



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

Exp. AA20-C-2017-000361

Magistrado Ponente: Yván Darío Bastardo Flores.

En el juicio por desalojo, incoado ante en el Juzgado Segundo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Agrario y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del estado Falcón, con sede en Punto Fijo, por el ciudadano **JOAO PAULO FREITAS GONCALVEZ**, representado judicialmente por los abogados Félix Sánchez Padilla, Gabriel I, Sánchez Manzanares y Elio Enrique Castrillo Carrillo, contra la sociedad mercantil **BODEGÓN LAS AMERICAS HF. C.A.**, representada judicialmente por el abogado Jorge Luís Garcés García; el Juzgado Superior en lo Civil, Mercantil, del Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del estado Falcón, con sede en la ciudad de Santa Ana de Coro, dictó decisión en fecha 1º de marzo de 2017, mediante la cual declaró lo siguiente:

“...PRIMERO: CON LUGAR la apelación ejercida por el abogado Felix. I. Sánchez Padilla, actuando en su condición de apoderado judicial del ciudadano Joao Paulo Freitas Goncalvez, mediante diligencias de fechas 5 de abril y 31 de mayo de 2016.

SEGUNDO: Se REVOCA la sentencia definitiva de fecha 23 de mayo de 2016, dictada por el Juzgado Segundo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil Transito y Agrario de esta Circunscripción Judicial del Estado Falcón, y se declara CON LUGAR la demanda por DESALOJO incoada por el ciudadano JOAO PAULO FREITAS GONCALVEZ contra la sociedad mercantil BODEGÓN LAS AMERICAS HF C.A. En consecuencia, se condena a la demandada sociedad mercantil BODEGÓN LAS AMÉRICAS HF, C.A. a desocupar y entregar libre de personas y bienes, de manera inmediata al demandante ciudadano JOAO PAULO FREITAS GONCALVEZ, el inmueble arrendado constituido por un local

comercial, distinguido con el N° 1, de la planta baja, ubicado en el edificio Las Palmas, con frente hacia la avenida principal del Sector Bella Vista, Urbanización Casacoima II, de la ciudad de Punto Fijo, Municipio Carirubana del estado Falcón, con un área aproximada de setecientos cuatro metros cuadrados (704 m²).

TERCERO: No hay condenatoria en costas a la parte recurrente de conformidad con lo establecido en el artículo 281 del Código de Procedimiento Civil; y se condena en costas a la parte demandada, de conformidad con el artículo 274 *ejusdem...*”.

Contra la referida decisión de alzada, la parte demandada anunció recurso extraordinario de casación, el cual fue admitido y oportunamente formalizado. Hubo impugnación. No hubo réplica.

Con ocasión de la elección de la nueva Junta Directiva de este Tribunal Supremo de Justicia de la República Bolivariana de Venezuela, en fecha 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, quedando conformada de la siguiente manera: Magistrado Presidente: Dr. Yván Darío Bastardo Flores; Magistrado Vicepresidente: Dr. Francisco Ramón Velázquez Estévez; Magistrado: Dr. Guillermo Blanco Vázquez; Magistrada: Dra. Marisela Valentina Godoy Estaba y Magistrada: Dra. Vilma María Fernández González.

Concluida la sustanciación del recurso extraordinario 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 términos siguiente

RECURSO POR DEFECTO DE ACTIVIDAD

-UNICA-

Con fundamento en el ordinal 1° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, se denuncia la infracción por la recurrida del artículo 243 numeral 4° del Código de Procedimiento Civil, con base en la siguiente fundamentación:

“...TITULO II

DE LA INFRACCIÓN POR DEFECTO DE ACTIVIDAD

Con fundamento en lo dispuesto en el Ordinal I o del artículo 313 d Código de Procedimiento Civil, se denuncia la infracción del artículo 243.4

eiusdem, lo cual conduce a la nulidad de la sentencia recurrida a tenor de lo dispuesto en el artículo 244 *ibídem*, por haberse incurrido en dicho fallo en "vicio de motivación contradictoria", el cual: "...constituye una de las modalidades de inmotivación del fallo y se verifica si los motivos se destruyen unos a otros por contradicciones graves e irreconciliables, generando así una situación equiparable a la falta de fundamentos y ello conlleva a la infracción del ordinal 4° del artículo 243 del Código de Procedimiento Civil...". (Sentencias de la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia: № 83 de fecha 23-03-1992; Sent. № 58 de fecha 08-02-2012; Sent. № 549 de fecha 24-09-2013, Sent. № 326 de fecha 06-06-2016), infringiéndose por vía de consecuencia el artículo 12 del Código de Procedimiento Civil, al no atenderse la Juez *a quem* (*sic*) en la recurrida a la norma de derecho cuya infracción aquí se delata.

En efecto ciudadanos Magistrados, al descender ustedes al análisis del texto de la recurrida (vuelto del folio 297), pueden constatar a ciencia cierta que partiendo de los términos en los cual fue trabada la litis en la presente causa, la Juez *a quem*, (*sic*) distribuyó la carga de la prueba en los siguientes términos: "...Ahora bien, visto lo anterior, y por cuanto el actor demanda el desalojo por falta de pago de dos mensualidades consecutivas, tenemos que los artículos 506 del Código de Procedimiento Civil y 1.354 del Código Civil establecen que las partes tienen la carga de probar sus respectivas afirmaciones de hecho, y que quien pida la ejecución de una obligación debe probarla, y quien pretenda que ha sido libertada de ella, debe por su parte probar el pago o derecho extintivo de la obligación...", argumentando a su vez que: "... el hecho de contradecir pormenorizadamente la demanda en todas y cada una de sus partes, no constituye causa de inversión en la carga probatoria pues en el caso de desalojo por falta de pago, la carga probatoria recae sobre el demandado, quien debe demostrar la solvencia en el pago de los cánones de arrendamiento, o que el mismo no se realizó por alguna causa que no le sea imputable...". (Resaltado Nuestro), y luego más adelante (folio 298), después de transcribir en forma parcial el artículo 27 del Decreto Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, publicado en Gaceta Oficial № 40.418 de fecha 23 de mayo de 2014, establece como conclusión determinante interpretando su contenido y alcance, que dicha norma dispone "... en caso que el arrendatario no pueda realizar el pago del alquiler de un local comercial por causas ajenas a él, se depositará o consignará como lo disponga la autoridad administrativa competente en esta materia arrendaticia; de lo que se colige que ya no será competencia de los Tribunales de Municipio recibir y tramitar las consignaciones arrendaticias previstas en el artículo 51 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios;...", y luego la Juez *a quem* (*sic*) en la recurrida aduce que: "...el procedimiento judicial previsto en la referida norma fue suprimido en la nueva ley que rige la materia, estableciendo un procedimiento administrativo...", motivación ésta, que si bien es acertada, se muestra totalmente contradictoria de forma grave e irreconciliable, cuando más adelante en la recurrida al mismo vuelto del folio 298, la Juez *a quem* (*sic*) sostiene que: "... a criterio de esta alzada, existiendo un procedimiento judicial, asaber el contenido en el artículo 51 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, para casos como el de

autos; el cual si bien no es el contemplado en el Decreto Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, para el caso de arrendamiento de locales comerciales, tal procedimiento debe seguirse aplicando supletoriamente...". Conclusión y motivación está totalmente contradictoria, que no solo es grave e irreconciliable y destruye la anterior, sino que también se encuentra totalmente reñida con el mandato -de orden público- contenido en la Disposición Derogatoria Primera del Decreto N° 929 con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, que estatuye y ordena en forma imperativa para esta categoría del inmuebles cuyo arrendamiento regula dicho Decreto Ley, desaplicar, como en efecto se desaplican, todas las disposiciones del Decreto N° 427 con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Arrendamiento Inmobiliario (G.O. N° 36.845 de fecha 7 de diciembre de 1999), pues, en primer orden la Juez *a quem (sic)* de la recurrida, indica que: i) *"...ya no será competencia de los Tribunales de Municipio recibir y tramitar las consignaciones arrendaticias previstas en el artículo 51 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios;...[y que] ...el procedimiento judicial previsto en la referida norma fue suprimido en la nueva ley que rige la materia, estableciendo un procedimiento administrativo..."*, lo que responde a la prohibición expresa de la ley de desaplicar dicha norma, es di dejarla sin efecto, y después contrariamente a esta conclusiones en s-juzgamientos, dice que: ii) *"...el artículo 51 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, para casos como el de autos... [que] ...debe seguirse aplicando supletoriamente..."*, siendo esta segunda conclusión en el juzgamiento, donde radica la "la motivación contradictoria".

En este orden de ideas, es evidente que se está en presencia inequívoca de las circunstancias que determinan que el "vicio de motivación contradictoria" aquí delatado que constituye la infracción del artículo 243.4, y por ende conlleva la nulidad del fallo recurrido de conformidad con lo establecido en el artículo 244 *eiusdem*, y como consecuencia del vicio delatado, es evidente la violación del artículo 12 *ibidem*, que le impone el deber al Juez en sus decisiones de atenerse a las normas de derecho, por lo que es evidente que la irregular conducta en la recurrida lesiona el orden público e impacta en forma determinante en el dispositivo del fallo, pues errada y gravemente *"... se colige que las consignaciones correspondientes a los meses de agosto y septiembre de 2015 fueron extemporáneas,..."* partiendo del contenido de la norma de Artículo 51 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios que está expresamente desaplicada y erradamente concluye que nuestra representada incurrió en causal de desalojo para declarar CON LUGAR, la demanda, todo lo cual determinan la procedencia de la infracción aquí denuncia y así solicitamos lo declare...". (sic.)

