



LA REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
EN SU NOMBRE

EL TRIBUNAL SUPREMO DE JUSTICIA
SALA DE CASACIÓN CIVIL

Exp. 2017-000141

Magistrado Ponente: FRANCISCO RAMÓN VELÁZQUEZ ESTÉVEZ

En el juicio por retracto legal arrendaticio, incoado por la sociedad mercantil **BAR Y RESTAURANT EL BODEGÓN DE CASTILLA, C.A.**, representada judicialmente por los abogados en ejercicio de su profesión Benito Jesús Jurado Torres, Arnaldo José Moreno León y María Gabriela Aular Tore, contra la sociedad mercantil **INVERSIONES BONCAR, C.A.**, y la ciudadana **GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI**, la primera, asistida por el abogado Rafael Germán García Suárez, la segunda, representada por los apoderados judiciales Edgar Darío Núñez Alcántara, Rayda Giralda Riera Lizardo, Jorge Carlos Rodríguez Bayone y Hercilia Elena Peña Hermosa; el Juzgado Superior Primero en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del estado Carabobo, dictó sentencia en fecha 24 de noviembre de 2016, declarando con lugar el recurso procesal de apelación ejercido por la parte demandada y con lugar la cuestión previa contenida en el ordinal 10° del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, desechando, en consecuencia, la demanda por retracto legal arrendaticio y declarando extinguido el proceso, revocando así la decisión proferida el 15 de noviembre de 2010, por el Juzgado Cuarto de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la misma Circunscripción Judicial.

Contra la referida decisión de alzada, la representación judicial de la parte demandante anunció recurso de casación, el cual fue admitido y oportunamente formalizado. Hubo impugnación.

En fecha 2 de marzo de 2017, se reconstituyó la Sala de Casación Civil, por la elección de nueva junta directiva, quedando conformada de la siguiente manera: Magistrado Presidente Yván Darío Bastardo Flores, Magistrado Vicepresidente Francisco Ramón Velázquez Estévez, Magistrado Guillermo Blanco Vázquez, Magistrada Vilma María Fernández González y Magistrada Marisela Valentina Godoy Estaba.

Concluida la sustanciación del recurso y cumplidas las demás formalidades de ley, correspondió la ponencia al Magistrado **FRANCISCO RAMÓN VELÁZQUEZ ESTÉVEZ**, quien con tal carácter suscribe el presente fallo y en consecuencia pasa a decidirlo en los términos que a continuación se expresan:

RECURSO POR DEFECTOS DE ACTIVIDAD

-I- y **-V-**

Con fundamento en el ordinal 1° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, denuncia el formalizante la infracción de los artículos 12, 15 y 243 ordinal 4° y 254 *eiusdem*, por haber incurrido el juez de alzada en el vicio de inmotivación por silencio de prueba.

Sostiene el formalizante:

“...Con fundamento en el ordinal 1° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, denuncio la infracción por parte de la recurrida, del artículo 243 *eiusdem*, por no haber dado cumplimiento al requisito exigido en su ordinal 4°, en concordancia con los artículos 12 y 15 *eiusdem*, por inmotivación, ya que la recurrida incurrió en el vicio de silencio de prueba, que lo hace nulo, a tenor de lo previsto en el artículo 244 del mismo Código de Procedimiento Civil.

Ha sostenido el Honorable (sic) Magistrado ANTONIO RAMÍREZ JIMÉNEZ, que: *“La ocurrencia de un vicio por silencio de prueba, debe ser analizado en el ámbito de un recurso por defecto de actividad (...)”*

