

COMENTARIO A UNA SENTENCIA JUDICIAL

JURISPRUDENCIA

COMENTARIO A UNA SENTENCIA JUDICIAL

**Ab. Luis Sotomayor
Díaz Granados**

La Corte Superior dictó una sentencia en el juicio de inquilinato que propuso NN contra XX. El fallo fue (contrario) a la pretensión de la parte actora y se fundamentó en los considerandos de los cuales para nuestro comentario recojo dos de ellos:

"...Segundo: Afirma la actora que su inquilino dejó de pagarle los meses de abril y mayo de 1987 y fundamenta su demanda en el literal a) del artículo 28 de la Ley de

Inquilinato. El oficio y fotocopia del certificado de depósito demuestra que (la inquilina) consignó en el Juzgado Primero de Inquilinato con fecha correspondiente al 4 de junio de 1987 las pensiones de abril y mayo de ese año. La accionante... presenta su demanda... al día siguiente, esto es el 5 de los indicados mes y año, particular que demuestra la extemporaneidad del cuestionado reclamo..."

Observe el lector que se trata de un fallo sujeto a la normatividad de la Ley de Inquilinato y que, por tanto, corresponde al ámbito del Derecho Social.

Como todo derecho de carácter social, el Estado protege al inquilino por considerarlo la parte más débil en la relación que tiene con el arrendador respecto a las estipulaciones de las cláusulas contractuales.

Al respecto fluye una pregunta muy importante de hacer: ¿La protección que le brinda el Estado al inquilino significa acaso desprotección al arrendador o una relación desequilibrada del derecho del uno y de la correlativa obligación del otro?

Situemos el asunto en un caso concreto:

Si el inquilino se obliga contractualmente a pagar las pensiones locativas, mensualmente y por adelantado, ¿cuál es el derecho del arrendador?

El de poder cobrar el primer día de cada mes la pensión que el inquilino se obligó a pagar mensualmente y por adelantado.

Si el inquilino no le paga al arrendador la pensión antes mencionada, en el tiempo y en la forma convenidos, ¿cuál es el efecto jurídico de este incumplimiento?

En primer lugar, nace para el actor la acción para cobrar la pensión locativa no pagada, desde el día que se hizo exigible la obligación de pagarla y no la pagó; es decir, desde el segundo día del mes que no pagó.

En el caso planteado es la voluntad de los contratantes la que prevalece sobre cualquier otra consideración, al no haber ley expresa en contrario.

Mas, si el inquilino no paga la pensión de arrendamiento en el primer mes al que se refiere el ejemplo, ¿el arrendador puede tomar acción en contra de su inquilino moroso para dar por terminado el contrato de arrendamiento y obtener la desocupación y entrega del local dado en arrendamiento?

No. ¿Por qué? porque aunque los contratantes hubiesen acordado terminar el contrato de locación por la falta de pago de un mes de arrendamiento, que debió pagarse por adelantado, la voluntad de la ley está por encima y prevalece sobre la voluntad de los contratantes y de nada valdría lo convenido.

¿Qué dice la Ley? Que la falta de pago de la pensión locativa de dos meses (no de un mes) es causa para que el arrendador pueda dar por terminado el contrato de arrendamiento. Más adelante transcribo la disposición legal.

Por tanto, quiéralo o no el arrendador, está obligado a esperar que el inquilino no pague dos meses de arriendo para que pueda ejercitar esta otra acción: la de dar por terminado el respectivo contrato y conseguir la desocupación del local arrendado, que, además, y en segundo lugar, es también el otro efecto jurídico que surte la falta de pago de la pensión locativa; pero, en este evento, son dos meses los que deben transcurrir como condición le-

gal para que el arrendador pueda ejercer su acción contra el inquilino moroso.

¿Existe o no protección del Estado al inquilino en el supuesto de que éste no pague la pensión locativa de hasta dos meses, aunque los contratantes hubiese estipulado otra cosa?

Sí existe protección al inquilino, ya que la acción del arrendador para dar por terminado el contrato y exigir la desocupación y entrega del local no la puede ejercer durante dos meses, ni es exigible al inquilino, en este mismo lapso, la obligación de restituir el local arrendado, por falta de pago de la pensión locativa, aunque los contratantes hayan acordado un plazo menor para ese efecto, sino cuando hayan transcurrido los dos meses que la ley le condiciona al arrendador el ejercicio de su acción. Se busca así el equilibrio entre la voluntad del arrendador de querer pactar libremente la terminación del contrato, por la falta de pago de la pensión en menor tiempo a dos meses, sometiendo al inquilino a la voluntad de aquel; y, la voluntad de la ley

Imponiéndose a la del arrendador y concediéndole un privilegio al inquilino, para que pueda adeudar hasta dos meses, sin que por esta causa pueda exigírsele la desocupación del local arrendado.

