



LA REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
EN SU NOMBRE
EL TRIBUNAL SUPREMO DE JUSTICIA
SALA DE CASACIÓN CIVIL

Exp. Nro. AA20-C-2016-000440

Magistrada Ponente: **VILMA MARÍA FERNÁNDEZ GONZÁLEZ.**

En el juicio por cumplimiento de contrato de arrendamiento seguido por la sociedad mercantil **ZULIANA DE CAL, C.A. (ZUCAL)**, representada judicialmente por los abogados Javier Manstretta Cardozo, Anny Toledo Boscán, Laura Manstretta Cardozo, Alysette Sánchez Veliz y Jesús Enrique Escudero Estévez, contra la sociedad mercantil **INVERSIONES RECREATIVAS OCCIDENTE, C.A.**, representada judicialmente por el abogado Luis Alberto Labarca Briceño, Adán Añez Cepeda y Esther Carolina Chacare Bohórquez; el Juzgado Superior Primero en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del estado Zulia, dictó sentencia en fecha 15 de marzo de 2016, mediante la cual declaró sin lugar la apelación interpuesta por la demandada, con lugar la adhesión a la apelación interpuesta por la actora al otorgarle la propiedad de las mejoras construidas sobre el terreno arrendado, y con lugar la demanda. De esta manera confirmó parcialmente el fallo dictado en fecha 13 de octubre de 2015, por el Juzgado Segundo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la misma Circunscripción Judicial, el cual declaró parcialmente con lugar la demanda por cumplimiento de contrato de arrendamiento, ordenó a la demandada la entrega del inmueble arrendado y negó a la actora la adjudicación de las mejoras realizadas al inmueble.

Contra la referida sentencia de la alzada, la parte demandada anunció recurso de casación, el cual fue admitido mediante auto de fecha 13 de abril de 2016, y oportunamente formalizado. Hubo impugnación.

Concluida la sustanciación del recurso, la Sala procede a dictar sentencia bajo la ponencia de la Magistrada que con tal carácter la suscribe, en los términos siguientes:

RECURSO POR DEFECTO DE ACTIVIDAD

I

De conformidad con el ordinal 1° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, el formalizante denuncia la infracción del artículo 12, 15 y del ordinal 5° del artículo 243 del referido Código Adjetivo, por considerar que el juzgador de alzada incurrió en la incongruencia negativa del fallo, y para fundamentar tal alegato expresó lo siguiente:

“...en el escrito de informes, presentado en nombre de mi mandante, en fecha 18 de diciembre de 2015, ante el tribunal de alzada, se le solicitó, en defensa de mi poderdante, que por cuanto la acción propuesta por la demandante se había apoyado en normas no vigentes, como se mencionó en líneas pretéritas de este escrito, y no lo hizo de conformidad con las normas previstas en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, ley especial y de obligatoria aplicación al caso bajo examen, debía el tribunal de alzada declarar la inadmisibilidad de la acción propuesta, por la ineptitud técnica de las normas aducidas por el actor, en su solicitud de la demanda. Pero es el caso ciudadanos magistrados, que la recurrida al respecto del presente particular no hizo ningún pronunciamiento. Ni siquiera por error, en ninguno de los folios de la sentencia recurrida podrán ustedes observar, leer que el *ad quem* se haya pronunciado al respecto de lo solicitado, y no lo hizo porque de hacerlo era evidente que debía declarar la inadmisibilidad de la demanda, revocando la decisión del a quo, por las razones arriba expuestas.

...Omissis...

El pronunciamiento por parte del ad quem, era eficazmente necesario para la resolución de la presente causa, ya que se trata de la aplicación de la ley especial en el caso que tenía bajo su examen el *ad quem*, y lo que se solicitó fue su aplicación al caso...”.

Acorde con lo expuesto en la denuncia, afirma el formalizante que en su escrito de informes adujo que el juzgador de la causa debió decretar la inadmisibilidad de la demanda, por cuanto la misma fue interpuesta por el demandante con fundamento en normas que no se encuentran vigentes, cuando en su criterio lo correcto era incoar la demanda de conformidad con las normas previstas en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, visto que es la ley especial y de obligatorio cumplimiento para el caso concreto.

Al respecto, sostiene el recurrente que la situación antes expuesta, reseñada en el escrito de informes, fue omitida por el sentenciador de alzada, de allí que a su juicio incurrió en la incongruencia negativa del fallo.

Para decidir la Sala observa:

De los requisitos formales que debe contener toda sentencia, previstos en el artículo 243 del Código de Procedimiento Civil, se encuentra en quinto lugar el referido a la congruencia, la cual obliga al juez a tomar una *decisión expresa, positiva y precisa con arreglo a la pretensión deducida y a las excepciones o defensas opuestas*.

En relación al prenombrado requisito, el artículo 12 del mencionado cuerpo adjetivo lo complementa al expresar que el juez “...*debe atenerse a lo alegado y probado en autos, sin poder sacar elementos de convicción fuera de éstos, ni suplir excepciones o argumentos de hecho no alegados ni probados...*”.

De allí que incurriría el sentenciador en este vicio, si no decide conforme a todo lo alegado por las partes, en las oportunidades procesales señaladas para ello, como son, en el libelo de la demanda, en la contestación *o en los informes* u observaciones, siempre y cuando sean formuladas peticiones o alegatos que, aunque no estén comprendidos en la demanda, o en su contestación, pudieran tener influencia determinante en la suerte del proceso. (Vid. Sentencia N° 443, de fecha 30 de julio de 2013, caso: Arnaldo José Pérez Amitesarove y otra Contra Inmobiliaria 142-C, C.A.).

Hechas estas consideraciones, esta Sala aprecia que en el caso concreto el formalizante sostiene que el juzgador de alzada no tomó en cuenta el alegato expuesto en su escrito de informes, relacionado con la admisibilidad de la demanda, visto que en su criterio, la misma fue interpuesta por el demandante con fundamento en normas que no se encuentran vigentes, cuando a su juicio lo correcto era incoar la demanda de conformidad con las normas previstas en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial.

Ahora bien, con la finalidad de detectar la existencia del vicio delatado por el recurrente, esta Sala estima necesario realizar un recuento de actuaciones procesales, y a tal efecto observa lo siguiente:

- **En fecha 6 de octubre de 2014**, la apoderada judicial de la sociedad mercantil C.A. ZULIANA DE CAL, interpuso **demanda de resolución de contrato de arrendamiento**, contra INVERSIONES RECREATIVAS OCCIDENTE, C.A; en la cual indica **que corresponde como procedimiento a seguir el procedimiento ordinario** del Código de Procedimiento Civil.

- **En fecha 9 de octubre de 2014**, el Juzgado Cuarto de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del estado Zulia, **admite la demanda cuanto ha lugar a derecho**, y se ordena citar al demandado.

- En fecha 10 de diciembre de 2014, el Alguacil del Tribunal informa que se trasladó a la dirección correspondiente para proceder a citar al demandado en varias oportunidades y no atendió nadie sus llamados.

- En fecha 12 de diciembre de 2014, la parte demandante mediante diligencia solicita al Tribunal se ordene lo conducente a fin de realizar la citación por carteles.

- En fecha 15 de diciembre el Juzgado Cuarto de Primera Instancia anteriormente mencionado, ordena librar cartel de citación.

- En fecha 5 de febrero de 2015, la parte actora consigna ejemplar del diario La Verdad, donde aparece publicado el referido cartel de citación del demandado.

- **En fecha 3 de marzo de 2015**, el Juzgado Cuarto de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del estado Zulia, **dicta auto en virtud por haber advertido un error involuntario** que pudiere conducir a la lesión de un derecho constitucional, provocando perjuicio entre las partes, el cual establece en su dispositiva:

“...PRIMERO: La reposición de la causa al estado de proceder a su admisión bajo las directrices del procedimiento oral contenido en los artículos 859 y siguientes, declarándose el consecuencia la nulidad de todas las actuaciones procesales contenidas en el presente expediente signado con el N° 14.165.

SEGUNDO: Se admite cuanto ha lugar en derecho la presente acción, bajo los parámetros del procedimiento oral...”

- En fecha 4 de marzo de 2015, la parte demandada mediante diligencia se da por citado en la presente demanda.

- En fecha 4 de marzo de 2015, se notifica a la demandante del auto de fecha 3 de marzo 2015.

- En fecha 6 de marzo de 2015, la parte demandante apela del referido auto y recusa a la juez cuarta de primera instancia anteriormente mencionada.

- En fecha 9 de marzo de 2015, la parte demandada solicita al Tribunal Superior que corresponda declare sin lugar la recusación planteada e imponga a la parte recusante multa correspondiente.

- En fecha 9 de marzo de 2015, se ordena la remisión del expediente original a la Oficina de Recepción y distribución, a los fines de redistribución hacia otro Juzgado de Primera Instancia.

- En fecha 17 de marzo de 2015, se le da entrada al expediente en el Juzgado Segundo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del estado Zulia.

- En fecha 19 de marzo de 2015, el demandante presenta escrito contentivo de reforma de demanda.

- En fecha 15 de abril de 2015, el Juzgado Segundo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del estado Zulia, admite la reforma de la demanda.

Acorde con el recuento de actuaciones precedentemente expuesto, esta Sala estima necesario realizar algunas precisiones:

Que efectivamente la presente demanda por cumplimiento de contrato de arrendamiento fue propuesta por la demandante de conformidad con las previsiones del Código de Procedimiento Civil, con la finalidad de que la misma fuese admitida por el procedimiento ordinario, y precisamente de acuerdo con este pedimento, fue admitida la causa en un primer momento, lo cual puede advertirse en el auto de admisión de fecha 9 de octubre de 2014.