El sentenciador en segunda instancia incurre en el vicio de inmotivación al no formular el debido análisis del material probatorio que respaldan los hechos invocados en la demanda, por cuanto al referirse a las pruebas acompañadas al escrito libelar, **enuncia** el Acta (sic) de Asamblea (sic) General (sic) de Accionistas (sic) de INVERSIONES BONCAR, C.A., celebrada en fecha 08 (sic) de marzo del 2002, participada al Registro Mercantil Primero del Estado (sic) Carabobo, en fecha 23 de abril del 2002, inscrita bajo el Nro. 63, Tomo (sic) 21-A, **pero omitió por completo el valorar dicha documental**, en la cual se decidió adjudicar a los demás socios por el valor de sus acciones, los Locales (sic) Comerciales (sic) distinguidos con los Nros. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15; la socia GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI pasaría a ser la única accionista de INVERSIONES BONCAR, C.A., la cual

conservaría la propiedad de los Locales (sic) Comerciales (sic) distinguidos con los Nros. 7, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21 y Local (sic) Fuente (sic) de Soda (sic); **no le formuló un exhaustivo análisis a pesar de constituir esta documental uno de los instrumentos fundamentales de la demanda.** Esta ausencia de valoración de todos los elementos probatorios promovidos en el proceso, determina que las razones dadas por el sentenciador no guardan relación alguna con la pretensión o la excepción.

Con relación a la prueba documental referida a la Acta (sic) de Asamblea (sic) General (sic) de Accionistas (sic) de INVERSIONES BONCAR, C.A., celebrada en fecha 08 (sic) de marzo del 2002, el sentenciador de la recurrida omite de manera radical y absoluta su valoración, lo cual se desprende de una completa lectura tanto de la parte narrativa como de la motiva de la decisión objeto del presente recurso, situación esta que coloca a las partes en total indefensión, generando un menoscabo al Derecho (sic) a la Defensa (sic), pues el *Ad Guem* (sic) omite en forma absoluta toda consideración acerca de este medio probatorio incorporado al proceso, afectando tal desatención a la constitución del silogismo judicial, y trayendo como consecuencia el llegar a conclusiones erradas, por estar desajustadas con la realidad y legalidad demostrada a los autos.

(...Omissis...)

Se desprende de los hechos expuestos por la accionante, la sociedad mercantil BAR Y RESTAURANT EL BODEGON (sic) DE CASTILLA, C.A., como una de las causas de su pretensión, el motivo por el cual no podía, ni tuvo conocimiento de la venta efectuada en fecha 30 de abril del 2003, del inmueble que ocupa como arrendataria, AL ALEGAR EN EL ESCRITO LIBELAR, que en fecha 01 (sic) de noviembre del 2003 la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, le presentó un nuevo contrato de arrendamiento, donde aparece ella como ARRENDADORA a título personal, manifestándole que dicho contrato es a los solos fines de ajustar el canon de arrendamiento, y que los derechos adquiridos por el BAR Y RESTAURANT EL BODEGON (sic) DE CASTILLA, C.A., como arrendataria, no se verían afectados por cuanto mediante **Asambleas (sic) Generales (sic) de Accionistas (sic) de INVERSIONES BONCAR, C.A.**, la primera, celebrada en fecha 07 (sic) de enero del 2000 y la segunda, **celebrada en fecha 08 (sic) de marzo del 2002**, se decidió establecer el Régimen (sic) de Propiedad (sic) Horizontal (sic) del CENTRO COMERCIAL PASEO LAS ACACIAS, mediante el cual se adjudicarían a los demás socios por el valor de sus acciones, los Locales (sic) Comerciales (sic) distinguidos con los Nros. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15; **ella pasaría a ser la única accionista de INVERSIONES BONCAR, CA., la cual conservaría la propiedad de los Locales (sic) Comerciales (sic) distinguidos con los Nros. 7, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21 y Local (sic) Fuente (sic) de Soda (sic).** Por lo que habiendo revisado el contenido de dichas Actas (sic) de Asamblea (sic), procedió a suscribir el referido contrato de arrendamiento de fecha 01 (sic) de noviembre del 2003 y así sucesivamente en fechas 01 (sic) de mayo del 2005, 01 (sic) de mayo del 2006, 01 (sic) de mayo del 2007 y 30 de abril del 2008.

