



LA REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA  
EN SU NOMBRE

**EL TRIBUNAL SUPREMO DE JUSTICIA**  
**SALA DE CASACIÓN CIVIL**

**Exp. 2016-000296**

**Magistrado Ponente: GUILLERMO BLANCO VÁZQUEZ**

En el juicio por cumplimiento de acuerdo conciliatorio celebrado ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda (SUNAVI), intentado ante el Juzgado Séptimo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, por el ciudadano **DANIEL CORTEZ CORTEZ MEERTENS**, representado judicialmente por los abogados Miguel Ángel Este Cedeño y Oreana Juárez Valor, contra la Sociedad Mercantil **INVERSIONES COINCA, C.A.**, representada legalmente por el ciudadano Jailer Alejo España Arangure, y judicialmente (ambos), por los profesionales del derecho Pedro José Cabrera Pérez, Elías Arazi Sayegh, Isaac Lewis Castillo, Evelyn Elizabeth Aguilar Parra, Luis Enrique Romero y Héctor Olivo Álamo; el Juzgado Superior Sexto en lo Civil, Mercantil, y del Tránsito de la misma Circunscripción Judicial, dictó sentencia en fecha 8 de marzo de 2016, mediante la cual declaró: sin lugar la apelación interpuesta por la demandada, contra la sentencia dictada por el *a quo* en fecha 13 de noviembre de 2015, la cual acordó CON LUGAR la demanda que por Cumplimiento de Contrato e INADMISIBLE la reconvención intentada por la demandada, ordenando a la demandada al cumplimiento del acuerdo celebrado en la audiencia de conciliación, en el sentido de hacer la devolución inmediata del inmueble a la parte actora; y a pagar la sanción establecida en el contrato. En consecuencia la alzada,

confirmó en todas y cada una de sus partes la referida decisión, declarando inadmisibile la reconvencción propuesta por la parte accionada; condenado en costas a la parte apelante de conformidad con lo establecido en los artículos 274 y 281 del Código de Procedimiento Civil.

Contra el precitado fallo, la representación judicial de la demandada anunció recurso de casación en fecha 15 de marzo de 2016, el cual fue admitido en data 17 del mismo mes y año, y debidamente formalizado ante la Secretaria de esta Sala de Casación Civil el 16 de abril del mismo año. Hubo impugnación el 16 de mayo de 2016. No hubo réplica.

Con ocasión de la elección de la nueva junta directiva de este Tribunal Supremo en data de 24 de febrero de 2017, por su Sala Plena, para el período 2017-2019, se reconstituyó esta Sala de Casación Civil en fecha 2 de marzo de 2017, por los Magistrados: Yván Darío Bastardo Flores, Presidente; Francisco Ramón Velázquez Estévez, Vicepresidente; Guillermo Blanco Vázquez, Vilma María Fernández González, Marisela Valentina Godoy Estaba; Secretario Temporal, Ricardo Antonio Infante y Alguacil: Roldan Velásquez Durán.

De igual forma, y recibido como fue el presente recurso en esta Sala de Casación Civil, se procedió a la asignación de ponente en acto público a través del método de insaculación el 14 de abril de 2016, correspondiendo la ponencia al **Magistrado Dr. Guillermo Blanco Vázquez**, que con tal carácter la suscribe.

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

## **DENUNCIAS POR DEFECTO DE ACTIVIDAD**

### **I**

De conformidad con lo previsto en el numeral 1° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, el formalizante denuncia la infracción por parte de la recurrida, de los ordinales 4° y 5° del artículo 243 *eiusdem*, en los siguientes términos:

“...En el caso de marras, la recurrida sólo se limita además de transcribir la sentencia recurrida y pronunciada por el a quo, también transcribe no para analizarlas,(...).

(...Omissis...)

La sentencia que se impugna a través de este medio; incurre en el vicio de inmotivación, toda vez que no fueron valorados los hechos y las pruebas con las cuales se demuestran los hechos alegados por mi representada, al no constar (...), lo motivos sobre la cuestión de hecho, la motivación sobre la cuestión de derecho, configurándose la falta de fundamento o inmotivación del fallo, lo que se traduce y significa que este vicio denunciado, transgrede abiertamente lo establecido en el Ordinal (sic) 4° del artículo 243 de la Ley Adjetiva Civil (...) Se incurre en la violación del ordinal 5° ejeusdem y el artículo 12 ibídem, en lo atinente al contenido de la decisión recurrida según lo cual debe abarcarse todos los asuntos que se sometan a su consideración (...). Se observa que en el caso bajo análisis que (sic), la sentenciadora de Alzada no expresa en su sentencia ningún razonamiento que le permita resolver la controversia planteada y mucho menos los puntos sometidos a su consideración, solo se limita a transcribir la sentencia recurrida ante su instancia, a transcribir sentencias emanadas de esa Alta Instancia Judicial y doctrinas, para luego terminar declarando sin lugar el recurso de apelación (...) sin revisar y analizar a fondo y de manera pormenorizada los puntos sometidos a su consideración, como fundamento de los hechos. Hay absoluta ausencia de exposición de motivos de hecho y de derecho de la decisión, en todos los aspectos esenciales de la controversia, no se encuentra en el texto respectivo, fundamento alguno que apoye las conclusiones de la sentenciadora de Alzada, si es que hay (...), la Jueza de Alzada no pronuncia su propia determinación con respecto a la acción intentada y defensas opuestas, la sentencia no cumple con los requisitos esenciales para su validez...”.

El formalizante en su primera denuncia por defecto de actividad, plantea al unísono el quebrantamiento de los ordinales 4° y 5° del artículo 243 del Código de Procedimiento Civil, arguyendo que la recurrida carece de motivos de hecho y de derecho, en todos los aspectos esenciales de la controversia, sin fundamento alguno que apoye las conclusiones contenidas en ella.

**Para decidir la Sala observa:**

Esta Máxima Jurisdicción Civil, acuerda necesario dejar establecido que la fundamentación expuesta por el formalizante en la presente delación, es el resultado de una precaria técnica mediante la cual, el recurrente mixturiza infracciones de diferentes ordinales, entremezclando el vicio de inmotivación con incongruencia, denotándose impericia en relación al conocimiento del recursos extraordinario de casación y su correcto planteamiento, que como ya lo ha explicado la doctrina de esta Sala, resulta la carga procesal más exigente impuesta al recurrente como requisito esencial del formalizante, por su amplitud, complejidad y trascendencia, requiriendo un desarrollo razonado y lógico, sometido a los principios y jurisprudencias que este Alto Tribunal ha establecido.

Precisado lo anterior, se advierte que la tutela judicial efectiva impone respuesta por parte de los órganos de justicia, y para ello debe tratarse en lo posible de no incurrir en un excesivo formalismo, en aras de conquistar los verdaderos avances acorde a la Carta Política, sin embargo, este acceso requiere necesariamente de ciertas exigencias establecidas en la ley, sin que estas pudieran ser censuradas de formalidades no esenciales.

Ahora bien, acorde con los postulados constitucionales, y los avances jurisprudenciales acogidos por esta Sala para dar contenido al texto Constitucional, se permitirá el análisis de la denuncia a pesar de la falta de técnica constatada en el escrito de formalización, observando que aun cuando fueron denunciados los vicios previstos en los ordinales 4° y 5° del artículo 243 del Código de Procedimiento Civil, la justificación planteada en la denuncia, atiende exclusivamente, al vicio de inmotivación dispuesto en el precitado ordinal 4° antes mencionado, razón por la cual, esta Sala pasa a resolver la referida delación.

En relación con el vicio de inmotivación, esta 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° 159 de 26 de marzo de 2014, juicio José Rafael Alvarado Peña y otros contra Transporte de Valores Bancarios Transbarca, C.A. y otra, C.A., expediente N° 2012-000444, 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 exigüos 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’.”. (Subrayados de la Sala).

Respecto de lo delatado, la recurrida hizo el siguiente pronunciamiento:

“...DE LOS ELEMENTOS PROBATORIOS

A. Pruebas aportadas por la parte actora:

Junto al escrito de demanda:

1. Marcado con la letra “A”, (...), instrumento poder en original (...). Este instrumento por tratarse de un documento original, que no fue tachado en su oportunidad, tiene valor probatorio (...); y sirve para acreditar que el ciudadano Daniel Cortez Cortez Meertens confirió poder amplio y suficiente en cuanto a derecho se refiere a los abogados en ejercicio Miguel Ángel Esté Cedeño, Mariann Salem Pérez y Mirian Pavan, para que lo representen y sostengan sus derechos e intereses respecto a un apartamento distinguido con el número y letra 12-B, ubicado en el piso 12 del Edificio Residencias Remanso Rosal, calle Boyacá, cruce con calle Junín, Urbanización El Rosal, Municipio Chacao del Estado Miranda, Venezuela.

2. Marcado con la letra “B”, (...), documento en original de carácter privado contentivo de contrato de arrendamiento suscrito en fecha 18 de agosto de 2010, entre los ciudadanos Hugo López Díaz en su carácter de Director de Operaciones de la sociedad mercantil Inmobiliaria Quinta Avenida C.A., actuando en nombre de Daniel Cortez Cortez Meertens (arrendadora), con la sociedad mercantil Inversiones Coinca C.A., representada por el ciudadano Jailer Alejo España Aranguren (arrendataria). (...)

(...Omissis...)

Respecto a este instrumento se aprecia, que el mismo se constituye en un documento privado en original, suscrito entre la empresa Inmobiliaria Quinta Avenida C.A., actuando en nombre del ciudadano Daniel Cortez Cortez Merteens, como arrendador y actor, y la empresa Inversiones Coinca, C.A. representada por el ciudadano Jailer Alejo España Aranguren, como arrendataria y demandada, el cual no fue desconocido ni negado por la parte demandada, y por el contrario, se aprecia que en la oportunidad de dar contestación a la demanda, el demandado consignó entre el legajo de copias certificadas que presentó, el referido contrato de arrendamiento (f.231 al 233); en virtud de lo cual, se le otorga valor probatorio, (...), y se tiene como cierta la existencia de la relación contractual arrendaticia celebrada entre la parte actora y la parte demandada.

3.- Marcado con la letra “C” (...), documento en copia fotostática simple, contentivo de un contrato de compra-venta suscrito por los ciudadanos Moisés Israel Serfaty, en su carácter de Director Principal de la empresa Desarrollos 210973, C.A., y Daniel Cortez Cortez Meertens, sobre un inmueble constituido por un apartamento destinado a vivienda, identificado con el número y letra 12-B, de la planta 12 del Edificio Remanso Rosal, (...); protocolizado según se evidencia en autos ante el Registro Inmobiliario del Municipio Chacao del Estado Miranda en fecha 10 de octubre de 2003, bajo el Nro. 31, Tomo 4, Protocolo Primero. Respecto a este instrumento, se aprecia, que aparece como comprador del inmueble el ciudadano Daniel Cortez Cortez Merteens; por lo que al no haber sido objeto de impugnación, se tiene como fidedigna de su original, (...), para dar por demostrada la propiedad que sobre el inmueble objeto del presente juicio ostenta el demandante.

4. Marcado con la letra “D” (...), copia fotostática simple de una impresión emanada de la cuenta de correo electrónico identificada como admc21quintaavenida@gmail.com, dirigido a la sociedad mercantil Inversiones Coinca C.A., en el cual se adjunta comunicación privada de “notificación de no renovación El Rosal”, de fecha 10 de agosto de 2011, en la comunicación referida aparece la ciudadana Carolina Backevicius Gerente de Ventas, y la misma no posee firmas ni sellos de la Inmobiliaria Quinta Avenida C.A. Respecto a estos instrumentos se observa, que la parte demandada en la oportunidad de la contestación a la demanda, impugnó dicho correo electrónico por considerar que tal notificación nunca cumplió con los requerimientos contractuales ni legales determinados en la Ley, pues en el contrato de arrendamiento –a decir del demandado- no existe expresión que autorice o acuerde que la notificación pueda hacerse por correo electrónico, y por ello esa notificación es nula. Siendo ello así, este Tribunal observa que, la documental bajo análisis es un documento informático, a saber, un mensaje de correo electrónico o e-mail, el cual ha debido aportarse no mediante la forma impresa sino en un soporte informático (...); por lo que, la reproducción del documento informático en soporte de papel se traduce en una copia de éste, de acuerdo a lo establecido en el artículo 4 de la Ley Sobre Mensajes de Datos y Firma Electrónica, el cual señala que la información contenida en un mensaje de datos, reproducida en formato impreso tendrá la misma eficacia probatoria otorgada por la ley a las copias o reproducciones fotostáticas. En consecuencia, la documental referida se constituye en un documento privado en copia fotostática, que al haber sido impugnado por la contraparte, carece de valor probatorio, al no constar en autos su cotejo con el original, o mediante inspección ocular, (...), y por ello se desecha.

5. Marcado con la letra “E” (...), documento en original autenticado (...). Respecto a este instrumento se aprecia, que al no haber sido tachado por la parte demandada, tiene valor probatorio (...), por lo que da fe de su fecha cierta y de las firmas contenidas en el mismo; y sirve para demostrar que el abogado Miguel Ángel Esté Cedeño, actuando en representación de la parte actora, ciudadano Daniel Cortez Cortez Meertens, revocó en todas y cada una de sus partes el poder otorgado por el ciudadano Alan Simón Cortez Meertens en nombre de su representado, a la sociedad mercantil Inmobiliaria Quinta Avenida C.A., para que lo representara en el arrendamiento y administración del apartamento objeto de la controversia.

6. Marcado con la letra “F” (...), misiva en original de fecha 14 de noviembre de 2012, dirigida a Inmobiliaria Quinta Avenida, C.A., en la persona de Hugo López Díaz, suscrita por el abogado Miguel Ángel Esté. La referida documental se constituye en un documento privado que no fue desconocido ni tachado, (...). Del mismo se desprende, la notificación de la revocatoria de poder efectuada por la representación judicial de la parte actora a la sociedad mercantil Inmobiliaria Quinta Avenida C.A., en la cual se señaló el cese de la representación de esa inmobiliaria con respecto al inmueble arrendado.

7. Marcado con la letra “G” (...), solicitud de notificación judicial presentada por la abogada Mariann Salem Pérez, apoderada judicial del ciudadano Daniel Cortez Cortez Meertens, y practicada por el Juzgado Vigésimo Cuarto de Municipio de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, en fecha 29 de enero de 2013, **mediante la**

**cual se notificó legalmente al arrendatario, la voluntad de no renovación del contrato de arrendamiento suscrito por las partes involucradas en el presente procedimiento.** Respecto a este instrumento, la parte demandada en su contestación alegó que al ser la notificación enviada el 10-08-2011 por correo, inválida, resultando ilegal y nula, mal puede interpretarse que la notificación judicial de ratificación pueda tener efecto legal alguno. Sin embargo, **es preciso señalar que, de conformidad con lo establecido en el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil, este Tribunal le otorga valor a dicho documento, por cuanto se trata de un documento público, en consecuencia, la única forma de atacar su fuerza probatoria es mediante el procedimiento de tacha** (...); siendo así se tiene como cierto su contenido en lo que respecta a la notificación efectuada a la parte demandada de no renovación del contrato de arrendamiento suscrito.

8. Marcado con la letra “H” (...), documento en original contentivo del Acta de la Audiencia Conciliatoria, efectuada por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda (SUNAVI), de fecha 21 de enero de 2014, con la presencia de la parte actora con su apoderado judicial, y la representación legal de la empresa demandada asistido de abogado. (...).

(...Omissis...)

Respecto a este instrumento, este Tribunal observa que es un documento en original emanado de la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, ente adscrito al Ministerio del Poder Popular para Vivienda y Hábitat, por lo que es un documento público de carácter administrativo, y **siendo que la contraparte no lo tachó ni lo impugnó en la oportunidad legal correspondiente, se le otorga valor probatorio, (...); y del mismo se desprende que en dicho organismo ambas partes resolvieron acordar un plazo para la entrega del inmueble arrendado, desde el 21 de enero de 2014 hasta el 15 de noviembre de 2014;** y se dejó constancia que ante el incumplimiento del acuerdo, se habilitaba la vía judicial, a los fines que los Tribunales de la República pudieran decidir sobre el fondo de la controversia.

9. Marcado con la letra “I” (...), instrumento en original con firma ilegible, y sello húmedo (...). Al presente instrumento, se le otorga valor probatorio por constituirse en un documento público de carácter administrativo, y **del cual se desprende que el ciudadano Daniel Cortez Cortez Merteens, aparece como arrendador del inmueble de marras ante el referido Sistema de Arrendamiento a partir del 08 de agosto de 2013.**

10. Marcado con la letra “J” (...), instrumento en copias fotostáticas simples, contentivo de la sentencia de divorcio emitida por la Sala de Juicio 3° del Tribunal de Protección del Niño, Niña y Adolescente de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, que disolvió el vínculo matrimonial existente entre el ciudadano Daniel Cortez Cortez Meertens y la ciudadana Patricia Elena Velazquez Figueroa, y en la cual se estableció el régimen de convivencia familiar; (...). Respecto a la sentencia de divorcio, este Tribunal aprecia, que (...) no fueron impugnados ni desconocidos, se les otorga valor probatorio (...).