Que la demanda por cumplimiento de contrato fue interpuesta en fecha 6 de octubre de 2014, y dada la naturaleza del contrato y la destinación del bien inmueble del objeto del mismo, le resulta aplicable el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, que entró en vigencia en fecha 23 de mayo de 2014, según la Gaceta Oficial N° 40.418.

Es por ello que de conformidad con el artículo 43 del referido Decreto, el presente procedimiento deberá regirse por el procedimiento oral, tal como fue declarado por el Juzgado de Primera Instancia en su auto de fecha 3 de marzo de 2015, en donde anuló todas las actuaciones desplegadas hasta esa fecha y admitió la demanda por el procedimiento oral previsto en el artículo 859 y siguientes del Código de Procedimiento Civil.

Acorde con lo anteriormente expuesto, esta Sala considera que si bien es cierto que la alzada no emitió pronunciamiento respecto del alegato aducido por el recurrente en su escrito de informes, referido a su solicitud de declarar la inadmisibilidad de la demanda con fundamento en que la misma no fue incoada de conformidad con las normas previstas para ello, no es menos cierto que tal pronunciamiento carecía de sentido, visto que el proceso fue conducido por las normas previstas en el Código de Procedimiento Civil para el procedimiento oral, ello de conformidad con lo previsto en el artículo 43 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial.

Por las consideraciones precedentemente expuestas, esta Sala declara improcedente le denuncia por incongruencia negativa del fallo. Así se establece.

II y III

Por razones de método, en atención a la evidente similitud de la segunda y tercera denuncia del escrito de formalización, esta Sala procede a fusionarlas y de esta manera atender sus requerimientos.

De conformidad con el ordinal 1° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, el formalizante denuncia la infracción de los artículos 12, 15 y del ordinal 5° del artículo 243 del referido Código Adjetivo, por considerar que el juzgador de alzada incurrió en la incongruencia negativa del fallo, y para fundamentar tal alegato expresó lo siguiente:

“Segunda denuncia

De conformidad con el ordinal 1° del artículo 313 y 320 del Código de Procedimiento Civil, se denuncia la infracción de los artículos 12, 15 y 243 ordinal 5°, *ejusdem*, por cuanto el sentenciador de alzada incurre en menoscabo del derecho a la defensa de mi representada, al no decidir sobre lo alegado en autos, por el hecho de omitir pronunciamiento sobre defensas producidas en el escrito de informes...

...*Omissis*...

...lo planteado al *ad quem*, en el escrito quedó plasmado así:

...*Omissis*...

‘Las decisiones dictadas por el tribunal agravante, le causaron daño a mi representada, ya que no tuvo como defenderse de esos nuevos hechos, sólo alegados por el tribunal denunciado, y más daño aún cuando le sirvieron de apoyo al tribunal agravante para dictar el dispositivo de su fallo, en la causa, luego de celebrarse la audiencia oral, en fecha veintiocho (28) de septiembre del año que discurre (2015), ya que el juzgado entre otros particulares que decidió, le negó a mi representada el derecho a hacer uso de la prórroga de ley, del contrato de arrendamiento, por el hecho de que mi representada a criterio del tribunal no cumplió con la suscripción de una póliza de seguros pautada, cuando lo cierto es que ríela en original la póliza de seguros.

Las decisiones interlocutorias, en el procedimiento oral, son inapelables como lo establece el artículo N° 878, por lo que en la presente oportunidad denunciemos esas violaciones, ya up supra descritas, y recurrimos de ellas.

La decisión dictada por el tribunal agravante, en el dispositivo del fallo, de fecha 28 de septiembre de 2015, así como en la sentencia recurrida, como se dijo up supra, son decisiones que están viciadas de nulidad absoluta, por cuanto fueron fruto, dictadas con apoyo, de las decisiones interlocutorias denunciadas como violatorias de derechos constitucionales, y como es consecuencia del encadenamiento de los actos son igualmente nulas de nulidad absoluta, por estar viciadas igualmente’.

...*Omissis*...

...el tribunal de alzada no hizo ningún pronunciamiento sobre lo alegado en defensa de mi mandante, en el presente caso denunciado, ni con la más remota ligereza o sutileza hizo la recurrida referencia de las denuncias constitucionales planteadas en el escrito de informes, y no lo hizo porque son evidentes y de hacerlo debía revocar la sentencia del a quo, al estado de reponer la causa en la etapa de celebrarse una nueva audiencia preliminar, con un juez distinto.

...*Omissis*...

Tercera denuncia

Con el mismo apoyo procedimental, de la denuncia que antecede, el ordinal 1° del artículo 313 y 320 del Código de Procedimiento Civil, se denuncia la infracción de los artículos 12, 15 y 243 ordinal 5°, *ejusdem*, por cuanto que el sentenciador de alzada incurre en menoscabo del derecho a la defensa de mi representada, al no decidir sobre lo alegado en autos, por el hecho de omitir pronunciamiento sobre defensas y derechos de ley producidas en el escrito de informes...

...*Omissis*...

...en el escrito de informes, presentado por mi poderdante ante el tribunal de alzada, que se le solicitó de manera muy clara y diáfana se pronunciara al respecto del derecho de ley que tiene mi poderdante al respecto de hacer uso del derecho de la prórroga de ley, que le corresponde por así otorgárselo el ya precitado Decreto Ley con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial (artículo 26) que regula la materia de arrendamiento de los locales para el uso comercial”.

...*Omissis*...

El tribunal de alzada no hizo ningún pronunciamiento al respecto de lo solicitado, hizo caso omiso en cuanto a la solicitud del derecho de prórroga que por ley le corresponde, y que sólo por las violaciones cometidas por el a quo, ya delatadas en la denuncia anterior, se le negó el derecho de hacer uso de la prórroga de ley, que le corresponde a mi mandante en caso de que efectivamente haya terminado o vencido el lapso por el cual se otorgaron el contrato de arrendamiento, pero es el caso que la recurrida en ninguna de sus partes se pronunció al respecto de lo solicitado, causándole daño e indefensión a mi representada por la omisión cometida, violentando así los artículos denunciados, ut supra.”.

De conformidad con las denuncias precedentemente transcritas, afirma el recurrente que el juez de primera instancia dictó decisiones que le causaron indefensión, puesto que con ellas le negó el derecho de hacer uso de la prórroga de ley establecida en el contrato de arrendamiento visto que en su criterio, no fue tomada en cuenta la póliza de seguros que riel a en original en el expediente, situación ésta que expuesta en el escrito de informes, a juicio del formalizante fue omitida por el sentenciador de alzada, incurriendo con ello en la incongruencia del fallo.

Para decidir la Sala observa:

Tal como fue reseñado en la denuncia anterior, el vicio de incongruencia negativa se pone de manifiesto cuando el juez, al momento de elaborar el fallo, deja de tomar en cuenta alegatos propuestos por las partes en el proceso, con lo cual infringe el ordinal 5° del artículo 243 del Código de Procedimiento Civil que establece que la sentencia debe contener “...*Decisión expresa, positiva y precisa con arreglo a la pretensión deducida y a las excepciones o defensas opuestas...*”.

En tal sentido, con relación a la incongruencia negativa delatada con ocasión a la omisión de alegatos propuestos en el escrito de informes, esta Sala, en sentencia N° 092, de fecha 12 de abril de 2005, reiterada entre otras, en sentencia N° 585, de fecha 18 de septiembre de 2008, caso: Miguel Antonio Martínez Damias contra Virma Martínez Damia y Otros, ha sostenido lo siguiente:

“...el requisito de congruencia previsto en el artículo 243 ordinal 5° del Código de Procedimiento Civil, impone al juez el deber de dictar decisión expresa, positiva y precisa, con arreglo a la

pretensión deducida y a las excepciones o defensas opuestas, lo que constituye una reiteración del principio dispositivo que caracteriza el procedimiento civil, igualmente manifestado en el artículo 12 *eiusdem*, de acuerdo con el cual el juez debe atenerse a lo alegado y probado en autos.

De esta forma, el juez debe dictar su decisión sin omitir alegato alguno (incongruencia negativa), ni respecto de hechos no formulados por las partes (incongruencia positiva), requisito éste que la Sala ha extendido respecto de los argumentos expuestos en el escrito de informes, siempre que hubiesen sido de imposible presentación en el libelo y contestación, y resulten determinantes en la suerte de la controversia...” (Subrayado de la Sala).

De conformidad con el criterio jurisprudencial precedentemente expuesto, indiscutiblemente el juez debe dictar sentencia sin omitir alegato alguno, aunque éstos hayan sido propuestos en el escrito de informes, siempre que resulten determinantes en la suerte de la controversia.

Así pues, respecto de la incongruencia negativa por omisión de pronunciamiento en los escritos de informes presentado ante el juez de alzada, la Sala ha indicado reiteradamente en diversos fallos, como en la sentencia N° 305 de fecha 12 de julio de 2.011, reiterada, entre otras, en sentencia

N° 428, de fecha 15 de junio de 2012, caso: sociedad de comercio SERVICIOS Y MANTENIMIENTO SACURAGUA, C.A., contra la sociedad de comercio COMERCIAL MANANTIAL DE VIDA, C.A., y otro como tercero interviniente), lo que de seguida se transcribe:

“...Quedando claro de la doctrina antes transcrita, que el vicio de incongruencia negativa por omisión de pronunciamiento, en torno a los alegatos articulados en el escrito de informes ante el juez de alzada, sólo se configura cuando éste no se pronuncie sobre las peticiones, alegatos o defensas que pudieran tener influencia determinante en la suerte del proceso, como la confesión ficta u otras similares, más no, si se solicitare la reposición de la causa, dado que esta denuncia debe ser planteada por defecto de actividad como vicio de reposición preterida o no decretada...” (Subrayado de la Sala).