La Sala para decidir, observa:

Como puede apreciarse de la anterior transcripción, el formalizante denuncia la infracción del artículo 243 numeral 4° del Código de Procedimiento Civil por el vicio de

motivación contradictoria aduciendo que *"...al descender ustedes al análisis del texto de la recurrida (vuelto del folio 297), pueden constatar a ciencia cierta que partiendo de los términos en los cual fue trabada la litis en la presente causa, la Juez a quem (sic), distribuyó la carga de la prueba en los siguientes términos: "...Ahora bien, visto lo anterior, y por cuanto el actor demanda el desalojo por falta de pago de dos mensualidades consecutivas, tenemos que los artículos 506 del Código de Procedimiento Civil y 1.354 del Código Civil establecen que las partes tienen la carga de probar sus respectivas afirmaciones de hecho, y que quien pida la ejecución de una obligación debe probarla, y quien pretenda que ha sido libertada de ella, debe por su parte probar el pago o derecho extintivo de la obligación..., argumentando a su vez que: "... el hecho de contradecir pormenorizadamente la demanda en todas y cada una de sus partes, no constituye causa de inversión en la carga probatoria pues en el caso de desalojo por falta de pago, la carga probatoria recae sobre el demandado, quien debe demostrar la solvencia en el pago de los cánones de arrendamiento, o que el mismo no se realizó por alguna causa que no le sea imputable...". (Resaltado Nuestro), y luego más adelante (folio 298), después de transcribir en forma parcial el artículo 27 del Decreto Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, publicado en Gaceta Oficial Nº 40.418 de fecha 23 de mayo de 2014, establece como conclusión determinante interpretando su contenido y alcance, que dicha norma dispone "... en caso que el arrendatario no pueda realizar el pago del alquiler de un local comercial por causas ajenas a él, se depositará o consignará como lo disponga la autoridad administrativa competente en esta materia arrendaticia; de lo que se colige que ya no será competencia de los Tribunales de Municipio recibir y tramitar las consignaciones arrendaticias previstas en el artículo 51 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios;...", y luego la Juez a quem (sic) en la recurrida aduce que: "...el procedimiento judicial previsto en la referida norma fue suprimido en la nueva ley que rige la materia, estableciendo un procedimiento administrativo...", motivación ésta, que si bien es acertada, se muestra totalmente contradictoria de forma grave e irreconciliable, cuando más adelante en la recurrida al mismo vuelto del folio 298, la Juez a quem (sic) sostiene que: "... a criterio de esta alzada, existiendo un procedimiento judicial, a saber el contenido en el artículo 51 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, para casos como el de autos; el cual si bien no es el*

contemplado en el Decreto Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, para el caso de arrendamiento de locales comerciales, tal procedimiento debe seguirse aplicando supletoriamente...".

Ahora bien, en cuanto a la inmotivación del fallo, la Sala Constitucional de este Tribunal Supremo de Justicia, en su sentencia N° 1619, del 24 de octubre de 2008, expediente N° 2008-774, caso: Agencia de Festejos San Antonio C.A., en revisión constitucional, estableció lo siguiente:

“...El requisito de la motivación del fallo se fundamenta en el principio de legalidad de los actos jurisdiccionales. La tutela judicial eficaz requiere respuestas de los órganos de administración de justicia, que estén afincadas en motivos razonables, por lo que es necesario que toda sentencia contenga los motivos de hecho y de derecho en que apoye su dispositivo para el conocimiento y la comprensión de los litigantes, como condición y presupuesto para el control de la legalidad del pronunciamiento, mediante la proposición de los recursos ordinarios y extraordinarios que la ley otorgue a las partes que tengan legitimación para oponerlos. Si no consta en el acto jurisdiccional la motivación sobre los supuestos de hecho o la cuestión de derecho, se configura el vicio de inmotivación o falta de fundamentos, cuya consecuencia es, se insiste, la obstaculización para la verificación del control de la legalidad del dispositivo de la sentencia.

El procesalista Leopoldo Márquez Añez explicó que el requisito de la motivación se incorporó en nuestra legislación desde la promulgación del Código de Procedimiento Judicial de 12 de mayo de 1836 (Código de Aranda). Asimismo, aludió al hecho de que en nuestras primeras constituciones existió una norma de carácter procesal. Sobre el particular comentó que:

El requisito de la motivación se consagró por primera vez en la Constitución de 15 de agosto de 1819, cuyo artículo 12, Sección Tercera, exigía que ‘Todo tribunal debe fundar sus sentencias con expresión de la ley aplicable al caso’. Esta consagración constitucional de la motivación representó un hito en la historia de las instituciones procesales en Venezuela, tanto más destacado y relevante, cuanto que ello significó la ruptura radical con el derecho español, que había eliminado el requisito de motivación de las sentencias desde 1778. En efecto, por Real Cédula de 23 de junio de 1778, Carlos III mandó derogar la práctica de motivar las sentencias, con la siguiente justificación:

‘Para evitar los perjuicios que resultan con la práctica... de motivar sus sentencias, dando lugar a cavilaciones de los litigantes, consumiendo mucho tiempo en la extensión de las sentencias, que vienen a ser un resumen del proceso, y las costas que las partes se siguen; mando, cese en dicha práctica de motivar las sentencias, ateniéndose a las palabras decisorias...’. (Motivos y Efectos del Recurso de Forma en la Casación Civil Venezolana, Colección de Estudios Jurídicos n.º 25, págs., 31-33).

Igualmente, esta Sala Constitucional en reciente decisión n.º 889/2008 del 30 de mayo, y que hoy se reitera, señaló respecto a la necesidad de motivación de la sentencia lo siguiente:

...la motivación del fallo debe estar constituida por las razones de hecho y de derecho que expresan los jueces como fundamento de su dispositivo; las primeras están formadas por el establecimiento de los hechos con ajustamiento a las pruebas que los demuestran y, las segundas, por la aplicación a éstos de los preceptos y los principios doctrinarios atinentes; por tanto, el vicio de inmotivación en el acto jurisdiccional consiste en la falta absoluta de afincamientos, que es distinto de que los mismos sean escasos o exigüos, lo cual no debe confundirse con la falta absoluta de motivación, que puede asumir varias modalidades: a) que la sentencia no presente materialmente ningún razonamiento; b) que las razones que haya dado el sentenciador no guarden relación alguna con la pretensión o la excepción, de modo que 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.” (Subrayado de la Sala)

También ha sostenido esta Sala, que la falta absoluta de motivos puede asumir varias modalidades, a saber:

a) Que la sentencia no contenga materialmente ningún razonamiento que la apoye.

Vale decir, no contenga materialmente ningún razonamiento, de hecho o de derecho que pueda sustentar el dispositivo.

b) Que las razones expresadas por el sentenciador no guardan relación alguna con la pretensión deducida o las excepciones o defensas opuestas. Caso en el cual los motivos aducidos, a causa de su manifiesta incongruencia con los términos en que quedó circunscrita la litis, deben tenerse jurídicamente como inexistentes.

c) Que los motivos se destruyen los unos a los otros por contradicciones graves e inconciliables. Generando una situación equiparable a la falta de fundamentación; y

d) Que todos los motivos son falsos. Caso en que los motivos sean tan vagos, generales, inocuos, ilógicos o absurdos que impiden a la alzada o a la casación conocer el criterio jurídico que siguió el juez para dictar su decisión, caso éste también que se equipara a la falta de motivación. (Véase sentencia N° 83 del 23/3/92, caso: Juan Nazario Perozo, contra Freddy Victorio Escalona Cortez y otros, reiterada mediante fallo N° RC-182 del 9/4/08, Exp.

2007-876, entre otras, caso: Marlene Evarista Revete Abreu y otros, contra la Asociación Civil Unión de Conductores del Oeste).

Así las cosas, respecto al *supuesto c)* antes citado se observa, que la contradicción en los motivos envuelve en el fondo inmotivación, cuando los motivos se destruyen los unos a los otros por contradicciones graves, generando así la falta absoluta de fundamentos sobre el punto de que trate, *siempre que naturalmente la contradicción verse sobre un mismo considerando, lo cual conducirá, irremediamente, a la destrucción recíproca de los mismos, e impedirá con ello el control de la legalidad del fallo,* y en este sentido se ha pronunciado esta Sala en sus fallos N° RC-704, del 27 de noviembre de 2009, expediente N° 2009-242; N° RC-457, del 26 de octubre de 2010, expediente N° 2009-657; N° RC-215, del 13 de mayo de 2011, expediente N° 2010-547; N° RC-121 del 29 de febrero de 2012, expediente N° 2011-581; y N° RC-393 del 8 de julio de 2013, expediente N° 2013-101, entre muchos otros, de la siguiente forma:

“...siendo que la contradicción en los motivos envuelve en el fondo inmotivación, cuando los motivos se destruyen los unos a los otros por contradicciones graves, generando así la falta absoluta de fundamentos sobre el punto de que trate, *siempre que, naturalmente, la contradicción verse sobre un mismo considerando,* lo cual conducirá, irremediamente, a la destrucción recíproca de los mismos, e impedirá con ello el control de la legalidad el fallo...” (Destacado de lo transcrito).

Por lo que, 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**, está claro, que el vicio de inmotivación en el fallo, consiste en la falta absoluta de fundamentos y no cuando los mismos son escasos o exiguos con lo cual no debe confundirse. (Cfr. Fallo N° RC-934, de fecha 15 de diciembre de **2016**, expediente N° 2016-365, caso: Michel Kalbahdji Basnaji contra ALTEC, C.A., y otro, *bajo la ponencia del mismo Magistrado que con tal carácter suscribe el presente fallo*).-

Establecido lo anterior y dada la naturaleza del asunto planteado, esta Sala pasa a transcribir la parte pertinente de la recurrida para verificar la existencia o no del vicio denunciado, de lo cual se observa:

“...MOTIVOS DE HECHO Y DE DERECHO

Alega la parte demandante ciudadano JOAO PAULO FREITAS GONCALVEZ, que inició una relación arrendaticia con la empresa BODEGÓN LAS AMERICAS HF C.A., sobre un (1) inmueble constituido por un local comercial signado con el N° 1, planta baja del Edificio Las Palmas, con frente hacia la avenida Manuelita Saenz, antes avenida principal del Sector Bella Vista, esquina con avenida 27 de febrero, antes avenida Paseo Los Andes, Urbanización Casacoima II, de la ciudad de Punto Fijo, Municipio Carirubana del estado Falcón; que dicha relación arrendaticia fue por tiempo determinado, prorrogándose sucesivamente a través del tiempo hasta convertirse a tiempo indeterminado; alega que la arrendataria le venía cancelando la cantidad de doscientos cincuenta mil bolívares (Bs. 250.000,00) mensuales, por canon mensual de arrendamiento, los cuales fueron cancelados hasta el mes de julio del año 2015, dejando de pagar los cánones de arrendamientos consecutivos correspondientes a los meses de agosto y septiembre del año 2015; que la arrendataria incurrió con la causal del desalojo del local comercial prevista en el literal a) del artículo 40 del vigente Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para Uso Comercial; y en razón de la falta de pago de los dos (2) meses consecutivos de los cánones de arrendamiento interpone demanda de desalojo contra la referida arrendataria, sobre el local comercial y que de lo contrario sea condenado por el Tribunal al desalojo del inmueble que ocupa, objeto de la relación arrendataria a tiempo indeterminado.