Medio probatorio: La demandante a los fines de demostrar este alegato, que fue uno de los motivos QUE NO LE PERMITIÓ tener conocimiento de la venta del inmueble que ocupa como arrendataria, acompañó a su libelo de demanda:

a) Mercado I: Copia del Acta (sic) de Asamblea (sic) General (sic) de Accionistas (sic) de INVERSIONES BONCAR, C.A., celebrada en fecha 07 (sic) de enero del 2000, participada al Registro Mercantil Primero del Estado

(sic) Carabobo, en fecha 08 (sic) de marzo del 2000, inscrita bajo el Nro. 56, Tomo (sic) 19-A, en la cual se decidió establecer el Régimen (sic) de Propiedad (sic) Horizontal (sic) del CENTRO COMERCIAL PASEO LAS ACACIAS.

b) Mercado J: Copia del Acta (sic) de Asamblea (sic) General (sic) de Accionistas (sic) de INVERSIONES BONCAR, C.A., celebrada en fecha 08 (sic) de marzo del 2002, participada al Registro Mercantil Primero del Estado (sic) Carabobo, en fecha 23 de abril del 2002, inscrita bajo el Nro. 63, Tomo (sic) 21-A, en la cual se decidió adjudicar a los demás socios por el valor de sus acciones, los Locales (sic) Comerciales (sic) distinguidos con los Nros. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15; la socia GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI pasaría a ser la única accionista de INVERSIONES BONCAR, C.A., la cual conservaría la propiedad de los Locales (sic) Comerciales (sic) distinguidos con los Nros. 7, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21 y Local (sic) Fuente (sic).

Caducidad de la acción, opuesta como defensa previa por la parte Demandada (sic): La parte demandada opuso la caducidad de la acción como cuestión previa, alegando lo siguiente:

(...Omissis...)

Ciudadanos Magistrados, sin lugar a ningún tipo de dudas, la demandada alegó como causa de caducidad de la acción opuesta, **el hecho de haber notificado personalmente a mi representada de que GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, era la nueva propietaria**, manifestando que les presentó un nuevo contrato de arrendamiento con fecha 01 (sic) de noviembre del 2003, en cuya CLÁUSULA PRIMERA se dejó establecido que LA ARRENDADORA da en Arrendamiento (sic) un inmueble de su exclusiva propiedad, constituido por un local identificado con el N° 7 y 14 el cual forma parte del denominado CENTRO COMERCIAL PASEO LAS ACACIAS, ubicado en la Parroquia San José, Municipio Valencia en el Estado (sic) Carabobo y **que realizada la notificación de venta por parte de la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, exhibió a la demandante en su condición de arrendataria el documento original de venta y entregándole en las manos del ciudadano FRANCISCO DÁVILA COELLO**, en su condición de DIRECTOR GERENTE de la sociedad de comercio BAR RESTAURANT EL BODEGÓN DE CASTILLA, COMPAÑÍA ANÓNIMA, copia del documento de venta, tal y como aparece en la Cláusula (sic) Primera (sic) del contrato presentado por la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI.

(...Omissis...)

Evidentemente que, siendo GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI la única accionista de INVERSIONES BONCAR, C.A., la arrendadora, y conservando además dicha sociedad mercantil la titularidad de los locales comerciales 7 y 14 que son objeto del contrato de arrendamiento, **como fue decidido en la Asamblea (sic) de fecha 08 (sic) de marzo del 2002**, mi representada tenía la convicción que INVERSIONES BONCAR, C.A., **seguía siendo su arrendadora**, además que en el contrato de arrendamiento, se dejó establecido que LA ARRENDADORA da en Arrendamiento (sic) un inmueble de su exclusiva propiedad y siendo GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, la única accionista de INVERSIONES BONCAR, C.A., es obvio que ella podía disponer del inmueble libremente y por tanto no se podría saber a qué propiedad se refería, amén de sólo (sic) haber indicado en el contrato de manera generalizada: *“...según se evidencia en documento protocolizado por*

