



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

**Exp. 2016-000432**

**Magistrado Ponente: GUILLERMO BLANCO VÁZQUEZ**

En el juicio por resolución de contrato de arrendamiento, seguido por la sociedad mercantil **INVERSIONES 2006, C.A.**, representada judicialmente por los abogados Nelson Alfieri Lugo Acosta, Percefonti Apostolidis Xanthulis y Arnaldo Zavarse, contra la empresa **ALMACENADORA FRAL C.A.**, en la persona de sus directores, ciudadanos Juan María Trejo Moreno y José Javier Mas Queralt, representada por los abogados Tulio Rafael Velásquez Casares, Angela Zenaida Velasquez Vegas, José Elías Feo y Johanna Chivico Suescuns, e intervino como tercero la sociedad de comercio **ALMACENADORA SIGLO 21, C.A.**, representada judicialmente por el abogado Omar Soto Rodríguez; el Tribunal Superior Accidental 13 del Circuito Judicial Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del estado Carabobo, con sede en Puerto Cabello, conociendo en apelación, dictó sentencia en fecha 2 de marzo de 2016, mediante la cual declaró: 1) La inepta acumulación de pretensiones, y en consecuencia, inadmisibles las demandas; 2) La nulidad del auto de admisión y la reposición de la causa al estado que el juzgado de primera instancia se pronuncie sobre el mismo; 3) no hubo condenatoria en costas.

Contra la referida decisión de alzada, la parte actora en fecha 9 de marzo de 2016, anunció recurso extraordinario de casación, el cual fue admitido por auto de fecha 16 de mayo de 2016, y oportunamente formalizado; hubo impugnación, réplica y contrarréplica.

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, Ricardo Antonio Infante y Alguacil: Roldan Velásquez Durán.

Concluida la sustanciación del recurso de casación y cumplidas las demás formalidades de ley, pasa la Sala a dictar sentencia bajo la ponencia del Magistrado que con tal carácter la suscribe, en los siguientes términos:

### **PUNTO PREVIO**

Antes de entrar a resolver las denuncias planteadas en la formalización, la Sala pasará a pronunciarse sobre el escrito de fecha 7 de diciembre de 2016, presentado por el apoderado judicial de la accionante-recurrente, quien solicitó que esta Sala ordene la acumulación de este expediente con el expediente **AA20-C-2016-000431** de la nomenclatura llevada por esta Sala, por existir, en su criterio conexidad en ambas asuntos.

Para fundamentar la solicitud de acumulación, se expresó lo siguiente:

“...En horas de despacho del día de hoy 7 de Diciembre del 2016 comparece ante este tribunal el abogado en ejercicio Arnaldo Zavarse Pérez, inscrito ante el IPISA bajo el N.º: 55.655, habilitado para actuar ante esta sala, bajo el N.º: 879 y en su carácter de acreditado en autos del expediente N.º: AA20-C-2016-000432, expone: Consigno en este acto fotocopia de la decisión recaída en el expediente N.º: AA20-C-2016-000431, emanada de esta honorable sala de Casación Civil, de fecha 24 de noviembre de 2016, con ponencia del Magistrado Francisco Ramón Velásquez (Sic) Estévez, aprobada por "Unanimidad" de la totalidad de los honorables Magistrados que integran esta Sala; lo cual realizo a los fines de que no se produzcan Sentencias (Sic) contradictorias. Debo resaltar que tanto este expediente, como del que consigno copia; de conformidad con lo previsto en los Artículos 51, 52 y 81 del Código de Procedimiento Civil, aplicable supletoriamente de conformidad con lo previsto en el artículo 98 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia; guardan conexión en tanto existe identidad de sujetos, título y objeto. Basado en lo ante (Sic) expuesto solicito, que el presente recurso de Casación (Sic) anunciado y formalizado contra la sentencia dictada en fecha 02 de Marzo (Sic) del. 2016, sea declarado con lugar, al igual que se decrete la nulidad del fallo recurrido y que consecuentemente, se ordene al tribunal superior competente, "Acumule" (Sic) ambos expedientes y se dicte

posteriormente la sentencia que corresponda y los abarque a ambos expedientes. Es todo, término, se leyó y conforme firman.-...”

**Para resolver, se observa:**

No es la Sala de Casación Civil un tribunal de instancia al cual pueden las partes hacer solicitudes propias de la actividad procesal que llevan a cabo los jueces de instancia.

Más aún, los escritos que pueden presentar las partes deben estar relacionados, únicamente, con el recurso de casación, a saber: formalización, impugnación, réplica y contrarréplica. En dichos escritos, las partes podrían, por ejemplo, plantear que no ha sido atendida una solicitud de acumulación, y pedir a la Sala que examine la conducta del juez y ordene, si fuera el caso, la debida corrección del trámite procesal, pero, en ningún caso, solicitar que se considere ordenar una acumulación que no fue pedida en instancia.

De modo que sólo pueden proponer las denuncias contra la sentencia de segunda instancia, por los errores que, a su juicio, haya cometido el juzgador de alzada; o en su defecto, impugnar tales delaciones, más no pueden solicitar que la Sala ordene modificaciones de la competencia por razón de conexión cuando ello no fue solicitado en la instancia y oportunidad correspondiente, y menos aún, cuando no se tiene certeza del dispositivo que arrojará el recurso de casación ejercido.

En la Sala se conoce del recurso extraordinario de casación, en los límites y términos que prescriben las normas procesales, tanto para las partes como para esta Suprema Jurisdicción.

