

Análisis de una sentencia desde el Derecho Civil y desde una visión liberal.

Juan Enrique Croes Campbell¹

Resumen

Este trabajo consiste en una crítica al criterio de la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia, según el cual en los arrendamientos comerciales no es posible acumular a la pretensión de desalojo la de daños y perjuicios. Desde nuestra perspectiva, no hay norma en el ordenamiento jurídico que impida tal acumulación. Por tanto, dicha acumulación debería ser permitida.

Palabras clave: desalojo, resolución de contrato, arrendamiento comercial, daños y perjuicios.

Abstract

This paper consists of a critical review of the criterion of the Civil Cassation Chamber of the Venezuelan Supreme Court of Justice, according to which, in commercial leases, it is not possible to add a claim for compensation for damages to the claim for eviction. From our viewpoint, there is no legal provision in the legal system that prevents such accumulation. For that reason, such accumulation should be permitted.

Keywords: eviction, termination for breach of contract, commercial lease, damages.

¹ Abogado, UCAB. Especialista en Derecho Civil. Ejerce el Derecho en ESCG Abogados, S.C.

¹ Consultada en: historico.tsj.gob.ve/decisiones/scc/diciembre/311141-RC.000314-161220-2020-19-441.HTML

Introducción

En estas líneas analizaremos, desde el ámbito del Derecho Civil y desde la perspectiva liberal, la sentencia No. RC.000314 dictada por la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia (“SCC”) el 16 de diciembre de 2020, en el juicio por desalojo que siguió la sucesión Pizzolante contra Industrias Biopapel C.A. (la “Sentencia”)².

Desde nuestro punto de vista, este es un caso sencillo, cuya conclusión debió ser distinta. Se trata de un juicio en el cual un arrendador, a raíz de la falta de pago del arrendatario, pretendía la terminación de un contrato de arrendamiento, la devolución del inmueble y, por concepto de daños y perjuicios, el pago de los cánones dejados de percibir desde la fecha de presentación de la demanda hasta la entrega definitiva del inmueble.

La Sentencia llegó a la conclusión de que la demanda era inadmisibile, bajo la tesis de que no es posible acumular la acción de desalojo con los daños y perjuicios que, en este litigio - como en muchísimos casos de arrendamiento-, consistían en el pago de los cánones de arrendamiento dejados de percibir por el arrendador.

Un asunto sencillo, que no parece revestir mayor complejidad, llega a un resultado que no contribuye a la economía procesal ni a resolver el problema de fondo planteado por el demandante.

Desde nuestro punto de vista, el problema ocurre por: (i) un denodado esfuerzo por distinguir la resolución del desalojo, cuando entrambas instituciones hay más similitudes que diferencias, especialmente si el desalojo obedece al incumplimiento del arrendatario; y (ii) una protección no razonable al arrendatario que no se depende de la ley, que desconoce la regla básica de que quien causa un daño a otro debe repararlo, y que se aleja de la regularidad que debe existir dentro del orden espontáneo.

JUAN ENRIQUE CROES CAMPBELL

En este trabajo haremos una breve alusión al tema de la similitud entre la resolución del contrato y el desalojo, cuando es consecuencia de la falta de pago de los cánones de arrendamiento, y posteriormente ahondaremos más en el tema de la protección no razonable que se otorga al arrendatario, pues es en este punto en donde podremos aprovechar mejor el análisis desde la filosofía liberal.

Queremos aclarar que las líneas que siguen no constituyen un ataque a nadie, sino un ejercicio de reflexión honesto en aras de abonar para que este criterio no se repita, con fundamento en la teoría general del contrato, la economía procesal y la realidad sobre cómo funciona la naturaleza del ser humano. Sobre este último aspecto, urge abandonar la tendencia al espejismo de la protección a categorías generales de personas sobre abstracciones que no tienen sustento en la realidad, y que se convierten en amplificadores de malos incentivos para el mundo de los contratos y de la responsabilidad individual.

A. Resumen del caso y argumentos de la Sentencia para declarar inadmisibile la demanda

El demandante pretendía el desalojo del inmueble arrendado, el pago de los cánones insolutos y, por concepto de daños y perjuicios, los cánones de arrendamiento que se siguieran venciendo, hasta la entrega del inmueble arrendado. Conforme puede leerse en la Sentencia, la ley aplicable a este arrendamiento es la Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial (“Ley de Arrendamiento Comercial”)³.

La SCC casó de oficio la sentencia recurrida y declaró inadmisibile la demanda, por inepta acumulación de pretensiones. Dicha decisión se fundamentó en las siguientes razones:

a. La acción de desalojo y la resolución del contrato comparten, como fin común, la circunstancia de que ambas persiguen la devolución del inmueble arrendado, pero son figuras diferentes. La Ley de Arrendamiento Comercial sólo prevé en el artículo 40 el desalojo y no prevé la resolución del contrato.