Junto al escrito de promoción de pruebas:

(...Omissis...)

1. La parte actora promovió y reprodujo los siguientes instrumentos consignados junto al escrito libelar: i) (...) el documento de propiedad del bien inmueble objeto de la controversia; ii) (...) la notificación judicial de fecha 29 de enero de 2013, realizada por el Juzgado Vigésimo Cuarto de Municipio de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas; iii) (...) Acta de Audiencia Conciliatoria, emitida por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda (SUNAVI), de fecha 21 de enero de 2013; iv) (...) certificado de registro nacional de arrendamientos de vivienda; vi) (...) partida de nacimiento del hijo menor del demandante. Respecto a estos instrumentos, se aprecia, que los mismos ya fueron objeto de análisis y valoración por este Tribunal en acápites anteriores, y se les otorgó valor probatorio.

2. Con fundamento al principio de adquisición procesal y de comunidad de las pruebas, la parte actora reprodujo e hizo valer, en toda y cada una de sus partes las copias certificadas y todo el proceso cumplido por su mandante ante la Superintendencia Nacional de Arrendamientos de Vivienda, el cual fue consignado en autos marcado “A” por la parte demandada reconviniente, ciudadano Jailer Alejo España Aranguren, en su escrito de contestación a la demanda. Este instrumento será valorado en la oportunidad de analizar las pruebas aportadas por la parte demandada.

3. También ratificó lo siguiente: i) (...) el escrito libelar, contentivo de la sentencia de divorcio, emitida por la Sala de Juicio 3° del Tribunal de Protección del Niño, Niña y Adolescente de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas; ii) el documento (...) de carácter privado, contentivo del contrato de arrendamiento, de fecha 18 de agosto de 2010; iii) el instrumento (...) de carácter privado, contentivo del E-mail emitido en fecha 10 de agosto de 2011, por la parte actora-reconvenida, en la cual se le participa a la parte demandada-reconviniente la no renovación del contrato de arrendamiento suscrito entre ellas; iv) el documento (...) de carácter privado, contentivo de la revocatoria de poder a la sociedad mercantil Inmobiliaria Quinta Avenida, la cual representaba al ciudadano Daniel Cortez Cortez Meertens, en el arrendamiento y administración del inmueble arrendado; v) la misiva marcada con la letra “F”, notificando a la sociedad mercantil Inmobiliaria Quinta Avenida, el cese de su representación sobre el inmueble arrendado que le concierne. Respecto a estos instrumentos, este Tribunal observa que todos fueron valorados en acápites anteriores y se les otorgó valor probatorio, a excepción del documento marcado con la letra “D”, el cual fue desechado del análisis probatorio.

#### B. Pruebas aportadas por la parte demandada:

La parte demandada acompañó a su escrito de contestación, los siguientes documentos:

1. Marcada con la letra “A”, consignó (...) copias certificadas que contienen el procedimiento impulsado por el actor ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda (S.U.N.A.V.I), (...), se aprecia, que los documentos consignados son copias fotostáticas certificadas de actuaciones administrativas (...) contentivo del procedimiento de administrativo solicitado por el abogado Miguel Ángel Esté Cedeño, en su condición de apoderado judicial del ciudadano Daniel Cortez Cortez Meertens contra la sociedad mercantil Inversiones Coinca, C.A., en la persona del ciudadano Jailer Alejo España Aranguren, (...); por lo que es un documento público de carácter administrativo, y siendo que la contraparte no lo tachó ni lo impugnó en la oportunidad legal correspondiente, se le otorga valor probatorio, (...).



2. Consignó en copias fotostáticas simples, legajo de comprobantes de depósitos bancarios hechos por el ciudadano Jailer Alejo España Aranguren, en un principio a la Inmobiliaria Quinta Avenida, C.A.; y posteriormente al ciudadano Daniel Cortez Cortes Meertens, (...). Los anteriores documentos no se les atribuye valor probatorio en este juicio, por cuanto el pago del canon de arrendamiento no es objeto de la presente controversia.

Junto al escrito de promoción de pruebas.

La parte demandada (...), consignó escrito de promoción de pruebas, el cual fue admitido por el Tribunal de la causa, mediante el cual promovió los siguientes medios probatorios:

1. Invocó y reprodujo el contrato de arrendamiento suscrito el 18/08/2010, en lo que respecta a la cláusula Segunda del contrato con el objeto de demostrar que el inmueble fue arrendado “única y exclusivamente para vivienda para él y su familia”, y alegó que esa cláusula está referida a su co-representado ciudadano Jailer Alejo España Aranguren y su familia, y que no puede pretender el actor reconvenido que el referido ciudadano no tiene cualidad para actuar en este proceso, y mucho menos suponer que el contrato de arrendamiento fue concebido como vivienda para Inversiones Coinca, C.A., quien por supuesto no tiene familia para habitar como vivienda el inmueble.

**2. Invocó e hizo valer la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento suscrito, por cuanto allí se estableció que la duración del contrato era por 6 meses y que era prorrogable por 6 meses a menos que cualquiera de las partes notificara a la otra con por lo menos 30 días de anticipación su deseo de no prorrogar el contrato,** a los efectos de demostrar que la arrendadora, además de notificar indebidamente, por medio no establecido ni tipificado en el contrato, lo hizo prematuramente y con tan solo 8 días de anticipación al vencimiento de la prórroga legal, reconocido por el actor en su libelo y ratificado en la contestación a la reconvenición.

3. Reprodujo el documento marcado “A” consignado junto al escrito de contestación, consistente en copia certificada de la solicitud y de todo el proceso administrativo cumplido, especialmente haciendo valer el contenido (...), que contiene la notificación, con el objeto de demostrar que la notificación efectuada es improcedente, por estar fuera de lo estatuido en el contrato de arrendamiento, y alegó que en el supuesto negado que se validara como legítimamente hecha, ésta se hizo de manera prematura, mucho antes del lapso convenido, con tan solo 8 días de antelación, y no como está previsto, con treinta días de antelación al término o cualquiera de sus prórrogas.

4. Reprodujo e hizo valer el legajo de comprobantes bancarios que consignó junto al escrito de contestación a la demanda, hechos por la arrendataria a favor del arrendador, con el objeto de demostrar que el demandado continúa cumpliendo con el pago de arrendamiento, consentido por la parte demandada, aún después del presunto término del contrato de arrendamiento que alega el accionante se cumplió el 18 de febrero de 2016, por lo que el contrato no está terminado o extinguido.

5. Promovió prueba de informes dirigida al Banco Mercantil, par que de acuerdo a los vauchers (sic) y comprobantes bancarios, (...), **que el objeto de esta prueba era demostrar los pagos de cánones de arrendamiento hechos por el arrendatario al arrendador.** (...).

(...Omissis...)

MOTIVACIÓN

**La acción incoada corresponde a una acción de cumplimiento de un acuerdo suscrito ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, en virtud de un contrato de arrendamiento** que vincula a los ciudadanos Daniel Cortez Cortez Meertens (arrendador), con la sociedad mercantil Inversiones Coinca C.A., representada por el ciudadano Jailer Alejo España Aranguren (arrendataria).

**La pretensión de la parte actora es que se declare el cumplimiento del acuerdo suscrito por ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, en fecha 21 de enero de 2014, y que el demandado proceda a la entrega inmediata del inmueble arrendado,** (...); a entregar el inmueble junto con los bienes dado en arrendamiento en perfectas condiciones como lo recibió, y totalmente cancelado la electricidad, teléfono y demás servicios públicos inherentes al bien raíz; a la cancelación de la cantidad de Bs.1.450,00 diarios, por cada día de atraso a la entrega del inmueble arrendado, causados desde el 16 de noviembre de 2014, fecha que debió entregar el apartamento (inclusive) hasta la entrega efectiva del mismo, como estimación de los daños y perjuicios convenidos contractualmente; y al pago de las costas y costos del juicio.

Respecto a esta pretensión, **la parte demandada alegó que es falso que en el contrato suscrito por su representado, en forma privada con el demandante, esté vencido o esté terminado, mucho menos que se haya corrido ninguna prórroga legal;** pues, simplemente, **nunca la hubo, ni hay ninguna notificación que pueda implicar desahucio del contrato de arrendamiento en los términos que lo alega el accionante,** y por consiguiente, no existiendo esa sedicente notificación, **mal se le puede dar crédito o efecto legal alguno al Acuerdo suscrito en fecha 21 de enero de 2014, entre ambas partes por ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Viviendas,** por cuanto, **su representado no renuncia, ni renunciará a los derechos que le consagra la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda;** que la notificación enviada por correo electrónico por la parte actora nunca cumplió con los requerimientos contractuales, ni los legales determinados en la Ley que compete, ni aun con lo que pauta supletoriamente el Código Civil vigente, pues no existe en el contrato de arrendamiento, expresión alguna que autorice o acuerde que la notificación podía o pueda hacerse por “correo electrónico”, como pretende la parte actora se le valide o convalide, (...), las únicas formas, fórmulas o formalidades son la notificación personal, y en su ausencia o negativa, impera entonces la notificación en forma autentica, ya sea por acta notarial o judicialmente.

Señaló también el demandado, **que la notificación se hizo con tan solo ocho (8) días de anticipación, y no con por lo menos treinta (30) días de anticipación como correspondía, y que no se cumplió con la cláusula CUARTA del contrato de arrendamiento,** por lo tanto, en este otro aspecto, también es claro que la notificación es nula de toda nulidad, y así solicitó se declare en la definitiva.

Respecto a la notificación judicial efectuada por la parte actora, la parte demandada en su contestación expresó que, la parte actora refiere que notificó judicialmente a su representada, con fecha 29 de enero de 2013, y que en tal documento hay una serie de puntos que no guardan relación con lo debatido, pero que en el punto QUINTO de la mencionada notificación judicial, que reza lo siguiente: “Ratificamos en este acto, la renovación de contrato de arrendamiento, realizada por la INMOBILIARIA QUINTA AVENIDA C.A., en

fecha 10 de agosto de 2011, se lo volvemos a participar la no renovación del contrato de arrendamiento. A tal efecto, comuníquese con el abogado Miguel Ángel Este a los teléfonos señalados, para proceder la entrega del inmueble”. Enfatizando la parte actora –a decir del demandado- que con este acto judicial, le ratificó la notificación que había efectuado el 10 de agosto de 2011 (2010), alegando a tal efecto, que no se puede ratificar o convalidar lo que en derecho o esencia es nulo, pues simplemente este acto no nació a la vida jurídica.

Y concluye el demandado en su contestación, que el acuerdo suscrito en fecha 21 de enero de 2014, entre ambas partes y por ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, por cuanto este acto no tiene validez o ningún efecto legal, pues su firma y contenido se propició y se logró bajo un falso supuesto, de que hubo una notificación, bajo la cual, según el actor, no se renovó el contrato de arrendamiento, y por lo tanto el contrato estaba terminado, y bajo esas falsedades o maniobras se indujo a su representada a la firma del inválido acuerdo; y aunque a la Superintendencia Nacional de Arrendamientos de Vivienda, le presentaron y consignaron toda la serie de supuestas pruebas de dicha sedicente notificación y supuesto término del contrato, no las analizó como debió hacerlo, en prevención y en resguardo de los derechos e intereses del arrendatario, que insiste fueron menoscabados y vulnerados sus derechos, siendo la materia arrendaticia de orden público.

Negó y rechazó que la demandada tenga obligación alguna de hacer entrega del inmueble arrendado, en los términos formulados por la accionante; rechazó, negó y contradujo lo expuesto por el actor en el punto TERCERO del citado petitorio, por cuanto su representado no convino ni podrá ser condenado a pagar la suma de Bs. 1.450,00 por cada día de un supuesto e inexistente retraso en la entrega del inmueble, debido a que el contrato se encuentra vigente, no se ha terminado o extinguido, pero además porque estos daños y perjuicios que pretenden le sean indemnizados no pueden hacerse valer bajo un falso supuesto, ni bajo violaciones o menoscabos de derechos, que no se encuentran expresados ni convenidos en ninguna cláusula del contrato; y negó que la demandada deba ser condenada al pago de costas y costos, toda vez que su demanda debe ser declarada sin lugar.

#### DE LA ACCIÓN DE CUMPLIMIENTO

La representación judicial de la parte actora –tal como se dijo supra- ejerce una acción de cumplimiento de un acuerdo conciliatorio contenido en acta que suscribió junto a la demandada, ante el órgano administrativo creado por el Estado (Superintendencia Nacional de Arrendamientos de Vivienda), al cual se le asignó competencias para atender - de manera preliminar - las situaciones derivadas de las relaciones arrendaticias, con la finalidad, de que previo a las acciones judiciales pertinentes, las partes involucradas tuvieran la oportunidad de solucionar mediante conciliación sus controversias y la habilitación de la vía jurisdiccional agotada esa fase conciliatoria; oponiendo en este caso la representación judicial de la parte actora a la demandada acta suscrita por ambos, para que de acuerdo a las obligaciones allí contenidas, específicamente la atinente a la entrega del inmueble en el lapso convenido, la demandada sea obligada a su cumplimiento; sosteniendo la representación judicial de la demandada que se vulneró su derecho a la defensa y al debido proceso, violentándose normas que son de estricto orden público.

(...Omissis...)

En el caso bajo análisis, se observa que se sustanció el procedimiento administrativo conforme a lo previsto en los artículos 7 al 10 del Decreto con

Rango, Valor y Fuerza de Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas, tal como se evidencia del acuerdo suscrito por las partes en fecha 21 de enero de 2013, que riel a los folios 62 al 64, contenido en el Acta de Audiencia Conciliatoria, efectuada por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda (SUNAVI), con la presencia de la parte actora con su apoderado judicial, y la representación legal de la sociedad mercantil demandada asistido de abogado; **y por cuanto no resultó infructuoso el mismo, al llegarse a un acuerdo entre arrendador y arrendatario, el funcionario administrativo no pronunció decisión motivada (...); ello en virtud de que las mismas partes establecieron la forma y tiempo de ejecución de los términos al establecer en el citado acuerdo que ‘...la parte accionante (...), ampliamente identificado, le otorgó a la parte accionada ciudadano JAILER ALEJO ESPAÑA ARANGUREN, (...), un tiempo justificado contados a partir de la presente fecha 21 de enero de 2014, venciendo dicho lapso el día 15 de noviembre de 2014...’.**

Así, se observa como en fecha 21 de enero de 2014 se celebró audiencia conciliatoria con la presencia de ambas partes, (...).

(...Omissis...)

Ahora bien, no obstante lo antes señalado, en este caso **cabe resaltar, que ese acuerdo no constituye un nuevo contrato, toda vez que la relación arrendaticia se rige por el contrato privado inicial**, siendo una sola la referida relación arrendaticia en la que se convino plazo, cláusulas y condiciones en protección de ambos contratantes; pero que **posterior a ello - estando aparentemente vencido el contrato- se llegó a un acuerdo nuevo, solo respecto al plazo para la entrega del inmueble, por lo que la única regla que no tiene vigencia entonces conforme al contrato inicial es el plazo, que en este caso, se estableció por acuerdo que se entregaría el inmueble el día 15 de noviembre de 2014.**

La representación judicial de la parte demandada negó, rechazó y contradujo lo expuesto por la parte actora de que su representado haya gozado de alguna prórroga legal, habida cuenta que al no existir, por inválida y extemporánea, la sedicente notificación, mal se puede deducir de ello que el contrato estuviera o esté extinguido o terminado.

Respecto el referido alegato, (...) se evidencia que para el momento en que el Tribunal de la causa admitió la demanda a que se contrae la presente decisión, se encontraba vigente la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, la cual derogó las disposiciones relacionadas o vinculadas con el arrendamiento de viviendas contenidas en el Decreto con Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (LAI), por disposición expresa de la Disposición Derogatoria Única, cuyo tenor es el siguiente:

(...Omissis...)

Así, en conclusión se tiene entonces, que con la entrada en vigencia de la citada Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, quedan derogadas todas las disposiciones de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, publicada en Gaceta Oficial N° 36.845 de fecha 07 de diciembre de 1999, que resultaban aplicables a los asuntos relacionados con los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda y que la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, entró en vigencia el 12 de noviembre de 2011, y a partir de ese momento, sus disposiciones son de obligatoria aplicación en toda la República Bolivariana de Venezuela.

En consideración a los señalamientos anteriores, revisadas las actas en el caso bajo juzgamiento, **se evidencia que la pretensión deducida por la parte actora, tiene por objeto el cumplimiento del acuerdo suscrito el 21 de enero de 2014 por las partes ante la Superintendencia Nacional de Arrendamientos de Vivienda, en el que se estipuló que el arrendatario haría entrega del inmueble arrendado en un plazo de 10 meses.**

(...Omissis...)