Del extracto jurisprudencial antes transcrito, se tiene que es obligatorio para el juez pronunciarse sobre las peticiones, alegatos o defensas de las partes que pudieran tener influencia determinante en la suerte final del proceso, tales como la confesión ficta u otras equivalentes bajo pena de incurrir en el vicio de incongruencia negativa.

Sin embargo, se debe tomar en consideración que no todo alegato formulado en los informes o en las observaciones a los informes que fuese silenciado por el sentenciador de segundo grado, es susceptible de viciar su decisión por omisión de pronunciamiento o incongruencia (negativa), ya que para que esto ocurra, tales

argumentos silenciados, deben referirse a peticiones o alegatos que, aunque no estén comprendidos en la demanda, o en su contestación, pudieran tener influencia determinante en la suerte del proceso “...*como son los relacionados con la confesión ficta, la cosa juzgada sobrevenida luego de celebrada la contestación, la caducidad, la prescripción, la extemporaneidad de la apelación, la falta de mandato o de representación del apelante, la falta de cualidad sobrevenida del apelante, el fraude procesal, el desistimiento de la acción o del procedimiento, la solicitud de transacción o convenimiento, la violación del orden público, el señalamiento de una actuación manifiesta injustamente por parte del juez de la recurrida y la obstrucción grave del proceso...*”. (Sentencia de fecha 17 de marzo de 2016, expediente N° 2015-000628, caso: Rafael Harley Ramírez Zambrano, contra Víctor José Chacón Guerrero y otros).

Al efecto, del escrito de informes presentado por la demandada, parte recurrente en casación, se desprenden los siguientes alegatos:

“...Las decisiones agraviantes, denunciadas, así como los hechos narrados en el iter de la causa, prueban también la violación al derecho que tiene mi representada a la Tutela Judicial Efectiva, en el sentido de que tiene real derecho a ser juzgada o que se le administre justicia por su juez natural, que le garantice la objetividad en cada uno de los actos y decisiones, e igualmente que le garantice el fiel cumplimiento de los procedimientos previstos en la ley y conforme a la ley, en condiciones de iguales, pero en el presente caso es forzoso, admitirlo, pero es la realidad que quien dictó las decisiones, mediante, autos agraviantes no fue imparcial ni objetivo en las decisiones dictadas, que denuncio como agraviantes y lesivas, de los derechos constitucionales a los que tiene derecho mi representada.

Los (sic) decisiones dictadas, por el Tribunal agraviante, le causaron daño a mi representada, ya que no tuvo como defenderse de esos nuevos hechos, sólo alegatos por el Tribunal denunciado, y más daño aún cuando le sirvieron de apoyo al Tribunal agraviante para dictar el dispositivo de su fallo, en la causa, luego de celebrarse la Audiencia Oral, en fecha veintiocho (28) de septiembre del año que discurre (2015), ya que el juzgado entre otros particulares que decidió, le negó a mi representada el derecho a hacer uso de la Prorroga de Ley, del contrato de arrendamiento, por el hecho de que mi representada a criterio del Tribunal no cumplió con la suscripción de una póliza de seguros pautaada, cuando lo cierto es que ruela en original la póliza de seguros.

Las decisiones interlocutorias, en el procedimiento Oral, son inapelables como lo establece el artículo N° 878, por lo que en la presente oportunidad denunciamos esas violaciones, ya up (sic) supra descritas, **y recurrimos de ellas.**

La decisión dictada por el Tribunal agraviante, en el dispositivo del fallo, de fecha 28 de septiembre de 2015, así como en la sentencia recurrida, como se dijo up (sic) supra, son decisiones que están viciadas de nulidad absoluta, por cuanto fueron fruto, dictadas con apoyo, de las decisiones interlocutorias denunciadas como violatorias de derechos constitucionales, y como es consecuencia del encadenamiento de los actos son igualmente nulas de nulidad absoluta, por estar viciadas igualmente. **Por lo que solicito así se declare** en la sentencia, que ha de dictar este Tribunal, revocando la recurrida. **Así lo solicito.**

...Omissis...

Ciudadana jueza, en el hipotético caso que desestime todo lo que ha alegado mi defendida (la arrendataria) reclamo, pido en este acto, en su beneficio la Prorroga de Ley, que le corresponde, ya que viene cumpliendo con los extremos de ley para ser beneficiaria de su otorgamiento, como a

saber lo son el pago de los cánones de arrendamiento y estar solvente con todas sus obligaciones contractuales, ya que la referida Póliza o Fianza de Fiel Cumplimiento riela en las actas procesales, en original, y no se debe sacrificar la verdad por formalismos no esenciales, como lo prevé nuestro texto constitucional...”.

Ahora bien, del estudio de lo transcrito se evidencia que la querellada en su escrito de informes ante la segunda instancia, expuso al juez superior una serie de alegatos que se refieren a las consideraciones que tomó el juez *a quo* para dictar sentencias interlocutorias fundamentadas –a su decir- en nuevos hechos, pues el juzgado *a quo* le negó el derecho de hacer uso de la prorroga legal arrendaticia del contrato de arrendamiento, por el hecho de que no cumplió con la suscripción de una póliza de seguros pautada, cuando lo cierto -supuestamente- es que riela en autos original la póliza de seguros.

De igual forma, a los fines de determinar si en el fallo recurrido se incurre o no en el vicio delatado, se procede a transcribir el fallo dictado por el juez de alzada, en el cual textualmente estableció lo siguiente:

“...Resuelto como ha sido el punto anterior, entra esta Superioridad a efectuar las siguientes consideraciones respecto al cumplimiento del contrato demandado, para lo cual, es conveniente citar lo que estatuye nuestra ley en dicha materia, por lo que se trae a colación el artículo 1159 del Código Civil:

...Omissis...

Así también, en consideración a lo planteado en este litigio, cabe mencionar la norma legal contenida en el artículo 1.264 del Código Civil, la cual contiene el siguiente precepto:

...Omissis...

En lo que respecta al incumplimiento de las obligaciones contraídas por las partes, establece el artículo 1.271 del Código Civil lo siguiente:

...Omissis...

En cuanto, al objeto del contrato de arrendamiento que hoy se demanda el cumplimiento, debe esta Superioridad mencionar que en la cláusula Primera, establecen como objeto del contrato que será utilizado para a actividades de lícito comercio a ser desarrolladas por la Arrendataria, aunque ciertamente, dejando abierta la posibilidad a que sea utilizado dicho inmueble para cualquier tipo de actividades de lícito comercio, ya sea las que se desempeñaban en él como otras distintas.

Ahora bien, debe señalar esta Operadora de Justicia, que si bien la cláusula *ut supra* citada permite al arrendatario una amplitud en la actividad a la cual puede dedicarse en el inmueble, no resulta menos cierto, que el demandado actualmente no está ejerciendo ningún tipo de actividad comercial, según lo que se desprende en la inspección judicial evacuada por el Juzgado de la recurrida.

Considera quien aquí decide, que si bien es cierto que el contrato celebrado entre las partes, al momento de nacer tenía una causa lícita, actualmente al existir una prohibición respecto al desempeño de las actividades desarrolladas por la demandada en dicho inmueble, lo mismo no sobreviene una ilicitud del objeto del contrato al permitir el desempeño de otras actividades de lícito comercio, por lo que la causa del contrato considera esta Juzgadora se mantiene lícita, sin embargo, se deja constancia que en la actualidad en dicho inmueble, no esta desempeñándose actividad alguna, hecho que se constata en las resultas de la Inspección Judicial evacuada por el Juez Segundo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de esta Circunscripción Judicial.

Valorado lo anterior, referente al objeto y validez del contrato de arrendamiento, es necesario indicar la vigencia del mismo y señalar si es o no válida la notificación efectuada por la Notaría Pública Octava de Maracaibo en fecha 13 de mayo de 2014.

En cuanto a la vigencia del contrato la cláusula Tercera del mismo determina:

...Omissis...

De la precitada cláusula, se puede inferir que el lapso para computar el inicio y final del contrato de arrendamiento, no se iniciaba ipso facto, sino que para tal computo debía comenzar primigeneamente la actividad comercial de la arrendataria y que a ese periodo de tiempo debía sumársele el lapso de seis (6) meses de período de gracia, los cuales iniciarían con la firma del contrato.

Asimismo, se obligaron las partes a suscribir un acta de inicio de la actividad comercial, o dejar constancia de haberse iniciado la misma, mediante una inspección judicial, circunstancias ambas, que al no constar en las actas del expediente, obligan a este Tribunal a determinar el lapso de inicio del contrato de una forma totalmente distinta.

Para lo cual resulta necesario estimar, que siendo firmado el contrato de arrendamiento en fecha 13 de agosto de 2003, y vencido el periodo de gracia el día 14 de febrero de 2004, al no constar la fecha de inicio de la actividad comercial, es forzoso tomar como referencia la fecha para cual la arrendataria comenzó a dar cumplimiento a su obligación de efectuar los pagos de cánones de arrendamiento, hecho que ocurrió entre los meses de febrero a agosto señalados en el mencionado contrato.