³ Publicada en Gaceta Oficial No. 40.418, de 23 de mayo de 2014.

JUAN ENRIQUE CROES CAMPBELL

b. No hay ninguna norma de la Ley de Arrendamiento Comercial que permita acumular la pretensión de daños y perjuicios al desalojo, como sí ocurre en materia de resolución de contratos, prevista en el artículo 1.167 del Código Civil⁴.

c. El legislador morigeró los efectos de la terminación del contrato frente al arrendatario en la Ley de Arrendamiento Comercial, debido a que este último es un débil jurídico y sujeto de protección especial. Admitir la procedencia de la resolución del contrato implicaría desproteger al arrendatario.

B. Breve análisis del razonamiento de la Sentencia desde el Derecho Civil y de la filosofía liberal⁵

Creemos que la aproximación al caso decidido por la Sentencia debió ser diferente, en aras de cumplir con el postulado de la justicia expedita previsto en el artículo 26 de la Constitución y de evitar establecer incentivos perversos para el arrendatario que deja de pagar el canon de arrendamiento.

A continuación, expondremos nuestros argumentos para sostener lo dicho en el párrafo previo.

1. El intento de diferenciar la resolución del contrato de la figura del desalojo

Uno de los argumentos que utilizó la SCC para negar la acumulación de la acción de daños y perjuicios a la acción de desalojo por falta de pago del canon de arrendamiento, es la supuesta diferencia entre esta figura y la resolución del contrato.

Para sostener esta posición, la SCC se basó en las diferencias de técnica que existen entre ambas según el Decreto-Ley de Arrendamientos Inmobiliarios⁶ (“LAI”), en el cual el desalojo procede por las causas establecidas en la ley en los contratos de arrendamiento verbales y a tiempo indeterminado⁷ (artículo 34 de la LAI), y la resolución del contrato procede por el

⁴ Publicado en la Gaceta Oficial No. 2.990 Extraordinaria del 26 de julio de 1982.

⁵ En esta sección se desarrollan algunas de las ideas planteadas en CROES CAMPBELL, Juan Enrique, Breve reflexión sobre la prohibición de acumular la pretensión de daños y perjuicios a la de desalojo, en el *Blog Derecho y Sociedad*, publicado el 21 de noviembre de 2022, disponible en: <https://www.derysoc.com/breve-reflexion-sobre-la-prohibicion-de-acumular-la-pretension-de-danos-y-perjuicios-a-la-de-desalojo/>.

⁶ Publicado en la Gaceta Oficial No.36.845, de 7 de diciembre de 1999.

⁷ Aunque no forma parte del objeto de este trabajo, debemos expresar que no estamos de acuerdo con el tratamiento que nuestro ordenamiento jurídico da, en las leyes especiales de arrendamiento, al contrato a tiempo indeterminado. Tal como está configurado, parece una expropiación de la propiedad del inmueble del arrendador. Desde nuestra perspectiva, que esperamos exponer en otro momento, dichos contratos a tiempo indeterminado deberían poder concluirse por la voluntad

JUAN ENRIQUE CROES CAMPBELL

incumplimiento de una obligación esencial o por las causas previstas por las partes en el negocio jurídico, como tradicionalmente funciona esta institución, en los contratos de arrendamiento escritos a tiempo determinado.

Pero, en nuestro criterio, no existe ninguna diferencia de fondo entre el desalojo y la resolución del contrato, cuando el primero se produce por la falta de pago del canon de arrendamiento. Podríamos decir que, en el caso mencionado, cuando la Ley de Arrendamiento Comercial hace referencia al desalojo por incumplimiento del arrendatario, en verdad lo que prevé es la resolución del contrato.

Además, si bien la LAI establece algunas particularidades sobre el desalojo con respecto a las cuales el abogado litigante debe prestar atención para no equivocarse y plantear un caso erróneamente por cuestiones de técnica, nuestra opinión es que existe tal similitud entre la resolución del contrato y el desalojo por falta de pago del canon de arrendamiento, que no hay razones para analizar ambas figuras de manera sustancialmente diferente y, menos aún, para sostener que no resulta posible acumular la pretensión de daños y perjuicio al desalojo comentado.

Por otra parte, las diferencias de técnica que prevé la LAI no se encuentran en la Ley de Arrendamiento Comercial, con lo cual, tales diferencias no tienen sustento en este último texto normativo, el cual, según la sentencia, era la ley aplicable para decidir el litigio en cuestión.