De las citadas disposiciones, **se evidencia que el artículo 91 supra mencionado, no hace referencia alguna al tiempo de duración del contrato y tampoco hace referencia de la figura de la prórroga legal arrendaticia, la cual no fue contemplada por el Legislador en la redacción del referido texto normativo, y en contraposición a ello, se establece a favor del arrendatario el derecho preferente a seguir ocupando el inmueble en las mismas condiciones, con preferencia a cualquier tercero que pretenda arrendar el inmueble, siempre y cuando esté solvente en el pago de los cánones de arrendamiento y haya cumplido con las demás obligaciones derivadas del contrato correspondiente y las leyes que regulan la materia.**

De allí que, conforme a las señaladas consideraciones; **resulta forzoso para esta Alzada concluir, que no estando contemplada en la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda (...), la figura de la prórroga legal arrendaticia** –que sí estaba prevista en la derogada Ley de Arrendamientos Inmobiliarios– **se hace necesario entonces, desechar la defensa de que el arrendatario haya gozado de la prórroga legal esgrimida por la representación judicial de la parte demandada en el caso de marras.** Y así se decide.

**Respecto al alegato de la representación judicial de la parte demandada, referido a que el contrato de arrendamiento del apartamento cuya desocupación se demanda, está suscrito por la sociedad mercantil INVERSIONES COINCA, C.A., pero los derechos, condiciones y obligaciones giran en torno al ciudadano JAILER ALEJO ESPAÑA ARANGUREN, quien lo ocupa y lo posee con su familia como vivienda, siendo que los derechos que se puedan desprender de la relación arrendaticia y de la Ley competente, benefician a este y su entorno familiar, como inquilinos y ocupantes del inmueble, objeto del contrato, lo cual no fue previsto por la parte actora; este Tribunal observa, que en el contrato de arrendamiento suscrito el 18 de agosto de 2010, aparece por una parte, el ciudadano Hugo López Díaz, procediendo en su carácter de Director de Operaciones de la sociedad mercantil Inmobiliaria Quinta Avenida C.A., sociedad que actúa en nombre de Daniel Cortez Cortez Meertens, quien es propietario del inmueble, y que a los efectos del contrato se denominó LA ARRENDADORA, y por la otra, la sociedad mercantil Inversiones Coinca, C.A., representada en ese acto por el ciudadano Jailer Alejo España Aranguren, en su carácter de presidente de la mencionada compañía, y no como persona natural; (...). En consecuencia, siendo que el contratante fue la sociedad mercantil Inversiones Coinca, C.A., se desecha el alegato de la parte demandada referido a que los efectos del contrato de arrendamiento recaen sobre el presidente de la compañía como persona natural.**

Respecto al **alegato de la parte demandada quien aduce que el contrato suscrito es un contrato a tiempo indeterminado**, por cuanto nunca ha dejado de pagar los cánones de arrendamiento a la arrendadora, significando ello, que el actor por haber seguido recibiendo el pago, simplemente ha convalidado el alegato de que el referido contrato de arrendamiento está totalmente vigente y nunca

se ha terminado; aprecia este Tribunal Superior **que del contrato de arrendamiento que corre inserto en el expediente y al cual se le dio pleno valor probatorio, por cuanto ambas partes admitieron su existencia y por ende no es un hecho controvertido**, como no lo es la fecha de suscripción del mismo y su duración, **establece en su cláusula cuarta que el plazo de duración del contrato es de seis (6) meses contados desde el 18 de agosto de 2010 hasta el 18 de febrero de 2011, prorrogable automáticamente por períodos iguales**, siempre y cuando, una de las partes no manifestase a la otra por escrito, con treinta (30) días de anticipación, por lo menos, al final de cada período, su deseo de no prorrogarlo, **proyectándose indicios de una relación de arrendamiento a tiempo determinado**, entre Daniel Cortez Cortez Meertens y la sociedad mercantil Inversiones Coinca, C.A., **por cuanto es posible determinar el momento de finalización del mismo**.

Así tenemos, que **la arrendadora por intermedio del Tribunal Vigésimo Cuarto de Municipio de esta Circunscripción judicial realizó notificación de no prórroga el día 29 de enero de 2013**, mediante la cual **se notificó legalmente al arrendatario, la voluntad de no renovación del contrato de arrendamiento suscrito por las partes involucradas en el presente procedimiento**.

(...Omissis...)

Considerando quien decide, que no obstante que en dicha notificación se ratificó otra notificación realizada mediante correos electrónicos, (...), en fecha 10 de agosto de 2011 y se lo volvemos a participar la no renovación del contrato de arrendamiento.”. Y que los referidos correos resultaron desechados en texto anterior de esta sentencia; **dicha notificación judicial logró el fin al cual estaba destinada, esto es, poner en conocimiento de la arrendataria la voluntad del arrendador de no prorrogar el contrato conforme el contenido de los particulares señalados en la misma**.

**A tal notificación se le otorga el pleno valor que de ella emana, al haber sido realizada por un funcionario público que da fe de lo presenciado; y, haberse limitado la representación de la demandada a impugnarla por considerarla nula; sin tacharla formalmente, (...). En virtud de ello se desechan los argumentos de impugnación de la notificación, y se establece que de la misma se infiere la voluntad de la arrendadora de no prorrogar el contrato y el cumplimiento de éste a lo dispuesto en el artículo 90 de la Ley de Regularización y Control de Arrendamiento de Vivienda, adminiculándose esta notificación con el acuerdo suscrito ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, en el cual el representante legal de la sociedad mercantil Inversiones Coinca, C.A., expresamente señaló que “...dicho contrato actualmente se encuentra vencido y no ha sido renovado...”**.

Señala la parte demandada, que **el actor demanda el cumplimiento del Acuerdo suscrito por ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, en fecha 21 de enero de 2014, en vez de demandar el cumplimiento del contrato de arrendamiento, suscrito en fecha 18 de agosto de 2010 en forma privada**, entre el arrendador, aquí demandante, y él como arrendatario, pero que no lo hizo, para eludir de alguna manera los alcances y efectos de lo que significa esta última acción de cumplimiento.

Al respecto, se señala, **que si bien se demanda el cumplimiento del acuerdo suscrito en la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda en fecha 21 de enero de 2014**, cabe reiterar, que **ese acuerdo no constituye un**

**nuevo contrato, toda vez que la relación arrendaticia se rige por el contrato privado inicial**, siendo una sola la relación arrendaticia en la que se convino plazo, cláusulas y condiciones; **pero que posterior a ello** -estando aparentemente vencido el contrato- **se llegó a un acuerdo nuevo, sólo respecto al plazo para la entrega del inmueble, por lo que la única regla que no tiene vigencia entonces conforme al contrato inicial es el plazo**, que en este caso, **se estableció por acuerdo que se entregaría el inmueble el día 15 de noviembre de 2014**; por lo que **la acción de cumplimiento incoada versa sobre el acuerdo de la Superintendencia cuyo fundamento es el contrato privado que vincula a las partes**. También se aprecia que durante el juicio **las partes hicieron sus alegatos respecto al contrato de arrendamiento inicial y el referido acuerdo ante el órgano administrativo**, todo ello en defensa de los derechos derivados del contrato y acuerdo y que se analizan mediante esta decisión.

Con relación a la violación del orden público aducida por la parte demandada conforme se señaló supra al inicio de la motivación de esta decisión; se observa, que la representación judicial de la sociedad mercantil demandada alegó que en el acuerdo suscrito por ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, para la entrega del inmueble arrendado, se incurrió en una serie de violaciones de derecho que menoscabaron derechos legales y constitucionales a la demandada, toda vez que implicó la renuncia a tales derechos.

(...) **no se constata en este caso la vulneración al orden público que aduce la representación judicial de la parte demandada apelante, toda vez que en ningún caso, el arrendatario renunció a los atributos que le corresponden como arrendatario, en garantía de sus derechos de defensa y debido proceso**, además, se evidencia del acta emanada de la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda que, en dicho organismo **ambas partes estuvieron acompañados de abogados, se les dio derecho de palabra, resolvieron acordar un plazo para la entrega del inmueble arrendado, desde el 21 de enero de 2014 hasta el 15 de noviembre de 2014**; y se dejó constancia que ante el incumplimiento del acuerdo, se habilitaba la vía judicial, a los fines que los Tribunales de la República pudieran decidir sobre el fondo de la controversia; procedimiento que se llevó conforme la Ley para la Regularización para el Control de Arrendamiento de Vivienda, y en ningún caso se vulneraron las disposiciones contenidas en los artículos 6 y 32 de la citada Ley.

El demandado en su contestación, también señaló que la cláusula CUARTA del contrato de arrendamiento (...), es contraria a lo dispuesto en el artículo 51 de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, por cuanto los contratos de arrendamiento tendrán una duración mínima de un año, (...), tal cláusula es inválida, bajo el amparo de esta Ley (...), al haberse estipulado una duración de solo seis (6) meses...

Respecto a este alegato, (...) **la acción incoada es la de cumplimiento de un acuerdo entre las partes (arrendador y arrendatario) quienes están vinculados por la existencia de un contrato de arrendamiento suscrito en fecha 18/08/2010 por ambos.**

La representación de la demandada, quien aduce la nulidad de una cláusula del contrato (...); **acción que no se evidencia se haya incoado en esta causa mediante reconvencción.**

(...Omissis...)

En el presente caso, **la parte actora, pretende el cumplimiento del acuerdo suscrito con la arrendataria por ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda en fecha 21 de enero de 2014**, con fundamento en el contrato privado de arrendamiento que suscribieron el día 18 de agosto de 2010, consistente en la entrega del inmueble arrendado para el día 15 de noviembre de 2014, demostrando ésta la existencia de la relación arrendaticia y la existencia del acuerdo suscrito, evidenciándose además, que el contrato se encuentra vencido, tal como lo reconoció la parte demandada, sin que el demandado haya logrado demostrar la entrega del inmueble arrendado ni algún otro hecho modificativo o impeditivo de la acción pretendida; en consecuencia, es forzoso para este Tribunal declarar procedente la acción intentada, y así se declara.

(...Omissis...)

Por lo que, habiéndose establecido anteriormente, **que el contrato de arrendamiento suscrito se encuentra vencido, y que la parte demandada incumplió con la entrega del inmueble arrendado pautada para el día 16 de noviembre de 2014 –por cuanto el plazo establecido fue hasta el día 15 de noviembre de 2014-; le corresponde a la parte demandada en cumplimiento de la cláusula octava del contrato de arrendamiento que vincula a las partes, el pago de la cantidad de un mil cuatrocientos cincuenta bolívares (Bs.1.450,00) por cada día de retraso en el cumplimiento de la entrega del inmueble arrendado como indemnización de los daños y perjuicios ocasionados al arrendador por la mora en la entrega, contados a partir del día 16 de noviembre de 2014 (inclusive), fecha que debió entregar el apartamento conforme lo acordado ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda (SUNAVI) hasta el día en que resulte definitivamente firme la presente sentencia...**

#### DE LA RECONVENCIÓN

**El demandado en su contestación, reconviene al demandante por cumplimiento de contrato**, alegando que mediante la notificación judicial practicada en fecha 29 de enero de 2013 en el particular quinto, el actor reconvenido ratifica la renovación del contrato, y que la notificación realizada por medio de correo electrónico en fecha 10 de agosto de 2011 es nula, en los mismos términos señalados en la contestación. Señaló que el actor trata de menoscabar sus derechos protegidos en la ley especial en materia de arrendamiento de vivienda vulnerando su derecho a la defensa; y señala que el acuerdo celebrado ante la SUNAVI es simplemente un trámite el cual fue firmado por la accionada en virtud de artimañas y engaños realizados por el actor; por lo que **solicita que se condene a la parte demandante en el cumplimiento del contrato, en el sentido de que permita que la demandada reconviniente siga ocupando el inmueble con su familia y evicción por el goce pacífico del inmueble arrendado; en que cumpla con el término establecido en la cláusula cuarta del contrato; y que sea condenado en costas.**

Por su parte, la parte actora reconvenida, alegó que la reconvenición es inadmisibles por cuanto no es una pretensión en sí sino que constituye una defensa contra la demanda al igual que la contestación de la misma; solicita que se declare la falta de cualidad del ciudadano Jailer Alejo España Aranguren para proponer la reconvenición, por cuanto el acuerdo cuyo cumplimiento se demanda, fue suscrito entre el actor y la compañía anónima Inversiones Coinca, y no con el Sr. Jailer Alejo España Aranguren. También alegó la inepta acumulación de pretensiones, por considerar que el demandado



reconviniente pretende en su reconvencción dos acciones que se excluyen mutuamente y son contrarias entre sí, por cuanto una cosa es el cumplimiento del contrato de arrendamiento y otra totalmente distinta la evicción del mismo, cuestión esta última que no tiene cabida en este procedimiento...

(...Omissis...)

Así pues, **se aprecia de la lectura de la reconvencción propuesta por el demandado, que no se trata de una nueva pretensión, sino que sus defensas son las mismas alegadas en la contestación de la demanda,** a las cuales ya se les dio respuesta en acápite anteriores.

(...Omissis...)

En consecuencia, es inoficioso pasar a analizar la reconvencción planteada, por cuanto los alegatos explanados fueron resueltos por esta juzgadora en la demanda principal, motivo por el cual se declara inadmisibile dicha reconvencción...

En consideración a los motivos de hecho y de derecho explanados, es forzoso para este Tribunal declarar **sin lugar el recurso de apelación ejercido por la parte demandada; se confirma en los términos expresados en esta sentencia la decisión apelada; se declara con lugar el cumplimiento del acuerdo suscrito entre las partes por ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda;** y se condena en costas del juicio y del recurso a la parte demandada por haber resultado vencida en la presente causa...” (Resaltados de la Sala).

Se precisa de la sentencia recurrida *supra transcrita*, que el juez superior analizó tanto la demanda como la reconvencción ofrecida por ambas partes, determinando los sujetos procesales que formaban parte de la relación arrendaticia, circunscrito a personas jurídicas, observando que aún cuando el inmueble está destinado a vivienda, el mismo se encontraba regido por un contrato privado firmado entre las partes en fecha 18 de agosto de 2010, que fuera sometido a intervención del organismo rector competente en materia de arrendamiento de viviendas, (SUNAVI), en el cual, las partes de manera voluntaria y a través de sus apoderados judiciales, acordaron la modificación de la cláusula cuarta (4°) atinente al vencimiento del plazo para la desocupación del inmueble, la cual ya se encontraba vencida, otorgando el demandante “...un tiempo justificado a partir de la presente fecha 21 de enero de 2014, venciendo dicho lapso el día Sábado 15 de noviembre de 2014...”, suscribiéndose ambas partes al cumplimiento de este nuevo acuerdo, y de no lograr dicho convenio, se habilitaría la vía judicial para dirimir la controversia.

Así las cosas, expresa la recurrida, que efectivamente existía un compromiso libre de apremio suscrito entre las partes a través de la vía conciliatoria, ante la Superintendencia

Nacional de Arrendamiento de Vivienda (SUNAVI), sobre la cual se solicita la ejecución de su cumplimiento, acordando la recurrida que la parte accionada no dio cumplimiento a los términos acordados ante el precitado ente administrativo, razón suficiente para declarar sin lugar el recurso de apelación propuesto por la parte demandada, y confirmar la sentencia proferida por el *a quo*, condenando a la hoy recurrente (INVERSIONES COINCA, C.A), al pago de una suma dineraria como indemnización, por cada día de retardo en la entrega del inmueble por parte de la demandada, con ocasión al incumplimiento que ésta misma ha generado.

Analizado lo anterior, la Sala debe advertir que la inconformidad o insuficiencia que en criterio del formalizante puede existir respecto a los motivos objetivamente expresados y confrontados por la Sala respecto de la decisión recurrida, no configura de ninguna manera el vicio de inmotivación, y así lo ha resuelto la Sala en sentencias Nros. 183 y 127 de fechas 25 de mayo de 2010 y 29 de febrero de 2012, respectivamente en cuya oportunidad dejó claro que *“...los motivos escasos o insuficientes, no son subsumibles en el vicio de inmotivación de la decisión, por cuanto éste sólo se verifica cuando hay carencia absoluta de motivos o fundamentos o específicamente en los casos explicados por la doctrina- los cuales en definitiva hacen imposible conocer las razones de lo decidido por el juez respectivo. En todo caso, el desacuerdo que pueda tener el formalizante respecto a los fundamentos dados por el juez en su sentencia, en ningún modo constituye un argumento válido para obtener la declaratoria de nulidad de la sentencia recurrida”*, quedando en consecuencia desechada la delación presentada por el recurrente. Así se decide.

En virtud de todo lo anterior, la Sala desestima la denuncia de infracción del artículo 243 ordinal 4° del Código de Procedimiento Civil. Así se establece.

