
BOLETÍN INFORMATIVO*

SENTENCIA

SALA CONSTITUCIONAL

TRIBUNAL SUPREMO DE JUSTICIA

SUSPENSIÓN DE TODOS LOS PROCESOS DE DESALOJO DE VIVIENDA

En fecha 17 de agosto de 2015, la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, con ponencia del Gladys María Gutiérrez Alvarado, expediente número 15-0484, en el procedimiento de amparo constitucional incoado por Rigel Marcos Sergent Viloría, Jean Gabriel Maestre Camargo, Maritza López Vargas, Elisa Ventura y Manuel F. Fernandes Martínez y la Asociación Civil “Movimiento de Inquilinos, dictó sentencia en la que declaró la suspensión de todos los procesos de desalojo de vivienda.

La Sala estableció:

IV

DE LAS MEDIDAS CAUTELARES

El artículo 130 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia reconoce en el marco del Capítulo II, “*De los procesos ante la Sala Constitucional*”, inscrito en el Título XI, denominado “*Disposiciones Transitorias*”, las potestades cautelares generales que ostenta la Sala Constitucional con ocasión a los procesos jurisdiccionales tramitados en su seno.

Lo anterior permite traer a colación lo expuesto en la sentencia n° 1.025 del 26 de octubre de 2010 (caso: “*Constitución del Estado Táchira*”), que estableció, respecto de los proveimientos cautelares dictados con fundamento en dicho artículo que:

“La norma transcrita, viene a positivizar la doctrina pacífica y reiterada de esta Sala (Vid. Decisión N° 269/2000, caso: ICAP), según la cual, la tutela cautelar constituye un elemento esencial del derecho a la tutela judicial efectiva y, por tanto, un supuesto fundamental del proceso que persigue un fin preventivo de modo explícito y directo. De allí, su carácter instrumental, esto es, que no constituyen un fin en sí mismas, sino que se encuentran preordenadas a una decisión ulterior de carácter definitivo, por lo que en relación al derecho sustancial, fungen de tutela

mediata y, por tanto, de salvaguarda al eficaz funcionamiento de la función jurisdiccional.

Significa entonces, que el citado carácter instrumental determina, por una parte, su naturaleza provisional y al mismo tiempo, por su idoneidad o suficiencia para salvaguardar la efectividad de la tutela judicial, pues si se conceden providencias que no garantizan los resultados del proceso, la tutela cautelar se verá frustrada en la medida en que no será útil para la realización de ésta.

Resulta así oportuno referir a Calamandrei (1984. Providencias Cautelares, Editorial Bibliográfica Argentina, Buenos Aires), en el sentido que como efecto del matiz servicial de las medidas cautelares, éstas deben ser homogéneas al petitório de fondo, ya que alcanzan su mayor eficacia en cuanto más similares sean a las medidas que habrán de adoptarse para la satisfacción de la pretensión definitiva, pues se reitera, constituyen la garantía de la ejecución del fallo definitivo.

Entonces, el fundamento de la medida cautelar no depende de un conocimiento exhaustivo y profundo de la materia controvertida en el proceso principal, sino de un conocimiento periférico o superficial encaminado a obtener un pronunciamiento de mera probabilidad acerca de la existencia del derecho discutido, en el cual, deben ponderarse las circunstancias concomitantes del caso así como los intereses públicos en conflicto, ello en virtud de la presunción de legitimidad de los actos del Poder Público”.

En relación con el pedimento cautelar de autos la Sala aprecia que con la sentencia del n.º 1213, del 3 de octubre de 2014, tal como puede advertirse, partió del supuesto de que la SUNAVI, en una materia tan sensible, está obligada a emitir pronunciamiento y no debe obviar las oportunas gestiones reubicatorias a arrendatarios de vivienda que así lo requieran.

De igual manera, a través de ese pronunciamiento, esta Sala pretendió tutelar los derechos fundamentales de las personas sobre las cuales recae sentencia de desalojo y del resto de los sujetos procesales, a través del establecimiento de un lapso perentorio para que la SUNAVI, dispusiera la provisión de al menos un refugio para aquellas personas, y, a su vez, para poder proteger los derechos de los sujetos a favor de los cuales se inclinó, en un momento determinado, la balanza de la justicia, conforme a las previsiones constitucionales y legales correspondientes, sin dejar de mencionar el derecho del pueblo venezolano a una administración de justicia que realmente haga garantizar el cumplimiento de las decisiones que dicte.