ante la Oficina Subalterna del Primer Circuito del Registro del Municipio Valencia del estado Carabobo”, sin expresar todos los datos registrales del referido documento (fecha, tomo, protocolo, número del documento), como para que mi representada pudiera estar **plenamente notificada, con total certeza**, de que había un cambio en la titularidad de propiedad de los inmuebles objeto del contrato que estaba suscribiendo con GERARDA CARIELLO CELLI. El único documento cuya existencia se conocía para ese entonces, era el documento de condominio del Centro Comercial Paseo Las Acacias que fue aprobado en la Asamblea (sic) de Accionistas (sic) de INVERSIONES BONCAR, C.A, de fecha 07 (sic) de enero del 2000. Por otra parte, de la revisión exhaustiva que se haga de cada uno de los documentos contratos de arrendamiento suscritos a partir del año 2003, **se advierte claramente que en ninguno de ellos**, ni siquiera el último que fue otorgado ante notario público, **constan los datos del documento inscrito ante la oficina de registro público que acrediten a la arrendadora, GERARDA CARIELLO CELLI, como la propietaria de los inmuebles dados en arrendamiento.** (Ver anexos marcados con las letras K, L, M, N y O del libelo, rielan a los folios del 58 al 70 vuelto).

Se observa del texto de la recurrida que esta no analiza, si del instrumento contentivo del acta de asamblea, celebrada 08 (sic) de marzo del 2002, se desprende que la co-demandada GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI pasaría a ser la única accionista de INVERSIONES BONCAR, C.A., la cual conservaría la propiedad, entre otros, de los Locales (sic) Comerciales (sic) distinguidos con los Nros. 7 y 14, que mi representada ocupaba como arrendataria, es decir, que INVERSIONES BONCAR, C.A., continuaría siendo la arrendadora de los referidos locales comerciales y de esta manera el Ad Guem (sic) hubiese llegado a la conclusión que el documento donde INVERSIONES BONCAR, C.A., representada por el ciudadano RAIMUNDO CARIELLO CELLI, da en VENTA a la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, protocolizado por ante el Registro Inmobiliario del Primer Circuito del Municipio Valencia del Estado (sic) Carabobo en fecha 30 de abril del 2003, bajo el Nro. 03, folios 1 al 3, Protocolo (sic) Primero (sic), Tomo (sic) 08, **contraviene lo aprobado en dichas asambleas, que fue precisamente lo que motivó a la arrendataria a suscribir con la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, el contrato de arrendamiento a título personal, ignorando así que el inmueble objeto del mismo había sido enajenado, en efecto, la entrega a mi representada de la copia de dichas asambleas lo indujo a tal error y en tales circunstancias no podía ejercer un derecho a retraer que para ese momento desconocía.**

(...Omissis...)

Se desprende del extracto de la recurrida, que esta le da valor probatorio únicamente a la asamblea de fecha 07 (sic) de febrero de 2000, dando por probado que mediante dicha asamblea se decidió establecer el régimen de propiedad horizontal sobre el inmueble ubicado en la Avenida Bolívar de Valencia, denominado Centro Comercial Paseo Las Acacias y que los socios se distribuirían la propiedad de los locales proporcionalmente por su participación accionaria, **omitiendo darle valor probatorio a la asamblea de fecha 08 (sic) de marzo del 2002**, dónde se aprobó que la socia GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI pasaría a ser la única accionista de INVERSIONES BONCAR, C.A., conservando esta empresa la propiedad, entre

otros, de los Locales (sic) Comerciales (sic) distinguidos con los Nros. 7 y 14, que mi representada ocupa en calidad de arrendataria.

(...Omissis...)

Como podrá apreciar esta Honorable (sic) Sala, es evidente que la recurrida incurrió en el vicio de silencio de prueba, que tiene influencia decisiva en la suerte del proceso, es indudable que la recurrida infringió el artículo 243 del Código de Procedimiento Civil, en su ordinal 4º, en concordancia con los artículos 12 y 15 eiusdem, por lo que la denuncia por inmotivación del fallo resulta procedente, y así pido sea declarado por esta Honorable (sic) Sala...”. (Negrillas, cursivas y subrayado del texto transcrito).