## II

De conformidad con lo previsto en el numeral 1° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, el formalizante denuncia la infracción por parte de la recurrida, del ordinal 5° del artículo 243 *eiusdem*, por encontrarse la recurrida inficionada del vicio de incongruencia negativa, en los siguientes términos:

“...A los folios 340, 241, 242 y 243 del expediente (...), constan los puntos y fundamentos de la apelación que fueron denunciados, es decir, el *thema*

*decidendum* planteado a la Juez (sic) de la recurrida, los vicios de la sentencia recurrida que fueron señalados por ante esa Alzada (sic), denunciados y sometidos a consideración con la debida fundamentación y razonamiento de la Ley; los cuales entre otros, señalamos los siguientes:

1. Que en la Causa de Primera Instancia (sic), según la Cláusula 1ra. del contrato de arrendamiento es arrendado al presidente de la sociedad mercantil Inversiones Coinca y cuando contestó lo hace el presidente de la sociedad accionada en su propio nombre y como representante legal de la accionada, que la recurrida no se pronunció respecto a ese alegato, que si bien el contrato fue suscrito por la compañía, es para el uso como vivienda, en beneficio del ciudadano que representa y su familia.
2. Que en el acuerdo suscrito en la SUNAVI, el procedimiento previo estuvo viciado, que la notificación enviada por correo electrónico la misma fue efectuada con ocho (8) días de antelación antes del vencimiento del contrato y que luego con la notificación judicial se dice que se está ratificando, siendo ello incorrecto, porque la parte accionada nunca recibió ese correo.
3. Que existen vulneraciones constitucionales respecto a la parte demandada, por cuanto se está vulnerando derechos que son irrenunciables, tal como está estipulado en la Ley Especial de Arrendamientos, por lo que se menoscabó el derecho de defensa a la parte demandada por ser norma de orden público.
4. Que reconvino con la demandada, al interpretar que no hubo notificación, por cumplimiento de contrato para que el demandante le permitiera seguir ocupando el inmueble.
5. Que la parte demandada a seguido pagándolos cánones de arrendamiento,
6. Que es cierto que suscribió un acuerdo en la SUNAVI, pero insiste que se violentaron derechos constitucionales, porque los procedimientos en la Ley Arrendaticia (sic) a su favor son irrenunciables.

Tales alegatos formulados en la audiencia de fecha 8 de marzo de 2016 (...), no fueron objeto de pronunciamiento por el *ad quem*, (...) alegatos estos que son determinantes del dispositivo de la sentencia y que de haber sido resueltos por la recurrida, hubiesen cambiado la suerte del proceso.

Se evidencia de la recurrida tal como lo hemos alegado anteriormente que, de su contenido (...) la misma no resolvió ninguno de los motivos de la apelación, omitiendo todo pronunciamiento con respecto a ellos, no están en la exposición ni en sus razones de hecho y de derecho que le asisten para dictar sentencia, lo que permitió que la parte recurrente no conociera las razones de hecho y de derecho que determinó su vencimiento, el Juez (sic) omitió ceñir su conducta procesal en el mandato legal que le ordena e impone el deber de resolver todos y cada uno de los puntos, elementos o fundamentos que le son sometidos, le puede negar méritos, pero debe resolver positivamente o negativamente a favor de quien lo alega, pero le está vedado o prohibido guardar silencio al respecto y es esto precisamente lo que hizo el Juez (sic) de la recurrida, observándose el vicio de inmotivación (...). La Juez Superior (sic) estaba en el deber, después de haber oído los fundamentos de la apelación, de los alegatos que le fueron sometidos a su consideración, emitir pronunciamiento al respecto por cada uno de ellos (...)

(...*Omissis*...)

Tales alegatos formulados en los Informes presentados ante el Juez Superior (sic), no fueron objeto de pronunciamiento por el *ad quem*, violentando lo dispuesto en los Artículos 12 del Código de Procedimiento Civil (...) y el

Ordinal (sic) 5° del Artículo (sic) 243 ejusdem, (...) alegatos estos que son determinantes en el dispositivo de la sentencia y que de haber sido resueltos por la recurrida, hubiesen cambiado la suerte del proceso.

La trascendencia de esta infracción en el dispositivo del fallo (sic), ya que de haberse resuelto las denuncias, la sentencia recurrida no hubiera sido confirmada por ningún motivo, ya que de declararse con lugar, la sentencia recurrida hubiera comprobado, las vulneraciones de los derechos de mi representado, que no hubo notificación por cumplimiento del contrato, que el verdadero arrendatario era el presidente de la accionada a título personal, ya que era la persona que cancelaba el canon de arrendamiento entre otros alegatos hechos ante el Tribunal de Alzada..." (Cursivas del escrito de formalización).

El formalizante expresa en su segunda denuncia por defecto de actividad, que la sentencia adolece del vicio de incongruencia negativa, en virtud que el juzgador de alzada, no profirió respuesta alguna en relación a alegatos trascendentales tales como: 1) la contestación de la demanda la produce el presidente de la sociedad mercantil Coinca en su propio nombre y como representante legal de la empresa, obviando el hecho que el contrato fue realizado con la persona jurídica; 2) la notificación enviada por correo electrónico en relación al procedimiento previo ante la SUNAVI, estuvo viciado, ya que el mismo se efectuó con ocho días de antelación antes del vencimiento del contrato y luego con la notificación judicial, se dice que se está ratificando, siendo ello incorrecto, porque la parte accionada nunca recibió el correo, 3) las vulneraciones constitucionales respecto a la parte demandada con relación a la irrenunciabilidad de lo estipulado en la Ley Especial de Arrendamiento, 4) que reconvino en la demanda, al interpretar que no hubo notificación, por cumplimiento de contrato para que el demandante le permitiera seguir ocupando el inmueble, 5) que la parte demandada a seguido pagando los cánones de arrendamiento y, 6) en cuanto al acuerdo suscrito ante el SUNAVI, pero en perjuicio de sus legítimos derechos constitucionales.

Adicionalmente indica, que tales alegatos también fueron presentados en informes ante el juez superior, sin que de manera alguna hubiera pronunciamiento de los mismos en la recurrida, por lo cual delata el vicio contenido en el ordinal 5° del artículo 243 del Código de Procedimiento Civil.

**Para decidir la Sala observa:**

En atención a la denuncia *supra* expuesta, resulta necesario establecer con absoluta explicitud que la Constitución tiene un valor normativo inmediato y directo sobre el sistema procesal siendo parte del ordenamiento jurídico, -su parte primordial-, comenzando por los valores superiores consagrados en su artículo 2 y desarrollados, entre otros, como garantías constitucionales, donde destaca la tutela judicial efectiva (artículo 26 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela) y dentro de ésta la consideración del proceso como instrumento para la realización de la justicia (Art. 257 *ibidem*), a través de un debido proceso (Art. 49 *eiusdem*), carácter normativo éste que vincula inmediatamente a la totalidad de los Jueces y Tribunales del Poder Judicial para su enjuiciamiento y aplicación directa e inmediata sobre las leyes y que, involucra un cambio de paradigma en el Derecho Venezolano que obliga a una revisión integral de las instituciones, en el caso de autos, del sistema procesal, de las leyes formales o adjetivas. Con base a ello, conviene no olvidar nunca que la Constitución lejos de ser un mero catálogo de principios, constituye la norma suprema jurídica de aplicación en cuanto a los Jueces y ciudadanos sujetos a ella. Ésta necesidad acuciante surge de la vida del hombre en sociedad, cuando conforme a ello busca arbitrar un sistema eficaz que dé solución a los intereses que se planteen entre sus miembros.

La solución civilizada a tal necesidad es la organización de la justicia y la implementación de un sistema de juzgamiento, según el cual, cualquier persona pueda y deba ser protegida y amparada en el ejercicio pacífico de sus pretensiones para que le sean satisfechas, lo que no quiere decir aceptadas, sino resueltas razonadamente, con arreglo a un Sistema de Justicia y Derecho, en un plazo de tiempo también razonable a lo largo de un debido proceso, que culmina en su parte cognitiva con parte de la Tutela que es el fallo definitivamente firme. Así, el fallo o resolución judicial es uno de los objetivos de la actividad del Estado como garantía de la paz social, pues no debe olvidarse que la finalidad última de la función judicial es resolver definitiva y eficazmente los conflictos que se someten a su conocimiento.

Por eso, el Maestro **E.J. Couture** (Estudios de Derecho Procesal Civil. Tomo I. Ed Depalma), advertía desde hace ya más de medio siglo, sobre la tutela constitucional del Proceso Civil y la transformación política de la Justicia Civil y, en especial de la “Sentencia” como la construcción o diseño más importante de todo el sistema constitucional de Justicia.

La Doctrina acostumbra a considerar la sentencia en sus elementos formales y examinarla bajo las premisas de un hecho, como de un acto o de un documento, como una resolución de pretensiones y excepciones de fondo del conflicto, mientras que, -expresa el maestro Uruguayo -, la *“concepción formal de la sentencia debe ser superada por una concepción sustancial de la misma, en relación al sistema general de las normas jurídicas, lejos de su estructura formal y cerca del pensamiento jurídico Constitucional...”*. Un fallo en que el juez y la justicia vayan todos articulados, dictada desde la Constitución misma, ó como diría **Aristóteles**, en su: *“Ética a Nicómaco”* (Libro V, Capítulo IV),: *“...Ir al Juez, es ir a la Justicia; porque él nos representa la justicia viva y personificada...”*.

Así, mientras se está gestando el andamiaje procesal a través del desarrollo del proceso, todavía no hay Tutela, ella nace tras un proceso, obteniéndose una resolución fundada sobre la *litis* que se planteó, que atienda sustancialmente el núcleo de las pretensiones formuladas por las partes, de manera que ofrezca una respuesta judicial congruente, coherente y exhaustiva con los términos del debate suscitado en el proceso, decidiendo todas y sólo las cuestiones planteadas y que ésta se ejecute debidamente, vale decir, que se otorgue a los ciudadanos una prestación jurisdiccional, una resolución fundada jurídicamente sobre el fondo de la *litis* planteada ante el órgano judicial. Este fallo o resolución judicial que caracteriza parte de la tutela viene apoyada en que la sociedad y en especial las partes en el sistema civil, puedan conocer cuáles han sido los criterios jurídicos que aplicó el juez a las pretensiones y excepciones, que fundamentaron el modo normal de terminación del proceso, pues pudiera ocurrir un desajuste entre el fallo judicial y los términos en que las partes formulan sus pretensiones, al conocer más, menos o cosa distinta de lo pedido, lo cual genera una oscuridad, un punto muerto un elemento no resuelto o resuelto fuera de lo pretendido o con más de lo pedido en el vertimiento de las cargas alegatorias.

Por ello, la congruencia del fallo desde una perspectiva constitucional pretende la mayor inmediación entre lo pedido y lo decidido acercando en forma pétrea la relación entre pretensión, defensa y fallo, evitando en el Proceso Civil el progresivo alejamiento entre Juez y Partes, dando una mayor rigidez a esta relación, como parte de la tutela judicial efectiva y del derecho de defensa y del equilibrio procesal, se busca que no exista un divorcio entre la

praxis del proceso y la realidad social del fallo, lograr la fidelidad alegatoria o teoría del espejo procesal.

Hay que agregar, que la tutela judicial efectiva si bien es ejercitable desde las premisas constitucionales, baja a convertirse en un derecho de prestación no incondicionado y absoluto, sino de configuración legal, que no puede ejercerse al margen del procedimiento legalmente establecido, pues incumbe al legislador la configuración de la actividad judicial y del proceso en cuyo seno se ejercita el derecho fundamental ordenando la satisfacción de las pretensiones y excepciones. Ella constituye una garantía constitucional que se personifica concretamente por obra de las leyes procesales que desarrollan esa garantía y que el Juez en su interpretación, ante un ordenamiento pre-constitucional (CPC 1986) debe ajustar desde la Carta Política (1999).

Entendiendo que la finalidad de la jurisdicción no se agota, entonces, en el aseguramiento de la legalidad formal, sino en el aseguramiento de los valores y principios para cuyos objetivos fue dictada la Constitución, en el entendimiento del fin social del proceso y la decisión justa de la *litis*.

Este desarrollo, en el caso de la **“congruencia del fallo”**, llamada también como principio de la **“jurisdiccionalidad limitada”**, se funda en el poder del justiciable (dispositivo) de fijar el *tema decidendum*, que impide que el mismo exceda de los límites fijados a la controversia por la voluntad de las partes y responde a una resolución del fondo, estimable o desestimable, favorable o desfavorable a las pretensiones y defensas trabadas o contradichas en las oportunidades preclusivas de alegación al objeto del proceso, o a la negativa a entrar a la cuestión de fondo o por falta de cumplimiento de los requisitos exigidos legalmente para acceder a las distintas acciones.

Se vulnera pues, el derechos a la tutela judicial efectiva, si el pronunciamiento judicial **“altera el objeto del proceso”**, su elemento objetivo, causa de pedir, *petitum*, modificando sustancialmente los términos en que se planteó el debate procesal y violando el principio de contradicción, por eso, es deber procesal del juez en la construcción del fallo para tutelar la *litis*, decidir sobre todo y sólo sobre las cuestiones planteadas en la controversia, siempre y

cuando la desviación sea de tal naturaleza que suponga una sustancial modificación en los términos en que discurrió la controversia procesal.

Pero, para que se entienda vulnerada la tutela judicial efectiva de rango constitucional, es necesario se haya incurrido en una incongruencia negativa (**omisiva, minus petita ó citra petita**) de la cuestión planteada cuyo fallo no dé, no resuelva, todas las pretensiones y excepciones, no da una respuesta razonada, y que además, razonablemente, no pueda deducirse del conjunto de la resolución la existencia de una desestimación tácita de la pretensión planteada, circunstancia ésta que se traduce en una denegación técnica de justicia, pues quedó imprejuizado lo que efectivamente fue planteado ante el órgano judicial en el momento procesal oportuno, contrariando el contenido normativo de los artículos 26 y 257 constitucionales.

También tenemos la incongruencia **positiva o extrapetium** (más allá del *thema desidendum*), esta incongruencia por exceso, es un vicio procesal que se produce cuando el órgano judicial concede algo no pedido o se pronuncia sobre una pretensión que no fue oportunamente deducida por los litigantes (**ultra petita**), que se produce en el fallo del órgano judicial e implica un desajuste o inadecuación entre el fallo o la parte dispositiva de la resolución judicial y los términos en que las partes formularon sus pretensiones en el proceso. Constituye una infracción del principio dispositivo y de aportación de las partes que impide al juzgador, en el proceso civil, pronunciamientos sobre aquellas peticiones que no fueron esgrimidas por las partes, en la oportunidad adjetiva y preclusiva, a quienes se les atribuye legalmente la calidad de verdaderos **domini litis** y que conforman el objeto del debate o *tema decidendi* del alcance del pronunciamiento judicial. Éste deberá siempre adecuarse a lo que fue objeto del proceso, delimitado a tales efectos por los sujetos del mismo (partes), por la súplica (*petitum*) y por las máximas de experiencia o conocimiento privado del juez, por la realidad o notoriedad judicial y por los hechos notorios y por el *iura novit curia*, éste último referido al “Derecho” que, permite al juez fundar el fallo en los preceptos legales o normas jurídicas que sean de pertinente aplicación, aunque los litigantes no las hubieren invocado. Esa decisión expresa y positiva que la ley exige (Art. 243.5 CPC) debe mantener al juez en su fallo en relación directa con las cargas alegatorias deducidas en el proceso o invocadas en juicio.



Más concretamente, desde la perspectiva Constitucional, siempre a través del caleidoscopio de la luz constitucional, para que la incongruencia por exceso adquiera relevancia de trascendencia procesal y pueda ser constitutiva de una lesión del derecho a la tutela judicial efectiva (Art. 26 CRBV), se requiere que la desviación o el desajuste entre el fallo judicial y los términos en que las partes hayan formulado sus pretensiones, por conceder más de lo pedido (*ultra petitum*) o algo distinto de lo pedido (*extra petitum*), suponga una modificación sustancial del objeto procesal, con la consiguiente indefensión pues se genera un hecho en el fallo que no fue debatido y la sustracción a las partes del verdadero debate contradictorio, produciéndose un fallo extraño a las respectivas pretensiones de los sujetos del proceso, produciéndose una decisión que toca o se pronuncia sobre temas o materias no debatidas oportunamente en el *íter* adjetivo y respecto de las cuales, por consiguiente, las partes no tuvieron la oportunidad de ejercitar adecuadamente su derecho de defensa, formulando o exponiendo las alegaciones y argumentos que tuvieran por conveniente en apoyo de sus respectivas posiciones adjetivas.

Así, bajo esta visión constitucional de la congruencia, el juzgador sólo está vinculado por la esencia y sustancia de lo pedido y discutido en la carga alegatoria, no por la literalidad de las concretas pretensiones ejercitadas, tal y como han sido formalmente formuladas por los litigantes, de forma que no existirá la incongruencia *extra petitum* cuando el Juez o Tribunal decida o se pronuncie sobre una de ellas que, aun cuando no fuere formal o expresamente ejercitada, estuviere implícita o fuere consecuencia inescindible o necesaria de los pedimentos articulados o de la cuestión principal debatida.