Para sostener lo afirmado expondremos dos argumentos que desarrollaremos a continuación, propios del Derecho Civil, y uno final sobre la base de la filosofía liberal. Los argumentos de Derecho tienen como fin dibujar un contexto para que el lector pueda percibir mejor el argumento liberal. Recordando que estas líneas se refieren al desalojo por falta de pago del canon de arrendamiento, según la Ley de Arrendamiento Comercial, y no a otros supuestos de desalojo que no tienen como fundamento el incumplimiento del arrendatario. Desde luego, cuando el desalojo no obedece al incumplimiento del arrendatario sino a un factor

de cualquiera de las partes, incluyendo la del arrendador. La solución sería darle al arrendatario un tiempo razonable para que abandone el inmueble, en función del tiempo que lo haya ocupado, como ocurre con la prórroga legal en los contratos a tiempo determinado. Máxime cuando la tendencia general es que los contratos que no tienen plazo pueden ser siempre terminados por cualquiera de las partes, actuando de buena fe.

JUAN ENRIQUE CROES CAMPBELL

distinto (como la necesidad del propietario de ocupar el inmueble) el mismo no es equiparable a la resolución, pues faltaría el requisito del incumplimiento de la obligación como motivo de la terminación del contrato.

Expresa la SCC que el desalojo y la resolución del contrato tienen un fin común, léase la devolución del inmueble, pero se diferencian en otros aspectos.

Al respecto, en primer lugar, debemos decir que la resolución del contrato y el desalojo por falta de pago del canon no sólo persiguen la devolución del inmueble, sino ambos traen como consecuencia la terminación del contrato de arrendamiento.

La resolución del contrato, prevista en el artículo 1167 del Código Civil, ocurre cuando una de las partes incumple sus obligaciones en el marco de un contrato bilateral, lo cual autoriza a la otra parte a demandar la terminación del contrato, en razón del incumplimiento. Si el tribunal declara la resolución del negocio jurídico, se producen entonces sus efectos clásicos, a saber: el efecto liberatorio y el efecto restitutorio⁸.

Con relación al desalojo, GUERRERO QUINTERO expresa lo siguiente: “El desalojo consiste en aquella acción del arrendador en contra del arrendatario, orientada a poner término al contrato de arrendamiento, verbal o por escrito a tiempo indeterminado, para obtener la devolución del inmueble arrendado, por una causal taxativamente establecida en la ley”⁹.

Si bien GUERRERO QUINTERO también describe las diferencias entre la resolución del contrato y el desalojo que se desprenden de la LAI,¹⁰ insistimos en que tales diferencias son más técnicas y que, cuando el desalojo se fundamenta en la falta de pago del canon de arrendamiento, el análisis no debería ser diferente del que procede en el ámbito de la resolución del contrato. De hecho, el autor en referencia también explica las similitudes entre estas instituciones y, al respecto, menciona que: “El desalojo tiene en común con la

⁸ Al respecto, ver: MÉLICH-ORSINI, José, *Doctrina General del Contrato*. Caracas: Editorial Jurídica Venezolana, Marcial Pons, 1997, pp. 733 y 734; MADURO LUYANDO, Eloy y PITTIER SUCRE, Emilio, *Curso de Obligaciones. Derecho Civil III*, Tomo II. Caracas: Universidad Católica Andrés Bello, 2010, p. 978; OCHOA G., Óscar E., *Teoría General de las Obligaciones. Derecho Civil III*. Caracas: Universidad Católica Andrés Bello, Tomo II, p. 474. CLEMENTE MEORO, Mario E., *La facultad de resolver los contratos por incumplimiento*. Valencia: Tirant Lo Blanch, 1998, p. 27.

⁹ GUERRERO QUINTERO, Gilberto, *Tratado de Derecho Arrendaticio*. Volumen I. Caracas: Universidad Católica Andrés Bello, 2006, p. 171-173.

¹⁰ *Ídem*. Hemos de aclarar que el autor mencionado expone estas diferencias, pero no lo hace para justificar que la acción de desalojo no admite la acumulación de daños y perjuicios, como sí lo hace la sentencia.

JUAN ENRIQUE CROES CAMPBELL

resolución, el incumplimiento en que incurra el arrendatario (...) salvo las causales b y c del artículo 34 eiusdem, que no contienen ningún incumplimiento imputable al locatario”¹¹.

Ahora bien, a diferencia de lo expresado por la Sentencia, la resolución y el desalojo no sólo tienen en común la consecuencia de la entrega al arrendador, sino también que ambas implican la terminación del contrato de arrendamiento. Es obvio que el desalojo produce la extinción del contrato de arrendamiento, merced al incumplimiento del arrendatario, pues de allí se deriva el deber del arrendatario de devolver el inmueble arrendado. Y la consecuencia lógica de la resolución del contrato de arrendamiento es, también, la terminación del negocio jurídico y, por ende, la devolución del inmueble¹².

En segundo lugar, en el desalojo decidido por la Sentencia, subyace un incumplimiento que también hubiese sido causal de resolución de contrato. Recordemos que el desalojo en referencia se fundamentó en la falta de pago del canon de arrendamiento, la cual es una obligación principal del arrendatario, que es aquélla cuyo incumplimiento da derecho a demandar la resolución del contrato¹³.

