



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

Exp. 2016-000343

Magistrado Ponente: GUILLERMO BLANCO VÁZQUEZ

En el juicio por cumplimiento de contrato de arrendamiento, incoado ante el Juzgado Quinto de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, del Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, por la sociedad mercantil **CONSTRUCTORA AGUA LINDA, C.A.**, representada judicialmente por los abogados Rafael Tudares Bracho, Gustavo Berti Tortolero, Solmerys Cares, Antonio Bello Lozano Márquez y Sandra Verónica Tirado Chacón, contra las empresas **ZAPATERÍA PRESTIGIO RF, C.A.**, en su carácter de arrendataria, representada judicialmente por los abogados Agustín Bracho Ramírez y Juan Cabezas Moreno y, **CALZADOS PRESTIGIO, C.A.**, en su carácter de fiadora y principal pagadora, representada judicialmente por la defensora *ad litem* Gladys Delgado Matos, en su carácter de defensora judicial; el Juzgado Superior Séptimo en lo Civil, Mercantil, del Tránsito y Bancario de la misma Circunscripción Judicial, conociendo en apelación, dictó sentencia en fecha 6 de noviembre de 2015, declarando parcialmente con lugar el mencionado recurso interpuesto por la codemandada **ZAPATERÍA PRESTIGIO RF, C.A.** contra la sentencia del *a quo* de fecha 29 de noviembre de 2013; declaró con lugar la demanda; condenando a las demandadas a entregar libre de personas y bienes el inmueble arrendado; al pago de la cantidad de ciento sesenta y dos mil ciento cincuenta y ocho bolívares (Bs. 162.158,00), por concepto de penalidad contractual convenida y causada por cada día de retraso en la entrega del inmueble y, al pago de la suma de un mil ochocientos

veintidós bolívares (Bs. 1.822,00), por concepto de la misma penalidad, causados por cada día de retraso en la entrega del inmueble, calculados desde el día de admisión de la demanda -26 de noviembre de 2012-, hasta que quede definitivamente firme la decisión. En consecuencia, modificó la decisión apelada y, no hubo condenatoria al pago de las costas procesales.

Contra la precitada decisión, la codemandada **ZAPATERÍA PRESTIGIO RF, C.A.**, anunció recurso de casación, el cual fue admitido y formalizado. Hubo impugnación, sin réplica.

Concluida la sustanciación del presente recurso de casación y cumplidas las formalidades legales, se designó ponente al *Magistrado que con tal carácter la suscribe*.

Siendo la oportunidad de decidir, la Sala procede a hacerlo bajo las siguientes consideraciones:

DENUNCIAS POR DEFECTO DE ACTIVIDAD

I

Al amparo del ordinal 1° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, se denuncia la infracción de los artículos 12 y 243, ordinal 4° y 244 *eiusdem*; 1600 y 1614 del Código Civil; 3 y 40 de la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial y, 334 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, por incurrir en el vicio de inmotivación.

Se fundamenta la delación de la siguiente manera:

“...El Juez (Sic) de Alzada (Sic) alteró el equilibrio procesal por incurrir en el vicio de inmotivación por existir contradicciones graves en su parte motiva que no coinciden con el dispositivo, lo siguiente:

(...Omissis...)

De lo transcrito por la sentencia de Alzada (Sic) se evidencia que a pesar que reconoció un hecho nuevo a la presente causa, cuando se dio inicio a la relación arrendaticia, que comenzó a partir del 20 de abril de 2009, y no como lo señaló (Sic) la parte en su escrito de libelo que supuestamente comenzó a partir del 28 de enero de 2011, además de eso, reconoció la relación entre sí, que los sujetos de derecho o naturales que forman parte de la sociedad mercantil Calzados Partner C.A. plenamente identificada mediante autos, son los mismos de la sociedad mercantil Zapatería Prestigio RF, C.A. ya identificada; sin embargo yerra en contradicción cuando señala que no es

suficiente para el otorgamiento del contrato de arrendamiento y la transacción extrajudicial la coincidencia de la composición accionaria y directivas de ambas compañías que se relacionan entre sí, cuando eso es más que suficiente para esta representación judicial que demuestra fehacientemente la continuidad de la relación arrendaticia de modo, tiempo y lugar conforme al principio de supremacía de los hechos sobre las formas previsto en el artículo 3 de la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el uso (Sic) Comercial; de manera que el Juez (Sic) de Alzada (Sic) no se percató del referido artículo, la (Sic) cual es aplicable al caso planteado en autos.

El principio de supremacía de los hechos sobre las formas nace originariamente desde el año 1999 el constituyente estableció en el artículo 89 numeral 2 al referido principio rango constitucional y en la Ley Orgánica del Trabajo, los Trabajadores y las Trabajadoras lo prevé en artículo (Sic) 18 numeral 3 en el ámbito laboral. Asimismo la jurisprudencia reiterada de la Sala Constitucional de este Alto Tribunal de la República en sentencia y con expediente nro. 07-1802, de fecha 14 de marzo del año 2008, se ha pronunciado sobre este principio rector del proceso laboral como proteccionista del trabajador o empleado que devienen de una relación laboral. En este sentido esta sede casacional hasta los actuales momento (Sic) no se ha pronunciado sobre este principio dentro del campo jurídico de los contratos específicamente en materia arrendaticia, siendo necesario aplicar este principio rector al caso bajo estudio, por ser una primacía de la realidad o de los hechos, frente a la forma o apariencia de los actos derivados de la relación jurídica contractual arrendaticia.

El vicio de inmotivación se configura en la sentencia objeto de impugnación por ser contradictoria durante el desarrollo de su motivación, pues no solo que le otorgó valor probatorio al contrato de arrendamiento celebrado entre el ciudadano José Alejandro Tolero (Sic) como representante de la sociedad mercantil Constructora Agua Linda, C.A. ya identificada en autos en su condición de arrendadora, y los ciudadanos Francesco Rubini de Fabrizio y Rosario Diprima Bellafiori como representantes de la sociedad mercantil Calzados Partner, C.A. plenamente identificada mediante autos y en su condición de arrendatarios, autenticado ante la Notaría Pública Segunda del Municipio Baruta del estado Miranda quedando anotado bajo el nro. 23, Tomo 35 de los libros correspondientes de dicha notaría, sobre un bien inmueble constituido por un local comercial ya descrito; quedando evidenciado que el comienzo de la relación arrendaticia es en fecha 20 de abril del año 2009, dándole continuidad a la referida relación, ya que quedó demostrado que operó la tácitas reconducción, convirtiéndose automáticamente en un contrato a tiempo indeterminado, lo que significa que el mecanismo procesal aplicable al presente caso que hoy nos ocupa, era el desalojo de conformidad con lo previsto en el artículo 40 de la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el uso (Sic) Comercial.

Advierte esta representación judicial que la sentencia objeto de impugnación vulnera el principio de la unidad del fallo, ya que la parte dispositiva no encuadra con la motivación; en el sentido que al momento de decidir en su parte dispositiva en el cuerpo de la sentencia, valoró y después desechó formalmente el contrato de arrendamiento del 20 de abril del año 2009 que lo consideraba como un hecho nuevo al proceso y que era determinante como filtro en el dispositivo del fallo, quedando demostrado la continuidad de la relación arrendaticia que paso a ser de un contrato de arrendamiento a tiempo determinado, a un contrato de arrendamiento a tiempo indeterminado por configurarse la tácita reconducción que al ser desechada en la parte dispositiva

del fallo, incurrió en la violación de los artículos 1600 y 1614 del Código Civil y en el orden público constitucional previsto en el artículo 334 del Texto Fundamental, pues al vulnerar los artículos 1600 y 1614 del Código Civil, que establece la esencia y la naturaleza de los contratos de arrendamientos, relajó la norma civil a favor de la otra parte, dejando a mi representada y a la codemandada en un total estado grado (Sic) de indefensión, menoscabando el debido proceso y el derecho a la defensa configurándose una subversión en el procedimiento.

El orden público constitucional es de obligatorio cumplimiento para los jueces de instancia e incluso para los magistrados que forman parte de este Alto Tribunal de la República, el constituyente de 1999 exhorta a preservar el orden público constitucional como garantista del debido proceso y el derecho a la defensa, con el fin de darle cumplimiento al artículo 334 de la Constitución Bolivariana de Venezuela.

Sobre este particular, la Sala de Casación Civil en jurisprudencia nro. 000019 (Sic), expediente 11-362, en fecha 23 de noviembre del 2012, (Caso: BLANCA ESTHER LOS ARCOS, contra la sociedad mercantil DISTRIBUIDORA MARINA, C.A.), sobre el vicio denunciado, lo siguiente:

(...Omissis...)

Determinado el anterior criterio jurisprudencial, el cual es perfectamente aplicable a la situación surgida en autos en la presente causa que hoy nos ocupa, que la inmotivación por contradicción de la sentencia se produce, por carencia total y absoluta de fundamentos fácticos y jurídicos que permitan comprender lo decidido en la misma; por ser las razones dadas por el juez de Alzada (Sic), por (Sic) contener motivos contradictorios que se destruyan unos a los otros, que impidan comprender lo decidido entre la motiva y la parte dispositiva del fallo.

En el presente caso bajo análisis, se observa que la relación arrendaticia comenzó a partir del 20 de abril de 2009, y que el solo hecho que hubo cambio de razón social, se evidencia que existe una conexidad entre los sujetos derechos (Sic) que forman parte de la composición de accionistas y con el mismo objeto de derecho y que fue valorado por la Juez (Sic) de Alzada (Sic) la relación entre sí, pero yerra al no ser determinante en el dispositivo del fallo hoy recurrido; lo que significa a juicio de esta representación judicial que hubo contradicción en su motivación y se destruyen los motivos los unos con otros, en el sentido que reconoce la existencia del grupo de accionistas de la sociedad mercantil Calzados Partner, C.A. plenamente identificada mediante autos, que son los mismos de la sociedad mercantil Zapatería Prestigio RF, C.A. ya identificada y además de eso, le otorga valor probatorio al contrato de arrendamiento del 20 de abril del año 2009 y lo trae como un hecho nuevo al proceso, pero después yerra en la parte dispositiva del fallo recurrido, al declarar con lugar la demanda por cumplimiento de contrato de arrendamiento y condenar en una serie de cantidades a mi representada y a la codemandada, configurándose el vicio de inmotivación por contradicción, pues esta situación surgida en autos tenía una incidencia directa como filtro en la parte dispositiva del fallo recurrido, la cual es inejecutable.