Se advierte que, el lapso dispuesto para la ejecución del desalojo es referencial, y sólo aplicaría en aquellos casos en que la SUNAVI no diera respuesta al Juez, y aun en el supuesto de que no se obtenga respuesta para la reubicación habitacional del arrendatario, señala que el proceso se llevará a cabo “*sin menoscabo de las facultades del administrado para instar a la Administración a que cumpla con el deber de solucionarle transitoriamente su problema habitacional*”.

Aunado a ello, la referida sentencia contiene otros criterios que aseguran el cumplimiento de las garantías que evitan los desalojos arbitrarios, en plena correspondencia con el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas y demás previsiones jurídicas. Concretamente, la sentencia hizo varios razonamientos a favor de las garantías que protegen a los arrendatarios de desalojos arbitrarios:

1.- En general sobre la materia “*antidesalojos arbitrarios*”:

1.1.- Prevalece en el Estado de Derecho y de Justicia, el valor de solidaridad:

“...el fundamento del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas obedeció a una medida de gobierno dada la situación de emergencia que se presentó en el país por las fuertes lluvias acaecidas durante el último trimestre del año 2010, que ocasionaron severos daños a la infraestructura habitacional existente, dejando un número considerable de familias damnificadas, lo que provocó una crisis inmobiliaria que de una forma u otra ha impedido que los sectores más vulnerables de la población tengan acceso a una vivienda digna, razón por la cual, el Estado erigió políticas tendentes a la construcción y dotación de viviendas a la clase media y a personas en situación de pobreza relativa y pobreza crítica. Tales razones, obligan a hacer prevalecer en el estado de Derecho y de Justicia el valor de solidaridad que promulga el Preámbulo de nuestra Constitución.”

1.2.- Se reconoce el régimen de protección de la vivienda contra hostigamientos, amenazas y desalojos arbitrarios en la relación de arrendamiento:

“El Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas (Gaceta Oficial n.º 39.668 del 6 de mayo de 2011) establece un régimen especial de protección de la vivienda como valor social, tendente a evitar hostigamientos, amenazas y ejecuciones de desalojos arbitrarios en perjuicio de las personas ocupantes de los inmuebles y a garantizar el derecho a la defensa; ello como expresión del Estado como garante del disfrute pleno de los derechos fundamentales; y lógicamente quien sin demostrar condiciones de necesidad y acredite la propiedad de un inmueble no podría invocar en su beneficio las disposiciones establecidas en el referido instrumento legal”.

1.3.- Referencia al procedimiento administrativo de primer grado para la ejecución de las decisiones:

“El Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas instituye un procedimiento administrativo de primer grado para la ejecución de las decisiones que comporten la pérdida de la posesión o tenencia de un inmueble destinado a vivienda, que se inicia ante el Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de vivienda y hábitat, por órgano de la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, con el

objeto de instar a las partes involucradas a una conciliación para la resolución de la controversia”.

1.4.- Suspensión legal del curso de la causa:

“Conforme al artículo 13 del referido cuerpo normativo, la ejecución de las decisiones que ordenan el desalojo de un inmueble precederá de una suspensión legal del curso de la causa (de 90 a 180 días hábiles), lapso durante el cual el funcionario judicial notificará al afectado por el desalojo y verificará que haya contado con la debida asistencia jurídica; asimismo, remitirá al Ministerio competente en materia de hábitat y vivienda una solicitud para la provisión de refugio temporal o solución habitacional definitiva por el desalojo y su grupo familiar, si este manifestare no tener lugar donde habitar”.