Pero, ¿cómo hace efectivo el arrendador su derecho a dar por terminado el contrato de arrendamiento, por falta de pago de la pensión locativa de dos meses y pedir la restitución del local materia del arriendo?

Mediante una acción personal a las que se refiere el Art. 615 del Código Civil y que se exterioriza en la demanda, la cual debe cumplir los requisitos formales exigidos en el Art. 71 del Código de Procedimiento Civil.

Art. 615 "...De estos derechos (personales o créditos) nacen las acciones personales"

Luego de estas necesarias digresiones, vamos a referirnos a lo medular de la cuestión planteada en el fallo que estoy comentando: Lo que los jueces consideran "La extemporaneidad

del cuestionado reclamo"; es decir, la inoportunidad u oportunidad en la que debe presentarse la demanda de inquilino y que tiene que ver con las instituciones jurídicas de la acción y su ejercicio y de la extinción de la acción por prescripción.

Para demostrar cuán equivocada es la afirmación de los jueces, es conveniente analizar antes el significado legal de la temporaneidad u oportunidad del depósito que le permite al inquilino el Art. 51 de la Ley de Inquilinato; luego el de la temporaneidad u oportunidad de la presentación de la demanda, para que se reponga el derecho violado del arrendador; y, finalmente distinguir debidamente la prescripción de las acciones judiciales, cuando no se las ejercita en tiempo oportuno, según lo previsto en los Arts. 2438 y 2439 del Código Civil. Y añadiré algo más, -que considero útil a la explicación- compararé la temporaneidad u oportunidad de la presentación de una demanda de inquilinato, por falta de pago de la pensión locativa de dos meses con la temporaneidad u oportunidad de la presentación de un visto

bueno, por abandono del trabajo, por tiempo mayor de tres días consecutivos, por parte del trabajador.

Veamos lo que dice el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española acerca de la extemporaneidad y su contrario: la oportunidad.

Extemporaneidad: Calidad de extemporáneo.

Extemporáneo: Impropio del tiempo en que sucede o se hace.

2. Inoportuno, inconveniente.

Oportunidad: Sazón, coyuntura, conveniencia de tiempo y lugar.

Oportuno: Que se hace o sucede en tiempo a propósito y cuando conviene.

Y el Art. 51 de la Ley de Inquilinato dice:

"El arrendador está obligado a recibir la pensión de arrendamiento que se le ofreciere en tiempo oportuno (por el inquilino) y a conferir el recibo correspondiente.

Si el arrendador rehusare o eludiere recibir la pensión de arrendamiento, el inquilino podrá depositarla ante el respectivo Juez de Inquilinato, quien otorgará el comprobante de haberse hecho el depósito a la orden del arrendador... El comprobante de depósito será suficiente prueba para el arrendatario"

Esto quiere decir que el inquilino tiene derecho a que el arrendador le reciba todas y cada una de las pensiones que obligatoriamente debe ofrecerlas en tiempo oportuno o convenientes a propósito y el arrendador tiene la obligación de recibirlas.

Pero si es que rehusa o elude recibirlas, cuando el inquilino se las ofrece en tiempo oportuno, éste está facultado a depositarlas en un juzgado de inquilinato y el comprobante que le otorga el Juez es prueba suficiente de haber hecho dicho depósito, y no el pago, que tiene como efecto evitar que nazca la acción de terminar el contrato, porque esto ocurre tan solo si el depósito hubiese sido hecho en tiempo oportuno, sin la menor duda.

Por el concepto jurídico de pago se extingue la respectiva obligación y el juez no puede dar comprobante de pago por un mero depósito, porque, si fuera de este modo, el legislador lo habría dicho, sea obligando al juez a que declare hecho el pago en el comprobante que otorga o de cualquier otra manera, ya que no podría hacer dicha declaración sin que previamente conozca la razón por la cual el arrendador ha rehusado o eludido recibir la pensión ofrecida por el inquilino.