En consecuencia, al determinarse que fue para el mes de agosto del año 2004 que se efectuó como tal el pago completo del canon de arrendamiento de arrendamiento estipulado en el referido contrato, se debe establecer el día 13 de agosto de 2004 como fecha en la cual nace propiamente la relación arrendaticia. Así se establece.-

Dilucidado el punto anterior, es obligatorio entrar a valorar la notificación efectuada por parte de la Notaría Octava de Maracaibo, respecto a ello, en el contrato de arrendamiento, se estableció que las notificaciones debían hacerse al ciudadano RAMÓN ALFREDO CHACARE CALDERÓN, en el caso de la arrendataria, circunstancia que a todas luces fue respetada por la parte accionante, conforme se evidencia en la notificación ut supra indicada, puesto que la carta donde se manifiesta la voluntad de no prorrogar el contrato de arrendamiento celebrado entre ambas partes, lleva en su encabezado que va dirigida al representante legal de la parte accionada, ello se evidencia de una simple lectura a dicha misiva, de igual modo, la parte accionante dio cabal cumplimiento al efectuar la notificación en el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, ello conforme a lo explanado en la cláusula Tercera Parágrafo Único, que establece:

...Omissis...

En consideración a lo previamente expresado, debe concluir quien aquí decide, que la parte demandante dio cabal cumplimiento a sus deberes de notificar la no prórroga del contrato de arrendamiento, por lo que se concluye que la misma es totalmente válida. Así se decide.-

Corolario de lo anterior, esta jurisdicente considera que la parte demandada al haber sido notificada correctamente de la no prórroga del contrato de arrendamiento, debe desocupar el inmueble al no haber logrado desvirtuar lo manifestado por la parte demandante. Así se decide.-

Ahora bien, resueltos como han sido los puntos anteriores debe esta Operadora de Justicia, pronunciarse sobre las mejoras o construcciones enclavadas en el terreno que le fue arrendado a la parte accionada, por cuanto, existe una contradicción en cuanto a lo contenido en las cláusulas Primera en su parágrafo único y Octava del contrato de arrendamiento, que establecen:

...Omissis...

En el caso de marras, debe atenderse al contenido del artículo 12 del Código de Procedimiento Civil, el cual establece la forma de interpretación de los contratos, fijando dicha norma legal lo siguiente:

...Omissis...

Establece el artículo 1609 del Código Civil lo siguiente:

...Omissis...

Se evidencia como hecho aceptado por ambas partes, que al momento de celebrarse el referido contrato de arrendamiento, sobre el terreno existía una estructura metálica con su mampostería, y que en la cláusula primera parágrafo único, se faculta a la parte demandada a modificar la misma y

que si es su deseo al finalizar el contrato puede desmontar las mejoras que haya realizado sobre el inmueble o permitir que la arrendadora obtenga la propiedad sin la obligación de cancelar cantidad de dinero alguna.

Ahora bien, luego de efectuado un detenido análisis del instrumento legal suscrito por las partes, considera esta jurisdicente, que si bien hay una cierta oscuridad en lo referente a la adquisición de la propiedad sobre las mejoras edificadas por el arrendatario, no es menos cierto, que la intención de las partes al momento de celebrar el contrato de arrendamiento objeto de la presente controversia, es que la arrendataria tenga una estructura donde explotar su actividad económica.

En el contrato bajo análisis, se verifica que el elemento común en las citadas cláusulas es la de causar el menor gravamen posible a las partes, en virtud de lo cual se establece la posibilidad de otorgársele en propiedad las mejoras a la arrendadora, circunstancia que al ser contemplada y aceptada por las partes, debe ser atendida por esta Juzgadora.

En este respecto, evidencia esta administradora de justicia, que las mejoras edificadas sobre el inmueble otorgado en arrendamiento, sólo podrán ser destruidas por disposición del arrendador, toda vez, que tal situación acarrearía un gravamen irreparable para el mismo, quien no podrá obtener el inmueble en las condiciones originarias.

Es en razón de lo anterior, que considera esta jurisdicente, en beneficio de la justicia y de las partes, que lo mas acertado será otorgar en propiedad las mejoras construidas sobre el terreno arrendado a la parte accionante, siendo que está contemplada dicha circunstancia en el contrato de arrendamiento, que esta situación es la menos gravosa para ambas partes y que dada la naturaleza de las mejoras efectuadas y el inmueble dado en arrendamiento, resulta imposible separar las mismas sin causar un gravamen a dicho terreno. Así se decide...”.

En efecto, la sentencia recurrida no se pronunció expresamente sobre los alegatos contenidos en los informes de la parte demandada referidos a la imparcialidad del Juez *A quo* en dictar sentencias interlocutorias y al negarle el uso de la prórroga legal arrendaticia; no obstante, tal omisión no constituye el vicio delatado, dado que por la naturaleza de los alegatos esgrimidos en etapa de informes sobre dichos alegatos, el juez no estaba en la obligación de pronunciarse, puesto que no se trata de aquellos alegatos que se admiten en esta fase del proceso, de acuerdo a lo establecido en la sentencia antes citada.

No obstante, se observa del escrito de reforma del libelo de demanda lo que sigue:

“...Dentro de las obligaciones especiales determinadas contractualmente para LA ARRENDATARIA, de conformidad con lo establecido en las cláusulas DECIMA y DÉCIMA PRIMERA, LA ARRENDATARIA se obliga a la conservación de las aceras, servicios públicos y brocales, así como a la solvencia de los impuestos municipales sobre inmuebles urbanos que correspondan al inmueble o lote de terreno arrendado, sus servicios públicos y muy especialmente la contratación de una póliza de garantía.

Respecto de esta **póliza de garantía**, la **CLAUSULA DE FIANZA** establece que dentro de los treinta (30) días continuos a autenticación del documento, esto es hasta el 13 de septiembre de 2.003, LA ARRENDATARIA debía constituir con una de las principales Compañías de Seguros **CON VIGENCIA DURANTE TODO EL TERMINO DEL CONTRATO**, una póliza de seguro que **garantice a LA ARRENDADORA el fiel cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones asumidas en virtud del contrato**. La póliza en referencia debía ser contratada por **INVERSIONES RECREATIVAS OCCIDENTE, C.A. (ARRENDATARIA)**, para garantizar el fiel cumplimiento del contrato, para responder de las obligaciones en caso de prórrogas (no es el caso) y **hasta la**

entrega o devolución definitiva del inmueble, incluyendo todos los conceptos subsidiarios pactados en el contrato y todos aquellos que directa o indirectamente derivasen del mismo. Se estableció **de manera expresa que LA ARRENDADORA debía aprobar previamente la compañía de seguros a ser contratada. Expresa textualmente la cláusula en comentario "La no contratación de esta Póliza de Garantía así como la falta de pago de las correspondientes primas anuales, será causa de resolución del contrato..."**. (Resaltado del escrito de reforma del libelo de demanda).

De la cita anteriormente expuesta se desprende que contrario a lo afirmado por el demandado en su escrito de informe, este si fue alegado por el actor en la clausula referente al cumplimiento de la contratación de una póliza de seguros; aunado al hecho de que si bien, el querellado trajo a los autos originales de la Póliza de Seguro, no es menos cierto que por auto de fecha 5 de junio de 2015 el Juzgado *A quo* la inadmitió por no estar ajustado a lo previsto en el artículo 865 del Código de Procedimiento Civil, al no haberlo acompañado junto a su escrito de contestación; en virtud de lo cual, mal podría el juzgado *a quem* haberse pronunciado sobre tal alegato.

En consecuencia, se declara improcedente la denuncia de infracción del ordinal 5° del artículo 243 del Código de Procedimiento Civil. Así se establece.

Cabe señalar, que se observa del escrito de formalización una denuncia de error in procedendo realizada fuera de los capítulos en los que el formalizante esgrime sus denuncias; no obstante, esta Sala a los fines de garantizarle el principio *pro actione* y el derecho a la tutela judicial efectiva previsto en el artículo 26 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela al recurrente, pasa a conocerla como cuarta denuncia en los siguientes términos:

IV

Con fundamento en lo establecido en el ordinal 1° del artículo 313 y artículo 320 del Código de Procedimiento Civil, el recurrente denuncia la infracción de los artículos 12 y 243 ordinal 5° *eiusdem*, pues a su juicio el juzgador de alzada incurrió en el vicio de incongruencia en la modalidad de extrapetita, toda vez que el Juzgado *A quo* se pronunció sobre aspectos que no habían sido planteados por la actora en su escrito libelar, dictando decisiones interlocutorias en fechas 26 de mayo de 2015 y 5 de junio de 2015 y para fundamentar tal alegato, expresó lo siguiente:

“...llegado el momento procesal, se realizó la Audiencia Preliminar, de conformidad con lo previsto en el artículo 868 del Código de Procedimiento Civil y es en ese acto que el Tribunal dictó su primera decisión (interlocutoria), mediante auto, de fecha 26 de mayo de 2015, donde trae él (el Tribunal) a las actas hechos o puntos no controvertidos, como lo fue la lesiva e ilegal carga probatoria que le impuso a mi representada, en ese acto, de deber probar mi representada lo siguiente: ‘(...OMISSIS...) **el cumplimiento o no de la contratación de la póliza** de seguros acordada en el contrato;(...)’ (v. folio 24 de la segunda pieza, el destacado es propio). Esa imposición, esa carga probatoria, es ilegal por cuanto la contratación o no de la póliza de seguros no es un punto controvertido, no es un hecho que haya sido alegado por la demandante, como fundamento de su acción, por lo que desde ese mismo momento ya mi representada se encuentra en un estado de indefensión, ya que la única oportunidad procesal para rebatir y probar ese punto, de la contratación o no de la póliza, era en la contestación a la demanda, y no se hizo por cuanto no fue un hecho o punto alegado o reclamado por la demandante, en su petición, por lo que evidentemente violentó el Tribunal la norma prevista en el artículo 12 del Código de Procedimiento Civil ‘al no atenerse a lo alegado y probados en autos, sin poder sacar elementos de convicción de estos’.

