

**PALABRAS DE
LA DRA. HILDEGARD RONDÓN DE SANSÓ EN
LA PRESENTACIÓN DE LA OBRA
"CANON ARRENDATICIO
Y SU PRAXIS PROCESAL"
DEL DR. GILBERTO GUERRERO QUINTERO.**

PRÓLOGO

Escribir un prólogo no es una tarea fácil, a menos que se le entienda como una simple formalidad, en la cual se dicen frases elogiosas del autor y de la obra, sin profundizar sobre el alcance que la misma tiene, ni el significado que tal aporte implica para el medio al cual se destina. En mi caso, entiendo en toda su magnitud lo que significa guiar al lector en la formación de este veredicto final que absuelve o condena sobre la osadía que tiene todo responsable intelectual en las opiniones que emite en la forma en que lo hace, sobre todo cuando se trata de materias especializadas. En efecto, tales temas presuponen ya, un lector iniciado en el mismo, que busca auxilio en el prologuista para conformar su propio juicio. Por otra parte, el Doctor Gilberto Guerrero Quintero, no es un simple aficionado, sino un intelectual de altura con cursos de postgrado en la Universidad de Los Andes, titular de cátedras y estudios en la Universidad Católica Andrés Bello y consagrado como tratadista en virtud del Premio de la Academia de Ciencias Políticas y Sociales, correspondiente al año 1991 y, antes, por sus numerosas publicaciones. Es decir, que estamos ante alguien que no necesita un pasaporte otorgado por mi persona, para entrar al mundo de la Bibliografía jurídica, sino que es ya un Maestro en estos campos. Ahora bien, el tema de la obra es una materia técnica, pero al mismo tiempo vinculada con el gravísimo problema social de los contratos de arrendamiento sobre bienes inmuebles. En efecto, “vivir en alquiler” es uno de los grandes dramas del hombre de la Venezuela actual. Pasar por una ciudad donde podemos ver un carteloncito que diga “Se Alquila”, referido a un apartamento en un hermoso edificio residencial o bien, en un céntrico local comercial, nos hace sonreír. Entre nosotros, esos carteloncitos deben ser piezas de coleccionistas. Encontrar una casaquinta, un apartamento, una oficina

o un local comercial en alquiler, es todo un proceso, que no se agota en la revisión de los menudos anuncios publicitarios de los diarios, sino que implican una larga serie de trámites que culminan en traspasos leoninos, o en la firma de contratos simulados que aluden a las figuras jurídicas más variadas, comodatos, usufructos, incluso constitución de sociedades. Contra de contrato de arrendamiento han operado múltiples factores adversos, tales como el proceso de emigración del campo a las ciudades que implicó el drama de las grandes concentraciones demográficas urbanas; el encarecimiento del costo de la construcción; la falta de rentabilidad de las inversiones destinadas a edificios en alquiler; la dolarización de la economía; la falta de cultura inquilinaria que lleva al arrendatario a desatender sus obligaciones básicas y a destruir parcialmente el inmueble y sus instalaciones, como el perro que muerde la mano del amo que le da de comer. La legislación inquilinaria, destinada a favorecer al inquilino a ultranza, se convirtió de pronto en su peor enemigo, porque el legislador olvidó que las instituciones jurídicas excesivamente protegidas terminan por desajustarse y corromperse, como sucede con esos hijos mimados a quienes se les da en demasía.