También puede ocurrir una **incongruencia por tergiversación de los hechos y; por *Ultra petita*, por reforma en perjuicio** (*Reformatio in peius*), o *reforma peyorativa*. La **primera** de ellas consiste en un apartamiento por parte del juez que tergiversa los argumentos de hecho contenidos en la demanda o en la contestación, no resolviendo la controversia tal cual como fue planteada por las partes y simultáneamente resuelve algo no pedido. La **segunda**, (incongruencia: reforma en perjuicio) consistente en una interdicción constitucional (prohibición de indefensión) al órgano judicial *ad quem* que conoce por el recurso de gravamen (*tantum devolutum, quantum appellatum*), para que éste no se exceda de los límites de la apelación que está circunscrita al gravamen, “*el agravio es la medida de la*

*apelación*”, sufrido por el recurrente en la recurrida, en otras palabras, es un empeoramiento del gravamen sufrido en la condición jurídica de un apelante, vale decir, que ésta forma o variante de la incongruencia es una proyección de la congruencia en el grado posterior de jurisdicción en vía de recurso.

Bajo una interpretación constitucional, vale decir, a la luz del caleidoscopio de valores principios y garantías constitucionales y su reglamentación procesal, la incongruencia es el desajuste entre el fallo judicial y los términos en que las partes formularon sus pretensiones, concediendo el Juez en su fallo, un irrespeto o desvinculación a lo alegado (hechos), consistente en: más, menos o cosa distinta o tergiversando (modificando) los términos en que discurrió la controversia procesal, vale decir, de lo realmente trabado en el contradictorio, propia de una efectiva denegación de justicia y del derecho a una tutela judicial efectiva. La relevancia constitucional de la incongruencia viene dada, en consecuencia, por la situación de indefensión generada por la alteración de los términos del debate y ésta es de tal naturaleza que supone una trascendental modificación del debate o dialéctica procesal, violándose el contradictorio, el derechos de defensa, pues solo la resolución que se ajusta al debate y a la dialéctica del proceso es una decisión justa. La nulidad de la sentencia, entonces, debe ser la consecuencia de una incongruencia trascendente e importante, y sin posibilidad de posterior saneamiento, que adquiere relevancia constitucional en tanto forma de incongruencia determinante de una situación de indefensión, estando así consagrado él: *iudex iudicare debet secundum allégate el probata partium*, como parte del derecho de defensa que establece el artículo 49.1 de la Carta Política de 1999.

Por eso, el proyecto de Código Procesal Civil, como iniciativa legislativa del Tribunal Supremo de Justicia, ha dispuesto, como objeto y fin, entre otros del instrumento procesal, el de interdictar la incongruencia, a través de la obligación del Juez de la etapa de Juicio de sanear la *litis* trabándola, es decir, de fijar junto con las partes los límites de los extensos escritos de demanda y de contestación, para que ya no yerre éste sobre los límites de las peticiones, generándose una situación de espejo (reflejo idéntico de la carga alegatoria de la *litis* y el fallo) que culmina con una sentencia perentoria que obliga al juez dentro de la hermenéutica de su construcción a que realice: “...una relación lógica entre premisas y

*conclusiones ... con decisión expresa, precisa y positiva, con arreglos a las pretensiones deducidas y las excepciones o defensas opuestas... ”.*

De ello deriva que el fallo no puede entenderse como un único silogismo cuya premisa mayor está constituida por una norma abstracta y la premisa menor por los elementos de hecho, y la conclusión por la aplicación de aquella a ésta (lógica), sino que a los efectos de no incurrir en incongruencias, como dice **Rosenberg** (Tratado de Derecho Procesal Civil. Tomo II, pág 331. Ed EJE. 1955), no se trata de un solo silogismo (silogismo único), sino de tantos como sean las pretensiones u oposiciones planteadas en el proceso, y que aquéllos a su vez se apoyan en silogismos auxiliares derivados en las menciones contenidas en la norma o normas aplicables al caso y, agregando con **Gozaini** (Derecho Procesal Civil. Tomo I, pág 663, Ed EDIAR. 1992), la voluntad, pues, la sentencia no es un simple silogismo, también es una voluntad, por ello **Guasp**, señala que: “... se olvida que el resultado al que llega el juez, y que expresa en la sentencia, es el fruto, no de un juicio lógico objetivo realizado por el órgano jurisdiccional a base de los materiales recogidos en el proceso, sino de una convicción psicológica que no está o no debe estar sometida, en cuanto a su formación, a reglas fijadas a priori, y en la que entran o puedan entrar, en lo que a valoración de los hechos se refiere, no sólo razonamientos puros, sino simples expresiones, creencias e incluso típicos actos de voluntad... ”.

En estos últimos entran la positivización de los valores constitucionales, el desarrollo inmediato de sus principios y garantías constitucionales y del derecho en general bajo su interpretación sometida al valor justicia, a las máximas de experiencia, a las notoriedades judiciales y los hechos notorios que logran la humanización del fallo teniéndose al ser humano como su destinatario, volviendo al “*sentiré*” como valor etimológico del cual parte y al cual llega la realización de la justicia. La humanización del Derecho es la vía para la consecución de la Justicia. (Arts. 2 y 257 CRBV).

La sentencia, vista esa dualidad, se encuentra dentro del ojo de la tormenta procesal y es labor de los jueces, emitir un pronunciamiento sobre todo lo que forma parte del *thema decidendum*, siendo obligatorio para el *ad quem*, en el *sub iudice* pronunciarse en relación con los alegatos expuestos por las partes, tanto en el escrito libelar por lo que respecta a los

demandantes, así como lo expresado por la accionada en su escrito de contestación a la demanda, los cuales constituyen el fundamento de su defensa y que conformaron la trabazón de la *litis*.

En atención a lo *supra* expresado, esta Sala acuerda oportuno verificar el pronunciamiento emitido por la Alzada, a los fines de verificar el vicio delatado por el formalizante. En tal sentido, se colige con relación a los siguientes alegatos:

1.- La contestación de la demanda la produce el presidente de sociedad mercantil COINCA C.A., en su propio nombre y como representante legal de la empresa, obviando el hecho que el contrato fue realizado con la persona jurídica, de lo cual la recurrida puntualizó lo siguiente:

“...Respecto al alegato de la representación judicial de la parte demandada, referido a que el contrato de arrendamiento del apartamento cuya desocupación se demanda, está suscrito por la sociedad mercantil INVERSIONES COINCA, C.A., pero los derechos, condiciones y obligaciones giran en torno al ciudadano JAILER ALEJO ESPAÑA ARANGUREN, quien lo ocupa y lo posee con su familia como vivienda, siendo que los derechos que se puedan desprender de la relación arrendaticia y de la Ley competente, benefician a este y su entorno familiar, como inquilinos y ocupantes del inmueble, objeto del contrato, lo cual no fue previsto por la parte actora; este Tribunal observa, que en el contrato de arrendamiento suscrito el 18 de agosto de 2010, aparece por una parte, el ciudadano Hugo López Díaz, procediendo en su carácter de Director de Operaciones de la sociedad mercantil Inmobiliaria Quinta Avenida C.A., sociedad que actúa en nombre de Daniel Cortez Cortez Meertens, quien es propietario del inmueble, y que a los efectos del contrato se denominó LA ARRENDADORA, **y por la otra, la sociedad mercantil Inversiones Coinca, C.A., representada en ese acto por el ciudadano Jailer Alejo España Aranguren, en su carácter de presidente de la mencionada compañía, y no como persona natural;** por lo tanto, de conformidad con lo previsto en el artículo 138 del Código de Procedimiento Civil “...Las personas jurídicas estarán en juicio por medio de sus representantes según la ley, sus estatutos o sus contratos...”. **En consecuencia, siendo que el contratante fue la sociedad mercantil Inversiones Coinca, C.A., se desecha el alegato de la parte demandada referido a que los efectos del contrato de arrendamiento recaen sobre el presidente de la compañía como persona natural.** (...)...” (Resaltados de la Sala).

2 La notificación enviada por correo electrónico en relación al procedimiento previo ante la SUNAVI, estuvo viciado, ya que el mismo se efectuó con ocho días de antelación antes del vencimiento del contrato y luego con la notificación judicial, se dice que se está

ratificando, siendo ello incorrecto, porque la parte accionada nunca recibió el correo. Sobre el particular el juzgador de alzada expuso:

“...Considerando quien decide, que no obstante que en dicha notificación se ratificó otra notificación realizada mediante correos electrónicos, señalándose: ‘Ratificamos en este acto, la no renovación del contrato de arrendamiento, realizada por la INMOBILIARIA QUINTA AVENIDA C.A., en fecha 10 de agosto de 2011 y se lo volvemos a participar la no renovación del contrato de arrendamiento.’. Y que **los referidos correos resultaron desechados en texto anterior de esta sentencia; dicha notificación judicial logró el fin al cual estaba destinada, esto es, poner en conocimiento de la arrendataria la voluntad del arrendador de no prorrogar el contrato conforme el contenido de los particulares señalados en la misma.** Así se establece.

A tal notificación se le otorga el pleno valor que de ella emana, al haber sido realizada por un funcionario público que da fe de lo presenciado; y, haberse limitado la representación de la demandada a impugnarla por considerarla nula; sin tacharla formalmente, conforme lo dispuesto en el artículo 438 y siguientes del Código Adjetivo. En virtud de ello se desechan los argumentos de impugnación de la notificación, y se establece que de la misma se infiere la voluntad de la arrendadora de no prorrogar el contrato (...), adminiculándose esta notificación con el acuerdo suscrito ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, en el cual el representante legal de la sociedad mercantil Inversiones Coinca...”. (Resaltados de la Sala).

3.- Las vulneraciones constitucionales con respecto a la parte demandada con relación a la irrenunciabilidad de lo estipulado en la Ley Especial de Arrendamiento. En relación a este alegato el *ad quem* claramente señaló:

“...Con relación a la violación del orden público aducida por la parte demandada conforme se señaló supra al inicio de la motivación de esta decisión; se observa, que la representación judicial de la sociedad mercantil demandada alegó que en el acuerdo suscrito por ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, para la entrega del inmueble arrendado, se incurrió en una serie de violaciones de derecho que menoscabaron derechos legales y constitucionales a la demandada, **toda vez que implicó la renuncia a tales derechos.** Al respecto, cabe señalar, **que no se constata en este caso la vulneración al orden público que aduce la representación judicial de la parte demandada apelante, toda vez que en ningún caso, el arrendatario renunció a los atributos que le corresponden como arrendatario, en garantía de sus derechos de defensa y debido proceso,** además, se evidencia del acta emanada de la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda que, en dicho organismo **ambas partes estuvieron acompañados de abogados, se les dio derecho de palabra, resolvieron acordar un plazo para la entrega del inmueble arrendado, desde el 21 de enero de 2014 hasta el 15 de noviembre de 2014; y se dejó constancia que ante el incumplimiento del acuerdo, se habilitaba la vía judicial, a los fines que los Tribunales de la República pudieran decidir sobre el fondo de la controversia;** procedimiento que se llevó conforme la Ley para la Regularización para el Control de Arrendamiento de Vivienda, y

en ningún caso se vulneraron las disposiciones contenidas en los artículos 6 y 32 de la citada Ley...”. (Resaltados de la Sala).

4.- Que reconvino en la demanda, al interpretar que no hubo notificación, por cumplimiento de contrato para que el demandante le permitiera seguir ocupando el inmueble. En tal sentido, la recurrida especificó lo siguiente:

“...DE LA RECONVENCIÓN

El demandado en su contestación, reconviene al demandante por cumplimiento de contrato, alegando que mediante la notificación judicial practicada en fecha 29 de enero de 2013 en el particular quinto, el actor reconvenido ratifica la renovación del contrato, y que la notificación realizada por medio de correo electrónico en fecha 10 de agosto de 2011 es nula, en los mismos términos señalados en la contestación. Señaló que el actor trata de menoscabar sus derechos protegidos en la ley especial en materia de arrendamiento de vivienda vulnerando su derecho a la defensa; y señala que el acuerdo celebrado ante la SUNAVI es simplemente un trámite el cual fue firmado por la accionada en virtud de artimañas y engaños realizados por el actor; por lo que solicita que se condene a la parte demandante en el cumplimiento del contrato, en el sentido de que permita que la demandada reconviniente siga ocupando el inmueble con su familia y evicción por el goce pacífico del inmueble arrendado; en que cumpla con el término establecido en la cláusula cuarta del contrato; y que sea condenado en costas.

Por su parte, la parte actora reconvenida, alegó que la reconvencción es inadmisibles por cuanto no es una pretensión en sí sino que constituye una defensa contra la demanda al igual que la contestación de la misma; solicita que se declare la falta de cualidad del ciudadano Jailer Alejo España Aranguren para proponer la reconvencción, por cuanto el acuerdo cuyo cumplimiento se demanda, fue suscrito entre el actor y la compañía anónima Inversiones Coinca, y no con el Sr. Jailer Alejo España Aranguren. También alegó la inepta acumulación de pretensiones, por considerar que el demandado reconviniente pretende en su reconvencción dos acciones que se excluyen mutuamente y son contrarias entre sí, por cuanto una cosa es el cumplimiento del contrato de arrendamiento y otra totalmente distinta la evicción del mismo, cuestión esta última que no tiene cabida en este procedimiento. Y finalmente, a todo evento dio contestación a la reconvencción.

(...Omissis...)

Así pues, se aprecia de la lectura de la reconvencción propuesta por el demandado, que no se trata de una nueva pretensión, sino que sus defensas son las mismas alegadas en la contestación de la demanda, a las cuales ya se les dio respuesta en acápite anteriores.

En este sentido, la doctrina patria ha venido sosteniendo que cuando la mutua petición o reconvencción, no introduce hechos nuevos al debate, y se equipara a un rechazo puro y simple de los términos de la demanda, la misma se torna en inoperante e inadmisibles. Ello es así, en virtud de que una reconvencción planteada en los referidos términos, no se constituye en una nueva demanda del demandado contra el demandante, y no teniendo por objeto obtener el reconocimiento de un derecho o el resarcimiento de unos daños; impiden el ejercicio del derecho a la defensa por parte del actor reconvenido,

quien se verá privado de expresar razones y demostrar hechos, lo cual, por constituirse en un obstáculo para el ejercicio de un acto fundamental del proceso, atenta contra los principios de contradicción e igualdad procesal (Ver Sentencia N° 1722 de la Sala Constitucional, Exp. N° 08-0638, con ponencia de la Magistrada Dra. Carmen Zuleta de Merchán). **En consecuencia, es inoficioso pasar a analizar la reconvencción planteada, por cuanto los alegatos explanados fueron resueltos por esta juzgadora en la demanda principal, motivo por el cual se declara inadmisibles dicha reconvencción.** Así se decide...”. (Resaltados de la Sala).

5.- En cuanto al hecho de que la parte demandada continuó pagando los cánones de arrendamiento, la Alzada puntualizó que:

“...Marcado como “Legajo de Recibos” la demandada reconviniente presentó una serie de documentales que prueban el pago de sus obligaciones respecto de los cánones, en tal sentido se observa que tal hecho no es un punto controvertido en este proceso por lo que debe desecharse del juicio...”.

6.- Por último, el formalizante adujo expresamente lo siguiente: “...*en cuanto al acuerdo suscrito ante la SUNAVI, pero en perjuicio de sus legítimos derechos constitucionales...*”. Sobre el particular, acuerda esta Sala que resulta un dicho aislado del recurrente, del cual resulta imposible albergar pronunciamiento por parte de la recurrida, puesto que, de dicha manifestación imprecisa, no resulta posible concatenar alguna respuesta por parte de la Alzada. Así se establece.

Así las cosas, y de los extractos pertinentes recogidos de la recurrida *supra* explanados, esta Sala ha evidenciado de manera palmaria que el juzgador de alzada dio efectiva respuesta en sus motivaciones a los puntos señalados por el formalizante, siendo inequívoco su pronunciamiento, independientemente, de si el mismo satisface o no la pretensión del recurrente, quedando con ello desechada la infracción del ordinal 5° contenido en el artículo 243 del Código de Procedimiento Civil. Así se decide.

Por lo antes expuesto, concluye esta Sala de Casación Civil, que la recurrida no se encuentra inficionada del vicio de incongruencia negativa, contenido en el ordinal 5° del artículo 243, sin existir de igual forma, vulneración al precepto legal establecido en el artículo 12 del citado Código. En consecuencia, se desestima la presente denuncia. Y así se decide.