Por su parte, el apoderado judicial de la demandada admite la existencia de la relación arrendaticia, la cual comenzó a regir por un contrato a tiempo determinado y que devino de un contrato indeterminado, que comenzó el 1 de septiembre de 2003, admite que para la fecha en la cual fue incoada la demanda el arrendatario le había cancelado la totalidad de los cánones de arrendamiento hasta el mes de julio del 2015, inclusive; que el último canon de arrendamiento está pactado por la cantidad de Doscientos Cincuenta Mil Bolívares (Bs. 250.000,00); pero niega, rechaza y contradice que el arrendatario incurrió en la causal contenida en el literal “a”, del artículo 40 del Decreto Con Rango, Valor y Fuerza de la Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, e indica que es cierto que la relación arrendaticia hasta el mes de julio de 2015, se llevó en términos cordiales y que el arrendador desde el inicio de la relación arrendaticia se negaba a emitir las correspondientes facturas fiscales vinculadas al pago de los cánones de arrendamiento, así como también se ha negado a adecuar la relación arrendaticia mediante un nuevo contrato escrito conforme a las exigencias establecidas en forma imperativa en Disposición Transitoria Primera del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial; que el arrendador se negó a recibir los pagos de los cánones de arrendamiento de los meses de agosto y septiembre de 2015, a pesar de todas las gestiones conciliatorias instadas por su representada y que por tal razón no podía pagar dichos cánones de

arrendamiento, encontrándose en la necesidad acudir por ante la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socioeconómicos con sede en la ciudad de Coro (Dirección Regional), a los fines de interponer la correspondiente denuncia al arrendador; que mal podría la parte actora endilgar a su representado a una presunta insolvencia de pago de los meses de agosto y septiembre de 2015, para la fecha que interpone la demanda, cuando se negó a recibir el pago de los cánones de arrendamiento, lo cual es un hecho únicamente imputable al demandante, teniendo en cuenta que el arrendador no ha dado cumplimiento a lo establecido en los artículos 14 y 27 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, al incumplir con señalar en nuevo contrato de arrendamiento en la oportunidad que debía realizarse el pago de los cánones de arrendamiento de acuerdo a lo estipulado en el Decreto Ley, y que tampoco ha dado cumplimiento a su obligación de abrir una cuenta bancaria donde debe efectuarle el pago; también señala que en la reforma de la demanda, también se omite deliberadamente la forma irregular de proceder de la parte actora, el hecho de que el último recibo formal de pago emitido por su representada data de la fecha 30/07/2015, y el mismo recoge el pago de los últimos doce meses, de ahí que el valor establecido en dicho recibo sea por la orden de Tres Millones de Bolívares (Bs.3.000.000,00), todo ello de que su representada cumplió con su obligación de manera puntual los cánones de arrendamiento de forma mensual y consecutiva.

Las partes a los fines de demostrar sus respectivas afirmaciones de hecho promovieron las siguientes pruebas:

Pruebas aportadas por la parte actora: (f.133-148).

“...Omissis...”

Pruebas promovidas por la parte demandada: (f. 60-123).

“...Omissis...”

Analizadas como fueron las pruebas aportadas por las partes, se observa que el Tribunal a quo, mediante sentencia de fecha 23 de mayo de 2016 se pronunció de la siguiente manera:

“...Omissis...”

De la anterior decisión se colige que el juez a quo declaró sin lugar la demanda al considerar que el demandado había consignado en el lapso establecido por ley, los cánones insolutos, a través de la consignación arrendaticia que realizó por ante el Juzgado Segundo de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas del Municipio Carirubana de esta Circunscripción Judicial.

En virtud de lo anterior, procede esta alzada a pronunciarse sobre la procedencia tanto de la acción intentada en los siguientes términos: En el presente caso, el actor demandó el desalojo del inmueble arrendado fundamentándose en el artículo 40, literal “a” del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de la Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial los cuales establece:

“...Omissis...”

En este orden, se observa que el arrendador-demandante, alega la insolvencia de la parte demanda, aduciendo que el demandado dejó de cancelar los cánones de arrendamiento correspondiente a los meses de agosto y septiembre de 2015; en tanto que el demandado negó, rechazó y contradijo la demanda y que si bien era cierto no había cancelado los meses de agosto, septiembre, octubre y noviembre de 2015, tal situación se debía que el arrendador, se negó a recibir dichos pagos, a pesar de todas las gestiones conciliatorias instadas para que lo recibiera y en virtud de dicha rebeldía se encontró en la necesidad de acudir a la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socioeconómicos con sede en la ciudad de Coro, (Dirección Regional), con el propósito de interponer una denuncia en contra el arrendador; asimismo presentó, introdujo y solicitó por ante el Juzgado Segundo de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas del Municipio Carirubana de la Circunscripción Judicial del estado Falcón con sede en Punto Fijo, la consignación de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses de agosto, septiembre, octubre y noviembre del año 2015, del local comercial objeto del desalojo.

Ahora bien, visto lo anterior, y por cuanto el actor demanda el desalojo por falta de pago de dos mensualidades consecutivas, tenemos que los artículos 506 del Código de Procedimiento Civil y 1.354 del Código Civil establecen que las partes tienen la carga de probar sus respectivas afirmaciones de hecho, y que quien pida la ejecución de una obligación debe probarla, y quien pretenda que ha sido libertada de ella, debe por su parte probar el pago o derecho extintivo de la obligación. Así, que el hecho de contradecir pormenorizadamente la demanda en todas y cada una de sus partes, no constituye causa de inversión en la carga probatoria pues en el caso de desalojo por falta de pago, la carga probatoria recae sobre el demandado, quien debe demostrar la solvencia en el pago de los cánones de arrendamiento, o que el mismo no se realizó por alguna causa que no le sea imputable. En el presente caso, tenemos que no fue un hecho controvertido la relación arrendaticia existente entre las partes; que el mismo es un contrato escrito a tiempo indeterminado, y el demandado señaló en su contestación de la demanda que era por mensualidades vencidas.

Por otra parte, observa esta juzgadora que en fecha 9 de noviembre de 2015, la parte demandada, a través de su apoderado judicial, interpuso por ante el Juzgado Tribunal Segundo de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas del Municipio Carirubana de la Circunscripción Judicial del Estado Falcón, consignación arrendaticia, a favor del ciudadano JOAO PAULO FREITAS GONCALVEZ, por la cantidad de un millón de bolívares (Bs.1.000.000,00) correspondiente a los meses de agosto, septiembre, octubre y noviembre de 2015, tal como consta del expediente N° 957-15, acompañado en copias.

Al respecto, **establece el párrafo cuarto del artículo 27 del Decreto Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial**, publicado en Gaceta Oficial N° 40.418 de fecha 23 de mayo de 2014, lo siguiente:

...Si el arrendatario no pudiese efectuar el pago por causas imputables al arrendador, a la entidad bancaria, o por fuerza mayor, podrá consignar los montos correspondientes en la cuenta que al efecto pondrá a disposición de los arrendatarios el organismo competente en materia de arrendamientos de inmuebles destinados al uso comercial...

La anterior norma establece que en caso que el arrendatario no pueda realizar el pago del alquiler de un local comercial por causas ajenas a él, se depositará o consignará como lo disponga la autoridad administrativa competente en esta materia arrendaticia; de lo que se colige que ya no será competencia de los Tribunales de Municipio recibir y tramitar las consignaciones arrendaticias previstas en el artículo 51 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios; es decir, el procedimiento judicial previsto en la referida norma fue suprimido en la nueva ley que rige la materia, estableciendo un procedimiento administrativo.

No obstante lo anterior, es un hecho público y notorio que el Ejecutivo Nacional aún no ha reglamentado los mencionados régimen de supresión y régimen transitorio, razón por la cual, **no existe un órgano administrativo encargado de la recepción de las consignaciones arrendaticias que surgieren con ocasión de contratos de arrendamiento de locales comerciales, en los casos que por causas no imputables a el o la arrendataria no se pueda realizar el pago de los correspondientes alquileres, y ante la inexistencia del órgano administrativo competente a quien faculta el Decreto Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, para la consignación de las pensiones por alquiler de locales comerciales,** debe garantizarse al justiciable su derecho a la defensa, en el entendido que ante la falta de pago, pudiera constituirse el arrendatario en mora, lo que conllevaría a incurrir en una de las causales de desalojo del inmueble, lo cual pudiera eventualmente ocasionarle un gravamen irreparable; en tal virtud, **a criterio de esta Alzada, existiendo un procedimiento judicial, a saber el contenido en el artículo 51 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, para casos como el de autos; el cual si bien no es el contemplado en el Decreto Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, para el caso de arrendamiento de locales comerciales, tal procedimiento debe seguirse aplicando supletoriamente hasta tanto el Ejecutivo Nacional dé cumplimiento a lo estipulado en el artículo 50. Disposición Transitoria Sexta del referido Decreto-Ley,** y reglamente el régimen transitorio que asegure la continuidad administrativa de las funciones públicas relacionadas con las categorías de arrendamiento reguladas por la ley actual; **y es por ello que a los fines de no menoscabar derechos constitucionales, como el acceso a la justicia, y la tutela judicial efectiva de la empresa consignataria, quien se podría ver afectada en sus derechos derivados de una eventual falta o mora en el pago de los cánones de arrendamiento, es por lo que los Tribunales de Municipio tienen jurisdicción para conocer y tramitar las consignaciones arrendaticias derivadas de relaciones arrendaticias de locales comerciales, y así se establece.**

De acuerdo a lo anteriormente establecido, se hace necesario entonces aplicar el artículo 51 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, el cual dispone que:

“...Omissis...”

Igualmente, la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, en sentencia vinculante dictada en el expediente N° 07-1731 de fecha 5 febrero de 2009, expresó lo siguiente:

“...Omissis...”

A la luz de la citada norma, y la parcialmente transcrita jurisprudencia, y en virtud que de acuerdo al contrato suscrito por las partes, los cánones de arrendamiento debían pagarse por mensualidades vencidas; éstas mensualidades deberían pagarse los días último de cada mes, -de acuerdo a lo estipulado en la cláusula segunda del contrato (f. 26)-, y vistas las consignaciones, realizadas por el arrendatario por la cantidad de un millón de bolívares (Bs. 1.000.000,00) correspondiente a los meses de agosto, septiembre, octubre y noviembre de 2015, en fecha 9 de noviembre de 2015 (f. 90-122); se colige que las consignaciones correspondientes a los meses de agosto y septiembre de 2015 fueron extemporáneas, ya que se realizaron después de transcurridos los quince días posteriores al vencimiento de la mensualidad vencida; así, tomando en consideración que las mensualidades de arrendamiento debían pagarse el último día del mes, conforme lo pactado por las partes, y la consignación arrendaticia debía hacerse dentro de los 15 días siguientes, conforme a lo establecido en el artículo 51 del Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios; tenemos que por cuanto las mismas debían ser consignadas a la finalización de cada mes, mas los quince (15) días, establecidos en la ley especial que regula la materia, es decir, la mensualidad correspondiente al mes de agosto debió ser consignada hasta el día 15 de septiembre de 2015, y la correspondiente al mes de septiembre, antes del 15 de octubre de 2015, es decir, dentro de los primeros quince (15) días de cada mes; y por cuanto de autos se evidencia que las mismas fueron consignadas posterior a esas fechas (el 9 de noviembre de 2015), se determina que tales consignaciones fueron efectuadas extemporáneamente; y así se establece.