Precisamente, la única acumulación permitida dentro del trámite del recurso de casación, está prevista en el último aparte del artículo 320 del Código de Procedimiento Civil, que ordena la acumulación de los recursos de casación anunciados contra la misma sentencia, que deben ser decididos en un solo fallo.

Por las razones expuestas, en criterio de la Sala, se declara improcedente la solicitud de ordenar a un eventual tribunal superior competente, la acumulación de la presente causa y la contenida en el expediente identificado con letras y números **AA20-C-2016-000431** de la nomenclatura llevada por esta Sala (Vid., decisión de la Sala de Casación Civil N° 881, de

fecha 5 de diciembre de 2007, Expediente N° 04-346, en el caso de Ana Columba Chávez contra Banco Canarias de Venezuela). Así se declara.

### **DENUNCIAS POR DEFECTOS DE ACTIVIDAD**

**-I-**

De conformidad con lo dispuesto en el ordinal 1° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, se delata la infracción de los artículos 15 77, 78 y 208 del mencionado texto adjetivo, por indefensión.

El formalizante apoya su denuncia en los siguientes argumentos:

“...Luego de una larguísima tramitación procesal, el Tribunal (Sic) Superior (Sic) autor de la recurrida, dictó sentencia definitiva en el Juicio (Sic) de **RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** que intentara mi representada en contra de la firma Mercantil (Sic) **ALMACENADORA FRAL C.A;** a través de la cual declaró la inepta acumulación de pretensiones e inadmisibilidad de la demanda incoada por mi poderdante, declarando en su dispositivo, adicionalmente, la nulidad del auto de admisión de la demanda interpuesta por mi patrocinada, ordenando la reposición de la presente causa al estado de que el Juez (Sic) de Primera (Sic) Instancia (Sic) se pronuncie sobre la admisión del libelo y declare la inadmisibilidad de la demanda, revocando con esta determinación la Sentencia (Sic) de Primera (Sic) Instancia (Sic).

La Sentenciadora (Sic) del Juzgado Superior Accidental 13, considero (Sic) que en el presente Juicio (Sic) mi patrocinado acumuló dos pretensiones incompatibles, vale decir, según su concepto, se acumularon pretensiones antinómicas como lo sería la de Resolución (Sic) de Contratos (Sic) y la de cumplimiento del mismo contrato, lo cual, en su criterio, tornaría inadmisibile la demanda por haberse realizado una acumulación de pretensiones contrarias entre sí, prohibida por el artículo 78 del código (Sic) de procedimiento (Sic) civil (Sic).

En el caso que nos ocupa y, contrariamente a lo señalado por la Sentencia (Sic) recurrida, mi poderdante en modo alguno acumuló pretensiones incompatibles entre sí, que determinaran la declaratoria por parte del Juzgado (Sic) Superior (Sic) la inadmisibilidad de la Demanda (Sic).

Ello puede evidenciarse de la simple lectura del libelo de la Demanda (Sic), concretamente, de su petitorio, allí se solicitó al Tribunal (Sic) de la causa lo siguiente;

(...Omissis...)

De la cita del petitorio contenido en el libelo de la demanda, se desprende con suma claridad que la verdadera pretensión ejercitada en este juicio es **LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** que vinculó a mi poderdante con la empresa demandada, adicionada con el reclamo procesal de los cánones de arrendamientos insolutos hasta la fecha de la interposición de la demanda y los que se siguen causando hasta la Sentencia (Sic) Definitiva (Sic), sin que la misma contenga, ni por asomo, la más mínima manifestación

de parte de mi poderdante de exigir a la demandada el cumplimiento del Contrato (Sic) de Arrendamiento (Sic) que los relacionó.

En el caso que nos ocupa, es claro que las pretensiones intentadas por mi poderdante sí podían ser acumuladas, por referirse todas a un mismo bien y por tener conexión entre sí, no existiendo incompatibilidad de procedimiento para su tramitación en un mismo juicio. Así lo ha reconocido esta honorable Sala en diversos fallos, entre ellos el del **21/09/2006**, el cual me permito transcribir en su parte pertinente:

(...Omissis...)

Por otro lado, es importante destacar, siguiendo la orientación fijada por esta sala (Sic), en la **Sentencia (Sic) No 00596, de fecha 30/11/2010, de esta Sala de Casación Civil, en el caso Administradora Inmobiliaria Su Casa- contra Antonieta Machaalani, expediente 10211**, la cual casó de oficio la sentencia sometida a su revisión, que declaró inadmisibles varias Demandas (Sic) donde supuestamente se había acumulado indebidamente varias pretensiones incompatibles, que sola la Juzgadora (Sic) de la recurrida ha interpretado que en el presente caso se efectuó una acumulación prohibida de pretensiones, no habiéndolo apreciado así, ninguno de los Tribunales (Sic) que han conocido del presente asunto (...), llegándose incluso por parte de la misma demandada a entender correctamente la naturaleza y el sentido de la demanda interpuesta y la pretensión contenida en ella, al ni siquiera haber opuesto como defensa previa el defecto de forma de la demanda, por haberse efectuado la acumulación prohibida por el artículo 78 del Código de Procedimiento Civil, lo cual es un indicio revelador de que hasta la demandada comprendió cabalmente el recto sentido del petitorio.

En virtud de los hechos y circunstancias anteriormente narrados, la sentencia recurrida es violatoria del artículo 15 del Código de Procedimiento Civil, por no haber mantenido el equilibrio procesal entre las partes en el presente juicio, el 208 del mismo código procesal al decretar una reposición que no tiene cabida en derecho y los artículos 77 y 78 *eiusdem*, por no existir incompatibilidad de pretensiones en el presente caso, produciéndose una evidente indefensión.