1.5.- Lapso indeterminado, sin solución segura y efectiva para los sujetos procesales, para el cumplimiento de las decisiones jurisdiccionales (que se dictan en cumplimiento de la Constitución y de la Ley), para el aseguramiento de la respuesta efectiva por parte de la jurisdicción, ni para el correcto funcionamiento de la administración de justicia, por lo que, precisamente, en tutela de los intereses de todos los justiciables, integró el derecho, como un esfuerzo oportuno y necesario para procurar la resolución eficaz de una problemática coyuntural y especialmente sensible para la Justicia:

“Ahora bien, esta Sala observa que la disposición en comento establece una prohibición expresa de la ejecución forzosa, hasta tanto se garantice el destino habitacional de la parte afectada, sin establecer un lapso determinado para ello, lo cual ha originado que en la práctica forense se susciten casos donde las ejecuciones de los fallos se dilaten por este motivo, situación que evidentemente contraría los postulados de una justicia expedita y sin dilaciones indebidas que el artículo 26 del Texto Fundamental propende a proteger”.

En tal sentido, y tomando en consideración que los procesos judiciales deben resolverse en un plazo razonable y sin demora causada por la arbitrariedad e injustificada pasividad del juzgador o por la indebida influencia de terceros, esta Sala estima necesario armonizar el régimen administrativo establecido en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas con la ejecución de sentencia, ambas expresiones de derechos constitucionales. A tal efecto, tratándose de una actuación administrativa la Sala entiende necesario fijar un plazo perentorio vencido el cual el Tribunal se encuentre habilitado para ejecutar su decisión. Siendo así, en función de lo dispuesto en el artículo 60 de la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos, que dispone un lapso de 4 meses para que el ente administrativo, es decir, la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda emita un pronunciamiento, más una prórroga de dos (2) meses si media un acto expreso que la declare, ha de ser ese el lapso racional y suficiente para que la ejecución de un fallo definitivamente firme

que ordene el desalojo esté a la espera de que la autoridad administrativa garantice el destino habitacional del arrendatario. Vencido este plazo sin que haya habido pronunciamiento expreso de la Administración, el juez entonces quedará habilitado para proceder a la ejecución de la sentencia; sin menoscabo de las facultades del administrado para instar a la Administración a que cumpla con el deber de solucionarle transitoriamente su problema habitacional”.

Ahora, por las afirmaciones de los demandantes y por varias causas vinculadas que cursan ante diversos tribunales, incluso, ante este Máximo Tribunal de la República, en ejecuciones de desalojos se han remitido solicitudes de asignación de refugio, recibidas por el órgano correspondientes, antes de la publicación de la sentencia n.º 1213/2014, que no fueron resueltas después de siete meses de haber sido recibidas (tiempo que, inclusive, ha trascendido el lapso que estableció la referida sentencia), generándose algunas dilaciones que deben ser y que pretendieron ser evitadas por esta Sala, a través de la mencionada decisión.

No obstante, tal circunstancia la Sala advierte que, aún cuando el referido criterio asentado en sentencia n.º 1213/2014, determinó un impulso en la garantía de los derechos de todas las personas, probamente por la complejidad del asunto, a pesar de los inéditos esfuerzos del Estado venezolano, durante los últimos tres lustros, para construir y entregar viviendas a quienes las necesiten, y, en fin, tutelar ejemplarmente el derecho a la vivienda, llegando a sustituir, en gran medida, los desalojos por las reubicaciones (para quienes las necesiten), como elemento cardinal de un Estado Social de Justicia, entre otros atributos constitucionales, aún existen algunos casos en los que no se ha dado la respuesta oportuna a las personas que requieren de la intervención del máximo organismo inquilinario, -concretamente esta Sala conoce por notoriedad judicial que en el expediente n.º 15-0018 de la numeración de esta Sala se solicitó la reubicación en junio de 2014 y a la fecha de expedición de las copias certificadas del expediente incorporado a los autos, el 7 de enero de 2015, la SUNAVI, pasados los seis meses de a que se refiere el fallo n.º 1213 no había dado respuesta-, para seguir sustituyendo, en la praxis, la figura de los desalojos por la de las reubicaciones, es decir, para continuar profundizando el cambio de paradigma que implica pasar de la afectación del derecho a la vivienda de unos, para garantizar a otros tal derecho, por el de la garantía de ese derecho a todos, aun cuando el orden jurídico estime, en algunos casos, que deben devolver el bien arrendado.

En virtud de ese cambio de paradigma, en caso de que se determine que el afectado por la ejecución no tiene una vivienda, el Estado ha asumido, desde la entrada en vigor de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, la tarea de proveerle de una solución habitacional.