De la denuncia que antecede se observa que el recurrente en casación, bajo el contexto de una denuncia por defecto de actividad -concretamente por el vicio de inmotivación previsto en el ordinal 4º del artículo 243 del Código de Procedimiento Civil-, endilga al juez de alzada el supuesto vicio de silencio de prueba en que incurrió al no haber valorado el acta de asamblea general de accionistas de Inversiones Boncar, C.A., celebrada en fecha 8 de marzo del 2002, según la cual la socia Gerarda Antonia Cariello Celli pasaría a ser la única accionista de Inversiones Boncar, C.A., conservando la propiedad de los locales comerciales objetos de litigio, lo que a decir del formalizante, se traduce en que Inversiones Boncar, C.A., continuaba siendo la arrendadora de los referidos locales comerciales.

Por su parte, en la quinta denuncia por defecto de actividad, delata igualmente el vicio de inmotivación por silencio de pruebas al considerar que el juez de la recurrida realizó “una apreciación parcial e incompleta” de la prueba promovida por la parte actora -alegando al mismo tiempo el error en la valoración otorgada a dicho instrumento probatorio- consistente en la recepción de un telegrama en fecha 2 de abril de 2009, mediante el cual se le informó a la demandante de la venta de los locales comerciales ocupados por la arrendataria, lo que a decir del formalizante permite concluir que es a partir del 3 de abril de 2009 cuando surgió el derecho a ejercer la acción de retracto legal arrendaticio y no en otra oportunidad.

La referida denuncia es del tenor siguiente:

“...Con fundamento en el ordinal 1º del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, denuncio la infracción por parte de la recurrida, del artículo 243, por no haber dado cumplimiento al requisito exigido en su ordinal 4º, 244 y 254 eiusdem, en concordancia con el artículo 12, por inmotivación, ya que la recurrida incurrió en el vicio de silencio de prueba, al realizar una apreciación incompleta de una prueba promovida y evacuada completamente, que lo hace nulo, a tenor de lo previsto en el artículo 244 del mismo Código de Procedimiento Civil.

(...Omissis...)

Se desprende de los hechos expuestos por la accionante, la sociedad mercantil BAR Y RESTAURANT EL BODEGON (sic) DE CASTILLA, C.A., como causa principal de su pretensión, que en fecha 02 (sic) de abril del 2009, recibió un TELEGRAMA del Instituto Postal Telegráfico, Región Central, dónde se le notificaba que los Locales (sic) Nros. 7 y 14, que forman parte del Centro Comercial Paseo Las Acacias, de esta ciudad de Valencia y los cuales ocupa como arrendataria desde el día 01 (sic) de mayo de 1999, le fueron vendidos a la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, según documento Protocolizado (sic) por ante la Oficina de Registro Público del Primer Circuito de Valencia, en fecha 30 de octubre del 2003, bajo el Nro. 03, folios 1 al 3, Protocolo (sic) Primero (sic), Tomo (sic) 08 (sic), motivo por el cual FRANCISCO DAVILA (sic) COELLO, sorprendido por el contenido de dicho telegrama, en fecha 03 (sic) de abril del 2009 acudió a la sede del Registro Inmobiliario del Primer Circuito del Municipio Valencia del Estado (sic) Carabobo y solicitó copia del documento al cual hacía referencia dicho telegrama, el cual fue realmente Protocolizado (sic) en dicho Registro (sic) Inmobiliario (sic) en fecha 30 de abril del 2003, bajo el Nro. 03, folios 1 al 3, Protocolo (sic) Primero (sic), Tomo (sic) 08, y de la revisión del mismo pudo observar sorpresivamente, que se trataba de un documento de compraventa, dónde INVERSIONES BONCAR, C.A., representada por el ciudadano RAIMUNDO CARIELLO CELLI, da en VENTA a la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI (quién para esa fecha debería ser la única accionista de INVERSIONES BONCAR, C.A.), nueve (9) Locales (sic) Comerciales (sic) que forman parte del CENTRO COMERCIAL PASEO LAS ACACIAS, entre los cuales se encuentran los Locales (sic) Comerciales (sic) distinguidos con los Nros. 7 y 14, que su representada ocupa desde hace más de diez (10) años como ARRENDATARIA.