Expuesto lo anterior esta representación judicial solicita respetuosamente a esta Honorable Sala, que declare procedente la primera denuncia por el menoscabo del debido proceso y el derecho a la defensa y la infracción de los artículos 12, 243 ordinal 4º, (Sic) en concordancia con la violación de lo previsto en los artículos 1600 y 1614 del Código Civil, en conexidad con lo

previsto en los artículos 3 y 40 de la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el uso (Sic) Comercial, y la violación del artículo 334 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela por incurrir en el “...vicio de inmotivación porque se destruyen unos a otros por contradicciones graves e insubsanables, que impiden conocer el criterio seguido para decidir”...” (Mayúsculas y cursivas del recurrente).

Para decidir la Sala, observa:

En la presente denuncia el formalizante expone que la recurrida infringió los artículos 12 y 243, ordinal 4º y 244 *eiusdem*; 1.600 y 1.614 del Código Civil; 3 y 40 de la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial y, 334 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, por incurrir en el vicio de inmotivación, por lo que expresa que existe una contradicción entre la motiva y el dispositivo del fallo recurrido.

En su delación plantea la existencia de un contrato de arrendamiento entre la hoy demandante y una sociedad de comercio identificada como “Calzados Partner, C.A.”; la falta de aplicación del principio de la supremacía de los hechos; la falta de aplicación de los artículos de la Ley de Regulación de Arrendamientos Inmobiliarios de Uso Comercial; que operó la tácita reconducción del contrato de arrendamiento, pasando el mismo a ser a tiempo indeterminado; que se desnaturalizó el contrato de arrendamiento y, que todo ello conllevó a la supuesta infracción del orden público constitucional por incurrir en el vicio de inmotivación por motivos contradictorios.

Tal como claramente se desprende del texto mismo de la denuncia, ésta adolece de la más mínima técnica en su fundamentación debido a que mezcla en la misma, vicios por defecto de actividad como los de infracción de ley por falta de aplicación además de la valoración de las pruebas, aduciendo un estado de indefensión y menoscabo del derecho al debido proceso y a la defensa, por lo que la Sala extrema su función pedagógica y procederá a resolverla obviando la falta de la técnica adecuada en su fundamentación.

En relación al vicio de inmotivación, la Sala, en decisión N° 231 de 30 de abril de 2002, juicio Nory Raquel Quiñonez y otros contra Instituto Autónomo de Policía del Estado Yaracuy y otro, expediente N° 01-180, ratificada en fallo N° 476 de 26 de mayo de 2004, juicio Avilio José Trujillo contra Inversiones El Rolito, C.A., expediente N° 2002-000099, se dejó establecido lo siguiente:

“...El propósito de la motivación del fallo es, además de llevar al ánimo de las partes la justicia de lo decidido, permitir el control de la legalidad, en caso de error.

Sobre este particular, la Sala ha señalado en reiteradas decisiones, entre otras, en sentencia N° 83 del 23 de marzo de 1992, lo siguiente:

‘La motivación debe estar constituida por las razones de hecho y de derecho que dan los Jueces como fundamento del dispositivo. Las primeras están formadas por el establecimiento de los hechos con ajustamiento a las pruebas que las demuestran; y las segundas, la aplicación a éstos de los preceptos y los principios doctrinarios atinentes. Para la Sala en constante y pacífica doctrina, por lo menos a partir de 1906, el vicio de inmotivación en el fallo, consiste en la falta absoluta de fundamentos y no cuando los mismos son escasos o exiguos con lo cual no debe confundirse. También ha sostenido la Sala en repetidas ocasiones que la falta absoluta de motivos puede asumir varias modalidades: a) Que la sentencia no presente materialmente ningún razonamiento. b) Que las razones dadas por el sentenciador no guarden relación alguna con la acción o la excepción y deben tenerse por inexistentes jurídicamente. c) Que los motivos se destruyan los unos a los otros por contradicciones graves e irreconciliables y, d) Que todos los motivos sean falsos’.

(Negritas de la Sala).

Respecto a lo delatado en casación, la recurrida hizo el siguiente pronunciamiento:

“...Se observa que en cuanto a los alegatos esgrimidos tanto en la contestación a la demanda, como en el libelo, las partes están contestes en la existencia de la relación contractual, así como el contenido de sus cláusulas, de modo que tales hechos se tienen por admitidos, ahora bien, la demandada en el acto de contestación esgrimió un hecho nuevo por cuanto manifestó que la actora pretende eludir los efectos legales del contrato de arrendamiento y a tal fin manifiesta que el contrato de arrendamiento sobre el local comercial objeto del contrato que mediante la presente demanda se pretende su cumplimiento, no se inició en fecha 28 de enero de 2011 como lo indica la actora, sino el 20 de abril de 2009, y a los fines de sustentar su alegato manifiesta que la actora suscribió contrato de arrendamiento con la sociedad mercantil Calzados Partner, C.A. inscrita en el Registro Mercantil Cuarto de la Circunscripción Judicial del distrito capital y Estado Miranda, en fecha 24 de septiembre de 2003, anotada bajo el número 25, tomo 63-A-Cuarto. Contrato de arrendamiento éste que fue suscrito ante la Notaría Pública Segunda del Municipio Baruta del Estado Miranda, de fecha 20 de abril de 2009, anotado bajo el número 23, tomo 35, el cual a decir de la demandada fue resuelto mediante transacción extrajudicial otorgada ante la Notaría Pública Octava del Municipio Chacao del Estado Miranda, en fecha 28 de enero de 2011 ya valorada, con lo cual la demandada alega que nunca existió interrupción entre el contrato de arrendamiento suscrito el 20 de abril de 2009 y el que sirve de instrumento fundamental en la presente causa pues aduce que del análisis de la composición accionaria y de la directiva de Zapatería Prestigio RF, C.A. y Calzados Partner, C.A. se puede apreciar que existen coincidencias en cuanto a las personas naturales que la conforman y por ello solicita el levantamiento de su propio velo corporativo pues sostiene que a los accionistas de su representada los obligaron a constituir esa nueva compañía (Zapatería Prestigio RF, C.A.) para sustraerse de las obligaciones contenidas en La Ley

de Arrendamientos Inmobiliarios y vulnerar los derechos de su representada, por ello sostiene que existe una indeterminación en el tiempo en cuanto a la relación arrendaticia conforme lo pauta el artículo 1.600 del Código Civil y por ello, al declarar el levantamiento de su propio velo corporativo pide que así sea declarado por el tribunal.

Ahora bien de los alegatos esgrimidos y las pruebas aportadas y valoradas, se infiere que de conformidad con lo establecido en los artículos 1.354 del Código Civil y 506 del Código de Procedimiento Civil, cada parte le corresponde demostrar sus afirmaciones de hecho que estén controvertidas, así, la actora está relevada de pruebas, pues la demandada admite la existencia del contrato de arrendamiento que da origen a la presente demanda, lo cual implica que sus cláusulas mantienen plena vigencia, pero para desvirtuar el contenido de las mismas, la demandada alega que fue obligada a firmar por intermedio de otra compañía donde los accionistas de la demandada también son accionistas, una transacción extrajudicial para evadir –como se dijo al principio- los efectos del contrato anterior.

Si bien es cierto que está demostrada la existencia de la sociedad mercantil Calzados Partnert, C.A.; la existencia de la transacción extrajudicial otorgada entre ésta y la actora; así como la evidencia de que los accionistas de Calzados Partner, C.A. y Zapatería Prestigio RF, C.A. tienen relación entre sí, resulta fundamental establecer que el hecho que la demandada alega dio origen al otorgamiento tanto de contrato de arrendamiento que se demanda, como de la transacción que se denuncia, fue producto de un vicio del consentimiento, pues sostiene que su Calzados Partner, C.A. fue obligada a otorgar el contrato, pero no solamente no señala cual fue el vicio del consentimiento que hace nulo el contrato de transacción (error, dolo o violencia) sino que no demuestra en forma alguna como o en qué forma Zapatería Prestigio RF, C.A. y Calzados Partner, C.A. fueron constreñidas a otorgar dichos contratos, de modo que no puede este Tribunal suscribir como cierto el alegato de engaño y el levantamiento de su propio velo corporativo por cuanto no existe elemento probatorio alguno que permita llegar a esa conclusión, ello así por cuanto el simple alegato de que existen coincidencias en la composición accionaria y directiva de ambas compañías no puede ser suficiente para establecer un hecho externo como lo es el otorgamiento del contrato de arrendamiento y la transacción. Así se decide.

Ahora bien, en vista a que la defensa relativa al levantamiento del velo ha sido rechazada por las razones antes expuestas, corresponde analizar si los fundamentos de derecho y de hecho esgrimidos por la actora en su libelo corresponden con la realidad a fin de determinar la procedencia del derecho reclamado.

Visto que ha quedado admitida la existencia de la relación contractual y por ende las obligaciones en ella contenida, se puede apreciar que la actora logró demostrar la falta de cumplimiento por parte de la demandada en la entrega del inmueble objeto del mismo, en la oportunidad legal pertinente, esto es, luego del vencimiento del contrato, así como de la prórroga legal establecida en la entonces vigente Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, la cual por ser en este caso una relación arrendaticia de un año, la correspondiente prórroga era de seis meses, de lo cual se infiere que la demandada debía entregar el inmueble dado en arrendamiento en fecha 31 de julio de 2012.

Quedó demostrado que la demandada no entregó el inmueble en la fecha pactada, por lo cual se configura la falta de cumplimiento demandada al no demostrar la alegada renovación del contrato y ello trae como consecuencia la

aplicación de la penalidad prescrita en el cuerpo del contrato, así las cosas, las codemandadas quedan entonces obligadas no sólo a entregar el inmueble objeto del contrato, sino a pagar la penalidad prescrita en la cláusula quinta del contrato suscrito, por la cantidad de Bs. 162.158,00, correspondiente a la mencionada penalidad a razón de Bs. 1.822 por cada día de ocupación del inmueble desde el vencimiento del contrato, contados desde el día 1º de agosto de 2012, hasta 28 de octubre de 2012. En cuanto al segundo de los petitorios, se debe acordar el pago de Bs. 1.822,00 por cada día contado desde el día 26 de noviembre de 2012, fecha en la cual se admitió la reforma de la presente demanda, hasta que quede firme el presente fallo; en cuanto a la reclamación contenida en el punto cuarto del petitorio del libelo de demanda, se observa que la actora pretende se le indemnice a razón de Bs. 54.665,52 por cada mes de ocupación ilegal del inmueble, pero se observa que en el contrato de arrendamiento, ambas partes convinieron en la cláusula quinta que la indemnización que acordaban en caso de ocupación ilegal de inmueble era la cantidad de Bs. 1.822,00 por cada día de atraso, de modo que acordar además la cantidad de Bs 54.665,22 solicitada implicaría una doble indemnización sobre un mismo hecho por lo que este tribunal rechaza este pedimento. Así se decide...”.