**DENUNCIAS POR INFRACCIÓN DE LEY****I**

De conformidad con lo previsto en el numeral 2° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, en concordancia con el artículo 320 *eiusdem*, el formalizante denuncia la infracción por parte de la recurrida, del ordinal 5° del artículo 343 *ibídem*, por error de pronunciamiento, los artículos 12, 509 y 510 de la Ley Adjetiva Civil, y el 1.395 de la Ley Sustantiva Civil, por falta de aplicación, en los siguientes términos:

“...El Juez (sic) de la recurrida no tomó en cuenta las pruebas promovidas por la parte accionada en lo que respecta a los comprobantes de depósitos bancarios que corren insertos a los folios 251 al 265 del presente expediente.

Unos de los puntos que fueron sometidos ante la Juez (sic) de Alzada en la Audiencia de fecha 8 de marzo de 2016 (...), para su consideración y que ésta no resolvió no tampoco el Juez a quo, es que según la Cláusula 1ra (sic) del contrato in comento, el inmueble objeto del contrato de arrendamiento, fue arrendado al presidente de la sociedad mercantil inversiones Coinca y cuando se dio contestación a la demanda propuesta por la parte actora reconvenida, lo hace el presidente de la sociedad accionada (...), alegándose en esa misma audiencia que, la recurrida no se pronunció con respecto a ese alegato, que si bien el contrato fue suscrito por la compañía, el inmueble es para el uso como vivienda, en beneficio del ciudadano que representa y su familia.

Dentro de las pruebas promovidas (...), se encuentran las copias de los depósitos bancarios contentivos del pago de arrendamiento; (...) llamando la atención (...) que quien realiza los depósitos (...), era el Ciudadano JAILER ALEJO ESPAÑA ARANGUREN (sic), (...).

(...Omissis...)

Las pruebas promovidas por mi representado, además de tener como objeto probar el pago del canon de arrendamiento, también de las mismas se desprende el fin de que con ella se evidencia (...); la cualidad del Ciudadano Jailer Alejo España Aranguren, de actuar en juicio como persona natural, primero porque es la persona que junto con su grupo familiar ocupa y usufructúa el inmueble, además es la persona quien realiza el pago del canon de arrendamiento y esto es de conocimiento de la parte actora reconvenida en el presente juicio.

Con respecto a este punto (...); la recurrida en su parte motiva dejó lo siguiente (...):

‘...En consecuencia, siendo que el contratante fue la sociedad mercantil Inversiones Coinca, C.A., se desecha el alegato de la parte demandada, referido a que los efectos del contrato de arrendamiento recaen sobre el presidente de la compañía como persona natural...’.

Es importante (...), traer a colación los términos del contrato de arrendamiento, es decir, quienes suscriben el contrato y su objeto, que fue lo que exactamente se estableció en el mismo y cuál fue su alcance.

(...Omissis...)



1. Los suscribientes del contrato de arrendamiento del caso de marras, son dos (2) personas jurídicas.
2. El objeto del contrato de arrendamiento es un inmueble destinado a vivienda.
3. Las personas jurídicas, no arriendan inmuebles para ser destinados para sí y para su familia, a menos que sean aquellos para destinarlos como domicilio, que no es el presente caso.
4. Se aprecia, se desprende que en el fondo, el contrato y su objeto están destinados para una persona natural y su familia.
5. Se observa que el contrato producido en autos, suscrito por las partes, no tiene otro motivo que encubrir (sic) un contrato de arrendamiento entre una persona jurídica (arrendador) y una persona natural (arrendataria), ello con el fin de evadir la protección que por Ley le corresponde o pueda corresponderle al inquilino como persona natural y a su familia (...).

Al no atribuirle el Juez de Alzada valor probatorio a las documentales contentivas de los comprobantes de depósitos bancarios, asumió una conducta negativa y con esa conducta el Juez infringe el Artículo 509 de la Ley Adjetiva Civil, el cual ordena analizar y juzgar todas las pruebas, expresando siempre cual es su criterio, que si bien lo expresa porque a su decir, el objeto del juicio no es el pago de canon de arrendamiento, pero es el caso que de haberle atribuido valor probatorio, hubiese llegado a la conclusión de que el contrato de arrendamiento está suscrito por una persona natural y al ser así por un mandato legal tenía que proteger al inquilino y su familia de seguir ocupando el inmueble, por una parte y por la otra de haber determinado que el arrendatario es una persona natural y haber concluido que el Acta suscrita en fecha 21 de enero de 2014 por ante la Superintendencia Nacional de Arrendamientos de Vivienda, no es un contrato donde se haya dado los supuestos de hechos de procedencia para ser considerado un acuerdo mediante el cual la parte demandada haya adquirido obligación alguna.

Esta infracción influye decisivamente en la parte dispositiva del fallo, porque si las documentales contentivas de los depósitos bancarios, como pago del canon de arrendamiento que realizaba el Ciudadano (sic) JAILER ALEJO ESPAÑA ARANGUREN, hubiesen sido apreciadas y dado el valor probatorio respectivo; hubieran sido tomadas en consideración, el recurso hubiera sido declarado sin lugar y si hubiera declarado sin lugar la acción propuesta...” (Resaltados de la Formalización).

En el marco de una denuncia por infracción de ley, el formalizante delata la violación por parte de la recurrida del ordinal 5° del artículo 243 del Código de Procedimiento Civil, por error de pronunciamiento, el cual se extiende a los artículos 12, 509 y 510 del mencionado Código y la falta de aplicación del artículo 1.394 del Código Civil, sustentando su denuncia, sobre la base de que el inmueble objeto del contrato de arrendamiento en realidad había sido arrendado a una persona natural y su familia, y no a una persona jurídica, la cual se utilizó para evadir la protección especial de la Ley en esta materia, alegando que

esta conclusión devenía de las probanzas presentadas en juicio a través de los recibos de pagos por concepto de canon de arrendamiento, los cuales venía cancelando el ciudadano Jailer España, por lo que, de haber sido valorados por el *ad quem*, la demanda hubiera sido declarada sin lugar.

**Para decidir la Sala observa:**

El formalizante en su denuncia plantea la infracción del ordinal 5° del artículo 243 del Código de Procedimiento Civil, entendiendo esta Sala que existe un error material atinente a la transcripción del número del artículo delatado, por lo cual en aplicación de lo previsto en los artículos 26 y 257 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, asume que se refiere a la infracción del ordinal 5° del artículo 243 de la Ley Adjetiva Civil, el cual, a criterio de esta Máxima Instancia Civil atiende a la presente delación, cuyo contenido legal señala:

“Artículo 243: Todas las sentencias deben contener:

(...Omissis...)

5° Decisión expresa, positiva y precisa con arreglo a la pretensión deducida y a las excepciones y defensas opuestas, sin que en ningún caso pueda absolverse de la instancia...”.

Adicionalmente el recurrente alude que la precitada infracción, vale decir el error de pronunciamiento, se extiende a los artículos 12, 509 y 510 del Código de Procedimiento Civil, para finalmente señalar, que la recurrida aplicó falsamente el artículo 1.394 del Código Civil, todo ello, al no pronunciarse con relación a las pruebas promovidas por la parte accionada, para luego manifestar de manera confusa, en la misma denuncia en relación a la valoración proferida por el juzgador de alzada, “...*que si bien lo expresa porque a su decir, el objeto del juicio no es pago del canon de arrendamiento, pero es el caso que de haberle atribuido valor probatorio, hubiese llegado a la conclusión de que el contrato de arrendamiento está suscrito por una persona natural...*”, con lo cual acusa el vicio del silencio de prueba.

Como puede observarse de la transcripción del texto de la denuncia, el recurrente de manera indebida, nuevamente entremezcla y yerra en su formalización, al delatar en un recurso de fondo, la infracción de los artículos 12 y 243 ordinal 5° del Código de

Procedimiento Civil, por lo cual esta Sala recoge y reitera lo expuesto en la primera delación, llamando nuevamente la atención del formalizante, en cuanto al desconocimiento y la temeridad, con que presenta el recurso extraordinario de casación, evidenciándose el desconocimiento de la técnica básica y requerida para actuar ante esta Máxima Instancia Civil.

Sin embargo, y lejos de rechazar el planteamiento del formalizante dado el error advertido, la Sala observa que el argumento central de la **denuncia** se refiere al vicio de silencio de pruebas y, en ese sentido, pasa a resolver la delación.

Adicionalmente, acusa el formalizante dentro de los argumentos denunciados, la violación del artículo 1.394 del Código Civil, norma que define las presunciones, por falta de aplicación, infracción que se produce cuando se niega vigencia a una norma dispuesta para resolver el conflicto; sin embargo, ello solo consiste en un enunciado sin fundamentación alguna.

Sobre el particular, esta Sala se ha pronunciado de manera reiterada, señalando que “... *si la denuncia está referida al vicio de falta de aplicación de una norma jurídica, es porque ésta, aún cuando regula un determinado supuesto de hecho, se niega su aplicación o subsunción en el derecho, bien porque el juez la considera inexistente, o por desconocimiento de su contenido, o porque presume que no se encontraba vigente, aún cuando ella estuviese promulgada o no hubiese sido derogada. Esta omisión conduce a la violación directa de la norma, pues, bajo este supuesto, la situación sometida a conocimiento, ha debido ser decidida de conformidad con el precepto legal que efectivamente planteaba la solución y que el juez respectivo no aplicó...*”. (Vid. Sentencia de fecha 1 de marzo de 2.012, caso: Eli Lilly And Company contra Laboratorios Leti S.A.V y otros).

Establecido lo anterior, la Sala considera necesario transcribir la parte pertinente del fallo del *ad quem*, que indica lo siguiente:

“...B. Pruebas aportadas por la parte demandada:

Junto al escrito de contestación a la demanda:

(...Omissis...)

3. Consignó en copias fotostáticas simples, **legajo de comprobantes de depósitos bancarios hechos por el ciudadano Jailer Alejo España Aranguren**, en un principio a la Inmobiliaria Quinta Avenida, C.A.; y

posteriormente al ciudadano Daniel Cortez Cortes Meertens, que rielan a los folios 251 al 265. **Los anteriores documentos no se les atribuye valor probatorio en este juicio, por cuanto el pago del canon de arrendamiento no es objeto de la presente controversia...**” (Resaltados de la Sala).

De la transcripción parcial de la recurrida se desprende, que el *ad quem* emitió juicio de valor con relación a las probanzas aportadas en el proceso por el hoy recurrente, y específicamente, con relación al legajo de comprobantes de depósitos bancarios realizados por el ciudadano Jailer España, el juzgador de alzada consideró que los referidos documentos no aportaban significancia dentro del juicio, pues la *litis* correspondía con el cumplimiento de contrato, razón por la cual, en su desiderátum consideró que dichas pruebas carecían de valor dentro del proceso ventilado, en tal sentido e independientemente que este pronunciamiento satisfaga o no la pretensión del formalizante, esta Sala evidencia que el juez se circunscribió a decidir de manera razonada, sobre la causa bajo su conocimiento, siendo imposible deducir una nueva pretensión como sugiere el recurrente se hubiera producido, de la valoración de las probanzas sobradamente mencionadas. Así se establece.

En consecuencia, se declara improcedente la denuncia de infracción de los artículos 243 ordinal 5°, 12, 509 y 510 del Código de Procedimiento Civil por error de pronunciamiento y 1.394 del Código Civil por falta de aplicación. Así se decide.

## **II**

De conformidad con lo previsto en el numeral 2° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, en concordancia con el artículo 320 *eiusdem*, el formalizante denuncia la infracción por parte de la recurrida de los artículos 1.258 del Código Civil por falsa aplicación, y 47, 58 y 128 de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, por falta de aplicación, en los siguientes términos:

“...tal y como lo dejó establecido la recurrida, la acción incoada tiene por objeto el cumplimiento de un acuerdo suscrito por las partes en fecha 21 de enero de 2014, por ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda y el cual, presuntamente, tenía como fecha tope de cumplimiento, la fecha (sic) del 14 de noviembre del mismo año 2014, pero es el caso que en la misma acción propuesta se obligó la parte accionada, también consta de otra pretensión en el sentido de reclamar una indemnización por daños y perjuicios ocasionadas al arrendador por el presunto incumplimiento por parte accionada (sic)siendo el monto indemnizado y acordado tanto por el Tribunal *a quo* como

por el *ad quem*, de Bs 1.450,00 diario desde la fecha del 16 de noviembre de 2014, según lo pacta en la cláusula Octava del contrato suscrito por las partes. Ahora bien, con respecto a esta pretensión ha sido criterio de los tribunales de instancia de la licitud de este tipo de cláusulas penales en los contratos de arrendamiento, más cuando las mismas superan el canon de arrendamiento establecido por el organismos competente según la Ley. (...) cuestión ésta que no fue observada por la Alzada, por una parte, y por la otra, el pago de una posible indemnización por causa de algún retardo en cumplir alguna obligación asumida por la demandada, no formó parte, ni se propuso ni se acordó en la referida “ACTA DE AUDIENCIA CONCILIATORIA” (sic), de fecha 21 de enero de 2014, suscrita por ante el organismo administrativo en materia arrendaticia, y si no fue parte del Acta conciliatoria, mal pudo haber sido condenada la parte accionada a pagar indemnización por daños y perjuicios, tal decisión implica infracción de la recurrida del Artículo 1258 (sic) del Código Civil, concretamente en su Parágrafo Segundo por Falta de Aplicación, toda vez que esta indemnización no formó parte del procedimiento administrativo previo y mucho menos del Acta de Audiencia Conciliatoria.

...La Ley de Arrendamiento de Viviendas, ésta protege al arrendatario y propende al interés social y no mercantilización de la vivienda destinada al alquiler, (...) No es que esté prohibido que las partes pacten una indemnización por el retardo en la entrega de un inmueble en los casos de arrendamientos de viviendas, pero ésta no puede ser desproporcional y excesiva con respecto al canon pactado (...), pues se estaría desvirtuando el mismo, tal como lo prevén los Artículos 47, 58 y 128 de la Ley Para La Regularización y Control De Los Arrendamientos De Vivienda (sic).

En el caso de marras, la parte actora reclama el pago de una indemnización prevista en la Clausula Octava del Contrato de Arrendamiento, que a todas luces supera con creces el canon de arrendamiento pactado (...), lo que viene siendo contraria a derecho por ser excesivamente exagerada (...), ya que además significa un enriquecimiento sin causa (...), lo cual es contrario al orden público.

La recurrida al haber condenado a nuestro representado, al pago de Bs. 1.450,00 “*por cada día de retraso en el cumplimiento de la entrega del inmueble arrendado como indemnización de los daños y perjuicios ocasionados al arrendador por mora en la entrega (...)*”, infringe las normativas denunciadas, toda vez que, tal como lo hemos alegados (sic), tal pretensión no forma parte del Acta de Audiencia Conciliatoria (...), por una parte y por otra, es desnaturalizar el contenido social de la materia arrendaticia.

(...Omissis...)

Las infracciones denunciadas has (sic) sido determinantes en el dispositivo del fallo, toda vez que ha originado que nuestro representado haya sido condenado al pago de un concepto a todas luces improcedente”. (Cursivas y mayúsculas de la formalización).

Acusa el formalizante en su segunda denuncia que la recurrida infringe los artículos 1.258 del Código Civil por falsa aplicación, así como los artículos 47, 58 y 128 de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, por falta de aplicación,

al haber el juez de alzada acordado el pago de una suma de indemnización a favor del demandante, que no sólo supera el monto del mismo canon de arrendamiento, sino que además, no fue objeto de lo peticionado por el demandante dentro del acuerdo suscrito ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, cuyo cumplimiento es el objeto de la *litis* demandada.

**Para decidir la Sala observa:**

Ante el presente planteamiento, considera esta Sala preciso revisar lo siguiente:

De los folios tres (3) al siete (7) del expediente, se colige que la demanda contiene la solicitud de cumplimiento específicamente del acuerdo suscrito por las partes en contienda, ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento en fecha 21 de enero de 2014, el cual tiene por objeto materializar la entrega del bien inmueble al demandante, del cual hace uso en carácter de inquilino el ciudadano Jailer España, según lo acordado en el contrato.

Así mismo dentro del petitorio, específicamente en el punto tercero del referido escrito de demanda, el ciudadano Daniel Cortez solicitó “...*la cancelación de la cantidad de Mil Cuatrocientos Cincuenta Bolívares (Bs. 1.450,00) diarios, por cada día de atraso en la entrega del inmueble arrendado, causado desde el 16 de noviembre de 2014, fecha que debió entregar el apartamento )inclusive) hasta la entrega efectiva del mismo, como estimación de los daños y perjuicios convenidos contractualmente...*”.

En este sentido, del libelo de la demanda se desprende lo siguiente:

“...acudo ante su competente autoridad ñpara demandar el **CUMPLIMIENTO DEL ACUERDO SUSCRITO POR ANTE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA**, en fecha 21 de enero de 2014, entre mi mandante y la sociedad mercantil **INVERSIONES COINCA C.A.**, (...).

**DE LOS HECHOS**

“A”

**DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

(...Omissis...)

