expresar, que los competentes, son los Tribunales de Municipio.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

Brewer Carias, A. (1960) "*Estudio sobre la Regulación de Alquileres de Fecha 1° de Agosto de 1960*" en Revista del Colegio de Abogados del Distrito Federal. Julio- Septiembre 1960. Núm. 114. Págs. 217-232.

González, J. (2012) "*Los Nuevos Procedimientos Administrativos y el Proceso Judicial Arrendaticio en Venezuela.*" Vadell Hermanos. Caracas, Venezuela. Pág. 236.

Huergo, A. (2000) "*La Resolución Extrajudicial de Conflictos en el Derecho Administrativo.*" Publicaciones del Real Colegio de España. Bolonia, Italia. Págs. 432.

Lovera de Sola, I. (2016) “*Manual de Arrendamiento Comercial de Vivienda y Otros Usos*” Edit. Retina, Caracas, Venezuela. Pág. 321.

Peces-Barba, G. (1986) Los Valores Superiores “*Temas Claves de la Constitución Española*.” Tecnos. Madrid, España. Págs. 173.

Santamaría, J.A. (2005) “*Principios de Derecho Administrativo. Tomo II*” IUSTEL. Madrid, España. Págs. 369.

Socorro, L. (2001) “*Derecho Contencioso-Administrativo. Tomo II*.” Artes Gráficas del Ministerio de Defensa. Caracas, Venezuela. Págs. 205.

REFERENCIAS LEGALES Y JURISPRUDENCIALES:

Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. **Gaceta Oficial N° 5.453** Extraordinario del 24 Marzo de 2000.

Código Civil Venezolano. **Gaceta Oficial N° 2990** de fecha 26 de Julio de 1982.

Ley de Regularización y Control de Arrendamiento de la Vivienda. **Gaceta Oficial N° 39.783** del 21 de Octubre de 2011.

Declaración Universal de Derechos Humanos, adoptada y proclamada por la Asamblea General en su Resolución 217 A (III).

Tribunal Supremo de Justicia Magistrada Ponente: BÁRBARA GABRIELA CÉSAR SIERO Exp. N° 2015-0639, <http://historico.tsj.gob.ve/decisiones/spa/agosto/180409-00954-5815-2015-2015-0639.HTML>.