El recurrente en su denuncia textualmente expresa: “...*que hubo cambio de razón social...*”, lo que conlleva a establecer que efectivamente la empresa Calzados Partner, C.A. no forma parte de la presente controversia y, aún cuándo las codemandadas solicitaron el levantamiento de su propio velo corporativo como un mecanismo para hacer valer el contrato de arrendamiento suscrito entre la hoy demandante y aquella que no es parte en la litis, el juez superior lo desechó: “...*por cuanto no existe elemento probatorio alguno que permita llegar a esa conclusión, ello así por cuanto el simple alegato de que existen coincidencias en la composición accionaria y directiva de ambas compañías no puede ser suficiente para establecer un hecho externo como lo es el otorgamiento del contrato de arrendamiento y la transacción. Así se decide...*”.

En este sentido, de la transcripción *ut supra* de la recurrida, la Sala observa que el juez superior sí motivó y fundamentó su decisión al señalar los motivos por los cuales el contrato de arrendamiento suscrito entre la hoy demandante, y la sociedad de comercio “Calzados Partner, C.A.”, no puede considerarse como el inicio de la relación arrendaticia.

En este mismo orden de ideas, el recurrente –se repite– delata la falta de aplicación de los artículos 3 y 40 de la Ley de Regulación de Arrendamientos Inmobiliarios de Uso Comercial, vicio éste de la falta de aplicación de una norma jurídica que debe ser denunciado

por infracción de ley, de conformidad con el artículo 313, ordinal 2° del Código de Procedimiento Civil, razón suficiente para desecharla.

Por lo antes expuesto y en aplicación del criterio doctrinario *ut supra* transcrito, concluye la Sala, que el juez superior no infringió los artículos 12 y 243, ordinal 4° y 244 del Código de Procedimiento Civil, pues se evidencian los motivos en que fundamentó su decisión, asimismo no hay infracción de los artículos 1.600 y 1.614 del Código Civil, ni el 3 y 40 de la Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, ni mucho menos el 334 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, porque no existió infracción del orden público constitucional ni el menoscabo del derecho a la defensa, razones suficientes para desestimar la presente denuncia. Y así se decide.

II

Al amparo del ordinal 1° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, se denuncia la infracción de los artículos 12, 206, 243, ordinal 5° y 244 *eiusdem*; 26 y 49 numeral 1 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, por incurrir en el vicio de incongruencia negativa.

Se fundamenta la delación de la siguiente manera:

“...A continuación, esta representación judicial pasa a transcribir la motivación del fallo recurrido, que dispone:

(...Omissis...)

De la lectura de la sentencia de Alzada (Sic) se observa que fue admitida la existencia de la relación contractual en materia arrendaticia de fecha 28 de enero del año 2011, desechando el hecho nuevo del contrato de arrendamiento de fecha 20 de abril del año 2009; siendo incongruente en su narrativa, pues se observa en la denuncia delatada que nos antecede, evidenciado que se le otorgó valor probatorio al contrato de arrendamiento suscrito en fecha 20 de abril del año 2009, lo consideró incluso como un hecho nuevo al proceso, que le da inicio a la relación arrendaticia entre el ciudadano José Alejandro Tolero como representante de la sociedad mercantil Constructora Agua Linda, C.A. ya identificada en autos en su condición de arrendadora, y los ciudadanos Francesco Rubini de Fabrizio y Rosario Diprima Bellafiori como representantes de la sociedad mercantil Calzados Partner, C.A. plenamente identificada mediante autos y en su condición de arrendatarios, autenticado ante la Notaría Pública Segunda del Municipio Baruta del estado Miranda quedando anotado bajo el nro. 23, Tomo 35 de los libros correspondientes de dicha notaría, sobre un bien inmueble constituido por un local comercial ya descrito; lo que significa que la incongruencia negativa se desarrolló por darle valor probatorio al hecho nuevo al proceso como es el contrato de arrendamiento de fecha 20 de abril del año 2009, siendo incongruente en sus

motivos al señalar que el vencimiento de la prórroga legal fue en fecha 31 de julio del año 2012, quedando evidente que enfoco (Sic) su decisión en base al contrato de arrendamiento de fecha 28 de enero del año 2011, generando una incertidumbre jurídica a mi representada generando una interrogante ¿cómo queda el contrato de arrendamiento de fecha 20 de abril del año 2009?

En atención a ello, también le otorgó valor probatorio a la transacción extrajudicial celebrada en fecha 28 de enero del año 2011 entre la sociedad mercantil Constructora Agua Linda C.A. antes identificada, y la sociedad mercantil Calzados Partner C.A. antes identificada ante la Notaría Pública Octava del Municipio Autónomo de Chacao del Distrito Metropolitana de Caracas, la cual quedó anotado bajo el nro. 05, Tomo 21 de los libros de autenticaciones llevados por dicha notaría pública; por consiguiente no se comprende la entrega del bien inmueble objeto de arrendamiento y la condenatoria de los pagos por cláusula penal y la indemnización sustitutiva, porque mi representada siguió ocupando el inmueble operando la tácita reconducción de conformidad con col (Sic) artículo 1614 del Código Civil y no la indemnización sustitutiva que no es aplicable al caso concreto, pues ya había vencido la prórroga legal del contrato ya supra mencionado, y mi representada siguió ocupando de forma pacífica el bien inmueble; lo que significa que el Juzgado (Sic) Superior (Sic), se apartó de lo alegado y probado en autos, pues la relación contractual arrendaticia comenzó fue a partir del 20 de abril del año 2009 tal como consta en autos de conformidad con el artículo 12 del Código de Procedimiento Civil. Ante tal infracción por quebrantamiento de forma (Sic) sustanciales al debido proceso y al derecho a la defensa por subversión al procedimiento, configurándose de esta forma el vicio de incongruencia negativa, ya que la recurrida en su motivación fue incongruente, al reconocer el hecho nuevo al proceso como lo es el contrato de arrendamiento de fecha 20 de abril del año 2009 al declarar la demanda con lugar y la entrega material del bien inmueble y condenar los pagos por otros conceptos ya descritos, cuando la verdadera realidad es otra, que estamos en presencia de un contrato de arrendamiento a tiempo indeterminado, y no conforme con esto, no se percató que el procedimiento aplicable al caso en especie, era el mecanismo procesal del desalojo y no de cumplimiento de contrato como alego (Sic) la parte accionante en el objeto de su pretensión, a pesar que la recurrida reconoció la existencia del inicio de la relación contractual arrendaticia desde el 20 de abril del año 2009 otorgándole valor probatorio, al momento de sentenciar se apartó en primer lugar de lo alegado y probado en autos que demuestra que no hubo incumplimiento del contrato por parte de mi representada puesto que siguió ocupando el bien inmueble arrendado y allí lo que operó fue la tácita reconducción, dada la naturaleza de la relación arrendaticia era un contrato a tiempo indeterminado, pues operó de pleno derecho la tácita reconducción de conformidad con lo previsto en los artículos 1.600 y 1.614 del Código Civil.

Pero eso no es todo adicional se observa, que la sentencia objeto de impugnación se apartó de los criterios jurisprudenciales que atañen a los tipos de contratos en materia arrendaticia, que se dividen en dos tipos a saber: (a) los contratos a tiempo determinado que se conformado (Sic) por el plazo de duración fijo, la prórroga automática y la prórroga (Sic) legal; mientras que los (b) contratos a tiempo indeterminado están constituido (Sic) por la forma que es verbal, la tácita reconducción y el desalojo.

Por tanto, la recurrida omite en su parte dispositiva y se genera para esta representación judicial una interrogante: sobre ¿Cómo queda el contrato de arrendamiento de fecha 20 de abril del año 2009? Suscitando un problema

judicial que traba la litis, por dejar en estado de indefensión a mi representada y a la codemandada, ya que al momento de sentenciar en su parte dispositiva, desvirtuó el verdadero inicio de la relación arrendaticia.

En relación a la incongruencia negativa, la Sala de Casación Civil de este Alto Tribunal, en sentencia N° 103, de (Sic) expediente N° 00-405 de fecha 27 de abril de 2001, (Caso: Hyundai de Venezuela, C.A. contra Hyundai Motors Company), señaló lo siguiente:

(...Omissis...)

Tal como claramente se observa de la transcripción de la jurisprudencia, existe la delatada infracción de incongruencia negativa por parte del Juez (Sic) Superior (Sic) en el presente caso que nos ocupa, no determinó que el contrato de arrendamiento paso de determinado a indeterminado por la procedencia de la tácita reconducción del contrato de arrendamiento, tal como lo alegó mi representada en la contestación de la demanda y que se inició con el contrato primogénito de fecha 20 de abril del año 2009, pues demuestra una actitud silente que genera una subversión en el procedimiento y hubo un menoscabo al derecho a la defensa, al debido proceso y a la tutela judicial efectiva como garantías constitucionales previstos en los artículo 26 y 49 numeral 1 del Texto Fundamental.

Por tanto esta representación judicial concluye que la sentencia objeto de impugnación no cumplió con el fin para la cual estaba destinado (Sic), siendo necesario la reposición de la causa por los vicios denunciados por defecto de actividad que aquí se formulan; por estar inmerso en la subversión del procedimiento, convirtiéndose en una (Sic) acto írrito e inexistente que vulneró el principio finalista previsto en el artículo 206 del Código de Procedimiento Civil, pues es evidente que la reposición de la causa es necesaria para que el tribunal en reenvío subsane los errores de procedimiento o los errores de juzgamiento.

Expuesto lo anterior esta representación judicial solicita muy respetuosamente se declare, que hubo subversión del proceso, ya que la recurrida no se abstuvo (Sic) a lo alegado y probado en autos, violando flagrantemente los artículos 12, 206 y 243 ordinal 5° del Código Adjetivo Civil, en concordancia con el (Sic) artículo (Sic) 26 y 49 numeral 1 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, ese (Sic) sentido que se declare la procedencia de la segunda denuncia por menoscabo al debido proceso y al derecho a la defensa.
...”

Para decidir, la Sala observa:

En la presente denuncia el formalizante delata la infracción de los artículos 12, 206, 243, ordinal 5° y 244 del Código de Procedimiento Civil; 26 y 49 numeral 1 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, por incurrir en el vicio de incongruencia negativa.

En relación con la incongruencia negativa, esta Sala, en sentencia N° 103 de fecha 27 de abril de 2001, expediente N° 2000-000405, caso Hyundai de Venezuela, C.A. contra

Hyundai Motors Company, señaló lo siguiente:

“...Tiene establecido la jurisprudencia de este Máximo Tribunal, que el vicio de incongruencia del fallo se produce cuando el Juez extiende su decisión más allá de los límites del problema judicial que le fue sometido a su consideración (incongruencia positiva), o bien cuando omite el debido pronunciamiento sobre alguno de los términos del problema judicial (incongruencia negativa).