Obviamente, tal circunstancia exige una nueva respuesta por parte de esta Sala, encaminada a continuar procurando la garantía integral de los derechos de todos los sujetos procesales, con énfasis primario en la tutela del derecho a la vivienda.

Por tal razón, esta Sala, consciente de la complejidad de la garantía del derecho a la vivienda, con el objeto de continuar su tutela eficaz, decreta de oficio, en aras de la conceptualización concluyente del plazo razonable en el que pudiera proveerse de refugio digno o solución habitacional a las personas sobre las que, de acuerdo con la legislación vigente, deban ser reubicadas por decisión judicial, se ordena al Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de Vivienda, que en un lapso no mayor de treinta (30) días continuos contados a partir de la publicación del presente fallo, constituya una mesa de trabajo entre la SUNAVI, los movimientos sociales en defensa de los inquilinos y de los propietarios, el Ejecutivo Nacional, la Defensa Pública, la Defensoría del Pueblo, el Poder Judicial a través del representante que designe la Junta Directiva de este Máximo Tribunal y cualquier otra entidad vinculada con ese asunto a conformar la mesa nacional, en cuyo seno los participantes podrán designar representantes en el ámbito estatal, a objeto de **elaborar y aplicar** un protocolo de actuación conjunta y corresponsable que permita **revisar y brindar solución** integral en todas las causas que se encuentren en estado de ejecución, en cumplimiento del ordenamiento jurídico vigente, para efectuar las reubicaciones de los inquilinos afectados por medidas de desalojo, y, por ende, produzca un informe preliminar sobre tales aspectos, que deberá ser consignado ante esta Sala, en plazo de tres (3) meses contados a partir del vencimiento del lapso de treinta (30) días antes establecido, luego de lo cual iniciará el lapso de tres (3) meses adicionales para la presentación del informe definitivo en el que consten las resultas de esa mesa de trabajo nacional (y de las regionales si se constituyeren como órganos de apoyo de la mesa principal), a objeto de un pronunciamiento definitivo de este Máximo Tribunal, y, por ende, todos los casos que a esa fecha ya estén resueltos con las reubicaciones efectivas, en trabajo jurídicamente compartido y corresponsable, como única forma temporal, para la solución de los conflictos interpersonales que determinaron, en cumplimiento de la ley, las ordenes de devolución de los inmuebles destinados a vivienda y la consiguiente reubicación de los arrendatarios que la requieran. Así se decide.

Respecto de la segunda medida preventiva que se solicita, la Sala aprecia que los demandantes denuncian la circunstancia de que una cantidad de inquilinos e inquilinas, pese a tener el derecho que se les ofrezca en venta el inmueble que habitan de acuerdo con la Disposición Transitoria Quinta de la Ley para la Regulación y Control de Arrendamiento de Vivienda, están a la espera de ser desalojados sin que el arrendador hubiese cumplido con la obligación de ofrecerles en venta el inmueble.

Ahora bien, esta Sala, consciente de que en materia de cumplimiento, resolución contractual y desalojo, la obligación a que se refiere la Disposición Transitoria

Quinta no es parte del tema de decisión, pero la pérdida de la ocupación del inmueble producto de la desocupación forzosa pudiera vulnerar a los inquilinos el derecho de adquisición, si lo tuvieren conforme al orden jurídico, considera necesario suspender preventivamente, y hasta tanto se resuelva esta acción en la definitiva, los desalojos forzosos, hasta tanto el SUNAVI no haya proveído refugio o solución habitacional o se determine que el arrendatario tiene un lugar donde habitar. No podrá procederse al desalojo en aquellos casos en que el inmueble sea propiedad de multiarrendadores, tal como los define el artículo 7 de la Ley para la Regularización y Control de Arrendamiento de Viviendas, sin que el propietario hubiese cumplido con la obligación a la que se refiere la Disposición Transitoria Quinta. Así se decide.