Ahora bien, aduce la representación judicial de la parte demandada que la relación arrendaticia que vincula a las partes en el proceso debió ser adecuada a los postulados establecidos en el Decreto de Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, el cual no se encontraba en vigencia a la fecha del inicio de la relación arrendaticia, y que por tal motivo ésta debía adecuarse a través de un contrato escrito que establezca las condiciones y garantías mínimas que han de regir dicha relación; que el arrendador, se negó a recibir los pagos de los cánones de arrendamiento de los meses de agosto, septiembre, octubre y noviembre de 2015, a pesar de todas las gestiones conciliatorias instadas por su representado, y por tal motivo su mandante no había podido cancelar dichos cánones de arrendamiento, alegando que el Ejecutivo Nacional no ha creado la cuenta a los fines de recibir las cantidades de dinero con el fin de que los arrendatarios cumplan con el pago de los cánones de arrendamiento, y que su mandante desconoce la existencia de alguna cuenta en una entidad bancaria a nombre del arrendador donde pueda depositar tales cantidades de dinero. Al respecto observa esta juzgadora, tal como quedó establecido precedentemente, es un hecho público y notorio que el Ejecutivo Nacional aún no ha reglamentado el régimen de supresión y el régimen transitorio, y que no existe un órgano administrativo encargado de la recepción de las consignaciones arrendaticias que surgieren con ocasión de contratos de arrendamiento de locales comerciales, en los casos que por causas no imputables a el o la arrendataria no se pueda realizar el pago de los correspondientes alquileres, de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, para la consignación de las pensiones por alquiler de locales comerciales; no obstante ello, los Tribunales de Municipio Ordinarios y Ejecutores de

Medidas a nivel nacional en ningún momento han dejado de tener esa competencia para recibir y tramitar consignaciones relativas a cánones de arrendamiento de inmuebles destinados al uso comercial, lo cual, además de ser un hecho notorio judicial, de la prueba de informes solicitada a los **Juzgados Primero, Segundo, Tercero y Cuarto de Municipio Ordinarios y Ejecutores de Medidas del Municipio Carirubana de la Circunscripción Judicial del estado Falcón**, los cuales tienen competencia territorial en la ciudad de Punto Fijo, lugar donde está ubicado el local comercial objeto del litigio, **quedó demostrado que tienen competencia para recibir cánones de arrendamiento de locales comerciales, y que esa competencia se ha mantenido de forma ininterrumpida, aún con la entrada en vigencia de la Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial de fecha 23 de mayo de 2014, y que para los meses de agosto y septiembre del año 2015, si podían recibir y tramitar consignaciones inquilinarias relacionadas con locales comerciales; así como también quedó demostrado con los recibos de consignaciones realizados en otros casos análogos por ante los mencionados Juzgados, que éstos nunca han dejado de recibir y tramitar consignaciones arrendaticias derivadas del arrendamiento de locales comerciales.** En tal virtud, esta defensa opuesta por la parte demandada carece de fundamento alguno, pues quedó probado en autos que los mencionados Tribunales de Municipio tienen competencia en esa materia, la cual han venido ejerciendo ininterrumpidamente hasta la presente fecha, y así se establece.

Por otra parte, y **en relación al alegato de que el arrendatario no tenía conocimiento de donde podía realizar las correspondientes consignaciones arrendaticias**, se observa que el artículo 2 del Código de Procedimiento Civil establece que “la ignorancia de la Ley no excusa de su cumplimiento”, razón por la cual **no constituye una defensa válida tal argumento, por lo que se desestima**. Finalmente, se observa que el hecho de que el arrendador se haya negado a adecuar la relación arrendaticia a lo dispuesto en el Decreto Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, -lo cual además de no haber sido demostrado-, no es óbice para que el arrendatario continúe cumpliendo con sus obligaciones contractuales, entre ellas el pago de las mensualidades de arrendamiento, en el entendido que el incumplimiento por parte del arrendador de las estipulaciones previstas en el referido texto legal, acarrea sanciones administrativas contempladas en su artículo 44, y no constituye motivo o excepción para el incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, y así se establece.

En conclusión, por cuanto los hechos narrados y probados por la parte actora se encuentran subsumidos en el supuesto de hecho para la procedencia del desalojo, conforme al artículo 40 literal “a” del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de la Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, **resulta forzoso para esta juzgadora declarar con lugar la presente acción, y ordenar la desocupación inmediata del inmueble arrendado, dada la insolvencia en el pago de más de dos mensualidades consecutivas de arrendamiento; y en tal virtud declarar con lugar la apelación interpuesta y revocar la sentencia apelada; y así se decide...**.
(Resaltado de la Sala)

Ahora bien, esta Sala observa del texto anteriormente transcrito, que el tribunal *ad quem*, dejó claramente expuesto, que aun cuando existe un procedimiento especial para el pago de cánones de arrendamiento sobre locales comerciales estipulado en el artículo 27 del Decreto Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, el mismo, aun no ha sido creado por el Ejecutivo Nacional, el órgano administrativo encargado de recibir las consignaciones por éste concepto.

Asimismo, la sentencia recurrida precisó que los Tribunales de Municipio Ordinarios y Ejecutores de Medidas a nivel nacional en ningún momento han dejado de detentar la competencia para recibir y tramitar consignaciones relativas a cánones de arrendamiento de inmuebles destinados al uso comercial, y que de la prueba de informes solicitada a los Juzgados Primero, Segundo, Tercero y Cuarto de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas del Municipio Carirubana de la Circunscripción Judicial del estado Falcón, se constató que los mismo, tienen y han mantenido, competencia territorial en la ciudad de Punto Fijo, lugar donde está ubicado el local comercial objeto del litigio, para recibir los cánones de arrendamiento de los inmuebles destinados al comercio ubicados específicamente, en la zona donde se encuentra el local objeto de controversia, dejando adicionalmente claro, que esa competencia se ha mantenido de forma ininterrumpida, aún y con la entrada en vigencia de la Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial de fecha 23 de mayo de 2014.

En consecuencia, esta Sala evidencia que la recurrida dejó expuesto que los precitados juzgados antes mencionados, se encuentran habilitados para recibir las consignaciones de esta especie, habida cuenta de la vigencia de la Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario, ello con el fin de evitar detrimento al derecho de defensa del arrendatario con ocasión a la negativa del arrendador para recibir las consignaciones de los cánones por este concepto; por lo cual, la demandada pudo acudir a los referidos órganos judiciales, a los fines de consignar de manera oportuna los pagos correspondiente a los meses de agosto y septiembre del año 2015, por concepto de alquiler de local comercial, cumpliendo de esta manera con la obligación que le correspondía.

En virtud de lo señalado, esta Máxima Jurisdicción Civil deja sentado, que las defensas opuestas por la parte demandada fueron claramente argumentadas por el juzgador superior, al señalar que aun cuando existe un procedimiento específico en la Ley de Regulación Inmobiliaria para Uso Comercial, el Ejecutivo no ha creado aun el órgano encargado de recibir las consignaciones por concepto de cánones de arrendamiento de locales de esta especie, continuando con la obligación con relación a estos depósitos, en los Tribunales de Municipio y Ejecutores de Medidas de la localidad donde se encuentren los inmuebles comerciales sujetos a esta ley. En consecuencia, esta Sala evidencia que los argumentos contenidos en la recurrida, de manera alguna resultan reñidos entre sí, ni producen en el fallo condiciones irreconciliables equiparables a una falta absoluta de fundamentos.

En consecuencia a lo expuesto, y conforme con la argumentación expuesta en la recurrida, esta Máxima Instancia Civil concluye que la recurrida no se encuentra inficionada del vicio de inmotivación en su modalidad de contradicción de motivos, lo cual determina la improcedencia de la presente denuncia, al no verificarse el quebrantamiento de los artículos 243, ordinal 4° y 244 del Código de Procedimiento Civil. Así se decide.

RECURSO POR INFRACCIÓN DE LEY

-U N I C A-

Con fundamento en el ordinal 2° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, se denuncia la infracción por falsa aplicación de una norma no vigente como lo es el artículo 51 del Decreto № 427 con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Arrendamiento Inmobiliario, publicado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela № 36.845 de fecha 07 de diciembre de 1999, y la infracción por falta de aplicación de las normas contenidas en la Disposición Derogatoria Primera y en el artículo 27 del Decreto № 929 con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, publicado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela № 40.418 de fecha 23 de mayo de 2014, y por consecuencia la infracción del artículo 12 del Código de Procedimiento Civil, con base en la siguiente fundamentación:

“...TITULO II DENUNCIA POR INFRACCIÓN DE LEY

Conforme lo dispuesto en el ordinal 2° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, se denuncia la infracción por falsa aplicación de la norma que no está vigente contenida en el artículo 51 del Decreto № 427 con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Arrendamiento Inmobiliario, publicado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela № 36.845 de fecha 07 de diciembre de 1999, y la infracción por falta de aplicación de las normas contenidas en la Disposición Derogatoria Primera y en el artículo 27 del Decreto № 929 con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, publicado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela № 40.418 de fecha 23 de mayo de 2014, y por consecuencia la infracción del artículo 12 del Código de Procedimiento Civil.-

En efecto respetables ciudadanos Magistrados, conforme se ha explanando en el Título I de este escrito, al descender ustedes al análisis del texto de la recurrida, pueden constatar a ciencia cierta que la presente causa versa sobre una pretensión de DESALOJO de un inmueble de uso comercial en virtud de una relación sustancial estrictamente regulada por el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, publicado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela №. 40.418, de fecha 23 de mayo de 2014, el cual entró en vigencia esa esta misma fecha de publicación.