Esta última hipótesis conduce a establecer que el Juez tiene la obligación de considerar y decidir sobre todos y cada uno de los alegatos formulados por sus partes, es decir, sobre todo aquello que constituye un alegato o una defensa, regla ésta llamada principio de exhaustividad.

En este sentido, la Ley adjetiva impone al Juez la determinación y posterior análisis de todos los alegatos y defensas esgrimidas en el proceso, los cuales deben necesariamente ser tomados en cuenta para la sentencia que se emita...”.

Ahora bien, señala claramente el formalizante que ante los alegatos de la existencia de un contrato de arrendamiento de fecha 20 de abril de 2009, entre la hoy demandante y la sociedad de comercio “Calzados Partner, C.A.”, el cual –según su dicho- pasó de ser a tiempo determinado a un contrato de arrendamiento a tiempo indeterminado, no hubo pronunciamiento por parte del juez superior.

Tal como claramente se desprende de la transcripción de la denuncia, consta que el recurrente nuevamente alude a la existencia de un contrato de arrendamiento de fecha 20 de abril de 2009, entre la hoy demandante y la sociedad de comercio “Calzados Partner, C.A.”, alegato el cual –según su dicho- no hubo pronunciamiento por parte del juez superior, lo cual ya fue resuelto al desechar la anterior denuncia por defecto de actividad, en el entendido que el juez se pronunció al respecto, al declarar que:

“...Si bien es cierto que está demostrada la existencia de la sociedad mercantil Calzados Partnert, C.A.; la existencia de la transacción extrajudicial otorgada entre ésta y la actora; así como la evidencia de que los accionistas de Calzados Partner, C.A. y Zapatería Prestigio RF, C.A. tienen relación entre sí, resulta fundamental establecer que el hecho que la demandada alega dio origen al otorgamiento tanto de contrato de arrendamiento que se demanda, como de la transacción que se denuncia, fue producto de un vicio del consentimiento, pues sostiene que su Calzados Partner, C.A. fue obligada a otorgar el contrato, pero no solamente no señala cual fue el vicio del consentimiento que hace nulo el contrato de transacción (error, dolo o violencia) sino que no demuestra en forma alguna como o en qué forma Zapatería Prestigio RF, C.A. y Calzados Partner, C.A. fueron constreñidas a otorgar dichos contratos, de modo que no puede este Tribunal suscribir como cierto el alegato de engaño y el levantamiento de su propio velo corporativo por cuanto no existe elemento probatorio alguno que permita llegar a esa conclusión, ello así por cuanto el simple alegato de que existen coincidencias en la composición accionaria y

directiva de ambas compañías no puede ser suficiente para establecer un hecho externo como lo es el otorgamiento del contrato de arrendamiento y la transacción. Así se decide...”.

Por lo antes expuesto, vista la idéntica y estrecha relación entre la presente delación y la desechada precedentemente, referida a la existencia de un contrato de arrendamiento previo, la tácita reconducción del mismo y la supuesta violación de los preceptos constitucionales, la Sala, a fin de evitar tediosas repeticiones inútiles y el desgaste de la jurisdicción, considera innecesario realizar nuevamente los razonamientos expuestos precedentemente, los cuales da por reproducirlos aquí íntegramente, para establecer la improcedencia de la presente denuncia de infracción de los artículos 12, 206, 243, ordinal 5° y 244 del Código de Procedimiento Civil y 26 y 49 numeral 1 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. Así se decide.

III

Al amparo del ordinal 1° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, se denuncia la infracción de los artículos 12, 208, 243, ordinal 3° y 244 *eiusdem*; 1.159 y 1.160 del Código Civil; 7 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios del año 2002 y, 2 y 3 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, por incurrir en el vicio de falta de síntesis clara, precisa y lacónica de los términos en que ha quedado planteada la controversia.

Se fundamenta la denuncia de la siguiente manera:

“...Expresa la sentencia objeto de impugnación, al señalar:

(...Omissis...)

De lo transcrito por la sentencia de Alzada (Sic), se evidencia que insistimos una vez más, y otra vez que mi representada y la codemandada no incumplieron el contrato de arrendamiento, porque tal como lo plasmo (Sic) la recurrida en su motivación, al otorgarle valor probatorio al contrato de arrendamiento suscrito inicialmente por las partes de fecha 20 de abril del año 2009, quedando demostrado a partir de cuándo comienza a regir la relación arrendaticia, no puede existir una renovación sobre el referido contrato, puesto que estamos en presencia de un contrato de arrendamiento que era determinado y que paso (Sic) a ser a tiempo indeterminado, pues operó la tácita reconducción de conformidad con los artículos 1600 y 1614 del Código Civil; de esta forma se observa ilustre magistrado (a) que se ocasionó un perjuicio a mi representada y a la codemandada al declarar con lugar la demanda, acordar la entrega material del bien inmueble objeto de arrendamiento, y condenar al pago la (Sic) cantidad de Bs. 1.822 por cada día de ocupación del inmueble

desde el vencimiento del contrato, contados desde el día 1° (Sic) de agosto del año 2012, hasta el 28 de octubre de 2012, por acordar el pago de Bs. 1.822,00 por cada día contado desde el día 26 de noviembre de 2012, fecha en la cual se admitió la reforma de la demanda, hasta que quede firme el presente fallo, y la indemnización a razón de Bs. 1.822,00 por cada día de atraso en caso de la ocupación ilegal, cuando en la práctica administrativa ocurre que vencida la prórroga (Sic) legal y el arrendatario sigue ocupando de forma pacífica el bien inmueble objeto de arrendamiento y el arrendatario acepta y recibe los pagos de los cánones de arrendamiento de las mensualidades correspondiente (Sic), en tal sentido estamos en presencia de un contrato de arrendamiento que era determinado y paso (Sic) a ser a tiempo indeterminado, pues operó la tácita reconducción, lo que significa que esta sentencia no está ajustada a derecho, por ser contraria al orden público constitucional previsto en el artículo 334 del Texto Fundamental.

En ese sentido considera esta (Sic) formalizante que la sentencia objeto de impugnación, se apartó de lo alegado y probado mediante autos de conformidad con el artículo 12 del Código de Procedimiento Civil, ya que condenó a mi representada a pagar unas cantidades de dineros (Sic) ya descritas en el párrafo que nos antecede, la cual quedo (Sic) demostrado que el Juez (Sic) de Alzada (Sic) yerra al no tener una síntesis clara, precisa y lacónica de los términos en que ha quedado planteada la Litis (Sic); en el sentido que en primer lugar en el caso bajo estudio no hubo incumplimiento de contrato de arrendamiento ya que la relación arrendaticia inició el 20 de abril del año 2009 y al otorgarle valor probatorio surte efectos jurídicos en la parte dispositiva del fallo recurrido; en segundo lugar operó de pleno derecho la tácita reconducción, convirtiéndose en un contrato de arrendamiento a tiempo determinado a tiempo indeterminado, en tercer lugar quedó demostrado mediante autos la existencia del contrato de arrendamiento del 20 de abril del año 2009 y en cuarto lugar la transacción extrajudicial celebrada por las partes ya descritas que también fue valorada por el *aquem* (Sic); lo que significa a criterio de esta representación judicial que mi representada fue condenada, cuando existía la continuidad de la relación arrendaticia, sin percatarse que la situación surgida en autos generaba esta realidad y que prevalecía el principio de supremacía de los hechos sobre las formas y no como lo señala la recurrida en (Sic) contenido de la sentencia objeto de impugnación.

Aunado a ello, el Juez (Sic) de Alzada (Sic) incurrió en la infracción del artículo 208 del Código de Procedimiento Civil, pues se evidencia que estaba facultado para subsanar el error inexcusable en el que incurrió el *aquo* (Sic); sin embargo, no preciso (Sic) en el dispositivo del fallo, ni tampoco fue conciso con respecto al reconocimiento que le otorgó al contrato de arrendamiento de fecha 20 de abril del año 2009 en cuanto a su contenido que tenía una incidencia directa en la parte dispositiva del fallo, incurriendo en la infracción de los artículos 1159 y 1160 del Código Civil, en concordancia con los artículos 2 y 3 del Texto Fundamental, pues no preservó (Sic) el principio constitucional sobre el Estado Social de Derecho y de Justicia consagrados como postulados constitucionales y la violación del artículo 7 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios del año 2002.

En relación al vicio denunciado, esta Sala de Casación Civil de este Alto Tribunal de la República, en sentencia N° 87, de Exp. 2001-000821, de fecha 13 de marzo de 2003 (Caso: de Inversiones PH-1, C.A. contra Junta de Condominio de la Residencia La Sal, estableció:

(...Omissis...)

Con base en la anterior doctrina, siendo aplicable al caso bajo estudio, donde se evidencia que el Juez (Sic) Superior (Sic) no realizó la síntesis requerida en el texto de su decisión siendo inejecutable, desvirtuando lo plasmado en la contestación de la demanda y lo pretendido por esta representación judicial, con respecto al reconocimiento y el valor probatorio del contrato de arrendamiento de fecha 20 de abril del año 2009 que consta de documento autenticado, resumiendo mis peticiones alegadas como parte demandada, y omitiendo que el contrato de arrendamiento se convirtió en un contrato a tiempo indeterminado, siendo aplicable el procedimiento de desalojo previsto en el artículo 40 de la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el uso (Sic) Comercial, y no como lo señaló (Sic) en el libelo la parte actora, por lo cual pido la reposición de la causa al tribunal de reenvío para que subsane o modifique el defecto de actividad que aquí se formuló ante esta sede casacional. De manera tal, que hubo violación del artículo 243, ordinal 3° del Código de Procedimiento Civil. En consecuencia, solicito que la denuncia expuesta, sea declarada procedente...” (Cursivas del recurrente).

Para decidir la Sala, observa:

En la presente denuncia la formalizante nuevamente expone que el juez superior infringió los artículos 12, 208, 243, ordinal 3° y 244 del Código de Procedimiento Civil; 1.159 y 1.160 del Código Civil; 7 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios del año 2002 y, 2 y 3 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, por incurrir en el vicio de falta de síntesis clara, precisa y lacónica de los términos en que ha quedado planteada la controversia.