En efecto, según el artículo 1.592 del Código Civil, una de las obligaciones principales o correspectivas del arrendatario es el pago del canon de arrendamiento¹⁴. Dado el carácter bilateral del contrato de arrendamiento, el arrendador garantiza al arrendatario el goce pacífico del inmueble para obtener como contraprestación el pago del canon de arrendamiento¹⁵. Como obligación principal que es, su incumplimiento da derecho al arrendador a exigir la resolución del contrato de arrendamiento. Con lo cual, en el litigio

¹¹ *Ibidem*, p. 174.

¹² Ver, al respecto: HENRÍQUEZ LA ROCHE, Ricardo y KIRIAKIDIS LONGHI, Jorge C., *Nuevo Régimen sobre Arrendamientos Inmobiliarios*. Caracas: Centro de Estudios Jurídicos del Zulia, 2000, pp. 105 y 106.

¹³ No deseamos en estas líneas abordar la discusión sobre los requisitos del incumplimiento resolutorio. Sólo queremos resaltar que el fundamento del desalojo por falta de pago del canon de arrendamiento es importante y grave, y es motivo también de resolución de contrato.

¹⁴ “Artículo 1.592.- El arrendatario tiene dos obligaciones principales:

1º Debe servirse de la cosa arrendada como un buen padre de familia, y para el uso determinado en el contrato, o, a falta de convención, para aquél que pueda presumirse, según las circunstancias.

2º Debe pagar la pensión de arrendamiento en los términos convenidos”.

¹⁵ En este sentido, expresa BERNAD MAINAR, al referirse sobre los elementos del contrato de arrendamiento, lo siguiente: “...su bilateralidad recíproca, toda vez que las obligaciones de las partes son recíprocas y correlativas y sirven mutuamente de causa del contrato; la onerosidad, por la equivalencia que media entre la utilidad, sea de la cosa o del hombre, y un precio, que constituye su equivalente”. *Contratación Civil en el Derecho Venezolano*. Caracas: Universidad Católica Andrés Bello, 2012, pp. 215 y 216.

JUAN ENRIQUE CROES CAMPBELL

decidido por la Sentencia, el incumplimiento alegado por el demandante es de tal entidad que también daría lugar a la resolución del contrato de arrendamiento.

De modo que la razón que subyace a la petición de desalojo no es diferente de la que podría motivar la solicitud de resolución de un contrato. Entonces, en ese aspecto, tampoco hay mayor diferencia entre ambas figuras y no se justifica el esfuerzo denodado por escindirlas.

Desde nuestra perspectiva, cuando el desalojo procede por el incumplimiento del arrendatario, el legislador pretendió plasmar en la ley las causas más relevantes de incumplimientos contractuales en el ámbito arrendaticio, de manera que el arrendador pudiera solicitar la terminación del contrato cuando los mismos se configuraran. Allí no existen diferencias de fondo con respecto a la resolución del contrato. De hecho, el legislador hubiese podido optar por no decir nada y dejar que la institución de la resolución funcionara tal como lo hace en el resto de los contratos bilaterales.

Una vez expuestos los argumentos de Derecho Civil, conviene analizar el asunto a partir de la teoría del orden espontáneo de HAYEK¹⁶. ¿En qué consiste el orden espontáneo? Es un equilibrio que se produce y es creado por los elementos que conforman un sistema, sobre la base de la libre interacción de estos¹⁷. Es “...un orden que se forma por evolución...”¹⁸ “...que se autogenera o [es] endógeno...”¹⁹. Este orden espontáneo no es perceptible por nuestros sentidos, sino por nuestra inteligencia, es altamente complejo²⁰ y no es impuesto por nadie, sino que se deriva de la acción de sus elementos que persiguen sus propios fines.²¹

El orden espontáneo no tiene un objetivo, aunque los elementos que lo componen sí puedan tener fines independientes. Y la persecución de estos fines individuales puede ser útil para todo el sistema.²² Del orden espontáneo sólo podremos conocer algunos elementos mediante la abstracción, pero será imposible conocer todas las circunstancias particulares²³.

¹⁶ HAYEK, Friedrich A., *Derecho, Legislación y Libertad*. Madrid: Unión Editorial, 2006, pp. 57-78.

¹⁷ *Ibidem*, p. 59.

¹⁸ *Ibidem*, p. 58.

¹⁹ *Ídem*.

²⁰ *Ibidem*, p. 59.

²¹ *Ídem*.

²² *Ibidem*, p. 60.

²³ *Ibidem*, p. 65.

JUAN ENRIQUE CROES CAMPBELL

HAYEK diferencia el orden espontáneo de los órdenes creados, los cuales son configurados deliberadamente por un ente externo que impone objetivos concretos a los individuos que lo conforman. El orden espontáneo se forma desde adentro, sobre la base de la interacción libre de sus elementos, mientras que el orden creado viene impuesto desde afuera.