Medio probatorio: La demandante a los fines de demostrar este alegato, que fue lo que motivó se dirigiera al Registro Inmobiliario del Primer Circuito del Municipio Valencia del Estado (sic) Carabobo y *motus proprio* enterarse de la venta del inmueble que ocupa como arrendataria, acompañó a su libelo de demanda:

Marcado P: TELEGRAMA entregado por el Instituto Postal Telegráfico, Región Central, en fecha 02 (sic) de abril del 2009, cuyo instrumento original opuso a la parte demandada Anexo (sic) "P", folio 71).

(...Omissis...)

Lo analizado por la recurrida para determinar el valor probatorio del TELEGRAMA:

La recurrida para determinar el valor probatorio del TELEGRAMA, al analizar las pruebas acompañadas al escrito libelar, específicamente el numeral 9, decidió:

(...Omissis...)

Se desprende del extracto de la recurrida, que esta al analizar EL TELEGRAMA, **realiza una apreciación parcial e incompleta de una prueba promovida y evacuada completamente**, dejando sin cabal fundamentación el fallo en uno de sus aspectos esenciales, como es la muy importante labor crítica de valoración de los elementos de convicción que obran en autos.

En efecto Ciudadanos (sic) Magistrados, uno de los requisitos excluyentes para que el telegrama haga fe como instrumento privado, es el de comprobar

que el original se ha entregado en la Oficina (sic) Telegráfica (sic), así lo establece el artículo 1.375 del Código Civil.

Pero establece además el artículo 1.375 eiusdem, en su segundo aparte: *“Si la identidad de la persona que lo ha entregado se ha comprobado por otros medios establecidos en los Reglamentos (sic) Telegráficos (sic), se admitirá prueba en contrario”*

Y en su tercer aparte prevé: *“La fecha del telegrama establece, hasta prueba en contrario, el día y la hora en que fue efectivamente expedido o recibido por las Oficinas (sic) Telegráficas (sic)”*.

De un análisis completo del TELEGRAMA que la parte accionante acompañó al libelo de la demanda (Anexo “P”, folio 71), análisis que el Ad Guem (sic) no realizó completamente, consta que el mismo fue entregado por el Instituto Postal Telegráfico, Región Central, declarando mi representada que lo recibió en fecha 02 (sic) de abril del 2009 e igualmente consta que dicho telegrama fue transcrito en forma mecanografiada como lo exigen los Reglamentos (sic) Telegráficos (sic), en efecto, el original es dejado en los archivos del Instituto Postal Telegráfico; dicho telegrama contiene en su parte superior derecha un sello húmedo dónde se lee: “República Bolivariana de Venezuela, Logo (sic) de IPOSTEL, Instituto Postal Telegráfico, 02 (sic) de abril de 2009, Coordinación de Servicios Especiales y Telegramas, Región Central” y en su parte inferior izquierda se lee: **Remitente: Inversiones Boncar, CA.**

Contenido de dicho TELEGRAMA, mediante el cual se le informaba a mi representada que a los fines de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 47 del Decreto Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, se le notifica que los Locales (sic) Nros. 7 y 14, que forman parte del Centro Comercial Paseo Las Acacias, de esta ciudad de Valencia y los cuales ocupa como arrendataria desde el día 01 (sic) de mayo de 1999, le fueron vendidos a la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, según documento Protocolizado (sic) por ante la Oficina de Registro Público del Primer Circuito de Valencia, en fecha 30 de octubre del 2003, bajo el Nro. 03, folios 1 al 3, Protocolo (sic) Primero (sic), Tomo (sic) 08.