Respecto a lo delatado en casación, la recurrida hizo el siguiente pronunciamiento:

“...La presente demanda es intentada por la parte actora, en virtud de los siguientes hechos:

Alega el actor que dio en arrendamiento a la sociedad mercantil ZAPATERIA PRESTIGIO RF, C.A., inscrita ante el Registro Mercantil Cuarto de la Circunscripción Judicial del Distrito Capital de fecha 6 de diciembre de 2010, bajo el N° 01, tomo 142-A, un inmueble constituido por un local comercial de dos (02) plantas ubicado en el edificio Tortolero, situado en la esquina de Sociedad, parroquia Catedral, Municipio Libertador del Distrito Capital, el cual tiene dos (02) frentes, uno hacia la avenida sur y el otro hacia la avenida Universidad; de igual forma, se observa que dicho contrato fue debidamente autenticado por ante la Notaria Publica Octava del Municipio Autónomo de Chacao del Distrito Metropolitano de Caracas, el 28 de enero de 2011, quedando anotado bajo el N° 06, Tomo 21 de los libro de autenticaciones.

Aduce en su escrito que dicho contrato tendría una duración de un (1) año fijo e improrrogable a partir del 1° de febrero de 2011 y con vencimiento el 31 de enero de 2012.

Manifestó también que en una de las cláusulas se constituyó a la sociedad mercantil CALZADOS PRESTIGIO C.A., inscrita ante el Registro Mercantil Primero de la Circunscripción Judicial del estado Aragua, en fecha 23 de noviembre de 2001, inserta bajo el N° 27, tomo 124-A, como fiadora y

principal pagadora de todas y cada una de las obligaciones contraídas por la arrendataria.

Se destaca también que del vencimiento del plazo de la duración del contrato, se informó a la arrendataria tal y como se desprende de la notificación recibida por el ciudadano Orlando José Barrios S. en su carácter de encargado de la zapatería que ocupa el inmueble sobre el cual se pretende su entrega, dicha notificación fue practicada por la Notaría Pública Primera del Municipio Baruta del Estado Miranda, en donde se le indicó a la arrendataria el tiempo de duración del contrato y de los pasos a seguir en caso de no hacer uso de la prórroga legal.

Esgrime que una vez verificado el vencimiento del contrato, la arrendataria hizo uso del derecho de la prórroga legal, la cual fue computada a partir del de 1° de febrero de 2012 hasta el 31 de julio de 2012; cabe considerar, que vencido el plazo del contrato así como de la prórroga legal, la arrendataria no dio cumplimiento a la obligación contraída de hacer entrega del inmueble objeto del contrato libre de bienes y personas tal y como le fue entregado, teniendo como resultado el nacimiento de la obligación de cancelar la penalidad convenida en una de sus cláusulas por un monto de MIL OCHOCIENTOS VEINTIDOS BOLIVARES SIN CENTIMOS (1.822,00 Bs) por cada día de retraso en la entrega del inmueble.

Sostiene que del incumplimiento del contrato y vencido como se encuentra el plazo de la prórroga legal, el inmueble objeto de la presente demanda, se encuentra al margen de la relación contractual contraída, es decir, ha causado daños y perjuicios a la sociedad mercantil Constructora Agua Linda C.A., ya que no ha podido exigir el pago del canon de arrendamiento correspondiente visto que el inmueble esta (Sic) siendo ocupado de manera ilegal por parte de los hoy demandados; de igual forma, solicitan la indemnización por la ocupación extracontractual del inmueble in comento en un monto equivalente al canon que estuvo vigente para el momento del vencimiento del contrato y entrega del mismo, el cual se basa en la suma de CINCUENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO BOLÍVARES CON CINCUENTA Y DOS CÉNTIMOS (Bs. 54.665,52) por cada mes que transcurra desde el mes de agosto de 2012 inclusive, hasta la entrega definitiva del mismo.

En conclusión se tiene que producto de los argumentos expuestos en el libelo de demanda, es que la sociedad mercantil CONSTRUCTORA AGUA LINDA C.A. procedió a demandar la ACCION DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO POR VENCIMIENTO DEL TÉRMINO, en contra de la sociedad mercantil ZAPATERIA PRESTIGIO RF C.A., en su carácter de arrendataria y de CALZADOS PRESTIGIO C.A, en su carácter de fiadora y principal pagadora, fundamentando su demanda en los artículos (1133, 1159, 1167, 1264 y 1579) todos del Código Civil, así como los artículos 38, 39, 41, establecidos en la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, y visto que la demanda fue estimada por un monto de TRESCIENTOS VEINTE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y CUATRO BOLIVARES CON TREINTA Y CUATRO CENTIMOS (Bs. 320.864,34) equivalente a TRES MIL QUINIENTOS SESENTA Y CINCO UNIDADES TRIBUTARIAS (3.565 U.T)...”. (Mayúsculas de la recurrida).

En relación con la infracción del artículo 243, ordinal 3° del Código de Procedimiento Civil, la Sala en sentencia N° 489 de fecha 6 de agosto de 2015, caso Big-Ben, C.A. contra

Mirian del Carmen Barrios de Brotons, expediente N° 2015-000191, señaló:

“...Establece el ordinal 3° del artículo 243 del Código de Procedimiento Civil, que *“Toda sentencia debe contener... una síntesis clara, precisa y lacónica de los términos en que ha quedado planteada la controversia, sin transcribir en ella los actos del proceso que constan en autos.”*

De acuerdo con lo dispuesto en la norma legal antes señalada, la Sala ha establecido que el sentenciador al momento de elaborar su decisión, debe realizar de manera introductoria un compendio de lo que será el tema a resolver para delimitar la controversia, y así no decidir ni más ni menos de lo alegado y aportado por las partes, pues el objetivo principal de este requisito intrínseco de la sentencia va dirigido a establecer cuál es en realidad el problema a debatir, y además eliminar la tendencia del juez de hacer una transcripción extensiva de las actas del proceso e incorporarlas como parte narrativa de la sentencia. (Vid sentencia N° 777, de fecha 12 de diciembre de 2012, caso: José Vladimiro Ríos García y otra contra Hoteles Doral, C.A. y otra, ratificada mediante fallo N° 199, de fecha 2 de abril de 2014, caso: Franklin René Gutiérrez Andradez, contra C.A. de Seguros La Occidental).

Asimismo, la Sala ha dejado asentado que el juez infringe el ordinal 3° del artículo 243 del Código de Procedimiento Civil, sólo cuando el juez se extiende en la narrativa señalando y transcribiendo todos los actos que no tengan mayor relevancia para el juicio y cuando el juez no realiza ninguna síntesis, no dejando en consecuencia, en forma clara, precisa y lacónica los términos en que ha quedado planteado el asunto jurídico a resolver. (Vid. Sentencia N° 494, de fecha 8 de agosto de 2013, caso: Alfonso Castellano Mendoza contra Domingo Ferrer Sanz, que ratifica el fallo N° 090, de fecha 26 de febrero de 2009, caso: Mercedes Jacqueline Lezama Fernández contra José Fheniel Rodríguez Páez y otros).

Desde esa perspectiva, para que se configure el vicio previsto en el ordinal 3° del Código de Procedimiento Civil, es necesario que el juez no demuestre en su sentencia que entendió cuál fue el problema judicial sometido a su consideración, es decir, que la motivación del fallo no permita a las partes conocer las razones que ha tenido el juez para adjudicar los intereses comprometidos. De lo contrario, se sacrificaría la justicia por la omisión de una formalidad no esencial, en notoria transgresión del principio constitucional de garantizar la finalidad del proceso como instrumento fundamental para la realización de la justicia, en conformidad con lo dispuesto en los artículos 26 y 257 de la Constitución.

En sustento de lo expresado, es oportuno señalar que también la Sala ha sostenido sobre la mencionada previsión legal adjetiva, que su verdadera finalidad debe estar dirigida fundamentalmente a privilegiar y fortalecer el desarrollo de la motivación del fallo, todo lo cual demuestra que en la práctica forense se ha desvirtuado la intención del legislador, al pretender exigir la nulidad de las sentencias por la omisión o deficiencia en el cumplimiento de este requisito, cuando en realidad, la narrativa del fallo representa un apoyo a las argumentaciones realizadas por el sentenciador al momento de tomar su decisión. (Vid. Sentencia N° 207 de fecha 13 de abril de 2012, caso: Domingo Alberto Marcano Rojas contra Nicola Caruso Lionetti).

De lo anterior se desprende que es deber del juez establecer en forma previa a la decisión cuáles son los términos en que ha quedado planteada la controversia, realizando una síntesis de lo demandado y de la contestación dada, de acuerdo con las defensas y excepciones ejercidas por las partes, bien

porque la parte demandada ha contestado la demanda o porque ha habido lugar a la confesión ficta prevista en el artículo 362 del Código de Procedimiento Civil...”. (Resaltado del transcrito).

Tal como claramente se desprende de la transcripción de la denuncia, consta que el recurrente nuevamente alude a la existencia de un contrato de arrendamiento de fecha 20 de abril de 2009, entre la hoy demandante y la sociedad de comercio “Calzados Partner, C.A.”, el cual –según su dicho- pasó de ser a tiempo determinado a un contrato de arrendamiento a tiempo indeterminado como consecuencia de la tácita reconducción del mismo –según expresa el formalizante-.

En la primera denuncia por defecto de actividad desechada precedentemente, la Sala señaló que el juez superior dejó establecido que la sociedad de comercio “Calzados Partner, C.A.”, no forma parte de la presente controversia; que aquel contrato de arrendamiento suscrito entre por esa tercera extraña a la litis y la hoy demandante, no beneficia ni favorece a las codemandadas; que no hubo un contrato anterior que fuese reconducido y, además, que la accionante no prestó su anuencia a que la arrendataria se mantuviera en el bien inmueble arrendado.

Aunado a lo anterior, de la transcripción parcial de la recurrida, la Sala observa que el juez superior, sí realizó una síntesis clara, precisa y lacónica de los términos en que ha quedado planteada la controversia, acorde con la doctrina que respecto a este defecto de actividad tiene establecida esta Suprema Jurisdicción Civil.

Vista la estrecha e idéntica relación existente entre la presente denuncia y la desestimada primeramente, la Sala, a fin de evitar tediosas repeticiones inútiles y el desgaste de la presente jurisdicción, considera innecesario realizar nuevamente los razonamientos expuestos precedentemente, los cuales da por aplicados y reproducirlos aquí íntegramente, para establecer la improcedencia de la denuncia de los artículos 12, 208, 243, ordinal 3° y 244 del Código de Procedimiento Civil; 1.159 y 1.160 del Código Civil; 7 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios del año 2002 y, 2 y 3 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. Así se decide.

DENUNCIAS POR INFRACCIÓN DE LEY
CASACIÓN SOBRE LOS HECHOS

I

-

Al amparo del ordinal 2° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, en concordancia con el artículo 320 *eiusdem*, se denuncia la infracción de los artículos 1.159 y 1.160 del Código Civil, suposición “falta” o falsa aplicación por desnaturalización o desviación intelectual de su contenido; la falta de aplicación de los artículos 1.600 y 1.614 *eiusdem*, 6 y 40 de la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, en concordancia con el artículo 334 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.