En este sentido ciudadanos Magistrados, de la lectura de la sentencia recurrida (folio 298), se constata que la Juez *a quem*, (sic) luego de explicar sus razones para la distribución de la carga de la prueba, establece como hecho cierto y probado que: *"...en fecha 9 de noviembre de 2015, la parte demandada, a través de su apoderado judicial, interpuso por ante el Juzgado Tribunal (Sic) Segundo de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas del Municipio Carirubana de la Circunscripción Judicial del Estado Falcón, consignación arrendaticia, a favor del ciudadano JOAO PAULO FREITAS GONCALVEZ, por la cantidad de un millón de bolívares (Bs. 1.000.000,00) correspondiente a los meses de agosto, septiembre, octubre y noviembre de 2015, tal como consta del expediente № 957-15..."* (Cursivas Nuestras), y de seguida, después de transcribir el párrafo cuarto del artículo 27 del Decreto Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, publicado en Gaceta Oficial № 40.418 de fecha 23 de mayo de 2014, interpretando el contenido y alcance de esta disposición legal, como conclusión determinante establece que: *"... en caso que él arrendatario no pueda realizar el pago del alquiler de un local comercial por causas ajenas a él, se depositará o consignará como lo disponga la autoridad administrativa competente en esta materia arrendaticia; de lo que se colige que ya no será competencia de los Tribunales Municipio recibir y tramitar las consignaciones arrendaticias previstas en el artículo 51 ja Ley de Arrendamientos Inmobiliarios; es decir, el procedimiento judicial previsto referida norma fue suprimido en la nueva ley que rige la materia, estableciendo procedimiento administrativo..."* (Negritas y Cursivas Nuestras), y más adelante, forma contradictoria, indica la recurrida *"... a criterio de esta alzada, existiendo procedimiento judicial, a saber el contenido en el artículo 51 de la Ley de Arrendamiento, Inmobiliarios, para casos como el de autos; el cual si bien no es el contemplado en el Decreto Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, para el caso de arrendamiento de locales comerciales, tal procedimiento debe seguirse aplicando..."*, (Negritas, Subrayado y Cursivas Nuestras) y después de

esgrimir consideraciones en cuanto a la interpretación del contenido y alcance del citado artículo 51 del Decreto № 427 con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Arrendamiento Inmobiliario, publicado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela № 36.845 de fecha 07 de diciembre de 1999, la Juez *a quem* (sic) en la recurrida establece que: "...A la luz de la citada norma, y la parcialmente transcrita jurisprudencia, y en virtud que de acuerdo al contrato suscrito por las partes, los cánones de arrendamiento debían pagarse por mensualidades vencidas; éstas mensualidades deberían pagarse los días último de cada mes, -de acuerdo a lo estipulado en la cláusula segunda del contrato (f. 26)-, y vistas las consignaciones, realizadas por el arrendatario por la cantidad de un millón de bolívares (Bs. 1.000.000,00) correspondiente a los meses de agosto, septiembre, octubre y noviembre de 2015, en fecha 9 de noviembre de 2015 (f. 90-122); se colige que las consignaciones correspondientes a los meses de agosto y septiembre de 2015 fueron extemporáneas...". (Véase folio 299).

Conducta está en el juzgamiento, que impacta en el dispositivo del fallo, de manera significativa, pues arbitrariamente establece la Juez *a quem*, (sic) que la demandada incurrió en la causal de DESALOJO, prevista en el artículo 40.a del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, declarado, "CON LUGAR" la apelación del demandante, y "REVOCA" la sentencia de primera instancia, declarando "CON LUGAR" la demanda.

Es evidente, que la Juez *a quem* (sic) resuelve la controversia planteada con la 1 arbitraria, ilegal y prohibida aplicación del contenido del artículo 51 Decreto № 427 con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Arrendamiento Inmobiliario, (G.O. № 36.845 de fecha 07 de diciembre de 1999), el cual ni por analogía, ni por supletoriedad - como erradamente se aduce en la recurrida - puede ser aplicado u observado para la solución de esta controversia, dada la existencia de la PROHIBICIÓN EXPRESA de no aplicarla (se desaplica) el contenido de aquel cuerpo normativo por mandato legal, especial, específico y de orden público de la DISPOSICIÓN DEROGATORIA PRIMERA del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, cuya infracción por falta de aplicación también se delata (dispensen la redundancia), la cual ordena imperativamente su no aplicación, cuando establece:

"... Se desaplican, para la categoría de los inmuebles cuyo arrendamiento regula el presente Decreto Ley, todas las disposiciones del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley № 427 de Arrendamiento Inmobiliario, publicado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela № 36.845 de fecha 07 de diciembre de 1999..." (Destacado Nuestro).

Ciertamente, conforme al diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, desaplicar, significa: "1. tr. Quitar o hacer perder la aplicación (Ob. Cit. D.R. A.E., 20° Edición, 1984, Pág. 461) es por ello evidente que la Juez *a quem* (sic) en la recurrida "aplicó una norma que no está vigente", para la resolución y juzgamiento del caso en concreto, dándole la espalda, no observando, la norma expresa que ordena su no aplicación, para erradamente tildar como "extemporáneas" las consignaciones arrendaticias efectuadas por la parte demandada en fecha 09 de noviembre de 2015, ante el Tribunal Segundo de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas del Municipio Carirubana de la Circunscripción Judicial del Estado Falcón, a favor del ciudadano JOAO PAULO FREITAS GONCALVEZ, arrendador demandante, por

la cantidad de un millón de bolívares (Bs. 1.000.000,00) correspondiente a los meses de agosto, septiembre, octubre y noviembre de 2015, tal como consta del expediente № 957-15 (folio 299 y su vuelto), dejando de observar igualmente la Juez *a quem*, (*sic*) que el artículo 27 Decreto Con Rango, Valor y Fuerza de Ley De Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial (G.O. № 40.418, de fecha 23 de mayo de 201 establece que para el caso que un arrendatario "...no pudiese efectuar el pago causas imputables al arrendador, [como en el caso de autos], podrá consignar los montos correspondientes en la cuenta que al efecto pondrá a disposición de los arrendatarios el organismo competente en materia de arrendamientos de inmuebles destinados al uso comercial...", lo cual efectivamente determina, no solo que el procedimiento judicial previsto en el artículo 51 de la Ley Arrendamiento Inmobiliario quedó suprimido en esta materia, sino que también, todo el contenido de dicha norma se encuentra totalmente desaplicado, siendo que el citado artículo 27 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial (G.O. № 40.418, de fecha 23 de mayo de 2014), cuya falta de aplicación aquí se denuncia, no establece tiempo, período, lapso o termino alguno para que dichas consignaciones se efectúen, aplicando la Juez *a quem* (*sic*) en la recurrida una consecuencia jurídica no prevista en el cuerpo normativo especial que rige en el caso concreto, para erradamente establecer un estado de insolvencia inexistente y subsumirlo erradamente en la causal de desalojo prevista en el artículo 40.a ibídem, siendo evidente que esta conducta en el juzgamiento, al no aplicar el verdadero contenido y alcance del citado artículo, trae como consecuencia directa la violación del artículo 12 del Código de Procedimiento Civil, que le impone el deber al Juez en sus decisiones de atenerse a las normas de derecho, afectándose el derecho constitucional a la tutela judicial efectiva de la demandada (Art. 26 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela), el cual entre otras cosas, conlleva a obtener una sentencia que no se encuentre fundada en motivos erróneos y se quebranta el artículo 257 *eiusdem*, que enaltece al proceso como un instrumento fundamental para la realización de la justicia, Más aún, cuando la citada norma contenida en el artículo 27 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, cuya falta de aplicación se delata, establece con carácter de orden público e irrenunciable que el pago del canon de arrendamiento se efectúe en una cuenta bancaria cuyo único titular sea el arrendador, la cual no podrá ser clausurada durante la relación arrendaticia, exigiendo imperativamente que los datos correspondientes a la cuenta bancaria deben ser establecidos en el contrato de arrendamiento, la cual nunca ha sido indicada o señalada por el Arrendador demandante en esta causa, y por otra parte, para el caso como el de autos, que el Arrendatario no pudiese efectuar el pago por causa imputables al Arrendador, a la entidad bancaria (la cual nunca se ha sido indicada por el demandante) o por fuerza mayor, podrá consignar los montos correspondientes en la cuenta que a tal efecto pondrá a disposición de los arrendatarios el organismo competente en materia de arrendamientos de inmuebles destinados al uso comercial. Cuenta bancaria ésta que tampoco existe aún para la presente fecha.

Estos dos (2) únicos mecanismos, son los previstos en el Decreto Ley señalado *ut supra*, para el que Arrendatario cumpla su obligación de pagar los cánones de arrendamiento, (a través de depósitos bancarios) y no otros diferentes, como erradamente lo estableció la Alzada en la recurrida (aplicando el contenido de una norma que esta desaplicada), ignorándose

inexcusablemente el contenido de la Disposición Derogatoria Primera del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, que se denuncia también por falta de aplicación. A mayor abundamiento, cuando en la propia recurrida le otorga valor probatorio pleno a las copias del Expediente Administrativo № FALC-DEN-0000200-2015, contentivo de la denuncia interpuesta en contra del Arrendador demandante ante la SUNDDE, dando por demostrado que nuestra representada "...formuló denuncia en contra de la parte adora a los fines de consignar los cánones de arrendamiento de agosto y septiembre de 2015..." (folio 296), en fecha siete (07) de octubre de 2015, (siete (07) días continuos después del 30-09-2015) ante dicho ente administrativo, entre otras cosas, solicitando la adecuación del contrato de arrendamiento, y específicamente, que dicho ente le indicará la cuenta bancaria para efectuar los pagos de los cánones de arrendamiento de los meses de agosto y septiembre de 2015, a través de los respectivos depósitos, en virtud de la negativa del Arrendador de recibir los mismos conforme al Artículo 27 *eiusdem.*, y por otra parte esta honorable Sala podrá observar con fundamento en el principio de notoriedad judicial que fue solo a partir de la Sentencia № 01004, dictada por la Sala político administrativa del Tribunal Supremo de Justicia, en trece (13) de agosto del año 2015 (último día de despacho para el inicio de las vacaciones judiciales), con ponencia del Magistrado Inocencio Figueroa Arizaleta, en el Exp. № 2014-1480, donde dicha Sala abrió la posibilidad, hasta esa fecha negada, de que fuera a través de los órganos jurisdiccionales que se recibieran las consignaciones de los cánones de arrendamiento por parte de los arrendatarios de locales con uso comercial, hasta tanto el Ministerio del Poder Popular para el Comercio, abriera la cuenta a fin de recibir la consignación de los cánones de arrendamiento por parte de los arrendatarios de los locales con uso comercial, lo cual estaba vedado hasta la fecha en que se dictó la antes identificada sentencia, pues la doctrina jurisprudencial anterior al fallo en comento, en forma reiterada tenía establecido "la falta de jurisdicción por parte de los Órganos Jurisdiccionales para conocer y recibir dichas consignaciones". Teniendo en cuenta que en ese fallo se expresa textualmente, lo siguiente:

"...Así, visto que no consta que el Ministerio del Poder Popular para el Comercio, haya creado la cuenta a fin de recibir la consignación de los cánones de arrendamiento por parte de los arrendatarios de locales con uso comercial y en aras de la protección del derecho a la tutela judicial efectiva y a la celeridad procesal, debe la Sala concluir que, sean las Oficinas de Control de Consignaciones de Arrendamientos Inmobiliarios (OCCAI), las que reciban las consignaciones de cánones de arrendamiento correspondientes a las relaciones arrendaticias; en caso de que dicha oficina no esté creada en la respectiva Circunscripción Judicial, corresponderá la consignación del canon de arrendamiento a la Oficina de Control de Consignaciones (OCC) y en último lugar si en el sitio donde se encuentra ubicado el inmueble no existiere el Circuito Judicial Civil, Mercantil y del Tránsito; recibirá las consignaciones de cánones de arrendamiento el Juzgado de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas ubicado en la localidad que corresponda; hasta tanto el aludido Ministerio cree la prenombrada cuenta para recibir las consignaciones de los cánones de arrendamiento de locales con uso comercial. Así se declara..."