De acuerdo con la Ley y la Lógica Jurídica no puede entenderse de otra forma la disposición transcrita. El legislador tuvo la sabiduría de no dar valor de pago al simple depósito del inquilino. ¿Puede decirse que el arrendador está obligado a recibir las pensiones que se le ofrecen extemporáneamente, o sea, en tiempo no oportuno? No, porque el inquilino estaría violando la ley y no existe disposición legal que obligue al arrendador a recibir pensiones ofrecidas en tiempo no oportuno.

Con toda seguridad el legislador dictó esta disposición que exige al inquilino depositar la pensión en tiempo oportuno, con el fin de proteger también el derecho del arrendador de modo que tampoco el inquilino le pueda imponer su voluntad, equilibrando la relación en beneficio de la voluntad contractual.

¿Cuál es el tiempo oportuno para que el inquilino pueda efectuar el depósito de las pensiones que el arrendador ha rehusado o eludido recibir, de tal modo que se considere hecho el pago que impida la acción del arrendador para exigir la desocupación?

Indudablemente, el tiempo oportuno para el depósito que tenga el efecto de pago, que extinga la obligación correspondiente, es el de dos meses, porque así se comprende la disposición del Art. 28 de la Ley de Inquilinato, que dice:

"El arrendador podrá dar por terminado el arrendamiento y, por consiguiente, exigir la desocupación y entrega del local arrendado

antes de vencido el plazo legal o convencional por una de las siguientes causas:

a) Falta de pago de la pensión locativa de dos meses.

Conforme a la Ley y a la Lógica Jurídica ¿cabría sostenerse que el arrendador pierde el derecho de dar por terminado el contrato de arrendamiento, después de que el Inquilino deja de pagarle dos pensiones mensuales y que, por depositarias en un juzgado en el cuarto día del tercer mes, que es el caso de nuestro análisis, desaparece por arte de birli birloque la hipotética causal ya existente, para ejercer el derecho de dar por terminado la relación contractual, por medio de la acción personal correspondiente, mediante el respectivo juicio, que comienza con la demanda presentada al día siguiente de efectuado el depósito extemporáneamente, esto es, en tiempo no oportuno?

La respuesta la da la Ley.

Art. 2438 del Código Civil:

"La prescripción que extingue las acciones... exige solamente cierto lapso, durante el cual no se hayan ejercido dichas acciones.

Se cuenta este tiempo desde que la obligación se haya hecho exigible"

Art. 2439

"Este tiempo es, en general, de cinco años para las acciones ejecutivas y de diez para las ordinarias".

Los casos relacionados al tiempo de prescripción de otras acciones especiales están determinados en el mismo Código Civil y en leyes especiales, como la Ley de Inquilinato, el Código del Trabajo, etc.

Por tanto, la acción personal del arrendador para dar por terminado el contrato de arrendamiento y exigir la desocupación del local arrendado nace desde el mismo momento en que el Inquilino deja de pagar la pensión locativa de dos meses y el ejercicio de su acción lo mantiene por el lapso de diez años, transcurridos los

cuales prescribe la acción para dar por terminado dicho contrato; es decir, que la acción prescribe si el arrendador no la ha ejercido en dicho lapso, ya que, la acción verbal sumaria, por ser declarativa del derecho, está clasificada por la doctrina de entre las ordinarias.

Téngase en cuenta que no todos sino algunos de los preceptos relativos a la prescripción, como modo de extinguir las acciones judiciales en materia de Inquilinato, están contenidos en la Ley de Inquilinato. Por ejemplo: La prescripción para demandar la devolución de lo cobrado en exceso es de dos años. (art. 18). Hay otras acciones que también prescriben y están previstas en el Art. 48. Pero el tiempo de la prescripción de la acción para dar por terminado un contrato de arrendamiento y de exigir la consiguiente desocupación y entrega de un local no está determinado en la Ley de Inquilinato.

¿Podemos decir que no hay ley aplicable al caso?

Art. 2 de la Ley de Inquilinato:

"En lo no previsto en esta Ley, se aplicarán las disposiciones de los Códigos Civil y de Procedimiento Civil en lo que fueren pertinentes".

¿Es o no pertinente al caso de nuestro comentario lo dispuesto en el Art. 2439 del Código Civil anteriormente transcrito?

Consecuentemente ¿puede argumentarse que el reclamo de la actora es extemporáneo? o ¿tiene algún valor legal lo que dice otro de los considerandos de la sentencia?