Es importante acotar, que esta Sala de Casación en casos similares al de auto (Sic), ha casado de oficio sentencias del mismo tenor de la que nos ocupa, por contener graves violaciones al Orden (Sic) Público (Sic) como las **Sentencia (Sic) No 00596, de fecha 30/11/2010, de esta Sala de Casación Civil, en el caso administradora Inmobiliaria su Casa- contra Antonieta Machaalani, expediente 10211; expediente Nro AA2O-C-2009-674, de fecha 29/3/2011, de esta Sala de Casación Civil, en el caso Rafael Inés Ortiz Rodríguez- contra Florentino Guerrero...**” (Negrillas y mayúsculas del escrito de formalización).

Aduce el formalizante que el juzgador de alzada, al haber dictado sentencia definitiva mediante la cual declaró la inepta acumulación de pretensiones e inadmisibles las demandas, violó el artículo 15 del Código de Procedimiento Civil por no haber mantenido el equilibrio procesal entre las partes, el artículo 208 *eiusdem* por haber decretado una reposición que no

tiene cabida en derecho, y los artículos 77 y 78 *ibidem*, por no existir incompatibilidad de pretensiones en el caso de autos, produciendo en consecuencia, indefensión a la parte actora.

**Para decidir, la Sala observa:**

El recurrente en casación delata la infracción de los artículos, 15, 77, 78 y 208 del Código de Procedimiento Civil, por subversión del procedimiento que generó indefensión a su representada, en razón que el juez de alzada, en la oportunidad de dictar sentencia de mérito, declaró inadmisibile la demanda por inepta acumulación de pretensiones, sin considerar el largo andamiaje procesal que había cursado el caso bajo estudio, y que, a su decir, del libelo de la demanda se desprende con suma claridad que la verdadera pretensión del juicio es la resolución del contrato de arrendamiento, adicionada con el reclamo de los cánones insolutos hasta la fecha de la interposición de la demanda y los que se sigan causando hasta la sentencia definitiva, sin que la misma contenga ninguna manifestación de parte de la accionante, de exigir el cumplimiento de dicho contrato.

Ahora bien, la Carta Política de 1999, en su artículo 49 y sus diversos ordinales consagra lo que la Sala Constitucional y la doctrina han llamado el derecho a un proceso “*con las debidas garantías*”, en otras ocasiones se habla de “*debido proceso*” que supone no sólo que todas las personas tienen derecho a los Tribunales para el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, sino también que en ese ejercicio a través del *iter adjectivo* no se produzca “*indefensión*”, lo que indudablemente significa que en todo proceso judicial debe respetarse el derecho de defensa contradictoria de las partes contendientes o que legalmente deban serlo, mediante la oportunidad dialéctica de alegar y justificar en juicio procesalmente el reconocimiento de esos derechos e intereses, expresado en el clásico brocardo: “*nemine damnatur sine auditor*” que ocurre cuando los sujetos procesales se ven imposibilitados de ejercer los medios legales suficientes para su defensa.

Así, sobre el delatado vicio, esta Sala ha establecido, entre otras, en sentencia N° 278, de fecha 31 de marzo de 2004, expediente N° 02-873, lo siguiente:

“...La indefensión ocurre en el juicio cuando el juez priva o limita a alguna de las partes el libre ejercicio de los medios o recursos que la ley pone a su

alcance para hacer valer sus derechos. De esta forma, para que se configure el vicio de indefensión es necesario que la parte no haya podido ejercer el medio o recurso en defensa de sus derechos, como resultado de una conducta del juez que lo negó o limitó indebidamente o que se haya producido desigualdad...”.

Asimismo, como en sentencia de fecha 22 de octubre de 1999, caso: Ciudad Industrial La Yaguara, contra Banco Nacional de Descuento, la Sala señaló que:

“...la alteración de los trámites esenciales del procedimiento quebranta el concepto de orden público, cuya finalidad tiende a hacer triunfar el interés general de la sociedad y del estado sobre los intereses particulares del individuo, por lo que su violación acarrea la nulidad del fallo y de las actuaciones procesales viciadas, todo ello en pro del mantenimiento de la seguridad jurídica y de la igualdad entre las partes, que es el interés primario en todo juicio...”.

Ambos criterios fueron ratificados en sentencia reciente N° 136, del 4 de abril de 2013, expediente N° 12-735.

Conforme a la citada jurisprudencia, la indefensión ocurre en el juicio cuando el juez priva o limita a alguna de las partes el libre ejercicio de los medios y recursos que la Ley pone a su alcance para hacer valer sus derechos. Esos medios, son fundamentalmente la demanda, la contestación, la prueba, los informes y los recursos ordinarios y extraordinarios, por lo que toda negativa o restricción ilegítima que el juez imponga en el proceso para el libre ejercicio de esos actos, coloca en indefensión al justiciable.