En este sentido, la sociedad sería un orden espontáneo, mientras que una empresa o el gobierno sería un orden creado.

Los órdenes espontáneos funcionan sobre la base de reglas, que deben ser entendidas como regularidad, esto es, como una constante que resulta de la interacción de los elementos del sistema y cuyos resultados pueden ser predecibles, aunque no inmutables ni infalibles²⁴. En el caso del orden espontáneo que es la sociedad, estas reglas coadyuvan a la colaboración al desarrollo de la vida social²⁵. El respeto a las reglas suele mantener el funcionamiento del orden espontáneo.

Desde esta perspectiva y nuestro punto de vista, la Sentencia, que emana de una organización como lo es la SCC²⁶, rompe con la estabilidad del orden espontáneo de la sociedad desde dos perspectivas: (i) los fines que perseguía el acreedor; y (ii) la regularidad deseada en la interacción de los contratos.

Con respecto a lo primero, la voluntad del acreedor en el caso decidido por la Sentencia era terminar el contrato de arrendamiento y percibir el pago de daños y perjuicios a razón del incumplimiento del deudor. No obstante, y pese a que no existe impedimento jurídico ni lógico para el fin que persigue el demandante, la SCC levanta una barrera ante el petitorio del actor y no solo le impide obtener alguno de los fines que persigue, sino que proscribire la persecución de los dos, pues declara inadmisibile la demanda. De modo que la SCC impone límites al demandante que no son razonables y que tampoco están en alguna norma jurídica.

En lo que atañe a lo segundo, la SCC rompe con las reglas o la regularidad del orden espontáneo, pues llega a un resultado que no contribuye al equilibrio de la sociedad. Nos

²⁴ *Ibidem*, p. 66.

²⁵ *Ídem*.

²⁶ HAYEK distingue a la sociedad, que funciona sobre la base del orden espontáneo, de las organizaciones, las cuales son creadas de manera deliberada, rinden servicios específicos y los individuos que las integran tienen objetivos específicos. Ver: *Derecho, Legislación y Libertad...ob. cit.*, pp. 69-71.

JUAN ENRIQUE CROES CAMPBELL

explicamos: lo normal es que todo acreedor a quien le incumplan un contrato desea y tiene derecho a terminar el negocio jurídico incumplido y a exigir los daños y perjuicios que se derivan de ese incumplimiento. Sin embargo, la SCC introduce en la ecuación una variable que altera la constante esperada por los individuos de una sociedad, léase la responsabilidad civil derivada del incumplimiento de un contrato -específicamente de un contrato de arrendamiento- e impone una solución extraña al funcionamiento instintivo del sistema. Dicha variable consiste en la excepción de que, en materia arrendaticia comercial, no se puede exigir al alimón la terminación del contrato y la responsabilidad por daños y perjuicios, pese a que el arrendatario haya dejado de pagar el canon de arrendamiento.

Así pues, la SCC no solo aplica un razonamiento que no está respaldado por el sistema jurídico vigente, sino que atenta contra el concepto de las reglas en el contexto del orden espontáneo de Hayek.

2. La aseveración de que una norma específica debe permitir al arrendador acumular la solicitud de daños y perjuicios al desalojo

Otro argumento expuesto por la SCC es que la acumulación de daños y perjuicios solo sería posible si una norma lo autorizara. Expresa la SCC que las normas de arrendamiento que regulan una situación específica prevalecen sobre las normas de derecho común, de modo que, si el artículo 40 de la Ley de Arrendamiento Comercial prevé la figura del desalojo, no es posible pedir la resolución del contrato. Si se admitiese esa situación -opina la SCC- una norma de orden público se transformaría en una norma disponible por las partes.

Con mucho respeto, creemos que la aproximación es diferente y, para ello, puede avanzarse tanto un argumento de Derecho como uno que proviene de la praxeología, en los términos de RICARDO MANUEL ROJAS²⁷.

Desde el punto de vista de la legislación actual, consideramos que el criterio en comentario de la Sentencia no es correcto y que, más bien, siempre se puede acumular la petición de daños y perjuicios frente al incumplimiento del deudor, salvo que una norma jurídica específica

²⁷ ROJAS, Ricardo Manuel, Fundamentos Praxeológicos del Derecho, en: *Revista de estudios sobre Justicia, Derecho y Economía (RJDE)*, No. 2, Enero-Junio 2015, pp. 217-246.

JUAN ENRIQUE CROES CAMPBELL

establezca lo contrario. Si bien tal proscripción no sería razonable, al menos sería un argumento en el mundo del Derecho positivo y dentro de un sistema jurídico determinado.