Se fundamenta la denuncia de la siguiente manera:

“...En la sentencia objeto de impugnación el juez cometió un error de derecho, al juzgar los hechos de forma indebida, por cuanto abarca los errores de percepción en el examen de las pruebas, en ese sentido al otorgarle valor probatorio al contrato de arrendamiento de fecha 20 de abril del año 2009, e incluso reconoció la relación existente de la sociedad mercantil Calzados Partner C.A. la relación entre sí y la existencia de la transacción extrajudicial entre Calzados Partner C.A. y Zapatería Prestigio RF C.A.; pero al momento de sentenciar no tuvo ninguna incidencia en su parte dispositiva al declarar con lugar la demanda, siendo contrario a derecho y al orden público constitucional previsto en el artículo 334 del Texto Fundamental; sin embargo omitió pronunciarse en su motivación sobre la existencia de un contrato a tiempo determinado que paso a ser a tiempo indeterminado en cuanto a su contenido, además de eso, operó la tacita (Sic) reconducción de conformidad con el artículo 1.614 del Código Civil quedando demostrado que la sentencia objeto de impugnación es contraria a derecho.

Ante esta situación antijurídica e irregular, se denuncia la infracción de ley de los artículos denunciados por falta de aplicación, que disponen:

(...Omissis...)

De conformidad con los artículos transcritos se evidencian que la recurrida incurrió en una falta aplicación (Sic) de los artículos 1.600, 1.614, (Sic) y los artículos 6 párrafo primero y 40 de la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el uso (Sic) Comercial, ya que al desvirtuar en su parte dispositiva del fallo que la relación arrendaticia se inició en fecha 20 de abril del año 2009, y que al final se convirtió en un contrato a tiempo indeterminado de conformidad con el artículo 1.600 del Código Civil, por haber operado de pleno derecho la tácita reconducción prevista en el artículo 1.614 de la misma Ley Sustantiva Civil por la ocupación pacífica del bien inmueble arrendado por parte de mi representada, desvirtuando el inicio de la relación arrendaticia que comenzó a partir del 20 de abril del año 2009, y no como lo señaló (Sic) la recurrida que fue en fecha 28 de enero del año 2011 y la parte accionante, indiscutiblemente la recurrida incurrió en el orden público constitucional previsto en el artículo 334 del Texto Constitucional, pues no fue garantista y proteccionistas (Sic) del interés constitucional que es de obligatorio cumplimiento para los jueces de instancia y los magistrados de este Alto

Tribunal de intervenir cuando sea necesario como directores del proceso y como representantes del Poder Judicial.

Por otra parte también incurrió en la falta de aplicación de los artículos 6 párrafo primero y el 40 de la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el uso (Sic) Comercial; que radica (Sic) por infracción de ley, puesto que la sociedad mercantil Constructora Agua Linda C.A. antes identificada, coaccionó al constreñir a la sociedad mercantil Calzados Partner C.A. a celebrar un acuerdo de forma maliciosa y dolosa al obligarla a renunciar a sus derechos que como inquilina le corresponden y constituir una nueva empresa; es decir Zapatería Prestigio RF, C.A. antes identificada, eran los mismos socios de la sociedad mercantil Partner C.A. (Sic) teniendo una relación entre sí y quedó valorada por el Juez (Sic) de Alzada (Sic); sin embargo al desechar el contrato de arrendamiento de fecha 20 de abril del año 2009 en su parte dispositiva, el referido fallo se hace inejecutable.

Las prenombradas normas de acuerdo a la naturaleza de las disposiciones contenidas en las leyes especiales, las cuales privan sobre la normativa existentes (Sic) dentro de la esfera de las leyes ordinarias; esta representación nos lleva a concluir que lo previsto en la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el uso (Sic) Comercial, priva sobre las particulares (Sic), motivo por el cual dado el inminente carácter social que tiene la materia arrendaticia, se ha venido equiparando esta en todo su contexto al orden público que deviene no solo del interés social antes señalados, tal como se desprende de la disposición contenida en los artículos 6 párrafo primero y 40 de la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el uso (Sic) Comercial en concordancia con el artículo 334 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.

Aunado a ello, el Juez (Sic) Superior (Sic) incurrió en una desviación o desnaturalización por falsa aplicación o suposición falsa de los artículos que se detallan a continuación:

(...Omissis...)

Del análisis de los artículos antes señalados, se desprende que hubo falsa aplicación de los artículos 1.159 y 1.160 del Código Civil, ya que a pesar que el Juez (Sic) Superior (Sic) valoró como medio probatorio de conformidad con el primer aparte del artículo 429 del Código de Procedimiento Civil, en concordancia con el artículo 1.363 del Código Civil, el contrato de arrendamiento de fecha 20 de abril de la (Sic) año 2009 como un hecho nuevo al proceso, al momento de sentenciar fue desechado e incluso incurrió en omisión por la falta de pronunciamiento sobre el contenido del referido contrato anteriormente mencionado.

Ahora bien la falsa aplicación de los artículos 1.159 y 1.160 del Código Civil, radica en que el Juez (Sic) de Alzada (Sic) al momento de motivar y de sentenciar a través de la parte dispositiva del fallo recurrido, se pronunció solamente sobre el contrato de fecha 28 de enero del año 2011 en cuanto a su contenido, sin tomar en consideración el contrato de arrendamiento de fecha 20 de abril del año 2009, incurriendo indiscutiblemente en la suposición falsa de los artículos 1.159 y 1.160 del Código Civil sobre el contenido del contrato de arrendamiento de fecha 29 de enero del año 2011, cuando se tiene de la existencia, que la relación arrendaticia empezó a correr a partir de fecha 20 de abril del año 2009, como contrato primogénito (Sic), significa que nunca hubo interrupción entre el contrato de arrendamiento suscrito el 20 de abril del año 2009, siendo este el ajustado a derecho, que sirve de instrumento fundamental

en la presente causa y además de eso, no se pronunció sobre su contenido que comenzó como un contrato de arrendamiento a tiempo determinada (Sic) y que después de vencida la prórroga (Sic) legal, mi representada siguió ocupando pacíficamente el bien inmueble objeto de arrendamiento, transformándose de esta forma en un contrato de arrendamiento a tiempo indeterminado, por operado (Sic) de pleno derecho la tácita (Sic) reconducción de conformidad con el artículo 1.614 del Código Civil.

En sintonía con lo anterior, la Sala de Casación Civil ha establecido en reiterados fallos jurisprudenciales en sentencia nro. 202, de expediente 99-458 de fecha: 14 de junio del año 2006, (Caso: YAJAIRA LÓPEZ actuando por su propio (Sic), en representación de sus coherederos PASTORA RIVERA DE LÓPEZ, ISAIRA TERESA LÓPEZ RIVERA, HAYDEE DEL CARMEN LÓPEZ RIVERA, SONIA JANETH LÓPEZ RIVERA, ALFONSO ELIAS LÓPEZ RIVERA, AGUEDO ENRIQUE LÓPEZ RIVERA, JUANA BAUTISTA LÓPEZ RIVERA y MAITE ANDREINA LÓPEZ RIVERA, contra los ciudadanos CARLOS ALBERTO LÓPEZ MÉNDEZ, ELVIRA TERESA LÓPEZ y ALIDA GUILLERMINA LÓPEZ), señala:

(...Omissis...)

Establecido el anterior criterio jurisprudencial, se evidencia que las denuncias de infracción de ley encuadran perfectamente en la falsa aplicación, falta aplicación (Sic) y la errónea interpretación de la norma jurídica, con el fin de que esta Sala pueda descender de las actas procesales de conformidad con el 320 (Sic) del Código de Procedimiento Civil, las denuncias delatadas por infracción de Ley es aplicable al caso que hoy no ocupa; ya que se denuncian la infracción de los artículos 1.600, 1.614 (Sic) y los artículos 6 párrafo primero y 40 de la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el uso (Sic) Comercial, por falta aplicación (Sic) y los artículos 1.159 y 1.160 por falsa aplicación en el contrato de arrendamiento de fecha 28 de enero del año 2011, siendo esto una realidad que el Juez (Sic) de Alzada (Sic) se apartó de los criterios jurisprudenciales y de la norma constitucional: trayendo como consecuencia jurídica la violación del orden público constitucional previsto en artículo (Sic) 334 del Texto Fundamental, ya que relajó la norma a favor de la parte accionante sin tomar en consideración en primer lugar que la relación arrendaticia comenzó realmente a partir del 20 de abril del año 2009 y no como lo señaló (Sic) en su escrito de demanda el accionante, en segundo lugar que el contrato primogénito de arrendamiento paso (Sic) a ser un contrato de arrendamiento a tiempo indeterminado, pues operó la tácita reconducción, y en tercer lugar reconoce el contrato de arrendamiento de fecha 20 de abril de 2009 y omite su contenido y después lo desecha al decidir y en cuarto lugar que el procedimiento aplicable a la presente acción, era el desalojo de conformidad con el artículo 40 de la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el uso (Sic) Comercial y no el cumplimiento de contrato como lo señaló (Sic) erradamente la recurrida.

Por lo anteriormente expuesto, esta representación judicial solicita a esta Sala, que producto de que hubo infracción de ley de conformidad con los artículos 313 ordinal 2º y 320 del Código Adjetivo Civil por falsa aplicación de los artículos 1.159 y 1.160 del Código Civil y la falta de aplicación de los artículos 1.600 1.614 de la Ley Sustantiva Civil y los artículos 6 párrafo primero y 40 de la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el uso (Sic) Comercial y la violación constitucional del artículo 334 del Texto Fundamental, se declare procedente la presente denuncia...”. (Mayúsculas del recurrente).

Para decidir la Sala, observa:

En la presente denuncia el formalizante delata de manera poco precisa la supuesta infracción de varias normas jurídicas por una “suposición falsa” y a la vez su “falsa aplicación y la falta de aplicación”, lo cual denota la poca técnica para el fundamento de la denuncia.

Ahora bien, la Sala extremando sus funciones debido a que el recurrente expresa una supuesta infracción del orden público constitucional, observa que nuevamente expresa la existencia de un contrato de arrendamiento suscrito en fecha 20 de abril del 2009, entre la hoy demandante y una empresa tercera extraña o ajena a la presente controversia; que ese contrato paso de ser a tiempo determinado a uno a tiempo indeterminado; que operó la tácita reconducción; que se desnaturalizó el contrato y que el procedimiento era el de desalojo y no el de cumplimiento de contrato.