Para una mejor inteligencia de lo que se decide, la Sala se permite hacer un recuento de las actuaciones que constan en el expediente, a saber:

El 19 de junio de 2008, la sociedad mercantil INVERSIONES 2006, C.A., introdujo una demanda por resolución de contrato de arrendamiento, contra la empresa ALMACENADORA FRAL C.A., en la persona de sus directores, ciudadanos Juan María Trejo Moreno y José Javier Mas Queralt, de cuyo petitorio se desprende lo siguiente:

“...En virtud de lo anteriormente expuesto y tomando en cuenta que la entidad mercantil **ALMACENADORA FRAL, C.A.**, ha incumplido su obligación principal de cancelar el canon arrendaticio por las parcelas que ocupa en calidad de inquilino, de acuerdo (Sic) contrato señalado, desde el mes de Septiembre (Sic) de 2.007 y habiendo sido infructuosas todas las gestiones de mi representada para lograr la cancelación de la deuda, es por lo que ocurro ante su competente autoridad para demandar como en efecto demando a la entidad mercantil **ALMACENADORA FRAL, C.A.**, ya identificada, en la persona de sus Directores (Sic): **JUAN MARIA (Sic) TREJO MORENO (...)**;

y **JOSE (Sic) JAVIER MAS QUERALT (...)**, por RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, para (Sic) convenga o en su defecto sea condenado por éste Tribunal (Sic) a: 1) Resolver el contrato de arrendamiento suscrito con mi representada en fecha (...) 12 de Septiembre (Sic) de 2.007 (...). 2) Devolver y hacer la entrega material de los inmuebles señalados en el Contrato (Sic) de Arrendamiento (Sic) (...). 3) En pagar la suma de **DOSCIENTOS MIL BOLIVARES (Sic) (Bs. F. 200.000,00)**, por concepto de pensiones de arrendamiento correspondiente a los meses de: Septiembre (Sic), Octubre (Sic), Noviembre (Sic), y Diciembre (Sic) de 2.007 y Enero (Sic), Febrero (Sic), Marzo (Sic), Abril (Sic), Mayo (Sic) y Junio (Sic) de 2.008, a razón de **VEINTE MIL BOLIVARES (Sic) (Bs. F. 20.000,00)** cada uno. 4) En pagar la (Sic) **ONCE MIL BOLÍVARES (Bs. 11.000,00)**, por concepto de Intereses (Sic) compensatorios a la tasa del 12% anual. 3) (Sic) En pagar suma (Sic) de la suma de **CUATRO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES BOLIVARES (Sic) CON CUATRO CENTIMOS (Sic) (Bs. 4.583,54)**, por concepto de Intereses (Sic) Moratorios (Sic) a la tasa del 5% anual, 5) (Sic) En pagar la suma de **CINCUENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO BOLIVARES (Sic) CON OCHENTA Y OCHO CENTIMOS (Sic) (Bs. 53.895,88)**, por concepto de costas y costos procesales del presente juicio...” (Negrillas y mayúsculas del libelo transcrito).

De lo *supra* transcrito, se evidencia que la pretensión de la actora consiste en obtener una decisión judicial que ordene la resolución del contrato celebrado con la demandada, así como la devolución de los inmuebles objetos de dicho contrato, es decir, las parcelas arrendadas; el pago de los cánones de arrendamiento vencidos (desde septiembre de 2007 hasta junio de 2008); y el pago de los intereses moratorios y compensatorios.

En fecha 5 de mayo de 2009, el Juzgado Segundo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Agrario, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del estado Carabobo, dictó fallo mediante el cual declaró: 1) Con lugar la resolución del contrato de arrendamiento, 2) Sin lugar el pago de cánones vencidos en virtud de que fueron consignados en un tribunal de municipio por la demandada, 3) Ordenó el pago de intereses correspondientes de acuerdo a una experticia complementaria del fallo, y 4) Ordenó la entrega material de los inmuebles arrendados.

Apelada la comentada sentencia, el Juzgado Superior Primero en lo Civil, Mercantil, Bancario, del Tránsito y de Protección del Niño y del Adolescente de la Circunscripción Judicial del estado Carabobo, procedió a dictar nueva sentencia, el 18 de junio de 2009, en la cual decidió: 1) Sin lugar las apelaciones, 2) Parcialmente con lugar la demanda, 3) Sin lugar la reconvencción.



Contra la anterior sentencia de alzada, la parte accionada ejerció recurso de casación, el cual fue resuelto por esta Sala en fecha 10 de mayo de 2010, en la cual se declaró: 1) Con lugar el recurso de casación, 2) Nulas las sentencias dictadas por ambas instancias, 3) Repuso la causa al estado de que el tribunal de la causa abriera el procedimiento incidental previsto en el art. 607 Código de Procedimiento Civil, al día siguiente de la contestación de la demanda, y se sustanciara tal incidencia hasta la sentencia definitiva, 4) Ordenó renovar el acto de informes en primera instancia, y 5) Anuló todos los actos celebrados en el tribunal superior.

Con motivo de la reposición decretada por esta Sala de Casación Civil, el Juzgado Segundo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito del municipio Puerto Cabello de la Circunscripción Judicial del estado Carabobo cumplió con lo ordenado y dictó nueva sentencia el 16 de diciembre de 2013, a través de la cual declaró: 1) Sin lugar el fraude procesal, 2) Parcialmente con lugar la demanda: con lugar la resolución del contrato; sin lugar el pago de intereses compensatorios; sin lugar la petición de costas, 3) Condenó a la demandada a hacer la entrega material de los inmuebles arrendados, 4) Condenó a la accionada a pagar las mensualidades vencidas más los intereses de mora al 5% anual, 5) Sin lugar la reconvención.

Apelada como fuere la nueva sentencia de primera instancia, correspondió al Tribunal Superior Accidental 13 en lo Civil, Mercantil y del Tránsito del municipio Puerto Cabello de la Circunscripción Judicial del estado Carabobo dictar el fallo que hoy se recurre en casación, el cual declaró:

“...Revisados exhaustivamente los términos contenidos en el petitorio de la demanda, es obligante concluir en que no existe en este caso el cumplimiento de los lineamientos jurisprudenciales que establecen el modo en el cual debe solicitarse la resolución del contrato de arrendamiento, y percibir los montos derivados del uso del inmueble como daños y perjuicios, sin que ello configure una inepta acumulación. Esto es, si se pide simplemente el pago de los cánones vencidos y por vencerse, se entiende que el solicitante pretende que el inquilino cumpla con sus obligaciones, las que obviamente se encuentran en el contrato, de manera que se trataría pues de una solicitud de cumplimiento contractual; y si además se peticiona la resolución del contrato sin duda que se configuraría la inepta acumulación por tratarse de figuras antinómicas, pues el mismo contrato no puede cumplirse y resolverse al mismo tiempo.