Por otra parte, la jurisprudencia, no por mala fe de los jueces, sino porque para resolver por sí misma, lo que el legislador no quiso regular, ha hecho más daño que todos los factores junto combinados. Es así como el problema inquilinario se ha convertido en uno de esas cuestiones álgidas, que nadie toca porque queman. La necesidad de una liberación de los cánones ha sido planteada por los inversionistas como medida imprescindible para el fomento de nuevas construcciones destinadas a alquiler. Pareciera la panacea para que "descongelados los cánones" se de el milagro contradictorio de que florezcan construcciones baratas para los inquilinos, y rentables para los arrendadores. Una simple constatación de la política seguida al respecto, nos revela que, decreto tras decreto, en el largo lapso de la suspensión de las garantías económicas surgido desde la vigencia de la Constitución de 1961 hasta fecha reciente (Decreto N° 1724, publicado en la Gaceta Oficial N° 34.752 del 10 de julio de 1991), no han hecho otra cosa que exonerar de regulaciones a las nuevas edificaciones, intentando con ello fomentar la deprimida industria del ramo; pero los resultados no se han visto por ninguna parte, lo cual revela que esa no era la medicina y la cura a la enfermedad.

En consecuencia, la simple verificación matemática de que los locales en alquiler son cada vez más limitados y los precios de las propiedades inmobiliarias cada vez más inaccesibles, nos coloca ante la evidencia de que estamos ante un gravísimo problema social. En efecto, ¿cómo se hace para expandir empresas, establecimientos mercantiles, para reafirmar la independencia de los nuevos hogares que se crean; para garantizar a las poblaciones flotantes, a los residentes temporales, un sitio dónde vivir y dónde trabajar?

La clave está en el régimen inquilinario, en la necesidad de viviendas, locales y establecimientos que se obtengan en alquiler. La sociedad venezolana, limitada a sus posibilidades de movilización y traslado, se está haciendo cada vez más estática. ¿Dónde ubicar a los hijos que se van a otras ciudades, en la búsqueda de seguir estudios universitarios? ¿Dónde instalar a los nuevos profesionales que deseen ofrecer sus servicios al público? ¿Dónde establecer el asiento de los pequeños centros artesanales o del negocio mercantil, destinado a darle una nueva orientación a la actividad productiva?

Algunas obras se han escrito en materia inquilinaria. Algunas de ellas se limitan a hacer exégesis de los textos vigentes, que ya de por sí es algo valioso, si se piensa que la normativa inquilinaria está en el Código Civil, en las normas administrativas y en las reglas procesales; es decir, dispersa. Pero este tipo de literatura jurídica no tiene efectivo valor científico. La mera recopilación de jurisprudencia tampoco llena las expectativas de quienes estudian el tema, porque es parcial y variable y no enfoca la globalidad del tema. Es por ello que, "Canon Arrendaticio y sus Praxis Procesal" viene a llenar una gran laguna en la materia, porque está escrito por un jurista que conoce el Derecho y no se deja llevar, en consecuencia, por la jerga conceptual de los prácticos.

Este libro ha sido escrito, en efecto, por un jurista. La obra se inicia por la delimitación de postura del autor frente al tema, al cual él mismo denomina "motivación introductoria", en donde anuncia el alcance de su exposición, advirtiendo de inmediato al lector que no está frente a un texto convencionalmente expositivo de lo ya sabido, sino ante la formulación de grandes inquietudes, tales como la determinación de la validez de las cláusulas de valor en el ámbito arrendaticio.

El Capítulo I alude al Canon Arrendaticio, analizándolo desde el punto de vista esencialmente civil en el marco de la teoría general de las obligaciones. El autor de inmediato se plantea problemas vinculados con la realidad actual, tales como los relativos al pago del canon en moneda extranjera y a su validez y las consecuencias de la aceptación de la misma. Analiza en detalle las implicaciones que este pago tiene y profundiza en el problema del aumento de los cánones durante la vigencia del contrato. En todo el examen de la materia está presente la solución jurisprudencial, que agudamente expone con sentido crítico.