De la simple lectura del escrito libelar, presentado por la sociedad **C.A. Zuliana de Cal**, así como en su reforma, se puede inteligenciar que demanda por el único y exclusivo hecho, según su decir, de haber expirado el tiempo por el cual fue otorgado el contrato de arrendamiento, es por eso que lo que demanda es el cumplimiento de contrato y no la resolución del contrato de arrendamiento por un incumplimiento legal o contractual. **Basta leer el libelo, para verificar que la accionante reconoce textualmente, en varias líneas de su escrito libelar, que mi representada HA CONTRATADO PÓLIZAS DE FIANZA (v. folio 136 de la lera pieza)** y sólo manifiesta, al respecto, que está es inconforme con la cantidad que se corresponde al pago del canon y en consecuencia de los montos a cubrir por las pólizas de fianza de fiel cumplimiento, pero en ningún caso manifiesta o señala que la demandada ha incumplido con su obligación de contratar una Póliza de Seguro de Fiel Cumplimiento, que avale las obligaciones contractuales que tiene mi poderdante, según lo previsto en el contrato. El Tribunal coloca en estado de indefensión a mi representada, desde ese mismo acto, cuando el Tribunal le impone mediante esa decisión ésa ilegal carga probatoria, ut supra mencionada, ya que en el procedimiento oral, trámite que se sigue, las pruebas documentales deben ser acompañadas tanto con la demanda cuando se es demandante o con la contestación cuando se es el demandado, de manera que no hay otra oportunidad procesal! ni medio para llevar a las actas la prueba documental, que consistía en acompañar con el escrito de contestación el original de la Póliza de Seguro, que no lo hizo mi mandante por cuanto no es ni fue un punto controvertido, no fue un hecho alegado por la accionante en su escrito libelar, ni ningún otro que no haya sido el hecho de haber expirado el lapso por el cual fue otorgado el contrato de arrendamiento.

El a quo no tenía ni tiene ningún fundamento jurídico para traer a las actas hechos o puntos no controvertidos por las partes, porque de hacerlo como ocurrió en el presente caso, colocaría en estado de indefensión a mi representada.

De la lectura del artículo 868 del Código de Procedimiento Civil de Venezuela, se inteligenciar que se le faculta al Tribunal es a fijar los límites de la controversia, pero obviamente sobre los hechos alegados por las partes en su debida oportunidad procesal, como lo es en la demanda y en la contestación, son esos actos procesales donde se traba la *litis*, y no el Tribunal asumiendo posiciones que no le competen, trayendo nuevos hechos o puntos a las actas, no alegados por las partes, como lo hizo en el presente caso el a quo.

El Tribunal tenía la obligación de ley de atenerse a lo alegado por las partes, tanto en la demanda como en la contestación, para establecer los puntos controvertidos, pero así no lo hizo, sino que asumió defensas no alegadas, hechos no alegados por la demandante, en su libelo, por lo que violentó el *thema decidendum*, y con ello el respeto al debido proceso, y consecuentemente violentó lo previsto en los artículos 12, 15 y 243 ordinal 5to, del Código de Procedimiento Civil, al no atenerse y limitarse el juez a lo alegado por las partes, y no garantizarle a mi mandante su derecho a la defensa, al no mantener una conducta imparcial y apegada a la ley, en el *iter* de la causa.

Ciudadanos Magistrados, aún con esa indebida carga probatoria, que le fue impuesta a mi representada, presentó con el escrito de promoción de pruebas el documento original de la Póliza de Fianza, solicitada por el Tribunal y en el escrito se le advirtió al a quo que se traía a las actas de manera extemporánea porque no era un punto alegado por la demandante (v. folios del 31 al 35, de la segunda pieza, el escrito de promoción de pruebas) no era un punto controvertido, por lo que nos quejamos de esa decisión no consintiéndola y es cuando el Tribunal dicta otra decisión, interlocutoria, mediante auto de admisión de pruebas, de fecha 05 de junio de 2015, en el cual el Tribunal declara inadmisibles las pruebas documentales ofrecidas, por considerarlas extemporáneas (v. folio 26 de la segunda pieza).

La carga probatoria de la demandante, **C.A. Zuliana de Cal**, era la de probar lo alegado en su libelo, que debía ser el hecho de probar que el contrato de arrendamiento celebrado con mi mandante había expirado, en razón del vencimiento del lapso por el cual había sido otorgado, y la carga probatoria de mi mandante, por lo alegado en la contestación, era la de probar que dicho contrato no había terminado por cuanto había operado la tácita reconducción. En base a esos fundamentos debía el Tribunal dictar sus decisiones, sin entrar a suplir defensas o hechos no alegados por las partes, a los fines de no violentar el *thema decidendum*, pero así no lo hizo.

Esas decisiones proferidas, por el Tribunal le causaron un daño irreparable a mi mandante, por cuanto como se dijo en acápites anteriores, lesionan su derecho a defenderse desde el inicio de la *litis*, en la debida oportunidad procesal, ya que no hay otra, oportunidad para dar contestación a la demanda, no hay otra oportunidad procesal para llevar a las actas del expediente las pruebas documentales que a bien considere en aras de los intereses de mi mandante. Esas decisiones le lesionaron su derecho a la debida defensa, ya que mi representada quedó en minusvalía ante esa decisión, y ya no estaba en una condición de iguales en el proceso, le violentaron el derecho al debido proceso, por cuanto no se respetó el procedimiento previsto en la ley; El Procedimiento Oral, previsto en el artículo 859 y siguientes, ejusdem, ya que en ninguna de sus disposiciones faculta al Juez para traer hechos no alegados por las partes o puntos no controvertidos a las actas.

Las decisiones denunciadas, así como los hechos narrados en el *iter* de la causa, prueban también la violación al derecho que tiene mi representada a la tutela judicial efectiva, en el sentido de que tiene real derecho a ser juzgada o que se le administre justicia por su juez natural, que le garantice la objetividad en cada uno de los actos y decisiones, e igualmente que le garantice el fiel cumplimiento de los procedimientos previstos en la ley y conforme a la ley, en condiciones de iguales, pero en el presente caso es forzoso, admitirlo, pero es la realidad que quien dictó las decisiones no fue imparcial ni objetivo en las decisiones dictadas, que denuncio.

Los (sic) decisiones dictadas, por el Tribunal le causaron daño a mi representada, ya que no tuvo como defenderse de esos nuevos hechos, sólo alegados por el Tribunal denunciado, y más daño aún cuando le sirvieron de apoyo al Tribunal para dictar el dispositivo de su fallo, en la causa, luego de celebrarse la Audiencia Oral, en fecha veintiocho (28) de septiembre del año que discurre (2015), ya que el juzgado entre otros particulares que decidió, le negó a mi representada el derecho a hacer uso de la Prorroga de Ley, del contrato de arrendamiento, por el hecho de que mi representada a criterio del Tribunal no cumplió con la suscripción de una póliza de fianza, pautada, cuando lo cierto es que riel en original la póliza de fianza (v. folios 36 al 38 riel la Póliza de Fianza de Fiel Cumplimiento y de los folios 109 al 112 el dispositivo del fallo, de la Audiencia del Juicio Oral, todos de la 2da pieza).

Ciudadanos Magistrados, como es de su conocimiento las decisiones interlocutorias, en el Procedimiento Oral, son inapelables como lo establece el artículo 878 del Código de Procedimiento Civil, por lo que en la presente oportunidad denunciaremos esas violaciones, ya ut supra descritas, y recurrimos de ellas.

La decisión dictada por el Tribunal en el dispositivo del fallo, de fecha 28 de septiembre de 2015, así como en la sentencia definitiva proferida por el Juzgado Superior, son decisiones que están viciadas de nulidad absoluta, por cuanto fueron fruto, dictadas con apoyo, de las decisiones interlocutorias denunciadas como violatorias de derechos y que causaron daño, y como es consecuencia del encadenamiento de los actos son igualmente nulas de nulidad absoluta, por estar viciadas igualmente. Los derechos constitucionales, denunciados como violentados, están consagrados en el

artículo 49 de nuestra Carta Magna, y obviamente son de estricto orden público y no les está dado a las partes ni a los jueces el relajamiento o quebrantar dichas normas. Por lo que solicito así se declare en la sentencia, que ha de dictar esta Sala, revocando la recurrida y ordenando la reposición de la causa al estado de celebrarse una nueva Audiencia Preliminar, con un juez distinto, así lo solicito, también solicito, por ser perfectamente posible que la Sala descienda a la revisión directa, de las decisiones interlocutorias denunciadas y de las actas, mencionadas en los folios ut supra, en virtud de ser una denuncia hecha al amparo del artículo 320 del Código de Procedimiento Civil. (Resaltado del escrito de formalización).

Conforme a lo expuesto por el formalizante en su denuncia, el juez *A quo* incurrió en el vicio de incongruencia positiva en la modalidad de extrapetita al dictar decisiones interlocutorias basadas en hechos que no fueron alegados en el escrito libelar, referido al pago de una póliza de seguro por parte del demandado en su condición de arrendatario.

Para decidir, la Sala observa:

La Sala ha establecido de manera reiterada que el vicio de incongruencia se presenta cuando el juez extiende su pronunciamiento sobre hechos no alegados -incongruencia positiva- o deja de atender aquellos oportunamente formulados -incongruencia negativa-, no obstante, puede ocurrir cuando el juez tergiversa los alegatos formulados por las partes en la oportunidad de la demanda, la contestación e informes, produciéndose una especie de incongruencia mixta -incongruencia positiva y negativa simultáneamente. (Vid. Sentencia N° 526 de fecha 30 de julio de 2012. Caso: Giovanni Albano Cosma, contra Giuseppe Saladdino Romano).