Si el arrendador quiere resolver el contrato así debe peticionarlo, y si quiere que el arrendatario además le pague los daños y perjuicios sufridos por las cantidades de dinero dejadas de percibir por el uso del inmueble, debe

peticionar dicha indemnización que generalmente es equivalente a los cánones impagados y los intereses.

**Del texto transcrito no se evidencia que el demandante haya solicitado indemnización alguna, sino que se pague por concepto de pensiones de arrendamiento vencidas, así como intereses moratorios y compensatorios.**

**De manera que quien aquí juzga considera, que no existe ninguna solicitud de indemnización por concepto de daños y perjuicios causados por el uso del inmueble, sino que lo que se lee es que se paguen pensiones de arrendamiento vencidas, lo que sin ninguna duda constituye una solicitud de cumplimiento de contrato.**

(...Omissis...)

Por todos los razonamientos expuestos, este Tribunal Superior Accidental 13 administrando justicia en nombre de la República Bolivariana de Venezuela y por autoridad de la Ley, declara:

**PRIMERO:** LA INEPTA ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES y en consecuencia INADMISIBLE la demanda por RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, Y COBRO DE PENSIONES DE ARRENDAMIENTO VENCIDAS, incoada por INVERSIONES 2006, C.A., contra ALMACENADORA FRAL C.A. (FRALCA). **SEGUNDO:** LA NULIDAD del auto de admisión de la demanda, dictado por el Tribunal Primero de Primera Instancia del Circuito Judicial Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Estado (sic) Carabobo, Extensión Puerto Cabello, en fecha 30 de junio de 2008, así como cualquier orden impartida por ese Tribunal (Sic) relativa a medidas cautelares decretadas, y demás actuaciones subsiguientes hasta la fecha del presente fallo, en consecuencia se repone la causa al estado de que el Juez (Sic) de primera instancia, se pronuncie sobre la admisión del libelo y declare la inadmisibilidad de la demanda por violentar el contenido del artículo 78 del Código de Procedimiento Civil, que establece que no podrá acumularse en un mismo libelo pretensiones que sean contrarias entre sí, **TERCERO:** No existe condenatoria en costas, dada la naturaleza del presente fallo..." (Mayúsculas, negrillas y subrayado del texto transcrito).

De la revisión de la recurrida, se observa que declaró la inepta acumulación de pretensiones, de acuerdo al artículo 78 del Código de Procedimiento Civil, dado que en su opinión, la actora al solicitar el pago de las mensualidades arrendaticias vencidas, pretende el cumplimiento del contrato del cual al mismo tiempo exige la resolución, constituyendo tal pretensión de imposible cumplimiento por ser contradictoria, por cuanto no se puede cumplir y a la vez resolver un mismo contrato.

Establece el juez de alzada que no se puede pedir el pago de las cuotas arrendaticias vencidas de forma simple, sino que deben ser solicitadas como indemnización por concepto de daños y perjuicios; de lo contrario, es claro para el juzgador de la recurrida, que lo que se pretende es el cumplimiento del contrato.

Ahora bien, para esta Sala de Casación Civil, es posible demandar la resolución del contrato y arrendamiento, y a su vez reclamar el pago de cánones de vencidos, tal como lo reiteró la sentencia N° 77 del 13 de abril de 2000, expediente N° 00-0001, donde se citó la decisión del 29 de septiembre de 1999, caso: Inversiones Ibebro, S.R.L. contra Jeannette Maritza de Andrade Reyes, la cual dispuso:

“Tal disposición comprende los supuestos de: a) validez o nulidad; y, b) resolución del contrato de arrendamiento. En esta última hipótesis, la cuantía debe determinarse por las pensiones no vencidas hasta la fecha de terminación del contrato de arrendamiento y las vencidas si fuese pedido su pago; y en el caso de que dicho contrato sea a tiempo indeterminado, por la suma de las pensiones correspondientes a un (1) año. (Vid. Sent. De fecha 12 de agosto de 1993, Caso: Henríquez Ledezma c/ José Ríos Rey y otros).

En aplicación de las precedentes consideraciones en el caso concreto, la Sala observa que en el libelo de demanda fue solicitada la resolución del contrato de arrendamiento a tiempo determinado, así como el pago de dos mensualidades insolutas, correspondientes a los meses de septiembre y octubre, cada una por la cantidad de trece mil quinientos cuarenta y tres bolívares con setenta y cinco céntimos (Bs. 13.543,75). Dicho contrato de arrendamiento fue celebrado en fecha 15 de julio de 1996, por un lapso de un (1) año, prorrogable por períodos iguales.

En consecuencia, la cuantía comprende la suma de las mensualidades vencidas y aquellas por vencer hasta el 15 de julio de 1997, fecha de terminación del contrato de arrendamiento, lo que suma un total de once mensualidades correspondientes a los meses de septiembre, octubre, noviembre, diciembre, enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio y julio, cada una por el monto de trece mil quinientos cuarenta y tres bolívares con setenta y cinco céntimos (Bs. 13.543,75), lo cual asciende a la cantidad de ciento cuarenta y ocho mil novecientos ochenta y un bolívares con veinticinco céntimos (Bs. 148.981,25).