"...Tercero.- No es preciso que la Ley de Inquilinato señale la oportunidad de la demanda como requisito sine qua non (Sic) a las obligaciones de pago del arrendatario. Es de lógica jurídica que el ejercicio del derecho que le asiste a la actora debió ser también oportuno, porque en caso contrario llegaríamos al absurdo de que en cualquier momento que se le ocurra a la arrendadora, puede recurrir al debate judicial invocando la falta de pago de la

pensión locativa de dos meses que se hubiese producido en algún año anterior al de diez años de prescripción previsto para la presente acción. Por ello es de lógica y sentido común que la improcedencia de la demanda emerge de su propia presentación, habido cuenta que las pensiones no cubiertas hasta el 31 de mayo de ese año, convalidaron en su atraso por la falta de cuidado de la actora en reclamar o ejercer la acción oportunamente..."

Pregunto a los jueces que han dictado su fallo con este considerando, ¿en qué disposición legal se exige que el arrendador ejerza en tiempo oportuno su acción fundada en la causal a) del Art. 28 de la Ley de Inquilinato, si consta que la Ley expresamente estableció la prescripción de las acciones y no es más bien de lógica jurídica razonar que el arrendador puede ejercer su derecho en tanto no le prescriba su acción?

Estimo que la lógica en el pensamiento no se logra con solo invocarla y no es lógico ni jurídico el hacer depender la extinción

de la acción del arrendador, no de la prescripción, esto es del transcurso del tiempo previsto por el legislador, sino de un hecho incierto y hasta caprichoso, cual es el del depósito realizado en el tiempo que se le ocurra al inquilino con tal de que el arrendador no haya presentado su demanda.

He aquí, en el fallo de marras, hechas fisgas la Ley, la Lógica y el sentido común; convertida la arrendadora en pesquisa de su inquilina morosa; y, convalidado un acto de incumplimiento de la Ley por la sola voluntad de los juzgadores.

Según la concepción del considerando, la arrendadora tendría que esperar con impaciente y hasta desesperante espera, que comience a correr el primer segundo del primer día del tercer mes que el inquilino deje de pagar la pensión locativa, para formular, en su oficina o en su habitación, la demanda que después deberá presentarla a las ocho horas en punto en que el Secretario de la Sala de Sorteos esté presente en el despacho, ya que una fracción de segundo de demora del arren-

dador, en presentar la demanda, es suficiente para que éste pierda su derecho a ejercer su acción, según el criterio de los sentenciadores, y es el premio al Inquilino moroso por su inoportunidad en depositar las pensiones vencidas, supuesto que dicho Inquilino ha seguido el mismo procedimiento que utilizó el arrendador: el uno para depositar las pensiones y el otro para presentar la demanda, en una carrera contra el tiempo digna de figurar en la antología del absurdo.

Pero jurídicamente no es como opinan los juzgadores sino que la oportunidad de la presentación de la demanda está referida al tiempo en que se pueda ejercer la acción y no al hecho de que el depósito se haya realizado antes o después de presentada la demanda.

Para destacar el absurdo patentizado dramáticamente, o como acto de una comedia, o simplemente para poner de manifiesto la sin razón que conlleva la sentencia, copio lo que dicen los Arts. 171, No.1 y 612, letra b) del Código del Trabajo, para luego hacer un análisis

analógico que esclarezca aún más la situación en que se pone el fallo comentado.

Art. 171:

"El empleador podrá dar por terminado el contrato de trabajo previo visto bueno, en los siguientes casos:

1....por abandono de éste por un tiempo mayor de tres días consecutivos, sin causa justa y siempre que dichas causales se hayan producido dentro de un período mensual de labores".

Art. 612:

"Prescriben en un mes estas acciones..... b) La de los empleadores para despedir o dar por terminado el contrato con el trabajador".

Téngase presente que el Código del Trabajo también es ley social, y al estar prevista en la ley esta clase especial de prescripción, ni el trabajador ni el juzgador ni nadie puede convalidar el derecho violado del patrono, sólo porque éste admita, aún contra su voluntad, que continúe el trabajador en sus labores cotidianas, después de

los tres días consecutivos de abandono injustificado del trabajo sino una vez que haya transcurrido un mes sin presentar el visto bueno ante el inspector del trabajo.