Asimismo, es preciso señalar, que la incongruencia positiva puede resultar del pronunciamiento de razones de hecho no alegadas por las partes en la demanda y la contestación, ya sea por ultrapetita en el sentido de otorgar más de lo solicitado a la actora o extrapetita dar una cosa diferente a lo solicitado.

En ese sentido, el formalizante manifiesta que el Juzgado *A quo* incurrió en extrapetita, pues no le estaba permitido pronunciarse sobre el cumplimiento o no del pago de una póliza de seguro por parte del demandado en su condición de arrendatario, pues –a su decir- no fue alegado en el libelo de demanda.

Así las cosas, a los fines de dilucidar lo delatado por el formalizante esta Sala observa del escrito de reforma del libelo de demanda (folios 129 al 147 de la primera pieza), el cual fue admitido por auto de fecha 15

de abril de 2015 (folio 180 de la primera pieza), lo siguiente:

“...Dentro de las obligaciones especiales determinadas contractualmente para LA ARRENDATARIA, de conformidad con lo establecido en las cláusulas DECIMA (sic) y DÉCIMA PRIMERA, LA ARRENDATARIA se obliga a la conservación de las aceras, servicios públicos y brocales, así como a la solvencia de los impuestos municipales sobre inmuebles urbanos que correspondan al inmueble o lote de terreno arrendado, sus servicios públicos y muy especialmente la contratación de una póliza de garantía.

Respecto de esta póliza de garantía, la CLAUSULA DE FIANZA establece que dentro de los treinta (30) días continuos a autenticación del documento, esto es hasta el 13 de septiembre de 2.003, LA ARRENDATARIA debía constituir con una de las principales Compañías de Seguros CON VIGENCIA DURANTE TODO EL TERMINO DEL CONTRATO, una póliza de seguro que garantice a LA ARRENDADORA el fiel cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones asumidas en virtud del contrato. La póliza en referencia debía ser contratada por INVERSIONES RECREATIVAS OCCIDENTE, C.A, (ARRENDATARIA), para garantizar el fiel cumplimiento del contrato, para responder de las obligaciones en caso de prórrogas (no es el caso) y hasta la entrega o devolución definitiva del inmueble, incluyendo todos los conceptos subsidiarios pactados en el contrato y todos aquellos que directa o indirectamente derivasen del mismo. Se estableció de manera expresa que LA ARRENDADORA debía aprobar previamente la compañía de seguros a ser contratada. Expresa textualmente la cláusula en comento ‘La no contratación de esta Póliza de Garantía así como la falta de pago de las correspondientes primas anuales, será causa de resolución del contrato.’ ...

A este respecto, como quiera que no existe determinación con claridad del canon de arrendamiento a pagarse, dada la situación de política cambiaria existente en el país, sin que hasta la fecha exista acuerdo en tal sentido, por cuanto LA ARRENDATARIA no ha dado su consentimiento para el otorgamiento de un nuevo contrato, en el que se fijaran nuevas condiciones de pago, han sido constituidas pólizas no discutidas ni aprobadas previamente por mi representada, por lo que se tienen como hechas al margen de las estipulaciones contractuales...”. (Negrillas del escrito de reforma del libelo de demanda).

Conforme a lo anteriormente expuesto, esta Sala no evidencia que el juez *A quo* se haya extralimitado al dictar sentencias interlocutorias en fechas 26 de mayo de 2015 y 05 de junio de 2015, como tampoco lo hizo el juzgado *a quem* al dictar su sentencia definitiva en fecha 15 de marzo de 2016, pues del escrito de reforma del libelo de demanda se evidencia con meridiana claridad que el actor alegó como no cumplida la obligación que tenía la arrendadora de pagar una póliza de seguro para salvaguardar de esa manera las obligaciones contraídas por ésta en el contrato de arrendamiento suscrito por las partes, según lo previsto en la cláusula decima primera, la cual indica lo que sigue:

“...LA ARRENDATARIA se obliga expresamente a lo siguiente:

...Omissis...

6) Contratar la Póliza de Garantía...”.

En tal sentido, mal podría considerarse que tanto el Juez *A quo* y el juez *a quem* hayan incurrido en extrapetita, por el contrario aplicaron el derecho conforme a los hechos alegados por la parte actora en su escrito de reforma del libelo de demanda, contrario a lo afirmado por la demandante.

En consecuencia, se declara improcedente la denuncia de infracción del ordinal 5° del artículo 243 del Código de Procedimiento Civil. Así se establece.

RECURSO POR INFRACCIÓN DE LEY

ÚNICA

-

Bajo el amparo de lo establecido en el ordinal 2° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, en concordancia con el artículo 320 *eiusdem*, el formalizante denuncia que el juez de alzada infringió de los artículos 12 del referido Código Adjetivo, y de los artículos 1.159 y 1.160 del Código Civil por haber incurrido en el primer caso de suposición falsa, y para fundamentar tal alegato, expresó lo siguiente:

“...De conformidad con el ordinal 2° del artículo 313 del Código de Procedimiento civil, en concordancia con el artículo 320 del mismo texto, denunciarnos que la recurrida incurrió en el primer caso de suposición falsa... infringiendo por falta de aplicación lo dispuesto en el artículo 12 del CPC, porque el juez no se atuvo única y estrictamente a lo probado en autos.

En la especie, como lo explicaremos en el texto de la denuncia, la recurrida infringió, además del artículo 12 del CPC, los artículos 1.159 y 1.160 del Código Civil, por falta de aplicación.

...Omissis...

La recurrida declaró **SIN LUGAR**, la apelación interpuesta el 19 de octubre de 2015 por mi mandante; y **CON LUGAR**, la adhesión a la apelación interpuesta el 18 de diciembre de 2015 por la abogada **ANMY TOLEDO**, apoderada de la parte demandante y **CONFIRMÓ PARCIALMENTE** la decisión dictada por el a quo, modificándola únicamente en lo referente a la adjudicación de las bienhechurías construidas por la parte demandada, las cuales adjudicó en propiedad a la parte demandante, y para tomar esa decisión el *ad quem* le dio una interpretación extremadamente tergiversada al contrato de arrendamiento, al punto de desnaturalizar por completo su cláusula primera parágrafo único, dejando plasmado hechos que son totalmente falsos...

...Omissis...

...la única posibilidad de que queden en beneficio de la arrendadora las mejoras, hechas por la arrendataria, en el terreno cedido en arrendamiento, es que única y exclusivamente si y sólo si lo decide la arrendataria de manera unilateral, que dé su consentimiento de manera libre y espontáneo.

...Omissis...

...cuando en el contrato se refieren a quién debe resolver si deja o no, según su libre arbitrio, las mejoras enclavadas en el terreno cedido en arrendamiento, pues se refiere es a la persona de la arrendataria, quien es a la que se le dio a su libre parecer (libre arbitrio) la posibilidad de cederle las

mejoras, por ella construidas. Y no como tergiversadamente el tribunal de alzada interpretó el contenido del clausulado desnaturalizándolo al punto de que es totalmente incompatible lo que reza en el contrato, al respecto del presente punto, con la conclusión a la que llegó la juez de alzada, de afirmar de que esa posibilidad de otorgarle las mejoras a la demandante es perfectamente posible sin el consentimiento de la demandada.

...Omissis...

...de la lectura de las cláusulas aludidas por la alzada podrán observar que lo afirmado por el tribunal de alzada es totalmente tergiversado y desnaturalizado, por lo que infringió lo previsto en el artículo 12 del Código de Procedimiento Civil, al no atenerse a lo alegado y probado en autos, e infringió por falta de aplicación los artículos 1.159 y 1.160 del Código Civil, ya que irrespetó ese sagrado principio de las obligaciones, en el sentido de que los contratos deben ejecutarse de buena fe y obligan al cumplimiento de lo expresado en estos y de las consecuencias derivadas de los mismos.”.

Acorde con el texto de la denuncia, esta Sala observa que el formalizante señaló que el juez de la recurrida incurrió en el primer caso de suposición falsa, **específicamente en la “desnaturalización” de la cláusula primera**, parágrafo único, del contrato de arrendamiento objeto de este juicio, pues como consecuencia de una “*interpretación extremadamente tergiversada*” de la referida cláusula, adjudicó en propiedad a la demandante las bienhechurías construidas por la demandada, concluyendo que esa posibilidad de otorgarle las mejoras a la parte actora es perfectamente posible sin el consentimiento de la demandada.

En ese sentido, considera el formalizante que los hechos antes referidos son totalmente falsos, pues “...*la única posibilidad de que queden en beneficio de la arrendadora las mejoras, hechas por la arrendataria, en el terreno cedido en arrendamiento, es que única y exclusivamente si y sólo si lo decide la arrendataria de manera unilateral, que dé su consentimiento de manera libre y espontáneo...*”, mencionando igualmente el recurrente que el juez *ad quem* no se atuvo a lo alegado y probado en autos.

Para decidir, la Sala observa:

Mediante sentencia reiterada de esta Sala, entre ellas, en el fallo N° 858, de fecha 9 de diciembre de 2014, caso: Diana Carrasquero Uzcátegui, y otros contra Armando Sansón Calderón, ha dejado asentado en cuanto al vicio de suposición falsa, que éste constituye un supuesto de casación sobre los hechos, que consiste en un error de hecho o de percepción en el juzgamiento de los hechos, que conduce por vía de consecuencia a un error de derecho.