Dicho TELEGRAMA no fue desconocido por la parte demandada, ni tampoco negó haberlo enviado, por lo que no hubo prueba en contrario, además el hecho de haber afirmado mi representada que lo recibió en fecha 02 (sic) de abril del 2009, **constituye prueba irrefutable que el recibo de dicho TELEGRAMA, fue lo que motivó a mi representada dirigirse en fecha 03 (sic) de abril del 2009,** a la sede del Registro Inmobiliario del Primer Circuito del Municipio Valencia del Estado (sic) Carabobo y **solicitar copia del documento al cual hacía referencia dicho telegrama,** el cual fue realmente Protocolizado (sic) en dicho Registro (sic) Inmobiliario (sic) en fecha 30 de abril del 2003, bajo el Nro. 03, folios 1 al 3, Protocolo (sic) Primero (sic), Tomo (sic) 08, y de la revisión del mismo pudo observar que se trataba de un documento de compraventa, dónde INVERSIONES BONCAR, C.A., representada por el ciudadano RAIMUNDO CARIELLO CELLI, da en VENTA a la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI (quién para esa fecha debería ser la única accionista de INVERSIONES BONCAR, C.A.), nueve (9) Locales (sic) Comerciales (sic) que forman parte del CENTRO COMERCIAL PASEO LAS ACACIAS, entre los cuales se encuentran los Locales (sic) Comerciales (sic) distinguidos con los Nros. 7 y 14, que mi representada ocupa desde hace más de diez (10) años como ARRENDATARIA”, es decir, que de esta forma mi representada MOTUS PROPIO se enteró de la venta del

inmueble que ocupa como arrendataria, por lo que a partir del día 03 (sic) de abril del 2009, surgió su derecho a ejercer la acción de Retracto (sic) Legal (sic) Arrendaticio (sic) y no otra.

Honorables Magistrados, el *Ad Guem* (sic) estaba obligado a darle valor probatorio al TELEGRAMA, ya que este tipo de documento es librado por un Instituto (sic) Autónomo (sic) del Estado Venezolano (sic), y por lo tanto el acto que contiene goza de confianza y fidelidad, como acto administrativo que es; ya que goza de ejecutividad y ejecutoriedad, de acuerdo con la Ley de Procedimiento Administrativo, **por tanto si el Estado (sic) o un Servicio (sic) Público (sic) del mismo dice que entregó un telegrama, no hay porqué dudar de tal hecho, salvo que la parte interesada en desvirtuarlo, pruebe lo contrario.**

A los documentos administrativos se le asigna el mismo valor probatorio que el Código Civil le atribuye a los “documentos privados reconocidos” (art.1.363 CC); vale decir, dan fe, hasta prueba en contrario, de la verdad de la declaración del funcionario; de lo contrario no se explicaría que su contenido (acto administrativo) gozare de ejecutividad y ejecutoriedad, como lo preceptúa la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos.

Muchos tratadistas han señalado, que entre los principales problemas que se incurre en materia de comunicaciones telegráficas, es en prestar atención si el envío ha tenido el efecto buscado, estos es, que el destinatario haya conocido el mensaje, en otras palabras, el problema se centra en la entrega o recepción del correo telegráfico a su destinatario y los efectos que se derivan como consecuencia de esa entrega.

En el caso que nos ocupa la parte demandada no demostró que no envió el telegrama a mi representada, pero mi representada si demostró haber recibido dicho telegrama.

Así las cosas, considero que no es correcto acudir los artículos 1.375 y 1.376 del Código Civil **para buscar el valor probatorio de los telegramas y sus entregas; porque dichas normas se refieren a los telegramas como documentos privados emanados del remitente, guardando total silencio en cuanto a la recepción del mismo por el destinatario,** O sea, no hacen prueba contra el destinatario, de acuerdo con esas normas.

Respecto al destinatario y su entrega o recepción, como quiera que dichas normas guardan silencio, esa laguna o silencio es necesario llenarla o suplirla (art.4 CC) acudiendo analógicamente al artículo 1.137 del Código Civil, que se refiere a la formación de los contratos, y que en su quinto aparte dice así: “*La oferta, la aceptación o la revocación por una cualquiera de las partes, se presumen conocidas desde el instante en que ellas llegan a la dirección del destinatario, a menos que este prueba haberse hallado, sin culpa, en la imposibilidad de conocerla*”.

(...Omissis...)

Como podrá apreciar esta Honorable (sic) Sala, es evidente que la recurrida incurrió en el vicio de silencio de prueba, que tiene influencia decisiva en la suerte del proceso, es indudable que la recurrida infringió el artículo 243 del Código de Procedimiento Civil, en su ordinal 4º, en concordancia con los artículos 12, 244 y 254 eiusdem, por lo que la denuncia por inmotivación del fallo resulta procedente, y así pido sea declarado por esta Honorable (sic) Sala...”. (Negrillas, cursivas y subrayado del texto transcrito).