Apoyamos nuestra aseveración en la regla general de que el deudor debe responder por daños y perjuicios si no cumple con su obligación en especie²⁸, a menos que pruebe el acaecimiento de una causa extraña no imputable, con sujeción a los artículos 1.264 y 1.271 del Código Civil²⁹. Así, el acreedor (arrendador) tiene derecho a que el deudor (arrendatario) cumpla su obligación tal como ha sido contraída y, por ende, pague el canon de arrendamiento con sujeción al contrato, escrito o verbal. Si no lo hace, el acreedor tiene derecho a terminar el contrato, lo cual se traduce en solicitar el desalojo, en los términos de la Ley de Arrendamiento Comercial, y a pedir el pago de daños y perjuicios por parte del deudor arrendatario.

De imponerse el criterio comentado por la SCC en la Sentencia, entonces, en nuestro ordenamiento jurídico tendría que haber normas específicas que habiliten al demandante a acumular los daños y perjuicios cuando solicita la terminación de un contrato por incumplimiento del deudor de manera en cada caso.

De nuevo, hay un intento por escindir la figura de la resolución del contrato de la del desalojo, sin que haya diferencias de fondo entre las dos.

Dicha diferencia, sobre todo, desaparece en la Ley de Arrendamiento Comercial, cuyo literal “f” del artículo 40 prevé la posibilidad de solicitar el desalojo cuando el arrendatario haya incumplido las obligaciones previstas en el contrato. ¿No es eso lo mismo que la resolución de un contrato?

Admitir la acumulación de daños y perjuicios al desalojo tampoco significaría sobreponer las normas del Código Civil a las disposiciones especiales que rigen la materia ni contravenir una

²⁸ MÉLICH-ORSINI, José, *Doctrina General del Contrato...*ob. cit., p. 457. MADURO LUYANDO, Eloy y PITTIER SUCRE, Emilio. *Curso de Obligaciones...*ob. cit., p. 92. OCHOA G., Óscar E. *Teoría General...*ob. cit., p. 120. DOMÍNGUEZ, María Candelaria, *Curso de Derecho Civil III*. Obligaciones. Caracas: Revista Venezolana de Legislación y Jurisprudencia, 2017, p. 275.

²⁹ El contenido de las normas mencionadas es el siguiente:

“Artículo 1.264.- Las obligaciones deben cumplirse exactamente como han sido contraídas. El deudor es responsable de daños y perjuicios, en caso de contravención”.

“Artículo 1.271.- El deudor será condenado al pago de los daños y perjuicios, tanto por inejecución de la obligación como por retardo en la ejecución, si no prueba que la inejecución o el retardo provienen de una causa extraña que no le sea imputable, aunque de su parte no haya habido mala fe”.

JUAN ENRIQUE CROES CAMPBELL

norma de orden público, porque no hay una norma concreta especial de la materia arrendaticia que prohíba tal aplicación, ni tal proceder atentaría contra los principios del Derecho Inquilinario.

La acumulación prohibida por la sentencia, que no compartimos, no está proscrita por ninguna norma específica de la Ley de Arrendamiento Comercial ni contradice los principios del Derecho Inquilinario. ¿Acaso es un principio del Derecho Inquilinario que el arrendatario no responda por daños y perjuicios? Creemos que la respuesta es no y que cualquier pretensión contraria va en desmedro del correcto funcionamiento del mercado inquilinario.

La Sentencia también es criticable desde la óptica de la praxeología del Derecho, que consiste en el estudio del Derecho a partir de la actividad humana. Para empezar, desconoce el principio generalmente aceptado de que todo el que causa un daño a otro debe repararlo³⁰. Coloca al arrendatario de una relación arrendaticia comercial en una posición muy cómoda frente al resarcimiento de los daños que ha causado con ocasión a la falta de pago del canon de arrendamiento.

En el campo del derecho de daños, hay actividades humanas que causan daños, que generan responsabilidad civil y la obligación de repararlos, y otras no. Por ejemplo, sacar del mercado a un competidor es una conducta que causa un daño, pero no implica responsabilidad civil, siempre que no se violen las normas sobre la libre competencia. Es decir, es una actividad que causa un daño, pero está permitida. Por contraposición, el incumplimiento de un contrato por la no ejecución de una sus obligaciones principales, como es en el arrendamiento el pago del canon, es una conducta que causa un daño que sí debe ser resarcido³¹.

Como explica el autor RICARDO MANUEL ROJAS, la cooperación humana para que cada individuo persiga sus propios fines e intereses se canaliza a través de los contratos³². Los contratos funcionan como vehículos para alcanzar fines personales de las partes y contienen promesas cuyo incumplimiento generan reclamos³³.

³⁰ ROJAS, Ricardo Manuel, *Fundamentos Praxeológicos del Derecho*. Buenos Aires: Unión Editorial Argentina, 2018, p. 178.

³¹ *Ídem*.

³² *Ibidem*, p. 218.

³³ ROJAS, Ricardo Manuel. *Fundamentos...* ob. cit., p. 241.