Es evidente, pues, que el interés principal del juicio no excede de cinco millones de bolívares (Bs. 5.000.000,00) y, por ende, no está cumplido el requisito de la cuantía para la admisión del recurso de casación, ...” (Subrayado de esta Sala).

Igualmente, a la luz del criterio establecido en la sentencia N° 443, dictada por la Sala Constitucional, en fecha 28 de febrero de 2003, en el caso de D-TODO IMPORT, EXPORT, TRADING Y DISTRIBUIDORA, CD, C.A, expediente N° 02-0076, es posible demandar la resolución del contrato de arrendamiento, junto con la exigencia de los pagos de pensiones vencidas, pues de lo contrario, la parte accionada se estaría enriqueciendo sin causa. Tal criterio fue sentado de la siguiente forma:

“...La presente acción de amparo constitucional fue ejercida por la accionante por que (Sic), según su entender, el Juzgado Sexto de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, con la sentencia dictada el 23 mayo de 2001, le violentó sus derechos constitucionales a la defensa y a un debido proceso, establecidos en el artículo 49.1. de la Constitución de la Republica (Sic) Bolivariana de Venezuela, ya que ordenó revocar la decisión del 25 de

septiembre de 2000, dictada por el Juzgado Vigésimo Tercero de Municipio de la misma Circunscripción Judicial, fundamentándose en el hecho, de que el hoy accionante acumuló, en el procedimiento iniciado ante el citado Juzgado de Municipio, pretensiones excluyentes al demandar la resolución del contrato de arrendamiento y, al mismo tiempo, solicitar el pago de los cánones de alquiler vencidos.

Con vista en los alegatos en que se fundamenta la presente acción de amparo constitucional, esta Sala considera necesario destacar que la acción resolutoria ha sido definida por la doctrina como la facultad que tiene cualquiera de las partes intervinientes en la celebración de un contrato bilateral, de pedir la terminación del mismo y, en consecuencia, ser liberado de su obligación, si la otra parte no cumple a su vez con la suya.

Fundamentándose en la definición antes dada, en el presente caso, cuando D-*Todo Import, Export, Trading y Distribuidora, CD, C.A.*, demandó ante el Juzgado Vigésimo Tercero de Municipio de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, la resolución del contrato de arrendamiento celebrado con el ciudadano Juan José Delgado Rodríguez, nada le impedía exigir al mismo tiempo el pago de los cánones de arrendamiento vencidos –los cuales comprenden los daños y perjuicios, los cuales se pueden demandarse con la acción resolutoria-, pues con este proceder, se proponía poner fin al contrato celebrado, y lograr que, al mismo tiempo, el arrendatario cumpliera con las obligaciones contraídas, dado que, en caso contrario, se estaría enriqueciendo sin justa causa.

Por lo antes expuesto, esta Sala concluye que el fundamento de la decisión dictada por el Juzgado Superior Tercero en lo Civil, Mercantil y Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, el 17 de diciembre de 2001, que declaró con lugar la acción de amparo constitucional intentada por D-*Todo Import, Export, Trading y Distribuidora, CD, C.A.*, está ajustada a derecho, pues el hoy accionante podía, perfectamente en la misma pretensión demandar la resolución del contrato celebrado y el pago de los cánones de arrendamiento vencidos; en consecuencia, se confirma la mencionada decisión...”.

La prenombrada Sala ha reconocido el derecho de reclamar los cánones insolutos derivados del contrato cuya resolución se demanda en reiteradas ocasiones, como en decisión N° 1407, de fecha 30 de junio de 2005, Exp. N° 03-2919, en el caso de Edison Mujica, al señalar:

“...Es jurisprudencia reiterada de la Sala que para que exista ultrapetita, el juez debe pronunciarse sobre cosas no demandadas, o sobre más de lo pedido, pues su decisión debe enmarcarse dentro de los límites de lo reclamado, ya que de no ser así resultaría anulable. Vale decir, que el juez debe sentenciar de acuerdo a lo alegado y probado en autos, sin poder sacar elementos de convicción fuera de éstos, ni suplir excepciones o argumentos de hecho no alegados y probados. (Véase sentencia N° 324 del 9 de marzo de 2004. Caso: *Inversiones La Suprema, C.A.*).

**Es por ello que, al ser el pago del mes de diciembre de 1998 una pretensión de la demandante, en el juicio que intentó por resolución de contrato de arrendamiento, no considera esta Sala que la jueza presunta agravante**

**haya incurrido en ultrapetita cuando en la motiva del fallo impugnado, en el juicio de valoración que realiza con relación al incumplimiento de los pagos, al referirse al pago del mes de diciembre de 1998, lo califica como “consignación extemporánea”. Así se decide.**

Ahora bien, considera la Sala que tampoco se incurrió el ultrapetita cuando condenó a los demandados, hoy actores, al pago de siete millones ochocientos veinte mil bolívares (Bs. 7.820.000,00), correspondientes a una indemnización de ciento setenta mil bolívares (Bs. 170.000,00) mensuales, por el uso del inmueble durante los meses de junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 1999; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2000; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2001; enero, febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre, diciembre de 2002 y enero, febrero y marzo de 2003.