Asimismo ha señalado que el referido vicio, en el primer supuesto, se produce cuando el juez establece un hecho concreto a partir de una prueba por él especificada, la cual no menciona ese hecho.

A esta categoría se le suma el error en la interpretación de los contratos, lo cual se ha denominado desviación ideológica, que se verifica cuando el juez se aparta de la voluntad expresada por las partes, situación denunciada a través del primer caso de suposición falsa. (Vid. sentencia de la Sala N° 689 de fecha 10 de agosto de 2007, reiterada en sentencia N° 105 de fecha 21 de marzo de 2013, caso: Anni Franzi Coppola y otro, contra Clara Eugenia Campins Camejo y otra).

Hechas estas consideraciones, la Sala estima pertinente citar parte del pronunciamiento del juez de la recurrida, respecto al criterio que estableció al momento de valorar e interpretar la cláusula primera, en su párrafo único y la octava del contrato de arrendamiento objeto de este juicio, a los efectos de verificar la veracidad de la denuncia:

“...MOTIVACIONES PARA DECIDIR...

...*Omissis*...

...Ahora bien, resueltos como han sido los puntos anteriores debe esta Operadora de Justicia, pronunciarse sobre las mejoras o construcciones enclavadas en el terreno que le fue arrendado a la parte accionada...

...*Omissis*...

...en cuanto a lo contenido en las cláusulas Primera en su párrafo único y Octava del contrato de arrendamiento, que establecen:

“(...) PARÁGRAFO ÚNICO:- **Se incluye** en el presente contrato de Arrendamiento, **una construcción de estructura metálica y mampostería** actualmente en ejecución (...) siendo entendido que **LA ARRENDATARIA podrá modificarla a su libre albedrío** y en la forma que considere conveniente.- Igualmente es convenido expresamente que **a la finalización del presente contrato** o de cualquier prórroga del mismo, **podrá disponer de dicha construcción** en la forma que considere conveniente, **inclusive desmontándola y retirándola**, en cuyo caso deberá dejar la superficie de terreno totalmente libre de obras (...) **Si resolviere dejar dicha construcción** en el estado en que se encuentre, **podrá hacerlo a su libre arbitrio, pero LA ARRENDADORA no tendrá que pagar** suma alguna por tal concepto, ni directa ni indirectamente.

OCTAVA.- ALTERACIONES Y/O MODIFICACIONES:- LA ARRENDATARIA podrá realizar modificaciones permanentes en el inmueble arrendado pero necesitará el consentimiento expreso, previo y dado por escrito por LA ARRENDADORA, y en caso de que lo diera, **dichas modificaciones quedarán en beneficio del inmueble sin que LA ARRENDADORA tenga que pagar nada por ellas** (...) Los trabajos de remoción y reparación, deberá efectuarlos LA ARRENDATARIA dentro del término de los SEIS (6) meses posteriores a la finalización del contrato o de cualquier prórroga que hubiese (...).’

En el caso de marras, debe atenderse al contenido del artículo 12 del Código de Procedimiento Civil, el cual establece la forma de interpretación de los contratos, fijando dicha norma legal lo siguiente:

‘Artículo 12.-Los jueces tendrán por parte de sus actos la verdad, que procurarán conocer en los límites de su oficio. En sus decisiones el Juez debe atenerse a las normas del derecho a menos que la Ley lo faculte para decidir con arreglo a la equidad. Debe atenerse a lo alegado y probado en autos, sin poder sacar elementos de convicción fuera de éstos ni suplir excepciones o argumentos de hecho no alegados ni probados, El Juez puede fundar su decisión en los conocimientos de hecho que se encuentren comprendidos en la experiencia común o máximas de experiencia.

En la interpretación de contratos o actos que presenten oscuridad, ambigüedad o deficiencia, los jueces se atenderán al propósito y a la intención de las partes o de los otorgantes, teniendo en mira las exigencias de la ley, de la verdad y de la buena fe.’
(Subrayado y negritas del Tribunal).

Establece el artículo 1609 del Código Civil lo siguiente:

‘Artículo 1.609.- El arrendador no está obligado a reembolsar el costo de las mejoras útiles en que no haya consentido con la expresa condición de abonarlas; pero, el arrendatario puede separar y llevarse los materiales sin detrimento de la cosa arrendada, a menos que el arrendador esté dispuesto a abonarle lo que valdrían los materiales considerándolos separadamente.

Esta disposición no es aplicable al caso en que se hayan dado en arrendamiento tierras incultas para labrarlas al arrendatario, quien tiene entonces derecho a que se le indemnice el valor de sus plantaciones, obras y construcciones, si no se hubiese estipulado otra cosa.’

Se evidencia como hecho aceptado por ambas partes, **que** al momento de celebrarse el referido contrato de arrendamiento, **sobre el terreno existía una estructura metálica con su mampostería,** y que **en la cláusula primera parágrafo único, se faculta a la parte demandada a modificar la misma** y que si es su deseo al finalizar el contrato puede desmontar las mejoras que haya realizado sobre el inmueble o permitir que la arrendadora obtenga la propiedad sin la obligación de cancelar cantidad de dinero alguna.

Ahora bien, luego de efectuado un detenido análisis del instrumento legal suscrito por las partes, considera esta jurisdicente, que si bien hay una cierta oscuridad en lo referente a la adquisición de la propiedad sobre las mejoras edificadas por el arrendatario, no es menos cierto, que **la intención de las partes al momento de celebrar el contrato de arrendamiento objeto de la presente controversia, es que la arrendataria tenga una estructura donde explotar su actividad económica.**

En el contrato bajo análisis, se verifica que el elemento común **en las citadas cláusulas** es la de causar el menor gravamen posible a las partes, en virtud de lo cual **se establece la posibilidad de otorgársele en propiedad las mejoras a la arrendadora, circunstancia que al ser contemplada y aceptada por las partes, debe ser atendida por esta Juzgadora.**

En este respecto, evidencia esta administradora de justicia, que **las mejoras edificadas sobre el inmueble** otorgado en arrendamiento, **sólo podrán ser destruidas por disposición del arrendador,** toda vez, que tal situación acarrearía un gravamen irreparable para el mismo, quien no podrá obtener el inmueble en las condiciones originarias.

Es en razón de lo anterior, que considera esta Jurisdicente, en beneficio de la justicia y de las partes, que **lo más acertado será otorgar en propiedad las mejoras construidas sobre el terreno arrendado a la parte accionante, siendo que está contemplada dicha circunstancia en el contrato de arrendamiento,** que esta situación es la menos gravosa para ambas partes y que dada la naturaleza de las mejoras efectuadas y el inmueble dado en arrendamiento, resulta imposible separar las mismas sin causar un gravamen a dicho terreno. Así se decide...” (Negrillas de la Sala).

De la anterior transcripción parcial del texto de la recurrida, esta Sala observa que el juez de alzada, al momento de analizar y valorar la cláusula primera, en su parágrafo único y la octava del contrato de arrendamiento objeto de este juicio evidenció que al momento de celebrarse el referido contrato de

arrendamiento, sobre el terreno existía una estructura metálica con su mampostería, y que en la cláusula primera parágrafo único, se faculta a la parte demandada a modificar la misma, pudiendo si es su deseo al finalizar el contrato, desmontar las mejoras que haya realizado sobre el inmueble o permitir que la arrendadora obtenga la propiedad sin la obligación de cancelar cantidad de dinero alguna dichas modificaciones.

Sostiene la alzada que “...*la intención de las partes al momento de celebrar el contrato de arrendamiento objeto de la presente controversia, es que la arrendataria tenga una estructura donde explotar su actividad económica...*”.

Al respecto, expresa la juzgadora que en su criterio “...*las mejoras edificadas sobre el inmueble otorgado en arrendamiento, sólo podrán ser destruidas por disposición del arrendador...*”, y por tal motivo decide que “...*lo más acertado será otorgar en propiedad las mejoras construidas sobre el terreno arrendado a la parte accionante, siendo que está contemplada dicha circunstancia en el contrato de arrendamiento...*”.

Ahora bien, con la facultad que otorga el artículo 320 del Código de Procedimiento Civil, al haber sido éste invocado en la denuncia que se examina, la Sala descende a las actas del expediente y al efecto observa del contrato de arrendamiento, inserto en los folios 12 al 19 y su vuelto, específicamente el vuelto del folio 12, donde puede advertirse el texto de la antes mencionada cláusula primera, y su parágrafo único, que su contenido es el siguiente:

“PRIMERA:- OBJETO DEL CONTRATO:-LA ARRENDADORA da en arrendamiento a LA ARRENDATARIA, para ser destinado única y exclusivamente a actividades de lícito comercio ha ser desarrolladas exclusivamente por LA ARRENDATARIA, un inmueble de su única y exclusiva propiedad constituido por un Lote de Terreno con una superficie de aproximadamente DIEZ MIL METROS CUADRADOS (10.000 m2)...

...Omissis...

PARÁGRAFO ÚNICO: Se incluye en el presente contrato de arrendamiento, **una construcción de estructura metálica y mampostería** actualmente en ejecución, ubicada en el ángulo sur-este del lote de terreno, siendo entendido que **LA ARRENDATARIA podrá** modificarla a su libre y único albedrío y en la forma que considere conveniente. Igualmente es convenido expresamente que a la finalización del presente contrato o de cualquier prórroga del mismo, **podrá disponer de dicha construcción en la forma que considere conveniente, inclusive desmontándola y retirándola**, en cuyo caso deberá dejar la superficie de terreno totalmente libre de obras, fundaciones, escombros, etc. **Si resolviere dejar dicha construcción** en el estado en que se encuentre, **podrá hacerlo a su libre arbitrio**, pero LA ARRENDADORA no tendrá que pagar suma alguna por tal concepto, ni directa ni indirectamente.”. (Negrillas de la Sala y mayúsculas del contrato).