Si es que el trabajador sigue laborando en estas circunstancias, no por esto el patrono pierde su derecho a pedir el visto bueno durante los treinta días que tiene para ejercer su acción de dar por terminado el contrato de trabajo y si deja correr los 30 días sin ejercitar la acción, entonces sí se extingue dicha acción, por prescripción.

Igual sucede con la falta de depósito oportuno de la pensión locativa de dos meses que ni el arrendador ni el sentenciador ni nadie pueden convalidar el derecho violado del arrendador por la falta de pago que resulta de un depósito inoportuno, ya que el ejercicio de la acción y su extinción por prescripción, sí están previstas en la ley, y, consecuentemente, al acudir ante el Juez competente durante el lapso que tiene para hacer efectivo su derecho, desde que se hizo exigible la obligación del inquilino de restituir

el local materia del arrendamiento y no lo entrega el arrendador, conserva expedita su acción aún cuando el inquilino haya depositado las pensiones antes, pero no en la oportunidad debida, o después de presentada la demanda, por parte del arrendador.

Pero si de todo lo expuesto todavía cupiera alguna mínima duda, invito al lector a que lea las transcripciones de los siguientes artículos del Código Civil.

Art. 2446

"prescriben en dos años:...

La de toda clase de personas, por el precio de servicios personales que se presentan periódica o accidentalmente, como posaderos, acarreadores..."

Art. 1840 del mismo Código.

"Si el comprador estuviera constituido en mora de pagar el precio en el lugar y tiempo dichos, el vendedor tendrá derecho para exigir el precio o la resolución de la venta..."

Si exigiera la resolución, el demandado (comprador) podrá consignar el precio completo y los intereses adeudados, hasta que se reciba la causa a prueba..." (ya no es tiempo oportuno)

Art. 1846

"Si se estipula que por no pagarse el precio al tiempo convenido, se resuelve ipso facto el contrato de venta, el comprador podrá, sin embargo, hacerlo subsistir, pagando el precio, lo más tarde, en las veinticuatro horas subsiguientes a la notificación judicial de la demanda. (tampoco es tiempo oportuno).

En el primer caso se trata de la prescripción de la acción del posadero para cobrar al posante la pensión que paga por el alojamiento u hospedaje en una posada o casa particular; y, analógicamente podría aplicarse al inquilino de un local la disposición del Art. 2446 del Código Civil, si quisiéramos interpretar el tiempo de la extinción de la acción, por el hecho del pago, en el sentido lato del artículo legal transcrito.

Y en los dos casos que siguen se observa que las consignaciones extemporáneas sí tienen al efecto de pago, por expreso mandato de la Ley; y, por tanto, se enervan -no prescriben las acciones de los vendedores, por haberse extinguido la obligación de pagar que tenía el comprador, a pesar de que paga en tiempo no oportuno.

Es importante que en los casos señalados, el legislador expresamente ha considerado que la acción se extingue; pero en la Ley de Inquilinato no existe disposición parecida y si el juez no puede declarar extinguida la acción por el hecho del pago posterior a su ejercicio tampoco puede desecharla por inoportunidad, como en los antes mencionados casos, ya que no hay disposición en la Ley de Inquilinato que le imponga al arrendador el ejercicio de una acción oportuna como la mentalizada por los jueces en el fallo comentado, esto es, antes de que se produzca el depósito aún cuando éste fuera inoportuno.

De lo expuesto y procurando ser positivo en el comentario, podemos llegar a la siguiente conclusión: que en beneficio de los inquilinos, se hace necesaria una reforma para reducir el tiempo de la prescripción en esta clase de acción, como es la de dar por terminado el contrato de arrendamiento y exigir la desocupación y entrega del local dado en arriendo, por cualquiera de las causales que taxativamente están mencionadas en el Art. 28 de la Ley de Inquilinato, con el fin de que no aparezca el fantasma del absurdo que se les presentó a los falladores, quienes seguramente

más que aplicar la lógica jurídica hicieron uso de algún sentimiento de piedad para el inquilino moroso.

Mientras no haya la reforma propuesta, sólo cabe exclamar: ¿Dura lex, sed lex, señores jueces? Cuando hay ley expresa, por aparentemente injusta que ésta sea, no puede consultarse el espíritu de los manes del derecho para interpretarla incorrectamente como la han hecho, según mi opinión, los señores jueces en la sentencia comentada.

PRESENCIA DEL
PASADO