Resaltándose que dicha decisión NO establece las condiciones de tiempo y 2 modo para efectuar las consignaciones arrendaticias, ni dicha sentencia fue publicada en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela, ni en

la Gaceta Judicial del Tribunal Supremo de Justicia, aun cuando la misma tiene un contenido de interés general, como para que tuviese fuerza de documento público y efectos *erga omnes*. (Ex Artículo 126 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia publicada en Gaceta Oficial N.º 39.522 de fecha 10 de octubre de 2010), por ello mal puede imputársele a nuestra representada una insolvencia de pago de los meses de agosto y septiembre de 2015, efectuados ante el Tribunal Segundo de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas del Municipio Carirubana de la Circunscripción Judicial del Estado Falcón, en fecha nueve (9) de noviembre de 2015, que erradamente la recurrida estableció como extemporánea.

De la citada sentencia se desprende que se resolvió por primera vez; al contrario de lo que se venía estableciendo en resguardo del carácter de orden ^ público que se encuentra investida la figura de la jurisdicción y de la competencia, en aras de la protección derecho constitucional a la judicial efectiva y a la celeridad procesal; un recurso de regulación de la jurisdicción declarando que los órganos jurisdiccionales, tenían jurisdicción para recibir las consignaciones arrendaticias en - ; los casos de los arrendamientos de inmuebles de la categoría de "uso comercial" , a pesar de lo establecido en los artículos 5 y 27 del decreto con rango, valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, pero hasta tanto el Ministerio del Poder Popular para el Comercio cree la prenombrada cuenta para recibir las consignaciones de los cánones de arrendamiento de locales con uso comercial, pues con anterioridad a dicho fallo la Sala Político Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia, venía sosteniendo la falta de jurisdicción para recibir consignaciones arrendaticias de locales de uso comercial. Por ello es evidente la procedencia de la delación de la de presente denuncia. Y así solicitamos sea declarado..." (sic)

De la denuncia anteriormente transcrita, el formalizante le endilga a la sentencia recurrida, la supuesta aplicación de norma no vigente, en concreto del artículo 51 del Decreto N.º 427 con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios y, la falta de aplicación de las normas contenidas en la Disposición Derogatoria Primera y el artículo 27 del Decreto N.º 929 con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, violándose en consecuencia con ello, el artículo 12 del Código de Procedimiento Civil.

Alega el formalizante, que las infracciones señaladas se patentizan toda vez que la controversia versa sobre una pretensión de desalojo de un inmueble para uso comercial, cuya relación se encuentra estrictamente regulada por el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para Uso Comercial, sin embargo, y de forma contradictoria –refiere el recurrente-, que el juez de alzada en su motiva resuelve la controversia con la **aplicación arbitraria del artículo 51 del Decreto N.º 427 con Rango,**

Valor y Fuerza de Ley de Arrendamiento Inmobiliario, el cual, manifiesta el formalizante, no es aplicable a la **controversia “ni por analogía”**, por la existencia de la prohibición expresa de no aplicar dicha norma, contenida en la disposición derogatoria primera del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial.

En tal sentido, y al desconocer la desaplicación referida por el formalizante del aludido artículo 51, habría errado el juzgador al determinar como “extemporáneas” las consignaciones arrendaticias efectuadas por la demandada en fecha 9 de noviembre de 2015, ante el Tribunal Segundo de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas del Municipio Carirubana del estado Falcón, a favor de la parte actora, desconociendo igualmente el juzgador –según se afirma- el contenido del artículo 27 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, por falta de aplicación, ya que la norma *in commento*, la cual suprime el procedimiento contenido en el artículo 51 de la ya citada ley, no determina tiempo, período, lapso o término, para que se efectúen dichas consignaciones arrendaticias, siendo, en consecuencia, -a decir del recurrente-, este error el que condujo al juzgador a determinar la insolvencia del demandado, y su desalojo, violentando con su decisión igualmente, el contenido del artículo 12 del Código de Procedimiento Civil.

Para decidir la Sala observa:

Con relación a los vicios delatados por el recurrente, falta de aplicación de una norma jurídica vigente y la consecuente aplicación de una norma no vigente, esta Sala de Casación Civil ha sido constante en sostener el siguiente criterio:

“...Sobre el vicio referido a **la falta de aplicación de una norma jurídica**, la Sala, bajo la ponencia del Magistrado Dr. Carlos Trejo Padilla, en sentencia de fecha 16 de diciembre de 1992, en el juicio de Roberto Gómez L. contra Aura Ruiz de Redondo, reiteró, desarrolló y clarificó el criterio existente para ese momento, y que fue ratificado en decisión N° 342, del 9 de junio de 1999, en el juicio de L’Hermitage Hills, S.A. contra Inversiones Mampatate, C.A., en el expediente N° 1998-080, y en fallo de esta Sala N° 202, del 14 de junio de 2000, expediente N° 1999-458, caso: Yajaira López contra Carlos López, y que es reiterado en esta decisión, y que se traslada al texto del presente fallo, de la siguiente forma:

‘La clasificación que se puede hacer de las hipótesis de infracción de Ley que contiene el ordinal 2º del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, son las siguientes:

(...Omissis...)

c) La violación o infracción de ley en sentido estricto, que es cuando **se aplica una norma que no esté vigente**, o se le niegue aplicación o vigencia a una que lo esté...’.

(...Omissis...)

3) **Falta de aplicación de una norma jurídica**: ‘... Se trata de una falta de aplicación de la norma legal, que **configura un error sobre la existencia o validez en el tiempo y en el espacio, de una norma. Es la negación o el desconocimiento del precepto, o mejor, de la voluntad abstracta de la ley**’. (Obra citada pág. 134)’

Del examen de la norma anterior, apartando lo relativo a la violación de una máxima de la experiencia, se desprende, con relación al derecho venezolano, la existencia de los tres tradicionales motivos de casación de fondo que ha concebido la dogmática casacional, según la cual ‘**la violación de la norma jurídica puede ser ‘por falta de aplicación, por aplicación indebida** (y) por interpretación errónea’ (cfr. Murcia Ballén, Humberto; Recurso de casación Civil: Editorial Librería El Foro de la Justicia, 3ª edición Bogotá, Colombia 1983, pág. 307).

(...Omissis...)

En consecuencia, cualquier imputación que se le formule a la recurrida en casación, fundamentándose en aspectos del juzgamiento que se reconduzcan a la actividad de diagnosis jurídica (subsunción) cumplida por el sentenciador, sólo resulta denunciabile en casación por la vía de los motivos de casación de fondo de ‘Falta o Falsa aplicación de Ley’, pero en ningún caso con la sola invocación del tercer motivo de casación en qué consiste la ‘errónea interpretación de ley’; y esto último es así, aun cuando la falta o falsa aplicación de la norma sea el resultado de su errónea interpretación, pues ‘en tal hipótesis lo correcto es denuncia la aplicación indebida (o su falta de aplicación) como consecuencia de su errónea interpretación, pero no ésta solamente sin relacionarla con aquélla (s)’ (Murcia Ballén, Humberto; Ob. Cit., pág., 309). (Los paréntesis en el subrayado son de la Sala)...” (Resaltados de la Sala). (Vid. Sentencia N° 573 del 23 de octubre de 2009. Caso: TRANSPORTE FERHERNI C.A.).

Con base al criterio *supra* esbozado proferido por esta Sala de Casación Civil en la decisión citada, resulta oportuno realizar la disquisición pertinente con relación a los vicios que han sido delatados por el recurrente, así como las normas que denuncia como quebrantadas por parte del juzgador de alzada.

En ese sentido, es importante traer aquí lo determinado por el *ad quem* en cuanto a que con respecto al aludido artículo 27 de la Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial cuya falta de aplicación se acusa, consideró, en primer lugar, que por

cuanto el Ejecutivo Nacional aún no ha reglamentado los correspondientes régimen de supresión y régimen transitorio, el procedimiento contenido en el artículo 51 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, se seguiría aplicando supletoriamente, esto es, que los Tribunales de Municipio conservaron la jurisdicción para conocer y decidir sobre las consignaciones arrendaticias y, en segundo lugar, ***-según establece la recurrida de las pruebas evacuadas (informes) habría evidenciado-*** que específicamente los Juzgados Primero, Segundo, Tercero y Cuarto de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas del Municipio Carirubana de la Circunscripción Judicial del estado Falcón, con competencia territorial en la ciudad de Punto Fijo, lugar donde estaría ubicado el local comercial objeto del litigio, *tienen competencia para recibir cánones de arrendamiento de locales comerciales, y que esa competencia se ha mantenido de forma ininterrumpida, aún con la entrada en vigencia de la Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial* de fecha 23 de mayo de 2014, *y que para los meses de agosto y septiembre del año 2015, recibían y tramitaban consignaciones inquilinarias relacionadas con locales comerciales.* Por lo que concluyó “...*En tal virtud, esta defensa opuesta por la parte demandada carece de fundamento alguno, pues quedó probado en autos que los mencionados Tribunales de Municipio tienen competencia en esa materia, y así se establece...*”.

Ahora bien, el formalizante acusa la aplicación por parte de recurrida de una norma no vigente, la contenida en el artículo 51 del Decreto con Rango y Fuerza de Ley de Arrendamiento Inmobiliario, publicado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 36.845 del 7 de diciembre de 1999 (Decreto éste que no era aplicable para la fecha de la interposición de la presente demanda -19/10/2015-), ya que para ese momento, se encontraba vigente el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Arrendamiento Inmobiliario para Uso Comercial, publicado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela, bajo el N° 40.418 de fecha 23 de mayo de 2014.