En este particular se ordena a la mesa nacional, y a las regionales si se constituyeren, el levantamiento de una base de datos sobre todos los inmuebles constituidos en propiedad horizontal pertenecientes en su mayoría a un solo propietario, que tienen más de veinte años dedicados al arrendamiento; y de aquellos inmuebles que sin estar destinados a propiedad horizontal están compuestos por diversas unidades de vivienda susceptibles “*de aprovechamiento independiente que tengan salida a la vía pública directamente o a través de un determinado espacio común*” (primer aparte del artículo 1° de la Ley de Propiedad Horizontal) que tengan más de veinte años dedicados al arrendamiento y determinar, respecto de éstos, las dificultades en torno constitución del condominio que permita la venta de las unidades. En ambos casos se establecerá la identidad tanto del propietario como del arrendador y la circunstancia de estar o no pendiente la ejecución de un desalojo en alguna de las unidades de vivienda. En orden a determinar cuáles son las dificultades y retos para el ofrecimiento en venta de los inmuebles antes descritos, su adquisición por los inquilinos y el establecimiento de vías claras para la consecución del objetivo planteado por la Disposición Transitoria Quinta, se ordena la convocatoria a la Mesa de Trabajo Nacional al Servicio Autónomo de Registros y Notarías, a la Asociación Bancaria Nacional, a la Superintendencia de Instituciones del Sector Bancario, a las Alcaldías que componen el Área Metropolitana de Caracas, a la Coordinación Nacional de Bomberos y Bomberas y Administración de Emergencias de carácter civil y al Instituto Nacional para la Gestión Eficiente de Trámites y Permisos, para que en su seno establezca una metodología que permita i) la venta en el término más breve posible de los inmuebles a los que se refiere la mencionada disposición transitoria con las facilidades de financiamiento y precio que establecen la normas especiales en materia de vivienda; ii) el registro de documentos de condominio que permita la venta de los inmuebles a los que se refiere la Disposición Transitoria Quinta con las facilidades de financiamiento y precio que establecen la normas especiales en materia de vivienda; iii) en aquellos casos que la circunstancias determinen la imposibilidad de la venta en propiedad horizontal, el establecimiento de otras formas de adquisición de la propiedad que permita a los inquilinos el acceso a una solución habitacional definitiva con las facilidades de precio y financiamiento que establece la ley inquilinaria de viviendas.

En el caso de crearse mesas regionales, se incorporará a éstas a las Alcaldías de cada estado, el Cuerpo de Bomberos de la entidad y el representante que en cada región designe el Servicio Autónomo de Registros y Notarías, a la Asociación Bancaria Nacional y a la Superintendencia de Instituciones del Sector Bancario. Así se decide.

Por otra parte, se advierte que este Tribunal conoce por notoriedad judicial (s. Sala Plena n.º 8 del 30 de enero de 2014, caso: SUNAVI y n.º 14 del 15 de enero de 2015, caso: SUNAVI) que en ciertos casos la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda ha solicitado a los tribunales el desalojo como consecuencia de las resultas del procedimiento previo a la demandas a que se refieren los artículos 7 al 10 de la Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas, por remisión del artículo 95 de la Ley para la Regulación y Control de Arrendamientos de Vivienda, casos en los que se ha designado a los Juzgados de Municipio Ordinario y Ejecutores de Medidas como competentes para la ejecución, en este contexto, la Sala considera necesario establecer que, en aquellos procesos en los que el desalojo se tramite a solicitud de la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, también deberá suspender preventivamente tanto aquellas causas actualmente en trámite como en las que se propongan durante el curso de este juicio y hasta tanto se resuelva este amparo en la definitiva. Así se decide.

Finalmente, la Sala reitera que las medidas acordadas no representan un juicio definitivo sobre el caso, sino una presunción de buen derecho *-fumus boni iuris-* que obra en beneficio de los accionantes y del colectivo de inquilinos que se encuentran bajo los supuestos que dan lugar a la presente acción, la cual debe ser tutelada cautelarmente para evitar la concreción de un daño irreparable hasta tanto se defina el alcance de la obligación a la que se refiere la Disposición Transitoria Quinta de la Ley para la Regulación y Control de Arrendamiento de Vivienda y lo establecido en la parte final del artículo 13 de la Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Vivienda. Así se decide.