Establecen las cláusulas Cuarta, Quinta Sexta, Octava, Décima Segunda, Décima Tercera, Décima Cuarta, Décima Quinta y Décima Sexta del contrato de arrendamiento en cuestión, lo siguiente:

(...Omissis...)

‘**OCTAVA:** (...Omissis...). Todo retardo o demora en la devolución del inmueble arrendado compromete y obliga a **LA ARRENDATARIA** a pagar a **EL ARRENDADOR** la cantidad de MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA BOLÍVARES SINCÉNTIMOS (Bs. 1.450,00) por cada día de retraso, como estimación de daños y perjuicios causados por la demora (...)’.

(...Omissis...)

### CONCLUSIONES

(...Omissis...)

Ahora bien, una vez vencido el contrato acudimos ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda a fin de solicitar la restitución de la situación jurídica afectada, acordando el arrendador y el arrendatario ante el funcionario respectivo, que este procedería a entregar el inmueble a más tardar el 15 de noviembre de 2014, y en caso de no cumplir quedaba habilitada la vía judicial.

(...Omissis...)

### PETITORIO

Por todo lo antes señalado acudo a su competente autoridad para demandar el **CUMPLIMIENTO DEL ACUERDO CONCILIATORIO SUSCRITO POR ANTE LA SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA**, en fecha 21 de enero de 2014, entre mi mandante y la compañía **INVERSIONES COINCA C.A.**, (...)

(...Omissis...)

**TERCERO:** A la cancelación de la cantidad de Mil Cuatrocientos Cincuenta Bolívares (Bs 1.450, 00) diarios, por cada día de atraso en la entrega del inmueble arrendado, causados desde el 16 de noviembre de 2014, fecha en que debió entregar el apartamento (inclusive) hasta la entrega efectiva del mismo, como estimación de lo (sic) daños y perjuicios convenidos contractualmente...”. (Resaltados del libelo de demada).

Ahora bien, en relación con el referido petitorio inserto en el libelo de demanda, la alzada en la oportunidad de proferir su decisión de mérito dejó establecido lo siguiente:

“...Con relación a lo expresado por el **apoderado judicial de la parte demandada**, respecto al petitorio contenido en el particular tercero de la demanda, que **rechazó, negó y contradijo por cuanto aduce que su representado no convino ni podrá ser condenado a pagar la suma de Bs. 1.450,00 por cada día de un supuesto e inexistente retraso en la entrega del inmueble, debido a que el contrato se encuentra vigente, no se ha terminado o extinguido, pero además porque estos daños y perjuicios que pretenden le sean indemnizados** no pueden hacerse valer bajo un falso supuesto, ni bajo violaciones o menoscabos de derechos, que **no se encuentran expresados ni convenidos en ninguna cláusula del contrato**.

Se observa, que en el **contrato de arrendamiento suscrito el 18 de agosto de 2010 entre las partes**, admitida por ambos su existencia, en la **cláusula octava**, se estableció expresamente lo siguiente:

“OCTAVA: Será de la exclusiva cuenta de LA ARRENDATARIA todas las reparaciones menores que no excedan en su monto de la cantidad de un canon de arrendamiento; y que necesite el inmueble arrendado durante la vigencia de este contrato, tales como; pintura interior, reparaciones de paredes, puertas, ventanas, acondicionamiento de sanitarios, plomería, electricidad, etc., comprometiéndose a conservarlo y devolverlo al finalizar el presente contrato en el mismo perfecto estado en que lo recibió. **Todo retardo o demora en la devolución del inmueble arrendado compromete y obliga a LA ARRENDATARIA a pagar EL ARRENDADOR la cantidad de MIL CUATROCIENTOS CIENCIENTA BOLÍVARES (Bs.1.450,00) por cada día de retraso, como estimación de los daños y perjuicios causados por la mora...**”.

Por lo que, habiéndose establecido anteriormente, que el contrato de arrendamiento suscrito se encuentra vencido, y que la parte demandada incumplió con la entrega del inmueble arrendado pautada para el día 16 de noviembre de 2014 –por cuanto el plazo establecido fue hasta el día 15 de noviembre de 2014-; le corresponde a la parte demandada en cumplimiento de la cláusula octava del contrato de arrendamiento que vincula a las partes, el pago de la cantidad de un mil cuatrocientos cincuenta bolívares (Bs.1.450,00) **por cada día de retraso en el cumplimiento de la entrega del inmueble arrendado como indemnización de los daños y perjuicios ocasionados al arrendador por la mora en la entrega**, contados a partir del día 16 de noviembre de 2014 (inclusive), fecha que debió entregar el apartamento conforme lo acordado ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda (SUNAVI) hasta el día en que resulte definitivamente firme la presente sentencia; y así se declara...”. (Resaltados de la Sala).

Precisa el formalizante que, la alzada incurrió en el vicio de falsa aplicación del párrafo segundo del artículo 1.258 del Código Civil, al acordar una indemnización que no formaba parte del acuerdo conciliatorio suscrito ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, sobre el cual, como se desprende de los folios 63 y 64 de la pieza 1/1 del expediente, se circunscribió a un acuerdo conciliatorio entre las partes, ante un funcionario competente en vía administrativa, en el cual tanto el demandante como el demandado debidamente asistidos por sus representantes legales, junto al funcionario competente convinieron la fecha en la cual el arrendatario haría entrega efectiva del inmueble al ciudadano Daniel Cortez (arrendador), la cual quedó fijada para el día 15 de noviembre de 2014.

Sobre el particular, evidencia esta Máxima Instancia Civil, que las partes libre de apremios, manifestaron su voluntad de resolver el conflicto ante el órgano competente, es decir, la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, sin que ello implicara la



desnaturalización y finiquito del contrato de arrendamiento, cuyos acuerdos eran susceptibles de ser solicitados ante los tribunales competentes, como en efecto lo requirió el demandante ante la jurisdicción civil, como fue señalado *supra*.

Así las cosas, se evidencia que la sentencia recurrida por una parte condenó a la accionada a cumplir con el acuerdo suscrito ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, sobre la entrega efectiva del inmueble objeto de litigio, y por la otra a pagar los daños y perjuicios (**no cláusula penal**) derivados de su incumplimiento.

Lo anterior, en opinión de la Sala, no constituye en modo alguno una condena que se encuentre divorciada de la relación jurídica que une a los sujetos procesales involucrados, pues la obligación primigenia del contrato no ha sido extinguida por las partes.

Por otro lado, el artículo 1.315 del Código Civil, es muy claro cuando establece que “*La novación no se presume: es necesario que la voluntad de efectuarla aparezca claramente del acto,*” con lo cual no se puede decir que se produjo una nueva obligación expresada en un nuevo contrato de arrendamiento por el hecho que las partes hayan convenido ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, una prórroga sobre la entrega del inmueble, que incumplió el inquilino, ello no implica, que las partes hayan efectuado otro contrato, lo cual evidencia el error en que incurrió el formalizante, cuando interpretó el artículo 1.133 del Código Civil, procediendo a cambiar la voluntad expresada por la partes en el contrato celebrado, pues contrario a lo sostenido por el recurrente, la única pretensión que perseguía el actor y así lo reflejó la sentencia recurrida, era la de cumplimiento de la obligación contraída por el demandado, quien a través de un acuerdo conciliatorio, convino libremente entregar el inmueble propiedad del ciudadano Daniel Cortez, en tal sentido, **la indemnización condenada a pagar, es una consecuencia derivada del incumplimiento del demandado en relación con la entrega material del inmueble, situación que fue contemplada y debidamente establecido en el contrato de mutuo acuerdo entre las partes**, y cuya reclamación se encontraba en posibilidad de realizar el accionante, como en efecto requirió en su demanda.

En atención a lo expuesto, mal puede el formalizante desconocer que el acuerdo suscrito ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, no tiene su origen

en la relación contractual sostenida por las partes desde el 18 de agosto de 2010, fecha en la cual se estableció el arrendamiento del inmueble objeto de la *litis*, haciendo uso de este argumento, con el fin de burlar las obligaciones legales y consensuales contraídas. Así se establece.

Adicionalmente, el recurrente manifiesta que el juzgador de alzada, infringió por falta de aplicación los artículos 47, 58 y 128 de la Ley para la Regularización y Control de Arrendamiento de Vivienda, al condenar al demandado a un pago por indemnización superior al canon de arrendamiento acordado.

Sobre el particular, considera esta Sala preciso, verificar el contenido normativo dispuesto en las citadas normas.

“**Artículo 47.** El arrendatario y arrendataria tiene el derecho a que se le fije un canon de arrendamiento de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley, a tal efecto, no estará obligado u obligada a:

1. Pagar un canon superior al que arroje la aplicación de la fórmula del justo valor, establecido en esta Ley y fijado por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda.
2. Aceptar la condición de la compra o arriendo de bienes muebles que se encuentren en el área que se pretende arrendar, para la suscripción del contrato.

Los arrendadores que hagan caso omiso de lo dispuesto en el presente artículo serán objeto de sanción conforme lo dispone la presente Ley.

**Artículo 58:** El contrato cuyo contenido tenga un fin distinto a lo establecido en la presente Ley se declarará nulo, al demostrar el arrendatario o arrendataria la existencia de una relación arrendaticia de vivienda. Sin menoscabo de perjudicar la antigüedad en la relación. Los arrendadores que incurran en la falta establecida en este artículo serán sancionados de conformidad con lo establecido en la presente ley.

**Artículo 128.** La acción para reclamar el reintegro de los pagos indebidos o sobre alquileres prescribe a los diez años, contados a partir de la fecha en que haya quedado definitivamente firme la última fijación del canon de arrendamiento máximo mensual efectuada al referido inmueble, por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda”.

Ahora bien, la falta de aplicación, se produce cuando el juez niega aplicación a una norma jurídica, lo cual quiere decir que, el juzgador encargado de resolver la controversia, deja de aplicar la disposición que corresponde a la situación de hecho planteada.

Así las cosas, esta Sala advierte que el formalizante pretende hacer derivar una consecuencia jurídica en relación a las normas delatadas, las cuales no se corresponden con la situación ventilada en la causa, considerando esta Máxima Instancia Civil, que su aplicación de manera alguna aprovecha en la resolución del hecho demandado, siendo imposible considerar que la recurrida se encuentre incurso en la supuesta infracción, toda vez que de la simple lectura de las referidas normas se colige, que mal podía determinar el juzgador, si procedía o no, el pago de indemnización acordado por las partes en el contrato de arrendamiento, como consecuencia del incumplimiento de la accionada. Así se decide.

Por todas las consideraciones que anteceden, esta Sala acuerda la improcedencia de la presente denuncia por falsa aplicación del artículo 1.258 del Código Civil y la falta de aplicación de los artículos 47, 58 y 128 de la Ley para la Regularización y Control de Arrendamiento de Vivienda. Así se decide.

### III

De conformidad con lo previsto en el numeral 2° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, en concordancia con el artículo 320 *eiusdem*, el formalizante denuncia que la recurrida incurrió en el vicio de suposición falsa al haber dado por demostrado un hecho con pruebas cuya inexactitud resulta de las actas e instrumentos del expediente, y como consecuencia, infringió por errónea interpretación los artículos 1.134 y 1.167 , 1.264 y 1.269 por falsa aplicación, 1.133, 1.137 y 1.141 por falta de aplicación, todos estos artículos correspondientes al Código Civil, aunado a la infracción del artículo 12 del Código de Procedimiento Civil por falta de aplicación, denuncia que fundamentó en los siguientes términos:

“...Denunciamos que la recurrida incurrió en la primera modalidad del tercer caso de suposición falsa.

Ahora bien, (...) no es verdad y constituye una falsa suposición de la Juez de la recurrida, que la presente causa se trate de “una acción de cumplimiento de un acuerdo suscrito ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda...” (sic), para dejar sentado que *‘La pretensión de la parte actora es que se declare el cumplimiento del acuerdo suscrito por ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, en fecha 21 de enero de 2014, y que el demandado proceda a la entrega inmediata del inmueble (...), a la cancelación de la cantidad de Bs. 1.450,00 diarios, por cada día de atraso en la entrega del inmueble arrendado, causa desde el 16 de noviembre de 2014, fecha que debió entregar el apartamento (inclusive) hasta*

*la entrega efectiva del mismo, como estimación de los daños y perjuicios convenidos contractualmente; y al pago de las costas y costos del juicio.*' (Cursivas nuestras) (sic).

Esa argumentación, es verdad y tiene asidero, siempre y cuando las partes intervinientes en un juicio válido y donde cada una de ellas de manera libre y espontáneas adquieren compromisos futuros acuerdan una obligación y luego el mismo de cumplir (sic) con las debidas formalidades de Ley, es homologada por el funcionario que precedió el referido acto.

De acuerdo con la técnica exigida por esa Sala nos permitimos especificar esta denuncia de falsa suposición así:

1.- Precisa indicación de hecho en el cual se hace consistir la falsa suposición:

La recurrida señala 'que las partes establecieron la forma y tiempo de ejecución de los términos al establecer en el citado acuerdo que' (sic) *'...la parte accionante el ciudadano DANIEL CORTEZ CORTEZ MERTEENS, (...) le otorgó a la parte accionada JAILER ALEJO ESPAÑA ARANGUREN, (...) un tiempo justificado contado a partir de la presente fecha 21 de enero de 2014, venciendo dicho lapso el día 15 de noviembre de 2014...'* (...).

(...Omissis...)

2. Indicar cuál de los casos de Falsa Suposición previstos en el encabezamiento del Artículo 320 del Código de Procedimiento Civil está comprendida la falsa suposición denunciada:

En el tercer caso de falsa suposición por haber dado el *ad quem* demostrado un hecho cuya inexactitud resulta de actas de instrumentos del expediente mismo.

Primera modalidad del tercer caso de falsa suposición conforme se ha denunciado, pues la inexactitud del hecho falso afirmado resulta del estudio y análisis del acta suscrita en fecha 21 de enero de 2014, por ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda y que le sirvió a la parte actora como documento fundamental de la acción.

3.- Denuncia apropiada de la norma jurídica o expresa para el establecimiento o valoración de los hechos o de las pruebas quebrantadas por el sentenciador al incurrir en la falsa suposición:

Fueron infringidos por errónea interpretación los Artículos 1.134 y 1.167, Falsa (sic) aplicación de los artículos 1.264 y 1.269 y Falta de Aplicación de los Artículos 1.133, 1.137 y 1.141 del Código Civil e infracción del Artículo 12 del Código de Procedimiento Civil por Falta de Aplicación, al haber asentado, dado por probado que las partes llegaron a un acuerdo en fecha 21 de enero de 2014, mediante acta suscrita por ante la "SUNAVI", pues es el caso que cuando se estudia, se analiza el acta contentiva del presunto acuerdo a que hace referencia la recurrida, no se especifica a que acuerdo llegó la parte accionada en el presente juicio, no se desprende de la misma que manifestó la parte arrendataria, aquí demandada, ¿cuál fue su declaración?, ¿qué expresó?, ¿cuáles fueron sus palabras con respecto de hacer entrega del inmueble en fecha 15 de noviembre de 2014?. Del contenido de dicha acta, no se desprende bilateralidad alguna, obligación alguna que el arrendador haya adquirido o manifestado, pues así no lo expresa el acta (...), y finalmente, infringió el Artículo 12 de la Ley Adjetiva Civil, por no haber decidido de acuerdo a lo alegado y probado en autos.

4. Explicación de la trascendencia de la falsa suposición en que a nuestro juicio, incurrió el Juez en el dispositivo de la sentencia:

La Juez de la recurrida al establecer que ‘se llegó a un acuerdo nuevo, solo respecto al plazo para la entrega del inmueble...’ (...), declara con lugar la solicitud de la parte actora del presente juicio, confirmando la sentencia apelada del a quo, ordenando a nuestra representada a ‘dar cumplimiento al acuerdo celebrado en la audiencia de conciliación por ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda en fecha 21 de enero de 2014.’. Que ‘debe entregar el inmueble arrendado a la parte actora...(...)’.

Es evidente la importancia de esta falsa suposición, ya que le sirvió al Juez de la Recurrida, para declarar sin lugar el recurso ejercido contra la sentencia recurrida y confirmar la misma.

Dicho de otro modo: cuando se lee, estudia y analiza la sentencia impugnada, (...) mediante la cual la Alzada dio por demostrado un **presunto** acuerdo suscrito en fecha 21 de enero de 2014 (...), queda evidenciado, con el simple análisis de la referida acta que la parte accionada no convino ni llegó a acuerdo alguno con la parte accionante en lo que respecta al punto referido en la presente acción y como consecuencia de ella no se materializa incumplimiento alguno por parte de nuestro mandante, lo que queda claramente desvirtuada la afirmación de la Juez de la recurrida cuando dejó asentado que ‘en virtud de que las mismas partes establecieron la forma y tiempo de ejecución de los términos al establecer en el citado acuerdo...’.