En este sentido, el recurrente delata los artículos 1.600 y 1.614 del Código Civil, lo cuales expresan:

“...Artículo 1.600.- Si a la expiración del tiempo fijado en el arrendamiento, el arrendatario queda y se le deja en posesión de la cosa arrendada, el arrendamiento se presume renovado, y su efecto se regla por el artículo relativo a los arrendamientos hechos sin determinación de tiempo.

Artículo 1.614.- En los arrendamientos hechos por tiempo determinado, si el inquilino continuare ocupando la casa después de vencido el término, sin oposición del propietario, se juzga que el arrendamiento continúa bajo las mismas condiciones; pero, respecto al tiempo, se procederá como en los que se hacen sin tiempo determinado...”.

Ahora bien, expresa el formalizante que operó la tácita reconducción y que el contrato de arrendamiento pasó de ser de tiempo determinado a tiempo indeterminado, lo cual merece un análisis más profundo.

Cabe destacar, que las personas jurídicas de tipo asociativo, más específicamente las sociedades, como lo señala el juez superior es el caso bajo análisis, aún cuándo en su conformación debe existir un substrato personal y uno real, es decir, personas y bienes, su personalidad no depende directamente de las personas que la integran, pues éstos pueden ser

distintos a los que originariamente constituyeron la sociedad y, ésta no pierde su personalidad jurídica porque sean distintos sus socios.

El hecho de la existencia de un contrato de arrendamiento entre las sociedades “Constructora Agua Linda, C.A.”, como arrendadora, y “Calzados Partner, C.A.”, como arrendataria, no puede ser considerado para establecer el inicio de la relación arrendaticia entre esa arrendadora y la sociedad “Zapatería Prestigio RF, C.A.”, pues aunque sean iguales en su substrato personal y en su directiva, son –Calzados Partner, C.A. y Zapatería Prestigio RF, C.A.- personas jurídicas distintas la una de la otra.

Primero, la tácita reconducción consiste “...en la continuación o renovación del contrato de arrendamiento, sea rústico o urbano, por el hecho de permanecer el arrendatario en el uso y goce de la cosa arrendada después de vencer el término pactado del arriendo...”; pero ésta: “...supone una reproducción del contrato reconducido, inclusive en lo que se refiere al plazo. Por eso la doctrina rechaza el concepto determinando que la permanencia del locador en el uso y goce de la cosa arrendada, una vez terminado el contrato, no significa **tácita reconducción**, sino continuación de la locación concluida, y sus mismos términos, hasta que el locador pida la devolución...”. (Diccionario Jurídico Venelex, DMA Grupo Editorial, C.A., Caracas, 2003, Tomo II, página 522).

En este sentido, cuando opera la tácita reconducción de un contrato de arrendamiento debe necesariamente existir un contrato de arrendamiento previo, el cual será reconducido: “...en sus mismos términos...”, razón por la cual sí el contrato previo es a tiempo determinado, aún cuándo opere la tácita reconducción, seguirá siendo a tiempo determinado, dado que en el reconducido, ese era uno de sus términos, por lo que nunca podrá cambiar su esencia de tiempo determinado a tiempo indeterminado.

En relación la tácita reconducción, la Sala en sentencia N° 482 del 6 de agosto de 2015, expediente N° 2015-000249, caso: José Cohelo Da Silva contra Bar Restaurant Pollo en Brasa El Preferido, Da Silva, señaló:

“...Tal como claramente se desprende de la transcripción parcial de la recurrida, el Juez Superior establece que el arrendador lejos de consentir la permanencia del arrendatario en el inmueble arrendado, antes de vencida la prórroga legal la cual fenecía el día 1° de enero de 2011, desplegó una actividad efectiva e inmediata a dicho vencimiento que permite comprobar fehacientemente, que su voluntad era la de dar fin a la relación arrendaticia,

por lo cual demandó la resolución del contrato de arrendamiento, la cual fue admitida por el tribunal de instancia el 9 de Junio de 2009. Solicitud que se encontraba sustentada en la previsión legal del artículo 41 de la Ley de Arrendamiento Inmobiliario vigente para ese momento.

El formalizante, se contrae a denunciar que el contrato de arrendamiento se transformó en un contrato a tiempo indeterminado, ya que el arrendatario continuó ocupando el inmueble objeto de la litis después del vencimiento del término, e incluso de la prórroga legal, por más de 1 año, sin producirse oposición por el arrendador, operando así, según el recurrente, la tácita reconducción.

Al respecto, la recurrida determinó que existió una relación arrendaticia de siete (7) años, entre las partes desde el año 2002 hasta la terminación del último contrato de arrendamiento a tiempo determinado, en fecha 1° de enero de 2009, estableciendo que la prórroga legal que le correspondía por ley al arrendatario a partir del vencimiento del último contrato a tiempo determinado en la *supra* señalada fecha era de dos (2) años, donde el arrendatario-recurrente, no estaba obligado a la devolución del inmueble, dado que se encontraba ejerciendo su derecho a la prórroga.

Precisado lo anterior, mal podría alegar el formalizante en su entender, que el contrato se transformó en uno a tiempo indeterminado donde operó la tácita reconducción, sosteniendo que el arrendatario-recurrente continuó con la relación arrendaticia hasta el 9 de octubre de 2012, -1 año después de culminar la prórroga legal de 2 años-, es decir, después del vencimiento del término, sin producirse oposición por parte del arrendador.

En este sentido, el juzgador de segundo grado precisó que antes del vencimiento de la prórroga legal, es decir, al 1° de enero de 2011, el arrendador desplegó una actividad efectiva e inmediata con el fin de requerir la entrega del inmueble, a través de la interposición de la demanda por resolución de contrato de arrendamiento, manifestando su voluntad de dar por terminado el contrato, y no continuar con la relación arrendaticia.

Argumenta el sentenciador de alzada, que la parte demandante durante el lapso de prórroga legal de la que se encontraba en uso el arrendatario, podía de conformidad con el artículo 41 de la Ley de Arrendamiento Inmobiliario, intentar cualquier acción por incumplimiento de obligaciones legales y contractuales, como en efecto lo hizo a través de la primera acción por resolución de contrato de prórroga, que precedió a la segunda por cumplimiento.

En este orden de ideas, esta Sala de Casación Civil ha dejado establecido en caso análogo de fecha 14 de noviembre de 2006, fallo N° 848, expediente RC 06-350, caso: Domingo Alfredo Salvatierra Hidalgo contra Edwin Guillermo Manzo Cárdenas y Otro, lo siguiente:

‘En este orden de ideas, queda desvirtuado el hecho de la anuencia del arrendador en la permanencia de los arrendatarios en posesión del bien arrendado, requisito para que pudiese operar la alegada tácita reconducción del contrato de arrendamiento, por aplicación del artículo 1.600 del Código Civil.

Por otro lado, cabe destacar, que el recurrente a lo largo de su delación plantea de manera indistinta que el Juez de Alzada infringió el artículo 1.600 del Código Civil, primero, por error de interpretación en cuanto a su contenido y alcance y, segundo, como una falsa aplicación, lo que

denota una falta de técnica que hubiese acarreado desechar la presente denuncia, debido a que se trata de errores in *iudicando* de connotación y fundamentación diferentes.

Por lo señalado anteriormente, **la Sala concluye que el Sentenciador de Segundo Grado de conocimiento no infringió el artículo 1.600 del Código Civil, dado que al no haberse cumplido el requisito de la anuencia del arrendador de que los arrendatarios permanecieran en el inmueble establecido para que operara la tácita reconducción del contrato de arrendamiento.** (Resaltado y subrayado de la Sala)

En atención al criterio jurisprudencial *supra* transcrito, queda entendido en relación con el *sub iudice*, que sí se desplegó una actividad efectiva por parte del arrendador para solicitar al arrendatario la entrega del inmueble por el vencimiento del término del contrato, a partir de dicho vencimiento, y que se corresponde con la no renovación de la prórroga legal la cual se interrumpió con la interposición de la demanda. No puede entenderse una actividad con mayor contundencia a los efectos de evidenciar la voluntad del arrendador de no continuar prorrogando el contrato, que la interposición de la demanda que así lo indique.

Ahora bien, queda así desvirtuada la supuesta anuencia del arrendador en la permanencia de la arrendataria en posesión del bien arrendado, requisito para que pudiese operar la alegada tácita reconducción del contrato de arrendamiento, por aplicación de los artículos 1.600 y 1.614 del Código Civil, toda vez, que la recurrida dejó claramente establecido, que el contrato sobre el que versa la demanda es específicamente a tiempo determinado, con una relación arrendaticia de 7 años, que generó la prórroga legal de 2 años, la cual comenzó a correr el 1° de enero de 2009 y finalizaba el 1° de enero de 2011; tiempo éste en el cual, la accionada interpuso una primera demanda por resolución de contrato de arrendamiento, desplegando con ello su voluntad clara y asertiva de dar fin a la relación arrendaticia.

Por lo señalado anteriormente, la Sala concluye que el sentenciador de segundo grado de conocimiento no infringió los artículos 1.600 y 1.614 del Código Civil, dado que al no haberse cumplido el requisito de la anuencia del arrendador para que la arrendataria permaneciera en el inmueble, no operó la tácita reconducción del contrato de arrendamiento, razón suficiente para declarar la improcedencia de la presente denuncia por errónea interpretación de las normas jurídicas *supra* citadas. Así se decide... (Subrayado y cursivas del transcrito).

Tal como claramente se desprende de la doctrina transcrita, no existe tácita reconducción cuando el arrendador no haya prestado su anuencia para que el arrendador permanezca en el inmueble, requisito esencial para que ésta operara; mas, debe existir un contrato previo el cual sería supuestamente reconducido.

En el presente caso, ya la Sala ha establecido que el contrato de arrendamiento entre la hoy demandante y la empresa “Calzados Partner, C.A.”, no beneficia o favorece a la sociedad “Zapatería Prestigio RF, C.A.”, por tratarse de dos personas jurídicas distintas y diferentes la

una de la otra, aún cuándo su substrato personal sea el mismo, su personalidad jurídica difiere, motivo por el cual, al no existir contrato de arrendamiento previo, no puede existir una tácita reconducción.

Aunado a lo anterior, riela a los folios 22 al 24 del expediente, acta de notificación practicada por la Notaría Pública Primera del Municipio Baruta del estado Miranda, en fecha 24 de enero de 2012 –antes de vencerse el contrato de arrendamiento-, en la cual el Notario Público notificó a la hoy demandada, “Zapatería Prestigio RF, C.A.”, que al vencimiento del término del contrato de arrendamiento -31 de enero de 2012-, iniciaría la prórroga legal, por lo que tampoco existió la anuencia requerida por parte del arrendador para que pudiese operar la tácita reconducción.