JUAN ENRIQUE CROES CAMPBELL

La ejecución forzosa de los contratos por parte de las instituciones es una herramienta importantísima para el funcionamiento del mercado³⁴. También para la cooperación contractual a largo plazo. Mientras más seguridad haya en torno a la posibilidad de ejecutar el cumplimiento de los contratos, será más común y económico comprometerse a largo plazo. Cuando no es así, los negocios suelen ser a corto plazo y aumenta el costo de estos. Cuando el sistema jurídico no brinda confianza, las transacciones suelen ser un “toma y dame”.

Quizá parte del pecado de la SCC para llegar a la conclusión a la que arriba, es imbricar las ideas al socaire de un razonamiento abstracto, en lugar de atender al problema que se le plantea.

Este es, precisamente, una de las críticas de la praxeología del Derecho al sistema de normas abstractas dictadas por entes pétreos. Nos explicamos mejor: uno de los postulados de esta propuesta es construir el Derecho sobre la base de los reclamos y no en función de normas abstractas³⁵. El fundamento es que, en el primer caso, lo que es Derecho se va construyendo con el roce de los conflictos entre los individuos de una sociedad, cuyas diferencias se dirimen en razón de reclamos concretos³⁶. De manera que las reglas jurídicas emergen de la dinámica viva de la interacción entre los individuos y de sus reclamos. Mientras que, el Derecho sobre la base de normas abstractas, es un orden dado por una autoridad externa, que decide cuáles son los derechos y obligaciones de las partes y los reclamos que son posibles.

Sabemos que nuestro Derecho se basa en normas abstractas y no se edifica sobre el conflicto. Aun cuando quienes ejercemos en la práctica no podemos negar el valor y la importancia de la jurisprudencia, pues es allí donde se concreta de manera viva el significado de normas abstractas. Pero el razonamiento que utiliza la SCC en la Sentencia es totalmente abstracto, al punto que a través de una jurisprudencia de conceptos llega a una conclusión que no tiene lógica y está alejada del reclamo del demandante.

C. La calificación del arrendatario como débil jurídico como justificativo para morigerar los efectos de la terminación del contrato debido a su incumplimiento

Veamos ahora este argumento, del cual disentimos por tres razones.

³⁴ *Ídem*.

³⁵ ROJAS, Ricardo Manuel. Fundamentos... ob. cit., p. 111.

³⁶ *Ibidem*, pp. 112-113.

JUAN ENRIQUE CROES CAMPBELL

En primer lugar, no hay norma jurídica ni principios que se desprendan de la Ley de Arrendamiento Comercial que prevean que los efectos de la terminación del contrato deben ser morigerados en el ámbito arrendaticio, cuando el arrendatario incumple su obligación de pagar el canon de arrendamiento.

En segundo lugar, y esto es una opinión personal, consideramos que no es acertado utilizar la categoría de débil jurídico de manera general, pues puede haber situaciones en el ámbito arrendaticio en las que el poder económico está del lado del inquilino y no del arrendador, de manera que temblarían los cimientos para encuadrar al arrendatario como débil jurídico. De hecho, dada la protección legal que existe hacia a los arrendatarios y la tarea titánica que es para un arrendador recuperar un inmueble alquilado, aun cuando el arrendatario hubiere incumplido totalmente una obligación principal como es el pago del canon de arrendamiento, dudamos realmente sobre quién es el débil jurídico en el plano de la realidad.

Tampoco nos parece acertado desprender consecuencias jurídicas de una categoría general y abstracta como la de débil jurídico, sin que dicha calificación sea precedida del análisis y razonamiento correspondiente, ya que puede distanciarse de la realidad particular que conoce un tribunal.

En vez de esa categoría, que puede parecer hasta demagógica, somos de la opinión de que deben utilizarse criterios equidistantes, aterrizados y comprobables como los costos de transacción o la asimetría de información. Tales criterios no padecen del error que suele acompañar a la generalización que lleva a pensar que, siempre, una de las partes está por encima y en posición de ventaja sobre la otra en una relación contractual determinada.

En tercer lugar, no hace falta relajar los criterios sobre la resolución del contrato o de desalojo en materia arrendaticia. Basta aplicar los criterios tradicionales que obligan a verificar que el incumplimiento sea relevante y que el demandante no actúe de mala fe.

La solución sin abusos está en aplicar los criterios de la resolución del contrato ampliamente estudiados por la doctrina del Derecho de las Obligaciones³⁷.

³⁷ Al respecto, ver: MÉLICH-ORSINI, José, *Doctrina General del Contrato...* ob. cit., pp. 735-751. GORRÍN FALCÓN, Guillermo, *Contribución a la determinación de la gravedad del incumplimiento como presupuesto de la resolución del*

JUAN ENRIQUE CROES CAMPBELL

Despojar de consecuencias a un sujeto a raíz de su incumplimiento contractual, por incluirlo de manera abstracta en la categoría general de débil jurídico, sin ni siquiera verificar si tal noción es cierta en el plano de la realidad, constituye una intervención que atenta contra el funcionamiento normal del orden espontáneo. La acción de un individuo que actúa en dicho orden -léase el contratante que incumple- no encontraría el efecto normal y perjudicial que comúnmente debería operar cuando alguien no cumple una promesa jurídica, a saber: pagar los daños causados. Tal decisión es contraria al propio orden e inicuo para el equilibrio de este.