Debió la Juzgadora de alzada declarar con lugar el recurso ejercido y sin lugar la acción propuesta por la parte accionada en el presente juicio, porque sencillamente no hay elemento alguno de convicción que se materializara acuerdo alguno, pues consta en el acta referida la manifestación del funcionario público, pero no hay constancia que nuestro representado y la parte recurrente ante ese Alto Tribunal haya manifestado, se haya comprometido, que haya adquirido la obligación de entregar el inmueble objeto del contrato de arrendamiento originario por ello se evidencia la infracción de la recurrida por Errónea Interpretación de los Artículos 1.134 y 1.167, Falsa aplicación de los Artículos 1.264 y 1.269 y por Falta de Aplicación de los Artículos 1.133, 1.137 y 1.141 del Código Civil.

En cuanto a los Artículos 1.134 y 1.167, la Juez de la recurrida dio por demostrado que el Acta Conciliatoria suscrita en fecha 21 de enero de 2014, (...) reúne los requisitos de un contrato bilateral, cuando que la misma no se dan los supuestos de hechos para su procedencia (Artículos 1.133, 1.137 y 1.141), y como consecuencia de dar por demostrado un presunto acuerdo bilateral, aplicó falsamente los artículos 1.264 y 1.269, todos de la Ley Sustantiva Civil, cuando impone obligaciones a cumplir por la parte accionada, cuando que no se cumplieron los supuestos de hecho para estar frente al acuerdo bilateral (contrato), y si no se está frente a un acuerdo donde de manera bilateral se hayan adquirido obligaciones de hacer, de entregar, de cumplir, mal puede darse cumplimiento alguno, pues no está en acta que el presunto acuerdo contenga obligaciones y mucho menos consta que el accionado haya manifestado la aceptación, su consentimiento de hacer entrega (...).

En cuanto al Artículo 12 del Código de Procedimiento Civil, lo infringe la recurrida, por Falta de Aplicación, pues no se atuvo a lo alegado y probado en autos, pues lo alegado por la parte actora del presente juicio, no es cierto que el acta suscrita y emitida por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda , contenga algún acuerdo suscrito entre el actor del presente juicio y la parte arrendataria demandada.

Señalamos que tales infracciones denunciadas, fueron determinantes en el dispositivo del fallo, porque de haber aplicado la Sentenciadora los artículos denunciados como infringidos por Errónea Interpretación, Falsa Aplicación y Falta de Aplicación, hubiera determinado que no se configura bilateralidad alguna, ni compromisos recíprocos, o compromisos sujetos a alguna condición, bien porque no se dan los supuestos de hechos para su procedencia o bien porque falta uno de los elementos constitutivos para su validez y consecuentemente, debió declarar sin lugar la misma.

Conforme a lo previsto en el ordinal 4° del artículo 317 del Código de Procedimiento Civil, expresamente señalamos que, norma que debió aplicar la recurrida para resolver el asunto planteado, es precisamente las denunciadas normas por Falta de Aplicación, esto es los Artículos 1.133, 1.137 y 1.141 del Código Civil y el Artículo 12 de la Ley Adjetiva Civil, por las razones que quedaron expuestas. No se evidencia en el Acta de Audiencia Conciliatoria (...), que la Alzada denomina acuerdo; que el arrendatario y la parte demandada hayan aceptado el plazo otorgado por la parte arrendataria, (...) el consentimiento no lo puede dar un tercero, a menos que tenga facultad expresa para ello, es por ello que de haber aplicado la Juez de la recurrida de manera clara los Artículos 1.133, 1.137 y 1.141 (...), hubiera determinado que no hay bilateralidad en Acta de Audiencia de Conciliación (...), no se evidencia consentimiento de nuestro representado, por lo tanto no podemos hablar de acuerdo alguno, lo que se evidencia es el otorgamiento de un plazo de la parte arrendadora para que el arrendatario haga entrega del inmueble, donde no hay por parte de éste su consentimiento en plazo dado, por lo que no hay contrato alguno por lo que no hay perfeccionamiento alguno por faltar uno de los requisitos esenciales para su validez...”. (Resaltados de la formalización).

El formalizante delata en su última denuncia por infracción de ley, que la recurrida se encuentra inmersa en el tercer supuesto de falsa suposición, por haber el *ad quem* demostrado un hecho cuya inexactitud resulta de las actas del expediente, específicamente al darle al acta conciliatoria firmada en 21 de enero de 2014 ante la Superintendencia Nacional de Vivienda, un carácter de acuerdo bilateral, que a decir del denunciante, no cuenta con la aceptación del demandado, ya que la precitada “Acta”, se contrae a un plazo referido por el arrendador en el cual no se verifica la aceptación del hoy recurrente, y en consecuencia, el valor dado por el juzgador de alzada produjo la infracción de los artículos 1.134 y 1.167 por errónea interpretación, 1.164 y 1.269 por falta de aplicación y 1.133, 1.137 y 1.141, por falsa de aplicación, normas estas del Código Civil, conjuntamente con la infracción del artículo 12 del Código de Procedimiento Civil por falta de Aplicación.

**Para decidir la Sala observa:**

La errónea interpretación de una norma jurídica se produce, según lo tiene establecido la doctrina jurisprudencial de este Alto Tribunal, en los supuestos en los que el jurisdicente aun escogiendo acertadamente la norma legal, hace derivar de ella consecuencias no previstas en su preceptiva, vale decir, que el hecho controvertido coincide o es subsumible en el supuesto fáctico que ella prevé, no obstante al realizar su interpretación, el juez equivoca su alcance.

El artículo 1.134 del Código Civil, establece la distinción entre contrato unilateral y bilateral, en tanto que, el artículo 1.167 *eiusdem*, igualmente señalado por el recurrente, prevé la reclamación judicial de la ejecución o resolución del contrato, así como la solicitud de los daños y perjuicios derivados en ambos casos, cuando una de las partes de un contrato bilateral, no cumpla con las obligaciones previstas dentro del mismo.

Ahora bien, la delación bajo análisis expresa que la Juez de la recurrida dio por demostrado que “...*el Acta Conciliatoria suscrita en fecha 21 de enero de 2014, (...) reúne los requisitos de un contrato bilateral, cuando que la misma no se dan los supuestos de hechos para su procedencia..., y si no se está frente a un acuerdo donde de manera bilateral se hayan adquirido obligaciones de hacer, de entregar, de cumplir, mal puede darse cumplimiento alguno, pues no está en acta que el presunto acuerdo contenga obligaciones y mucho menos consta que el accionado haya manifestado la aceptación, su consentimiento de hacer entrega...*”.

En atención a lo delatado, la recurrida en casación, respecto a lo señalado por el recurrente, expresó:

“...Al respecto, se señala, que si bien se demanda el cumplimiento del acuerdo suscrito en la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda en fecha 21 de enero de 2014, cabe reiterar, que ese acuerdo no constituye un nuevo contrato, toda vez que la relación arrendaticia se rige por el contrato privado inicial, siendo una sola la relación arrendaticia en la que se convino plazo, cláusulas y condiciones; pero que posterior a ello -estando aparentemente vencido el contrato- se llegó a un acuerdo nuevo, sólo respecto al plazo para la entrega del inmueble, por lo que la única regla que no tiene vigencia entonces conforme al contrato inicial es el plazo, que en este caso, se estableció por acuerdo que se entregaría el inmueble el día 15 de noviembre de 2014; por lo que la acción de cumplimiento incoada versa sobre el acuerdo de la Superintendencia cuyo fundamento es el contrato privado que vincula a las partes. También se aprecia que durante el juicio las partes hicieron sus alegatos respecto al contrato de arrendamiento inicial y el referido acuerdo ante el órgano administrativo, todo ello en defensa de los

derechos derivados del contrato y acuerdo y que se analizan mediante esta decisión.

(...Omissis...)

Respecto a este alegato, cabe señalar, que **la acción incoada es la de cumplimiento de un acuerdo entre las partes (arrendador y arrendatario)** quienes están vinculados por la existencia de un contrato de arrendamiento suscrito en fecha 18/08/2010 por ambos.

La representación de la demandada, quien aduce la nulidad de una cláusula del contrato en referencia, cuenta a su vez con la acción de nulidad parcial o total del contrato; acción que no se evidencia se haya incoado en esta causa mediante reconvencción. En consideración a lo anterior, la defensa de nulidad sobre una cláusula del contrato de arrendamiento en los términos señalados, debe ser desechada por ser improcedente.

(...Omissis...)

En el presente caso, la parte actora, pretende el cumplimiento del acuerdo suscrito con la arrendataria por ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda en fecha 21 de enero de 2014, con fundamento en el contrato privado de arrendamiento que suscribieron el día 18 de agosto de 2010, consistente en la entrega del inmueble arrendado para el día 15 de noviembre de 2014, **demostrando ésta la existencia de la relación arrendaticia y la existencia del acuerdo suscrito,** evidenciándose además, que el contrato se encuentra vencido, tal como lo reconoció la parte demandada, sin que el demandado haya logrado demostrar la entrega del inmueble arrendado ni algún otro hecho modificativo o impeditivo de la acción pretendida; en consecuencia, es forzoso para este Tribunal declarar procedente la acción intentada, y así se declara....”. (Resaltados de la Sala).

De igual forma se aprecia a los folios 63 y 64 de la pieza 1/1 del presente expediente, el acta de audiencia conciliatoria de fecha 21 de enero de 2013 (error material del acta), suscrita por las partes en contienda ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, las cuales libres de apremio y debidamente asistidas por sus representantes judiciales acordaron lo siguiente:

**“...De acuerdo con lo previsto en el artículo 9 de la Ley Contra los Desalojos y Desocupaciones Arbitrarias de Viviendas, hubo un acuerdo entre las partes; por lo cual en esta acta se pautará lo acordado. (...) A tal efecto, En virtud, los comparecientes a esta AUDIENCIA CONCILIATORIA** han convenido para la solución pacífica del conflicto, libres de apremio y coacción los siguientes acuerdos:

**PRIMERO:** En este estado la parte accionante el ciudadano **DANIEL CORTEZ CORTEZ MEERTENS,** (...), le otorgó a la parte accionada ciudadano **JAILER ALEJO ESPAÑA ARANGUREN,** (...), un tiempo justificado contado a partir de la presente fecha 21 de enero de 2014, venciendo dicho lapso el día Sábado 15 de noviembre de 2014.

A tal efecto, El (Funcionario Instructor) (...), les informa que si alguna de las partes no llegare a dar cumplimiento a los acuerdos aquí alcanzados, para todos los efectos legales ulteriores se considera agotada la instancia



administrativa y en consecuencia se entiende habilitada la Vía Judicial...”  
(Resaltados del acta).

De las transcripciones pertinentes que anteceden, se desprende que la recurrida dejó claramente establecido, que la demanda se contraía al cumplimiento del acta conciliatoria suscrita por ambas partes ante un ente administrativo competente, como lo es la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda, lo cual, cabe destacar, así afirma y reconoce el recurrente en la delación anterior; ello, aunado al hecho cierto que, del texto expuesto en el acta conciliatoria es posible apreciar que el hoy recurrente, aceptó a través de su rúbrica, el lapso propuesto por el demandante para materializar la entrega del inmueble, acordando en consecuencia esta Máxima Instancia Civil, que mal puede el hoy formalizante, desconocer que aceptó el referido acuerdo, toda vez que estando debidamente asistido por un profesional del derecho de su confianza, bien pudo oponerse a la citada convención, o ejercer los recursos legales correspondientes.

En tal sentido, se verifica que la Alzada dejó claramente establecido que la acción objeto del presente recurso se circunscribía al cumplimiento del acuerdo aceptado y suscrito por ambas partes ante la Superintendencia Nacional de Vivienda (SUNAVI) en relación al lapso para la entrega del inmueble arrendado, cuyo cumplimiento se encontraba de plazo vencido con relación al acuerdo contractual suscrito por ambas partes el 18 de agosto de 2010, convenio éste, al que no le son aplicables las previsiones legales previstas en los artículos 1.134 y 1.167 del Código Civil, ya que como dejo expuesto el *ad quem*, el objeto de la *litis* de manera alguna representa un nuevo contrato bilateral, sino la prórroga sobre éste. Así se establece.

De igual forma, señala el formalizante, la infracción por parte de la recurrida de los artículos 1.264, y 1.269 del Código Civil por falsa de aplicación y, 1.133, 1.137 y 1.141 *eiusdem*, conjuntamente con el artículo 12 del Código de Procedimiento Civil por falta de aplicación; aduciendo que la recurrida dio por demostrado que el acta conciliatoria suscrita ante la Superintendencia Nacional de Vivienda, se correspondía con un presunto acuerdo bilateral, imponiendo obligaciones de cumplir a la parte accionada, cuando no se consumaron

los supuestos de hecho para estar frente a un acuerdo bilateral, concluyendo –a su decir- que “...no está en actas que el presunto acuerdo contenga obligaciones y mucho menos consta que el accionado haya manifestado la aceptación, su consentimiento de hacer la entrega del inmueble en fecha 15 de noviembre de 2014...”.

Sobre el particular, esta Sala considera un desgaste innecesario pasar a resolver un punto que sobradamente ha quedado esclarecido, toda vez que como ampliamente se ha señalado en el presente fallo, el hoy recurrente acudió de manera voluntaria y debidamente asistido por abogados de su confianza al ente oficial encargado de los procesos de arrendamiento de inmuebles para vivienda a nivel nacional, y ante el funcionario instructor, el cual es competente para realizar acuerdos conciliatorios en sede administrativa a los fines de preservar la paz social, manifestó a través de su rúbrica, la aceptación del plazo sugerido por el arrendatario.

En este mismo orden de ideas, resulta necesario mencionar que la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda (SUNAVI), es un organismo administrativo con competencia exclusiva en esta sensible materia social, estando en consecuencia revestidos de legalidad, los acuerdos conciliatorios a que arriben las partes en esta sede, y así lo ha reconocido este Máximo Tribunal en sentencia de la Sala Constitucional N° 823 de fecha 18 de octubre de 2016, caso: Catiz Hugdariz Araque Vásquez, contra la decisión dictada por el Juzgado Superior Primero en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Estado Carabobo, en el cual se dejó expuesto lo siguiente:

“...De igual forma, estima esta Sala Constitucional, que **el procedimiento previo a las demandas, establecido en el Decreto N° 8.190 con Rango, Valor y Fuerza de Ley Contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas**, a través del cual el propietario del inmueble expone los motivos que le asisten para solicitar la restitución de la posesión del inmueble, persigue una habilitación para acudir al procedimiento jurisdiccional en procura de satisfacer dicha pretensión, una vez obtenida la misma, se deduce que el órgano administrativo a cargo de dicho procedimiento ha evaluado el cumplimiento de los requisitos necesarios para su otorgamiento, **por lo que esa decisión goza de la presunción de legalidad de los actos administrativos**...”.

Del extracto pertinente se desprende, que el acuerdo que firmara el ciudadano Jailer Alejo España Aranguren, fue realizado ante un funcionario competente y su aceptación a

través de la rúbrica goza en consecuencia de presunción de legalidad, la cual nunca fue desvirtuada por el hoy recurrente durante el proceso, adicionalmente, resulta claro de las transcripciones de la recurrida que anteceden, que el juzgador de alzada circunscribió la pretensión al cumplimiento del referido acuerdo, por lo cual no le era dado administrar dicho acuerdo con un contrato y aplicar en consecuencia las normas delatadas para la resolución de la *litis*. Así se decide.

Por todas las razones antes expuestas, esta Sala considera que la presente denuncia no resulta procedente y en consecuencia acuerda su desestimación. Así se decide.

### **DECISIÓN**

Por las razones expuestas, este Tribunal Supremo de Justicia de la República Bolivariana de Venezuela, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley, declara: **SIN LUGAR** el recurso de casación anunciado contra la sentencia dictada de fecha 8 de marzo de 2016, por el Juzgado Superior Sexto en lo Civil, Mercantil, 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 lo previsto en el artículo 320 del Código de Procedimiento Civil.

Publíquese y regístrese. Remítase el expediente al Juzgado Décimo de Municipio Ejecutor de Medidas en Función Itinerante de los Juzgado Séptimo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas. Particípese de dicha remisión al Juzgado de origen ya mencionado, como lo prevé 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 diez (10) días del mes de marzo de dos mil diecisiete. Años: 206° de la Independencia y 157° de la Federación.

Presidente de la Sala,

-----  
YVÁN DARÍO BASTARDO FLORES

Vicepresidente,

-----  
FRANCISCO RAMÓN VELÁZQUEZ ESTÉVEZ

Magistrado Ponente,

-----  
GUILLERMO BLANCO VÁZQUEZ

Magistrada,

-----  
VILMA MARÍA FERNÁNDEZ GONZÁLEZ

Magistrada,

-----  
MARISELA VALENTINA GODOY ESTABA

Secretario Temporal,

-----  
RICARDO ANTONIO INFANTE

**Exp. AA20-C-2016-000296**

**Nota:** publicada en su fecha a las

El Secretario,