**Sobre el particular anota la Sala, que la indemnización por el uso del inmueble no es otra cosa que el reclamo de los cánones insolutos**, razón por la cual al no haber aportado la demandante elemento alguno que justificara su pretensión al cobro de trescientos mil bolívares mensuales (Bs. 300.000,00) a partir del mes de junio de 1999 a la fecha de entrega del inmueble, cantidad ésta muy superior a la fijada en el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, la jueza que conoció en alzada de la causa principal, condenó al pago de siete millones ochocientos veinte mil bolívares (Bs. 7.820.000,00), a razón de ciento setenta mil bolívares (Bs. 170.000,00) mensuales, cantidad convenida como canon de arrendamiento, y que la jueza supuesta agravante fijó como monto a cancelar por el uso del inmueble desde el mes de junio de 1999 hasta marzo de 2003, razón por la cual esta Sala desestima la denuncia por ultrapetita con base a este argumento. Así se decide...” (Resaltado del texto).

En ese mismo sentido, esta Sala de Casación Civil -entre otras sentencias dictadas en igual orden de ideas- mediante decisiones N° 686 del 21 de septiembre de 2006, expediente N° 06-084, caso de C.A. Dianamen, contra Estacionamiento Diamen, S.A., y N° 361 de fecha 10 de julio de 2009, expediente N° 09-0205, acogió y reiteró los mencionados criterios establecidos por la Sala Constitucional.

Igualmente, esta Sala dictó sentencia N° 834, en fecha 24 de noviembre de 2016, expediente N° 16-431, en la cual intervienen los mismos sujetos procesales involucrados en el *sub iudice* (cuya copia simple fue consignada en autos por la representación judicial de la parte actora) en la cual declaró lo siguiente:

“...De suerte que es posible demandar simultáneamente el cumplimiento o la resolución del contrato, con los daños y perjuicios producidos; sin embargo, resulta inviable ejercer una acción de cumplimiento o ejecución forzosa de la obligación y al mismo tiempo demandar su resolución, pues la primera de las acciones persigue lograr el comportamiento debido por la parte que incumplió

con su prestación contractual, es decir, el acreedor busca alcanzar el interés que el contrato estaba llamado a satisfacer; mientras que en la segunda (la acción resolutoria), el acreedor busca ponerle fin al contrato y recuperar, en la medida de lo posible, la posición en que él se hallaría si el contrato no se hubiera celebrado.

Así pues, se ha señalado que la sentencia de resolución tiene una eficacia retroactiva, en el sentido que una vez pronunciada esta, deberá considerarse como si jamás se hubiese celebrado la convención que dio lugar a ella, es decir, a través de la resolución, se busca restablecer la situación precedente a la celebración del contrato.

Sin embargo, tal principio general, no resulta aplicable a los contratos de tracto sucesivo o de ejecución continuada como es el caso del contrato de arrendamiento.

Así lo sostiene Melich-Orsini cuando señala:

‘...Se está generalmente de acuerdo en sostener que en los contratos de ejecución continuada o de tracto sucesivo, si bien se produce el efecto liberatorio de la resolución, no hay, en cambio, lugar al efecto recuperatorio. Mientras que ambas partes quedarían liberadas de continuar cumpliendo con sus prestaciones para lo porvenir, aquellas prestaciones cumplidas por una de las partes hasta el momento de intentarse la acción no serían objeto de repetición, y la parte en cuyo favor ellas se hubieran efectuado solo estaría obligada a cumplir con el correspondiente pactado en el contrato a cambio de las prestaciones así cumplidas. Se niega, pues, eficacia retroactiva, aun entre las partes, a la sentencia de resolución...’ (Mélích-Orsini, José. *La resolución del contrato por incumplimiento*. Academia de Ciencias Políticas y Sociales. Caracas, 2007. Pp. 373 y 374) (Subrayado de esta Sala).

**De tal manera que la resolución de los contratos de tracto sucesivo, en este caso, del contrato de arrendamiento, no elimina las prestaciones pasadas o realizadas, sino que extingue el contrato para lo sucesivo, dejando subsistir los efectos ya realizados.**

**En otras palabras, la resolución de un contrato bilateral de arrendamiento, libera a las partes de cumplir (o seguir cumpliendo) con sus recíprocas obligaciones hacia el futuro, mas con tal resolución difícilmente se podrá restablecer la situación del acreedor para el momento de la celebración del contrato, puesto que, como señala el autor citado, las prestaciones ya cumplidas por una de las partes hasta el momento de intentarse la acción, no serían objeto de repetición; empero, la parte que no cumplió con su obligación correlativa (por ejemplo, la parte que no pagó los cánones de arrendamientos pese haber usado y disfrutado de la cosa arrendada), deberá honrar la prestación pactada respecto a las ya disfrutadas y cumplidas por su contraparte.**

Asumir una postura contraria a la expuesta, sería permitir que el deudor incumplidor en la relación contractual se viera beneficiado de su propio incumplimiento o incluso se enriqueciera sin justa causa...” (Subrayado de lo transcrito. Negritillas agregadas).

De igual manera, en la doctrina nacional entre otros autores, el Dr. **GUERRERO QUINTERO, Gilberto**, en su obra "Resolución del Arrendamiento y Cobro del Precio", concluye que la acción resolutoria de un contrato de arrendamiento y el cobro de las pensiones adeudadas son compatibles, y la razón de ello, en palabras del autor, es lógica porque "...si la 'resolutoria arrendaticia' es declarada con lugar, es porque el arrendatario incumplió...", y el fundamento de dicha conclusión, la encuentra en el artículo 1.616 de Código Civil. A saber:

"...No resulta clara ni fundada la afirmación según la cual demandar conjuntamente la "resolución del contrato de arrendamiento" y "el cobro de las pensiones", constituye una inepta acumulación de pretensiones, como si se tratara de dos pretensiones que se excluyen mutuamente. En realidad, la "acción resolutoria" y la de "cumplimiento" sí son excluyentes e incompatibles, pero hemos afirmado que el "cobro de las pensiones arrendaticias" no puede ser equiparado a una "acción de cumplimiento de contrato" porque —esencialmente— el pago, cumplimiento o ejecución de las pensiones no extingue el contrato de arrendamiento.