Cabe adelantar, que el precitado artículo *infra* transcrito, disponía la consignación de los cánones de arrendamiento ante los tribunales de municipio competentes cuando el arrendador rehusare recibirlos, en los siguientes términos:

“Artículo 51. Cuando el arrendador de un inmueble rehusare expresa o tácitamente recibir el pago de la pensión de arrendamiento vencida de acuerdo con lo convencionalmente pactado, podrá el arrendatario o cualquier persona debidamente identificada que actúe en nombre y descargo del arrendatario, consignarla por ante el Tribunal de Municipio competente por la ubicación del inmueble, dentro de los quince (15) días continuos siguientes al vencimiento de la mensualidad.”

De la norma legal anteriormente transcrita, establece en qué forma, tiempo y supuesto de hecho, el arrendatario podía cumplir su obligación de consignar el monto de los cánones de arrendamiento que el arrendador se negara a recibir, constituyendo tal procedimiento una modalidad por medio de la cual el arrendatario preservaba su estado de solvencia en el pago de dichos cánones de alquiler, evitando procedimientos judiciales que conllevaran al desalojo.

Ahora bien, en cuanto a la falta de aplicación de las normas contenidas en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, publicado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 40.418 de fecha 23 de mayo de 2014, efectivamente vigente para el momento de la interposición de la demanda (19 de octubre de 2015), en concreto el artículo 27 y la disposición derogatoria primera de este cuerpo normativo, se precisa el siguiente contenido:

“Artículo 27: El pago del canon de arrendamiento se efectuará en una cuenta bancaria cuyo único titular sea el arrendador, la cual no podrá ser clausurada durante la relación arrendaticia.

Los datos correspondientes a la cuenta bancaria deberán ser establecidos en el contrato de arrendamiento.

En caso de cambio o modificación de la cuenta bancaria, el arrendador deberá, con quince (15) días antes de la fecha de pago, participar al arrendatario los datos de la nueva cuenta bancaria o de las modificaciones que se hubieren efectuado.

*Si el arrendatario no pudiese efectuar el pago por causas imputables al arrendador, a la entidad bancaria, o por fuerza mayor, podrá **consignar los montos correspondientes en la cuenta que a tal efecto pondrá a disposición de los arrendatarios el organismo competente en materia de arrendamientos de inmuebles destinados al uso comercial.***

Estos montos sólo podrán ser retirados a solicitud expresa del arrendador”.

“Disposiciones Derogatorias Primera

Se desaplican, para la categoría de inmuebles cuyo arrendamiento regula el presente Decreto Ley, todas las disposiciones del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley N° 427 de Arrendamiento Inmobiliario, publicado en la Gaceta

Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 36.845 de fecha 7 de diciembre de 1999". (Resaltados de la Sala).

En atención a las normas transcritas, se desprende que, con la entrada en vigencia del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, se fijó un procedimiento para la consignación de cánones de arrendamiento por parte del arrendatario al cual el arrendador obstaculice su cumplimiento en detrimento de su derecho a mantenerse solvente en el pago de los cánones de arrendamiento obsequiando a favor de la justicia **la creación de un organismo competente en esta materia, distinto a los tribunales de municipio**, quedando, en principio desaplicada la disposición contenida en la Ley de Arrendamiento Inmobiliario (artículo 51 *eiusdem supra* transcrito), tal como lo prevé la disposición derogatoria primera *ibidem*.

Ahora bien, la recurrida al recoger los alegatos expuestos por el arrendatario dejó establecido que: *"...el arrendador, se negó a recibir los pagos de los cánones de arrendamiento de los meses de agosto y septiembre de 2015, a pesar de todas las gestiones conciliatorias instadas por su representada, y por tal razón no podía pagar dichos cánones de arrendamiento, encontrándose en la necesidad acudir por ante la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socioeconómicos con sede en la ciudad de Coro (Dirección Regional), a los fines de interponer la correspondiente denuncia al arrendador; que mal podría la parte actora endilgar a su representado a una presunta insolvencia de pago de los meses de agosto y septiembre de 2015, para la fecha que interpone la demanda, cuando se negó a recibir el pago de los cánones de arrendamiento, lo cual es un hecho únicamente imputable al demandante, teniendo en cuenta que el arrendador no ha dado cumplimiento a lo establecido en los artículos 14 y 27 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, al incumplir con señalar en nuevo contrato de arrendamiento en la oportunidad que debía realizarse el pago de los cánones de arrendamiento de acuerdo a lo estipulado en el Decreto Ley, y que tampoco ha dado cumplimiento a su obligación de abrir una cuenta bancaria donde debe efectuarle el pago; también señala que en la reforma de la demanda, también se omite deliberadamente la forma irregular de proceder de la parte actora, el hecho de que el último recibo formal de pago emitido por su representada data de la fecha 30/07/2015, y el mismo*

recoge el pago de los últimos doce meses, de ahí que el valor establecido en dicho recibo sea por la orden de Tres Millones de Bolívares (Bs. 3.000.000,00), todo ello de que su representada cumplió con su obligación de manera puntual los cánones de arrendamiento de forma mensual y consecutiva...”.

Resulta oportuno con base a lo expuesto, verificar conforme a las situaciones de hecho y de derecho que se plantean en el presente caso, el procedimiento a seguir para resolver discrepancias que involucren acuerdos contractuales de arrendamiento de locales para uso comercial en lo referente a la consignación del pago de los cánones de arrendamiento desde que entró en vigencia el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de arrendamiento Inmobiliario para Uso Comercial, vale señalar, el 23 de mayo de 2014.

Las relaciones arrendaticias encuentran su fundamento legal en el artículo 1.579 del Código Civil, el cual dispone que:

“El arrendamiento es un contrato por el cual una de las partes contratantes se obliga hacer gozar a la otra de una cosa mueble o inmueble, por cierto tiempo y mediante un precio determinado que ésta se obliga a pagar aquella...”.
(Resaltados de la Sala).

De la citada norma sustantiva se colige, que de la relación arrendaticia nacen obligaciones recíprocas, por parte del arrendador en poner a disposición el goce y uso de una cosa mueble o inmueble; **y por parte del arrendatario, realizar un pago determinado, al cual se obliga con ocasión al uso de esa cosa**, resultando como conclusión inequívoca, que el demandado recurrente, se encontraba **obligado** a realizar el pago acordado con la actora por concepto del arrendamiento convenido entre las partes.

Así mismo, y en cuanto a las obligaciones que surgen para el arrendatario con ocasión a este contrato de especie, el artículo 1.592 del Código Civil, señala que:

“El arrendatario tiene dos obligaciones principales:

1.- Debe servirse de la cosa arrendada como un buen padre de familia, y para el uso determinado en el que contrato, o, a falta de convención, para aquel que pueda presumirse, según las circunstancias.

2.- Debe pagar las pensiones de arrendamiento en los términos convenidos”.

Patentiza la norma adjetiva civil *supra* señalada, que la obligación que nace en el arrendatario de pagar, se presume siempre, y aun cuando no exista disposición contractual escrita, como en el presente caso, donde mediaba una relación verbal, generando en consecuencia para el hoy recurrente, un obligación de hacer ante el actor arrendador, la cual no era otra que, mantener el pago oportuno de los cánones de arrendamiento convenidos, **que fueron precisados por el juzgador de alzada de acuerdo con las actas procesales, en pago por “mensualidades vencidas”**, siendo esta determinación de la recurrida un hecho aceptado y no controvertido por las partes en contienda dentro del proceso.

De igual forma, precisa conveniente esta Máxima Instancia Civil, hacer mención de la decisión N° 55, proferida por la Sala Constitucional de este Alto Tribunal, en fecha 5 de febrero de 2009, expediente 07-1731, caso: INMOBILIARIA 200555 C.A., donde quedó establecido en lo atinente al cumplimiento del tiempo y modo de satisfacer la obligación de pago por parte del arrendatario de acuerdo con lo previsto en el artículo 51 de la Ley de Arrendamiento Inmobiliario, lo siguiente:

“...En efecto, el artículo 51 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios establece lo siguiente:

(...Omissis...)

Esta norma ha dado lugar a criterios disímiles de interpretación por parte de los tribunales de instancia; para algunos, el cómputo de los quince días comienza cuando transcurre el último día del mes calendario que corresponda al canon de cuyo pago se trate y, para otros, comienza una vez que ha transcurrido el último día de la oportunidad que las partes hayan convenido para el pago.

Esta disparidad de criterios crea gran inseguridad jurídica en los justiciables, lo cual es observado por esta Sala con gran preocupación, ya que la escogencia de una u otra interpretación atañe directamente a la garantía constitucional de acceso a la justicia de los particulares pues, como lo afirma el acto de juzgamiento que es objeto de la pretensión de autos, **el arrendador sólo dispone de la posibilidad de instaurar su demanda cuando el arrendatario se encuentre en mora en el pago de dos o más cánones mensuales.**

En criterio de la Sala, cuando la norma hace alusión al lapso de quince (15) días continuos siguientes al vencimiento de la mensualidad, lapso de gracia que se ofrece cuando el arrendador de un inmueble rehusare expresa o tácitamente recibir el pago de la pensión de arrendamiento vencida de acuerdo con lo convencionalmente pactado, se refiere, precisamente, al vencimiento que hubiere sido convencionalmente pactado, por cuanto tal convención no está expresamente prohibida en la ley, ni es contraria al orden público, razón por lo que entra dentro del ámbito de la autonomía de la voluntad de las partes

contratantes, sin que exista ninguna de las limitantes a la libertad de contratación; en cambio, la interpretación según la cual ese lapso de gracia debe comenzar a contarse, siempre, desde el último día de cada mes calendario, con independencia de la oportunidad de vencimiento de la mensualidad que hubiere sido libremente pactada, irrespeta esa legítima autonomía de la voluntad en cuanto hace inútil esta estipulación a pesar de que goza de cobertura legal y, además, viola la garantía de acceso a la justicia del arrendador, quien debe tolerar el retraso del arrendatario por un lapso más largo que el que hubiere sido convenido. En forma paralela, el arrendatario se ve beneficiado, sin causa legal, por una prolongación del lapso para la consignación; así, si, como es común, se hubiere convenido el pago por mensualidades adelantadas dentro de los cinco días siguientes a cada mes, en vez de que disponga de hasta el día veinte para la consignación, disfrutaría de veinticinco días del mes en curso más quince días del mes siguiente para el cumplimiento con su obligación contractual de pago del canon arrendaticio, a pesar de haber acordado libre y legítimamente aquella forma de pago (mensualidades adelantadas).

Como es natural, si no se hubiere pactado expresamente la oportunidad del vencimiento de las mensualidades, se entenderá que éstas vencen el último día de cada mes calendario y que el lapso a que se contrae el artículo 51 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios empieza a correr desde entonces.