Por último, en aras de evitar que ocurran desalojos por vías de hecho o situaciones violentas, se ordena a los Cuerpos de policiales, nacionales, estatales y municipales competentes atender cualquier denuncia de hostigamiento contra los inquilinos, en especial aquellos casos en que se pretenda el desalojo por vías de hecho o las circunstancias sean propicias para dar lugar a hechos de violencia. Así se decide.

V

DECISIÓN

Por las razones precedentemente expuestas, esta Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, administrando justicia en nombre de la República por autoridad de la ley, se declara:

1.- COMPETENTE y ADMITE la presente acción de protección de derechos e intereses colectivos y difusos.

2.- ACUERDA las siguientes medidas cautelares:

2.1 Se **ORDENA** al Ministerio del Poder Popular con competencia en materia de Vivienda, que en un lapso no mayor de treinta (30) días continuos contados a partir de la publicación del presente fallo, constituya una mesa de trabajo entre la SUNAVI, los movimientos sociales en defensa de los inquilinos y de los propietarios, el Ejecutivo Nacional, la Defensa Pública, la Defensoría del Pueblo, el Poder Judicial a través del representante que designe la Junta Directiva de este Máximo Tribunal y cualquier otra entidad vinculada con ese asunto a conformar la mesa nacional, en cuyo seno los participantes podrán designar representantes en el ámbito estatal, a objeto de **elaborar y aplicar** un protocolo de actuación conjunta y corresponsable que permita **revisar y brindar solución** integral en todas las causas que se encuentren en estado de ejecución, en cumplimiento del ordenamiento jurídico vigente, para efectuar las reubicaciones de los inquilinos afectados por medidas de desalojo, y, por ende, produzca un informe preliminar sobre tales aspectos, que deberá ser consignado ante esta Sala, en plazo de tres (3) meses contados a partir del vencimiento del lapso de treinta (30) días antes establecido, luego de lo cual iniciará el lapso de tres (3) meses adicionales para la presentación del informe definitivo en el que consten las resultas de esa mesa de trabajo nacional (y de las regionales si se constituyeren como órganos de apoyo de la mesa principal), a objeto de un pronunciamiento definitivo de este Máximo Tribunal y, por ende, todos los casos que a esa fecha ya estén resueltos con las reubicaciones efectivas, en trabajo jurídicamente compartido y corresponsable, como única forma temporal, para la solución de los conflictos interpersonales que determinaron, en cumplimiento de la ley, las ordenes de devolución de los inmuebles destinados a vivienda y la consiguiente reubicación de los arrendatarios que la requieran.

2.2. SUSPENDE hasta tanto se resuelva esta acción en la definitiva, los desalojos forzosos, mientras la SUNAVI provea refugio o solución habitacional o se determine que el arrendatario tiene un lugar donde habitar. No podrá procederse al desalojo en aquellos casos en que el inmueble sea propiedad de multiarrendadores, sin que el propietario hubiese cumplido con la obligación a la que se refiere la Disposición Transitoria Quinta de la Ley para la Regulación y Control de Arrendamiento de Vivienda.

2.3 SUSPENDE las ejecuciones de desalojos derivadas de procesos administrativos realizados por la SUNAVI, tanto en aquellas causas actualmente en trámite, como en aquellas que se propongan durante el curso de este juicio y hasta que se dicte el fallo definitivo.

2.4 ORDENA a la Mesa Nacional y a las regionales, cuya constitución se implementó en este fallo, el levantamiento de una base de datos sobre todos los inmuebles constituidos en propiedad horizontal, que tienen más de veinte años dedicados al arrendamiento; y de aquellos inmuebles que sin estar destinados a

propiedad horizontal están compuestos por “*diversas unidades o locales susceptible aprovechamiento independiente que tengan salida a la vía pública directamente o a través de un determinado espacio común*” que tengan más de veinte años dedicados al arrendamiento y determinar respecto de éstos las dificultades en torno a la constitución del condominio que permita la venta de las unidades en caso de ser requerido. En ambos casos se establecerá la identidad tanto del propietario y/o del arrendador y los inquilinos, así como la circunstancia de estar pendiente la ejecución de un desalojo en alguna de las unidades de vivienda.