(...Omissis...)

El "procedimiento resolutorio" y el del "cobro de las pensiones", no siendo sus pretensiones (resolución y cobro) incompatibles, pueden perfectamente seguirse con la misma demanda propuesta por el actor; ya que no resulta correcta la afirmación de que, en tal caso, se debe proponer la una como subsidiaria de la otra. ¿Por qué? La razón es evidente: si la "resolutoria arrendaticia" es declarada con lugar, es porque el arrendatario incumplió. Si cumplió, no puede ser obligado a que pague, tratándose que las pensiones arrendaticias son frutos civiles que pertenecen al propietario por derecho de accesión. Lo contrario es insostenible porque iría contra toda lógica y especialmente se infringiría la norma del artículo 552 del Código Civil. Además, si el arrendatario prueba que cumplió, o sea, que pagó las pensiones, entonces la resolutoria no puede prosperar puesto que el incumplimiento alegado no quedó demostrado. De consiguiente, la subsidiariedad allí no se aplica.

La conclusión, el mayor argumento en nuestro Derecho objetivo, sobre la procedencia de la acumulación de la resolución del contrato de arrendamiento y el cobro de los alquileres en una misma demanda, lo encontramos en el artículo 1.616 del Código Civil cuando establece lo siguiente: "Si se resolviera el contrato celebrado por tiempo determinado, por falta de arrendamiento, tiene éste obligación de pagar el precio del arrendamiento por todo el tiempo que medie hasta que se pueda celebrar otro, o por el que falta para la expiración natural del contrato, si este tiempo no excede de aquél..." (Subrayado nuestro). Como se observa, esta norma contiene dos frases concomitantes, vinculantes, una consecuencia de la otra, como son: "Si se resolviera el contrato celebrado por tiempo determinado, por falta del arrendatario" (presupuesto primario), "tiene éste obligación de pagar el precio del arrendamiento hasta" (consecuencia o resultado del incumplimiento), es decir, si el arrendatario no paga el precio arrendaticio se resolverá el contrato y aquél deberá pagar los alquileres hasta que se pueda celebrar otro contrato o por el que falta para la expiración natural del mismo. Como se observa, la

norma no hace ninguna otra distinción y por tanto no es dado al intérprete distinguir...”.

De acuerdo con los criterios doctrinarios y jurisprudenciales *supra* referidos, se tiene que contrario a lo indicado por el impugnante, es derecho de la accionante de la resolución del contrato de arrendamiento, reclamar conjuntamente con dicha demanda, el pago de las mensualidades de arrendamiento vencidas, así como otros daños y perjuicios que se generen en consecuencia del incumplimiento de la demandada. Admitir lo contrario, es producir un estado de indefensión a la demandante, con mengua al derecho de desenvolverse en el ejercicio de sus facultades, caracterizada por suponer una privación o limitación a los medios legales suficientes para ejercer su derecho de defensa frente al incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte de la accionada.

En consideración a todos los fundamentos precedentemente expuestos, considera esta Sala que el juzgador de alzada infringió las garantías consagradas en los artículos 26, 49, 253 y 257 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, que impone a los jueces el deber de conocer los asuntos de su competencia, garantizar una justicia efectiva de manera expedita y que permita el desenvolvimiento espontáneo del proceso en igualdad de condiciones, en la medida en que la parte pueda ejercer su derecho de petición, y evitar dilaciones indebidas en procura de la estabilidad de los juicios.

En consecuencia, la Sala declara procedente la denuncia, por existir el menoscabo de formas esenciales del procedimiento que causaron indefensión a la parte demandante, configurándose la infracción de los artículos 15, 78 y 208 del Código de Procedimiento Civil, por declarar erróneamente el juzgador de alzada la inadmisibilidad de la demanda por supuesta inepta acumulación de pretensiones, tal como se explicó precedentemente. Así se establece.

Por haber prosperado una denuncia por defecto de actividad, la Sala no entra a decidir las restantes, conforme a lo dispuesto en el artículo 320 del Código de Procedimiento Civil.

## **DECISIÓN**



En mérito de las consideraciones expuestas, el Tribunal Supremo de Justicia de la República Bolivariana de Venezuela en Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la declara: **CON LUGAR** el recurso de casación anunciado y formalizado por la parte demandante, contra la sentencia dictada el 2 de marzo de 2016, por el Juzgado Superior Accidental 13 del Circuito Judicial en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del estado Carabobo, extensión Puerto Cabello. En consecuencia, se decreta la **NULIDAD** del fallo recurrido y **SE ORDENA** al tribunal superior que resulte competente, dicte nueva sentencia corrigiendo el vicio referido.

Queda de esta manera **CASADA** la sentencia impugnada.

No ha lugar la condenatoria al pago de las costas procesales del recurso, dada la naturaleza del dispositivo del presente fallo.

Publíquese, regístrese y remítase el expediente al juzgado superior de origen, de conformidad con lo previsto en 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 veintiocho días del mes de junio de dos mil diecisiete. Años: 207° de la Independencia y 158° 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

La Secretaria Temporal,

-----  
MARIAM JOSEFINA ALTUVE ARTEAGA

**Exp. N° AA20-C-2016-000432**

**Nota:** Publicado en su fechas a las

La Secretaria Temporal,