El criterio contenido en la sentencia no crea buenos incentivos, toda vez que el arrendatario queda en la ventajosa posición de enfrentar un juicio de desalojo en el cual el demandante no podrá acumular la petición de daños y perjuicios. Habrá situaciones en las que el mejor cálculo económico para el arrendatario será no pagar el canon de arrendamiento. Así, el arrendador acreedor tendrá que enfrentar un largo juicio de desalojo y, después, uno por daños y perjuicios, tras años de litigio y con una moneda devaluada.

Conclusiones

No existen diferencias de fondo entre el desalojo por incumplimiento del arrendatario y la resolución del contrato. De manera que la circunstancia de que el arrendador solicite el desalojo no es argumento para prohibirle la acumulación de daños y perjuicios.

El criterio de la Sentencia rompe con el postulado del orden espontáneo desde dos perspectivas: (i) impide al acreedor obtener los fines que desea; y (ii) altera el concepto de regla dentro de dicho orden, que se refiere a la regularidad, toda vez que no permite a un individuo del sistema la consecuencia que sería normalmente esperada, esto es: ser resarcido frente a un incumplimiento contractual.

A diferencia de lo que expone la Sentencia, siempre se puede acumular la solicitud de daños y perjuicios a la de terminación de un contrato, salvo que haya una norma expresa que lo prohíba. No hay norma de la Ley de Arrendamiento Comercial que prohíba tal cosa.

contrato, en: *Libro homenaje a la Academia de Ciencias Políticas y Sociales en el Centenario de su Fundación 1915-2015*. Tomo IV. Caracas: Academia de Ciencias Jurídicas y Políticas, 2015, pp. 2581-2631.

JUAN ENRIQUE CROES CAMPBELL

La Sentencia desconoce una consecuencia natural de la actividad humana, que consiste en que todo aquel que causa un perjuicio, debe repararlo.

El criterio establecido en la Sentencia es fruto de un razonamiento abstracto y de una jurisprudencia de conceptos, en lugar de basarse en el reclamo del demandante. No hacemos este comentario desde el punto de vista procesal y los vicios de la sentencia, sino en función de la forma de asumir los casos y razonar la construcción del Derecho.

No compartimos la categoría general de débil jurídico de los arrendatarios, pues no siempre es verdad en la realidad. Preferimos la utilización de conceptos más terrenales y comprobables como las de asimetrías de información y costos de transacción.

Bibliografía

BERNAD MAINAR, Rafael. *Contratación Civil en el Derecho Venezolano*. Caracas: Universidad Católica Andrés Bello, 2012.

DOMÍNGUEZ, María Candelaria. Curso de Derecho Civil III. Obligaciones. Caracas: Revista Venezolana de Legislación y Jurisprudencia, 2017.

GUERRERO QUINTERO, Gilberto. *Tratado de Derecho Arrendaticio*. Volumen I. Caracas: Universidad Católica Andrés Bello, 2006.

GORRÍN FALCÓN, Guillermo. Contribución a la determinación de la gravedad del incumplimiento como presupuesto de la resolución del contrato, en: *Libro homenaje a la Academia de Ciencias Políticas y Sociales en el Centenario de su Fundación 1915-2015*. Tomo IV. Caracas: Academia de Ciencias Jurídicas y Políticas, 2015, pp. 2581-2631.

HAYEK, Friedrich A. *Derecho, Legislación y Libertad*. Madrid: Unión Editorial, 2006.

HENRÍQUEZ LA ROCHE, Ricardo y KIRIAKIDIS LONGHI, Jorge C. *Nuevo Régimen sobre Arrendamientos Inmobiliarios*. Caracas: Centro de Estudios Jurídicos del Zulia, 2000.

MADURO LUYANDO, Eloy y PITTIER SUCRE, Emilio. *Curso de Obligaciones. Derecho Civil III*. Tomo I. Caracas: Universidad Católica Andrés Bello, 2010.

JUAN ENRIQUE CROES CAMPBELL

MÉLICH-ORSINI, José. *Doctrina General del Contrato*. Caracas: Editorial Jurídica Venezolana, Marcial Pons, 1997.

OCHOA G., Óscar E. *Teoría General de las Obligaciones. Derecho Civil III*. Tomo I. Caracas: Universidad Católica Andrés Bello, 2009.

ROJAS, Ricardo Manuel. Fundamentos Praxeológicos del Derecho, en: *Revista de estudios sobre Justicia, Derecho y Economía (RJDE)*, No. 2, Enero-Junio 2015, pp. 217-246.