Así, esta Sala Constitucional considera que los argumentos que fueron formulados por los peticionantes constituyen fundamentación suficiente para la procedencia de la presente revisión, pues la interpretación que, de manera errada, hizo el Juzgado Superior Séptimo Civil, Mercantil y Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas del artículo 51 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios –y comparten otros tribunales-, afecta directamente la garantía de acceso a la justicia de los particulares que reconoce expresamente el artículo 26 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, con el agravante de que, como fue señalado supra, no hay uniformidad entre los tribunales de instancia a este respecto, con la consecuente lesión a la seguridad jurídica.

(...Omissis...)

Con sujeción al criterio que se expresó, en protección de las garantías de acceso a la justicia y seguridad jurídica, **los tribunales que apliquen el artículo 51 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios lo interpretarán en el sentido de que el “vencimiento de la mensualidad” a que se refiere como punto de partida del lapso para la consignación del canon ante un Tribunal de Municipio es, en primer lugar, el vencimiento que hubiere sido convencionalmente fijado y, en su defecto, el último día de cada mes calendario.** Así se decide...”.

Concatenado con lo expuesto, la decisión de la Sala Constitucional, viene a dar certeza sobre una de las normas que el formalizante ha delatado infringida por la recurrida, es decir, la atinente al artículo 51 de la Ley de Arrendamiento Inmobiliario, la cual, remite al arrendatario, a efectuar el pago de la pensión de arrendamiento en el supuesto que el arrendador se rehúse a recibirla, a los tribunales de municipio competentes por la ubicación

del inmueble, esclareciendo lo concerniente al particular de los quince (15) días mencionados en la norma.

De igual forma, observa esta Sala que aun cuando, el recurrente insiste en la discrepancia normativa de la legislación que rige la materia y a su vez manifiesta que desconocía la conducta legal a seguir por efecto de la entrada en vigencia del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Arrendamiento Inmobiliario, **en modo alguno combate el establecimiento de los hechos que fijó el juez** y que según señala éste último, derivarían de la precitada prueba de informes, cabe reiterar, que **los Juzgados de Municipio han mantenido y mantienen, la facultad de recibir las consignaciones de los cánones de arrendamientos en casos como el de autos.**

Se precisa oportuno dada la importancia que supone para el sano desenvolvimiento de las relaciones contractuales en materia de arrendamiento de locales de uso comercial, reiterar el criterio establecido en el fallo proferido por este Tribunal Supremo de Justicia, a través de sentencia N° 1004, emanada de la Sala Político Administrativa, *infra* transcrita, la cual en fecha 13 de agosto de 2015, en sintonía con la realidad presentada dado que ciertamente no se ha instrumentado el órgano administrativo a que se refiere el artículo 27 de la ley vigente, antes transcrito, en **lo concerniente al pago de los cánones de arrendamiento de locales comerciales** en aquellos casos en que propietarios o arrendadores se nieguen a recibir el alquiler que el órgano encargado de recibir las consignaciones por pensión de alquileres, son **las Oficinas de Control de Consignaciones de Arrendamientos Inmobiliarios (OCCAI) de los circuitos judiciales civiles, mercantiles y del tránsito; en caso de que dicha oficina no esté creada en la respectiva Circunscripción Judicial, corresponderá la consignación del canon de arrendamiento a la Oficina de Control de Consignaciones (OCC) y en último lugar si en el sitio donde se encuentra ubicado el inmueble no existiere el Circuito Judicial Civil, Mercantil y del Tránsito; recibirá las consignaciones de cánones de arrendamiento el Juzgado de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas ubicado en la localidad que corresponda; hasta tanto el aludido Ministerio cree la prenombrada cuenta para recibir las consignaciones de los cánones de arrendamiento de locales con uso comercial.**

El fallo en cuestión señala:

“...Conforme a lo precedentemente transcrito, corresponderá al organismo competente en materia de arrendamientos de inmuebles destinados al uso comercial y de acuerdo con lo previsto en los artículos 5 y 27 del referido cuerpo normativo, es decir, al Ministerio del Poder Popular para el Comercio, con asistencia de la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socioeconómicos (SUNDDE), regular el procedimiento para efectuar las consignaciones arrendaticias en aquellos casos en que el arrendatario no pudiese efectuar el pago del canon de arrendamiento por causas imputables al arrendador.

Sin embargo, observa esta Sala que no consta que el aludido Ministerio haya creado la cuenta, a los fines de recibir las cantidades de dinero que los arrendatarios pongan a disposición de los arrendadores con el fin de cumplir con el pago de los cánones de arrendamiento correspondientes.

Ahora bien, previo a la promulgación del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación de Arrendamientos Inmobiliarios para el Uso Comercial, la Sala Plena de este Tribunal Supremo de Justicia dictó la Resolución N° 2011-0051, del 26 de octubre de 2011, publicada en la Gaceta Judicial N° 13 del 5 de marzo de 2012, mediante la cual creó los Circuitos Judiciales Civiles, Mercantiles y del Tránsito a nivel nacional, estableció en su artículo 21 lo siguiente:

(...Omissis...)

De conformidad con la disposición citada, los Circuitos Judiciales Civiles, Mercantiles y del Tránsito cuentan con una Oficina de Control de Consignaciones (OCC) la cual está encargada de llevar el control contable de los movimientos de dinero de los tribunales.

Asimismo, observa esta Sala que la referida Resolución establece la posibilidad de crear una Oficina de Control de Consignaciones de Arrendamientos Inmobiliarios (OCCAI) la cual recibirá las cantidades de dinero producto de las relaciones arrendaticias.

Así, visto que no consta que el Ministerio del Poder Popular para el Comercio, haya creado la cuenta a fin de recibir la consignación de los cánones de arrendamiento por parte de los arrendatarios de locales con uso comercial y en aras de la protección del derecho a la tutela judicial efectiva y a la celeridad procesal, debe la Sala concluir que, sean las Oficinas de Control de Consignaciones de Arrendamientos Inmobiliarios (OCCAI), las que reciban las consignaciones de cánones de arrendamiento correspondientes a las relaciones arrendaticias; en caso de que dicha oficina no esté creada en la respectiva Circunscripción Judicial, corresponderá la consignación del canon de arrendamiento a la Oficina de Control de Consignaciones (OCC) y en último lugar si en el sitio donde se encuentra ubicado el inmueble no existiere el Circuito Judicial Civil, Mercantil y del Tránsito; recibirá las consignaciones de cánones de arrendamiento el Juzgado de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas ubicado en la localidad que corresponda; hasta tanto el aludido Ministerio cree la prenombrada cuenta para recibir las consignaciones de los cánones de arrendamiento de locales con uso comercial”. (Resaltados de la Sala).

La sentencia que antecede, señala que de acuerdo con lo establecido en la vigente Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, publicada en la Gaceta Oficial N° 40.418, del 23 de mayo de 2014, el pago por consignaciones debe realizarse a través de una cuenta que creará el Ministerio del Poder Popular para el Comercio con asistencia de la Superintendencia de Precios Justos (SUNDDE); sin embargo, mientras se cree la cuenta correspondiente generada con la promulgación de este cuerpo normativo, el fallo en cuestión de cara a la realidad planteada y en función de la justicia, reconoce que **los inquilinos podrían realizar sus pagos a través de las Oficinas de Control de Consignaciones de Arrendamientos Inmobiliarios (OCCAI), sino hubiere sido creado a través de las Oficinas de Control de Consignaciones (OCC), y si estas no estuvieren creadas, los Tribunales de Municipio, dependientes del Poder Judicial.**

Con base a todos los argumentos precedentemente expuestos, y en consideración con lo dispuesto en fallo de esta Sala N° RC-402, de fecha 21 de junio de 2017, expediente N° 2017-054, caso: JOAO PAULO FREITAS GONCALVEZ contra MUEBLES CAMILA, C.A., bajo la ponencia del Magistrado Dr. Guillermo Blanco Vázquez, en caso análogo al presente, concluye esta Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia, que la recurrida, determinó asertivamente que la demandada formalizante, no dio cabal cumplimiento a la obligación de pagar al arrendador las pensiones por concepto de alquiler a plazo vencido, siendo que lejos de dejar de aplicar una norma vigente y haber aplicado una disposición legal que resultó derogada, tal como denuncia, la realidad fáctica es que ante la demora en la instrumentalización prevista en el precitado artículo 27 del texto legal vigente, los tribunales de municipio se mantuvieron recibiendo dichas consignaciones –sin interrupción–; cuestión esta última que el formalizante en modo alguno combate.

Por consiguiente, estima esta Máxima Jurisdicción considerar acertado el razonamiento proferido por el *ad quem*, mediante el cual consideró que el arrendatario se encontraba habilitado para cancelar los cánones a través de los Tribunales de Municipio de la localidad donde se encontraba ubicado el bien inmueble en litigio, lo cual –según afirma el tribunal superior– habría quedado igualmente probado a través de la prueba de informes requerida por él *a quo*.

En atención a lo expuesto, esta Máxima Instancia Civil declara improcedente la presente denuncia, por cuanto no se desprende de la recurrida la configuración de las delaciones planteadas por el recurrente, así como es improcedente el recurso extraordinario de casación propuesto por la demandada. Así se decide.-

DECISIÓN

Por los razonamientos expuestos, el Tribunal Supremo de Justicia de la República Bolivariana de Venezuela, en Sala de Casación Civil, administrando Justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, declara: **SIN LUGAR** el recurso extraordinario de casación anunciado y formalizado por la demandada, contra la sentencia dictada por el Juzgado Superior en lo Civil, Mercantil, Bancario y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del estado Falcón, con sede en la ciudad de Santa Ana de Coro, en fecha 1° de marzo de 2017.

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

Publíquese, regístrese y remítase el expediente al tribunal de la causa, Juzgado Segundo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Agrario y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del estado Falcón, con sede en Punto Fijo.

Particípese esta remisión al juzgado superior de origen de conformidad con lo establecido 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 julio de dos mil diecisiete. Años: 207° de la Independencia y 158° de la Federación.

Presidente de la Sala y Ponente,

YVÁN DARÍO BASTARDO FLORES

Vicepresidente,

FRANCISCO RAMÓN VELÁZQUEZ ESTÉVEZ

Magistrado,

GUILLERMO BLANCO VÁZQUEZ

Magistrada,

VILMA MARÍA FERNÁNDEZ GONZÁLEZ

Magistrada,

MARISELA VALENTINA GODOY ESTABA

Secretaria Temporal,

MARIAM JOSEFINA ALTUVE ARTEAGA

Exp. AA20-C-2017-000361.

Nota: Publicada en su fecha a las ()

Secretaria Temporal,