De la misma manera, en el vuelto del folio 16 del contrato de arrendamiento, se constata que su cláusula octava y su párrafo único establece lo que de seguidas se transcribe:

OCTAVA:- ALTERACIONES Y/O MODIFICACIONES:- LA ARRENDATARIA podrá realizar modificaciones permanentes en el inmueble arrendado pero necesitará el consentimiento expreso, previo y dado por escrito por LA ARRENDADORA y en caso de que lo diera, dichas modificaciones quedarán en beneficio del inmueble sin que LA ARRENDADORA tenga que pagar nada por ellas. Queda expresamente entendido que aún en el supuesto de que medie autorización expresa en la cual se especifiquen los cambios a realizar en el inmueble, **LA ARRENDADORA se reserva el derecho de exigir la restitución del mismo a su estado original corriendo los gastos de dicha reversión por cuenta de LA ARRENDATARIA...**

...Omissis...

PARAGRAFO ÚNICO:-Es convenio entre las partes que LA ARRENDATARIA efectuará sobre el inmueble (Lote de Terreno) la construcción de obras civiles destinadas a realizar su actividad comercial.-LA ARRENDADORA autoriza la construcción de dichas obras, en todo caso sujetas a los términos y condiciones contenidos en el presente contrato, siendo entendido que dichas obras civiles y cualquier bienhechurías o mejoras que ejecute La Arrendataria en el inmueble se consideraran parte integrante del mismo, quedando LA ARRENDADORA en plena libertad de aceptarlas como mejoras definitivas del inmuebles o exigir de LA ARRENDATARIA su remoción total o parcial y devolución del inmueble en el estado en que se arrienda...". (Negrillas de la Sala y mayúsculas del contrato).

De las cláusulas precedentemente transcritas se desprende lo siguiente:

Clausula primera. Párrafo Único:

En primer término, observa la Sala que en la cláusula primera se establece el objeto del contrato, el cual es un inmueble de exclusiva propiedad de la arrendadora constituido por un lote de terreno, para ser destinado única y exclusivamente a actividades de lícito comercio ha ser desarrolladas por la arrendataria.

Se evidencia en el párrafo único de la clausula primera, que en el lote de terreno arrendado existe, una construcción de estructura metálica y mampostería actualmente en ejecución, las cuales fueron incluidas en el contrato de arrendamiento, entendiéndose que la arrendataria podrá modificarla (la estructura metálica y mampostería) a su libre y único albedrío y en la forma que considere conveniente.

Igualmente convinieron las partes que a la finalización del contrato, la arrendataria podrá disponer de dicha construcción (estructura metálica y mampostería mas las modificaciones que le hubiese realizado a éstas) en la forma que considere conveniente, inclusive desmontándola y retirándola. Por el

contrario si resolviere dejar dicha construcción en el estado en que se encuentre, podrá hacerlo a su libre arbitrio, convirtiéndose la misma (estructura metálica y mampostería mas las modificaciones que le hubiese realizado a éstas) en propiedad de la arrendadora, sin la obligación de pagar suma alguna por tal concepto, ni directa ni indirectamente.

Cláusula octava. Parágrafo Único:

Observa la Sala, que esta cláusula autoriza a la arrendataria para realizar modificaciones permanentes en el inmueble arrendado (lote de terreno), con la condición de que requerirá el consentimiento expreso, previo y dado por escrito por la arrendadora.

Asimismo se estableció en dicha cláusula que en el caso de que la arrendadora diera autorización expresa, las modificaciones permanentes que hiciere la arrendataria en el lote de terreno arrendado quedarán en beneficio del inmueble, es decir, en beneficio de la arrendadora sin que ésta tenga que pagar nada por ellas.

De igual forma, evidencia la Sala en el parágrafo único de esta cláusula, que la arrendataria ejecutará sobre el inmueble (lote de terreno), la construcción de obras civiles destinadas a realizar su actividad comercial.

A tal efecto, se observa que en este mismo parágrafo la arrendadora autoriza la construcción de dichas obras, entendiéndose que las mismas y cualquier bienhechurías o mejoras que ejecute la arrendataria en el inmueble (lote de terreno) se consideraran parte integrante del mismo, es decir, pasará a ser propiedad de la arrendadora.

De igual manera se evidencia, de la lectura del parágrafo *in comento*, que la arrendadora tiene plena libertad de aceptar las mejoras edificadas sobre el inmueble arrendado (lote de terreno) como definitivas de éste o exigir de la arrendataria su remoción total o parcial y devolución del inmueble en el estado en que le fue arrendado, es decir, que es al arrendador a quien le corresponde decidir sobre el destino de las mejoras edificadas o construidas de carácter permanente en el terreno arrendado.

Por lo antes expuesto queda claro para esta Sala, que cuando la alzada afirma que “...*al momento de celebrarse el referido contrato de arrendamiento, sobre el terreno existía una estructura metálica con su*

mampostería...”, y que “... *se faculta a la parte demandada a modificar la misma y que si es su deseo al finalizar el contrato puede desmontar las mejoras que haya realizado sobre el inmueble o permitir que la arrendadora obtenga la propiedad sin la obligación de cancelar cantidad de dinero alguna...*”, se refiere a las modificaciones que haga el arrendatario a la construcción que inicialmente se incluyó en el contrato (cláusula primera-parágrafo único).

Asimismo, cuando el juez *ad quem*, menciona que, “...*las mejoras edificadas sobre el inmueble otorgado en arrendamiento, sólo podrán ser destruidas por disposición del arrendador...*”, se refiere a lo establecido en la cláusula octava relacionado con las modificaciones permanentes, en virtud de que es al arrendador a quien le corresponde decidir sobre el destino de las mejoras edificadas o construidas de carácter permanente en el terreno arrendado.

Cabe resaltar, que la recurrida declara con fundamento en las cláusulas primera y octava del contrato, indicando que respecto de las mejoras permanentes, el propietario o arrendador del inmueble tendrá a su libre arbitrio la decisión sobre las mismas y que en todo caso quedan en beneficio del inmueble, a menos que expresamente éste solicite su remoción, supuesto no verificado en el caso que nos ocupa.

De lo antes expuesto se colige, que mal podría el formalizante denunciar que el juez *ad quem* “...*le dio una interpretación extremadamente tergiversada al contrato de arrendamiento, al punto de desnaturalizar por completo su cláusula primera parágrafo único, dejando plasmado hechos que son totalmente falsos...*”, en virtud de que el mencionado juez sentenció con fundamento en las cláusulas primera y octava del contrato de arrendamiento previamente analizadas.

De igual forma yerra el formalizante al indicar que “...*la única posibilidad de que queden en beneficio de la arrendadora las mejoras, hechas por la arrendataria, en el terreno cedido en arrendamiento, es que única y exclusivamente si y sólo si lo decide la arrendataria de manera unilateral, que dé su consentimiento de manera libre y espontáneo...*”, dado que del análisis anteriormente realizado se evidencia que sobre estas construcciones de carácter permanente la arrendadora se reservó la prerrogativa de aceptarlas como mejoras definitivas del inmueble o de exigir su remoción y restitución al estado original, tal como lo estipula la cláusula octava y su parágrafo único.

En razón de lo antes expuesto, la Sala observa que el juez de alzada fue muy acertado en otorgar en propiedad las mejoras construidas sobre el terreno arrendado a la parte accionante, siendo que esta circunstancia se encuentra estipulado por las partes en el contrato de arrendamiento, dejando en evidencia que el juez de alzada no incurrió en el vicio delatado. Así se establece.

Por los razonamientos precedentemente expuestos, esta Sala declara improcedente la denuncia de infracción de los artículos 12 del Código de Procedimiento Civil, así como los artículos 1.159 y 1.160 del Código Civil. Así se establece.

-

DECISIÓN

-

Por las razones antes expuestas, el Tribunal Supremo de Justicia de la República Bolivariana de Venezuela, en Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, declara **SIN LUGAR** el recurso de casación anunciado y formalizado por la demandada contra la sentencia de fecha 15 de marzo de 2016, dictada por el Juzgado Superior Primero en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del estado Zulia.

Se **CONDENA** a la recurrente demandada al pago de las costas procesales del recurso, de conformidad con lo establecido en el artículo 320 del Código de Procedimiento Civil.

Publíquese y regístrese. Remítase el expediente al tribunal de la causa, Juzgado Segundo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del estado Zulia. Particípese esta remisión al juzgado superior de origen, antes mencionado, de conformidad con el artículo 326 del Código de Procedimiento Civil.

Dada, firmada y sellada en la Sala de Despacho de la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia, en Caracas, a los once (11) días del mes de noviembre de dos mil dieciséis. Años: 206° de la Independencia y 157° de la Federación.

Presidente de la Sala,

GUILLERMO BLANCO VÁZQUEZ

Vicepresidente,

FRANCISCO RAMÓN VELÁZQUEZ ESTÉVEZ

Magistrada,

MARISELA VALENTINA GODOY ESTABA

Magistrada-Ponente,

VILMA MARÍA FERNÁNDEZ GONZÁLEZ

Magistrado,

YVÁN DARÍO BASTARDO FLORES

Secretario,

CARLOS WILFREDO FUENTES

Exp. Nro. AA20-C-2016-000440

Nota: Publicado en su fecha a las

Secretario,