En este orden de ideas, ya la Sala ha establecido en la presente decisión que el contrato de arrendamiento suscrito entre la empresa “Constructora Agua Linda, C.A.” y la sociedad mercantil “Calzados Partner, C.A.”, tercera extraña a la presente controversia, no beneficia ni favorece a la codemandada “Zapatería Prestigio RF, C.A.”, por tratarse de personas jurídicas distintas y diferentes aún cuándo su substrato personal sea igual; que por no haber un contrato anterior entre las partes en conflicto, no existe la tácita reconducción pues no hay un contrato a ser reconducido ni la anuencia del arrendador de que la arrendataria mantuviese la ocupación del bien inmueble arrendado y, que de haber operado la tácita reconducción ésta incluiría los mismos términos y límites del contrato original, por lo que sí el originario era a tiempo determinado, el reconducido será igual a tiempo determinado.

En este sentido, señala el recurrente que el procedimiento aplicable era el desalojo previsto en el artículo 40 de la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial; mas, de las actas del expediente se desprende que hubo un contrato de arrendamiento suscrito entre las partes integrantes de la litis, en fecha 28 de enero de 2011, por un año fijo e improrrogable; que antes del vencimiento del mismo, la arrendadora notificó a la arrendataria su voluntad de no continuar con la relación arrendaticia y que iniciaría una vez vencido el término del contrato, la respectiva prórroga legal y, vencida ésta última, la arrendataria no entregó el inmueble, motivo por el cual acertadamente la

accionante demandó el cumplimiento del contrato de arrendamiento por vencimiento del término, tal como lo señaló la recurrida en su fallo, hoy objeto del presente recurso.

Por lo antes expuesto, la Sala concluye que el juez superior no infringió los artículos 1.159, 1.160, 1.600 y 1.614 del Código Civil, ni los artículos 6 y 40 de la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, ni mucho menos el artículo 334 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, porque no existió infracción del orden público constitucional ni el menoscabo del derecho a la defensa y al debido proceso, razones suficientes para declarar la improcedencia de la presente denuncia. Así se decide.

II

Al amparo del ordinal 2° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, se denuncia la infracción de los artículos 4 y 1354 3° del Código Civil, por errónea interpretación; el 509 del Código de Procedimiento Civil, por incurrir en el vicio de silencio de prueba parcial y, el 334 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.

Se fundamenta la denuncia de la siguiente manera:

“...La sentencia objeto de impugnación incurre una vez más en un vicio de infracción de ley previsto en el artículo 509 del Código de Procedimiento Civil referido que (Sic) hubo un silencio de prueba parcial; en el sentido que si bien es cierto que le otorgo (Sic) valor probatorio al contrato de arrendamiento primogénito de fecha 20 de abril del año 2009, no se pronunció sobre su naturaleza y los efectos jurídicos que surten como inicio de la relación arrendaticia y que paso (Sic) a ser un contrato de arrendamiento a tiempo determinado a tiempo indeterminado por operado (Sic) la tácita reconducción de conformidad con los artículos 1600 y 1614 del Código Civil, quedando demostrado el vicio de silencio de prueba parcial, al omitir ese pronunciamiento le causa a mi representada se le incurrió (Sic) en un perjuicio por ser de orden público constitucional previsto en el artículo 334 del Texto Fundamental.

Como puede verse al omitir el referido pronunciamiento desvirtúa la naturaleza de la acción, ya que existe un contrato de arrendamiento de fecha 20 de abril del año 2009 y con el tiempo se transformó a tiempo indeterminado porque operó de pleno derecho la tácita reconducción, que era determinante por tener incidencia en la parte dispositiva del fallo; al no aplicar la norma prevista en los artículos 1.600 y 1.614 del Código Civil, se evidencia la presencia de un contrato de arrendamiento a tiempo determinado que pasa a ser un contrato de arrendamiento a tiempo indeterminado prevista en el artículo 1.600 del Código Civil, pues operó la tácita (Sic) reconducción prevista en el artículo 1.614 en el mismo Código, puesto que mi representada de forma pacífica siguió ocupando el bien inmueble y la arrendadora acepto (Sic) y recibió el pago de los cánones de arrendamiento siendo un hecho notorio que consta en autos.

De allí ilustres Magistrados (a) la sentencia objeto de impugnación incurrió en una errónea interpretación del artículo 1.354 del Código Civil que se refiere que quien pida la ejecución del fallo debe probarla; en eso estamos claro, ya que se evidencia de las actas que conforman el expediente que se consignó y se promovió como prueba instrumental el documento de arrendamiento de fecha 20 de abril del año 2009, que no fue tachado por la contraparte en el juicio, quedando firme y que además de eso, fue valorado pero no habló sobre el contenido del referido contrato; sin embargo, incurriendo (Sic) en el vicio de en el vicio de infracción de silencio de prueba parcial previsto en el artículo 509 del Código de Procedimiento Civil.

Adicionalmente la sentencia objeto de impugnación no atendió, ni a la interpretación gramatical, ni literal establecida en el artículo 4 del Código Civil, la cual quedó demostrado la (Sic) infracción del artículo 243 ordinal 3° del Código de Procedimiento Civil, pues no existe una síntesis precisa y concisa sobre el inicio de la relación arrendaticia por lo controversial en la motivación de la sentencia objeto de impugnación.

Sobre el vicio de silencio de prueba parcial, la Sala de Casación Civil de este Alto Tribunal en jurisprudencia n° 000345, de fecha: 15-4-15, de expediente n° 2015-023, (caso: sociedad mercantil INMOBILIARIA FORMICONI, C.A., contra la sociedad de comercio IMPRESORA TÉCNICA DE VENEZUELA, C.A. (ITEVECA), dispone:

(...Omissis...)

De la jurisprudencia transcrita se interpreta que la referida prueba documental, a pesar que fue valorada y al final fue desvirtuada por el juez de Alzada (Sic) incurriendo en la imposibilidad de influir de forma determinante en el dispositivo del fallo siendo inejecutable la misma, pues conlleva a que la sentencia objeto de impugnación se encuentra viciada de nulidad absoluta de forma vertical y por ende se solicita que se reponga la causa al estado que el tribunal de reenvío modifique la infracción de ley que aquí se denuncia, siendo necesario que esta sede casacional, conozca de la infracción cometida al interpretar erradamente el artículo 1354 del Código Civil para resolver la controversia de fondo, decisión está (Sic) que no se ajusta a derecho por existir una violación del artículo 509 del Código de Procedimiento Civil, constituido por el vicio de silencio de prueba parcial.

Expuesto lo anterior esta representación judicial solicita respetuosamente a esta Honorable Sala, que declare procedente la segunda denuncia por infracción de ley de conformidad con los artículos 313 ordinal 1 (Sic) y el 320 *ibídem* y el artículo 509 del Código de Procedimiento Civil “por vicio de silencio de prueba parcial”, y por errónea interpretación de los artículos 4 y 1354 del Código Civil, incurriendo en la violación flagrante del artículo 334 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.

Expuesto lo anterior las normas que el tribunal debió aplicar y no lo hizo son las mismas cuya violación se denuncian y las razones que las hacen aplicables, son las mismas que hacen procedente su denuncia que dan causa a la declaratoria con lugar del presente recurso de casación...”. (Cursivas del recurrente).

Para decidir la Sala, observa:

En la presente denuncia el formalizante delata la supuesta infracción de los artículos 4 y 1354 3° del Código Civil, por errónea interpretación; el 509 del Código de Procedimiento Civil, por incurrir en el vicio de silencio de prueba parcial y, el 334 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.

En este sentido, la Sala observa que de nuevo el formalizante delata un supuesto silencio parcial de prueba sobre una instrumental, -concretamente- el contrato de arrendamiento suscrito en fecha 20 de abril de 2009, entre la hoy demandante y la sociedad de comercio “Calzados Partner, C.A.”, además que expresa que la misma sí fue analizada y valorada por el juez superior; mas, ya ha quedado establecido en este fallo, que esa documental nada aporta en beneficio o a favor de la codemandada recurrente, motivo suficiente para desechar la denuncia, debido a que la prueba presuntamente silenciada parcialmente por el juez superior, es un contrato de arrendamiento entre la demandante y una persona jurídica extraña y ajena a esta controversia.

Llama poderosamente la atención de esta Suprema Jurisdicción Civil, que la presente delación refiere a defectos de actividad –como la falta de síntesis desecheda precedentemente- y más aún, cuando expresa que, “...*el tribunal debió aplicar y no lo hizo son las mismas cuya violación se denuncian y las razones que las hacen aplicables, son las mismas que hacen procedente su denuncia que dan causa a la declaratoria con lugar del presente recurso de casación...*”, por la sencilla razón de que sí el juez de alzada erró en la interpretación de las normas delatadas fue precisamente que las aplicó, por lo que carece de toda lógica elemental que el tribunal no haya aplicado unas normas en las cuales erró en la interpretación de su contenido y alcance.

Por lo antes expuesto, concluye esta Sala de Casación Civil, que el juez superior no infringió los artículos 4 y 1.354 3° del Código Civil, por errónea interpretación; el 509 del Código de Procedimiento Civil, por incurrir en el vicio de silencio de prueba parcial, ni infringió el orden público constitucional previsto en el artículo 334 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, razones suficientes para declarar la improcedencia de la presente denuncia lo que conlleva, vista las desestimadas precedentemente, a la declaratoria

de sin lugar del presente recurso de casación, tal como se hará en el dispositivo del presente fallo. Así se decide.

DECISIÓN

Por las razones expuestas, este 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 codemandada **ZAPATERÍA PRESTIGIO RF, C.A.**, contra la sentencia dictada el 6 de noviembre de 2015, por el Juzgado Superior Séptimo en lo Civil, Mercantil, del Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas.

Se condena a la recurrente al pago de las costas procesales del recurso, de conformidad con la ley.

Publíquese, regístrese y remítase el expediente al tribunal de la cognición, el Juzgado Quinto de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, del Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas. Particípese de esta remisión al Juzgado Superior de origen ya 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 veintiún (21) día del mes de noviembre de dos mil dieciséis. Años: 206° de la Independencia y 157° de la Federación.

Presidente de Sala Ponente,

GUILLERMO BLANCO VÁZQUEZ

Vicepresidente,

FRANCISCO RAMÓN VELÁZQUEZ ESTÉVEZ

Magistrada,

MARISELA VALENTINA GODOY ESTABA

Magistrada,

VILMA MARÍA FERNÁNDEZ GONZÁLEZ

Magistrado,

YVÁN DARÍO BASTARDO FLORES

Secretario,

CARLOS WILFREDO FUENTES

Exp. AA20-C-2016-000343

Nota: publicada en su fecha a las

El Secretario,