2.5 ORDENA a la Mesa Nacional la convocatoria a dicha instancia al Servicio Autónomo de Registros y Notarías, a la Asociación Bancaria Nacional, a la Superintendencia de Instituciones del Sector Bancario, a las Alcaldías que componen el Área Metropolitana de Caracas, a la Coordinación Nacional de Bomberos y Bomberas y Administración de Emergencias de carácter civil y al Instituto Nacional para la Gestión Eficiente de Trámites y Permisos para que en su seno establezca una metodología que permita i) la venta en el término más breve posible de los inmuebles a los que se refiere la mencionada disposición transitoria con las facilidades de financiamiento y precio que establecen la normas especiales en materia de vivienda; ii) el registro de documentos de condominio que permita la venta de los inmuebles a los que se refiere la Disposición Transitoria Quinta con las facilidades de financiamiento y precio que establecen la normas especiales en materia de vivienda; iii) en aquellos casos que la circunstancias determinen la imposibilidad de la venta en propiedad horizontal, el establecimiento de otras formas de adquisición de la propiedad que permita a los inquilinos el acceso a una solución habitacional definitiva con las facilidades de precio y financiamiento que establece la ley inquilinaria de viviendas. Se **ORDENA** además la incorporación a las mesas regionales, si se constituyeren, de las Alcaldías de cada estado, el Cuerpo de Bomberos de la entidad y el representante que en cada región designen el Servicio Autónomo de Registros y Notarías, a la Asociación Bancaria Nacional y a la Superintendencia de Instituciones del Sector Bancario.

3.- ORDENA se notifique mediante copia certificada de la demanda, la cual contendrá la orden de comparecencia al pie de página, a los presidentes de la CAMARA VENEZOLANA DE LA CONSTRUCCIÓN; LA CAMARA INMOBILIARIA DE VENEZUELA; y LA ASOCIACIÓN DE PROPIETARIOS DE INMUEBLES URBANOS (APIUR); así como al SUPERINTENDENTE NACIONAL DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA (SUNAVI).

4.- ORDENA notificar al Ministerio del Poder Popular con competencia de materia de Vivienda, de las medidas aquí dictadas, y que una vez que conste en autos la correspondiente notificación, comenzara a transcurrir el lapso de treinta (30) días continuos para la constitución de la mesa de trabajo.

5.- ORDENA notificar, con copia certificada de este fallo, a las Rectorías de las Circunscripciones Judiciales en el ámbito nacional para que hagan del conocimiento de todos los Juzgados con competencia civil de su Circunscripción de la emisión de este fallo.

6.- ORDENA Notificar a la Fiscal General de la República y al Defensor del Pueblo de la existencia de este proceso, a los fines de que participen o no como terceros coadyuvantes, si lo estimaren conveniente.

7.- ORDENA notificar de esta demanda a la Procuraduría General de la República

8.- ORDENA a los Cuerpos de policiales, nacionales, estatales y municipales competentes, atender cualquier denuncia de hostigamiento contra los inquilinos, en especial aquellos casos en que se pretenda el desalojo por vías de hecho o estén en desarrollo circunstancias propicias para dar lugar a hechos de violencia

9.- ORDENA la publicación del texto íntegro del presente fallo en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela y en la Gaceta Judicial en, cuyo sumario deberá indicarse lo siguiente:

“Sentencia de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia que suspende las ejecuciones de desalojos forzosos en causas inquilinarias hasta que proceda a la reubicación del inquilino, y en el caso de viviendas propiedad de multiarrendadores que tengan más de veinte años dedicadas al arrendamiento, hasta tanto se cumpla lo dispuesto en la Disposición Transitoria Quinta. Se suspende también las ejecuciones de desalojos en todos aquellos procesos iniciados a solicitud del SUNAVI. Se constituyen una mesa regionales que rindan informe a la Sala de los aspectos señalados en la decisión.

Luego de que conste en autos las correspondientes notificaciones, esta Sala proveerá lo concerniente a la sustanciación de la presente causa.”

17 de agosto de 2015

**El presente boletín fue preparado y divulgado por ZAIBERT & ASOCIADOS. Su propósito es difundir información de interés general en materia jurídica. El contenido de este informe no puede ser interpretado como una recomendación o asesoría para algún caso específico. Se recomienda consultar especialistas en la materia para la aplicación de su contenido. Quedan expresamente reservados todos los derechos.*