El Capítulo II trata el delicado tema de la acumulación de pretensiones y el canon arrendaticio. Se analiza aquí la costumbre procesal de ejercer en una misma demanda la acción de resolución del contrato de arrendamiento y de cobro de las pensiones insolutas. ¿Es admisible esta acumulación y, efectivamente es tal, esto es, una acumulación verdadera y propia? El autor analiza la tesis que niega por incompatible la acumulación de tales acciones, así como la que la admite, analizando respecto a ésta la posición sostenida por la Corte Suprema de Justicia para llegar a una solución que es la más adecuada al Derecho, entendido "como una obra humana". Para llegar a estas soluciones, el expositor se plantea las distintas hipótesis que pueden estar presentes en la demanda conjunta y determina, con el criterio de un procesalista, el significado que tendría la acumulación a la luz de las normas del Código de Procedimiento Civil.

El Capítulo III se denomina "Competencia y Canon Arrendaticio". En este capítulo el primer punto en debate es la determinación de si estamos ante el problema de competencia o de jurisdicción, porque el autor no se adhiere sumisamente a los criterios considerados absolutos, sino que entra en profundidad al examen de la situación. En verdad este es el capítulo más conceptualista, por cuanto en el mismo se analizan los conceptos fundamentales que juegan en el campo de la validez y nulidad de los contratos. El autor en el punto cuatro del capítulo que comentamos, pone en orden las distintas jurisdicciones que operan en el campo arrendaticio y se enfrenta a un análisis crítico de la jurisprudencia respecto al alcance de la acción resolutoria.

El Capítulo IV se denomina "Tipología contractual arrendaticia y cobro del precio". Este capítulo analiza la tipología dual del legislador

en relación a la vigencia de los contratos de arrendamiento, profundizando en la noción de la tácita reconducción que hasta ahora siempre ha sido superficialmente expuesta como si el tema se agotara en la norma del Código Civil que la consagra, sin detenerse en las complejidades que de la misma emergen. Uno de los puntos mejor tratados del capítulo que se analiza es el relativo al derecho de preferencia cuyo alcance no ha sido suficientemente desarrollado ni por la doctrina, ni por la jurisprudencia.

El Capítulo V se denomina "Jurisprudencia aplicable". En este capítulo se expone tanto la posición de la Sala de Casación Civil como la de la Sala Político-Administrativa en relación a los puntos fundamentales de las demandas inquilinarias y del contrato de arrendamiento en general. El autor analiza la posición de la jurisprudencia ante el fenómeno inflacionario y, asimismo, expone los novedosos aspectos del arrendamiento financiero o "leasing".

El Capítulo VI está destinado a sacar conclusiones constituyendo por sí mismo un manual para el estudio de los aspectos tratados en la obra. Es una feliz síntesis del apretado trabajo de análisis y de investigación efectuado.

Cuando se termina de ojear el libro CANON DE ARRENDAMIENTO Y SU PRAXIS PROCESAL, el lector se percata de que en la actualidad hay dos tipos de literatura jurídica: una, que es como la espuma, ligera, atractiva e inconsistente, y otra que es conceptualista, sólida, formativa, útil en todos los sentidos. La obra del Dr. Gilberto Guerrero Quintero corresponde a esta segunda categoría. Ella forma parte de lo que deseamos que sean las nuevas publicaciones jurídicas, porque ya pasó el tiempo de la simple exégesis o de folletín divulgativo. Ahora lo que se desea es obtener un profundo análisis de las instituciones con las cuales nos enfrentamos día a día y una respuesta a las interrogantes que nos crean. Tener en las manos un libro como el que nos ofrece Gilberto Guerrero Quintero, significa penetrar con seguridad a un campo muy especializado; pero que requiere de la sólida formación que otorgan los principios permanentes del Derecho Civil y de la Teoría del Derecho Procesal. Además, nuestro guía, en esta hermosa experiencia didáctica, nos la recrea con un perfecto conocimiento del idioma que se revela en su narración hábil y concisa. Por todo lo anterior mi profundo agrade-

cimiento al doctor Gilberto Guerrero Quintero por haberme acordado el honor de conocer directamente su obra y de conducir hacia ella a sus lectores.

Dra. HILDEGARD RONDÓN DE SANSÓ

Magistrada de la Corte Suprema de Justicia

Caracas, 01-03-94