Para decidir se observa:

Esta Sala de Casación Civil en fecha 21 de junio de 2000, cambió su criterio en cuanto a la técnica requerida para denunciar el vicio de silencio de prueba ante esta sede jurisdiccional, adaptando su criterio a los postulados constitucionales previstos en los artículos 257 y 26 de la Carta Fundamental que consagran al proceso como un instrumento fundamental para la realización de la justicia, en el que debe privar la simplificación y eficacia de los trámites, donde no haya dilaciones indebidas ni reposiciones inútiles.

Es por ello que se previó un sistema que permitiese establecer si las pruebas aportadas al juicio y silenciadas por el juzgador, tienen el sentido y alcance que en realidad le corresponden para la fijación del hecho controvertido y su importancia o trascendencia en la suerte de la controversia.

Para lograrlo, se exigió que en lo sucesivo las denuncias por silencio de prueba se formularan por infracción de ley, dentro de los términos y condiciones previstos en el Código de Procedimiento Civil, a fin de precisar la necesidad o la conveniencia de la prueba en la resolución de la pretensión contenciosa, y de allí dependerá la calificación jurídica de la utilidad o no de la casación. (Vid. fallo de la Sala de Casación Civil, N° 204 del 21 de junio de 2000, caso: Farvenca Acarigua C.A. c/ Farmacia Claery C.A.)

En tal sentido, la Sala ha dejado sentado en infinidad de oportunidades que la falta de análisis de las pruebas no constituye un defecto de forma de la sentencia, sino un error de juzgamiento denunciante al amparo del ordinal 2° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, con la infracción del artículo 509 de la ley civil adjetiva por falta de aplicación, siempre y cuando la falta de examen de la misma o su análisis parcial haya sido decisiva en el dispositivo del fallo; extremo este que ha de considerarse cumplido cuando la prueba es capaz de demostrar hechos que han de cambiar la suerte de la controversia. (Vid. fallo N° 62 del 5 de abril de 2001, caso: Eudocia Rojas c/ Pacca Cumanacoa, expediente 99-889).

Si bien las consideraciones antes expuestas son suficientes para desestimar las denuncias por silencio de pruebas contenidas en los capítulos I y V del escrito de formalización, observa esta Sala que las referidas delaciones fueron igualmente formuladas al

amparo de un recurso por infracción de ley, razón por la cual la Sala conocerá las mismas en la oportunidad correspondiente.

En consecuencia, se declaran improcedentes las denuncias I y V del escrito de formalización, al no haberse configurado el vicio de inmotivación por silencio de pruebas denunciado. Así se establece.

-II-

Con fundamento en el ordinal 1° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, se denuncia la infracción de los artículos 243 ordinal 5°, en concordancia con los artículos 12 y 15 del Código de Procedimiento Civil, por haber incurrido el juez de alzada en el vicio de incongruencia negativa.

Señala el formalizante:

“...Con fundamento en el ordinal 1° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, denuncio la infracción por parte de la recurrida, del artículo 243 eiusdem, por no haber dado cumplimiento al requisito exigido en su ordinal 5°, en concordancia con los artículos 12 y 15 eiusdem, porque la recurrida no se atuvo a lo alegado y probado en autos y por tanto no contiene decisión expresa, positiva y precisa, incurriendo el fallo en el vicio de incongruencia negativa, que lo hace nulo, a tenor de lo previsto en el artículo 244 del mismo Código de Procedimiento Civil.

(...Omissis...)

En nuestro caso, el *Ad Guem* (sic) incurre en el vicio de incongruencia negativa, al no realizar un exhaustivo análisis de lo alegado por la demandada como causa de la caducidad opuesta, al haber afirmado dicha demandada al oponer dicha defensa previa, que notificó personalmente a mi representada de que GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, era la nueva propietaria, y que realizada la notificación de venta por parte de la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, exhibió a la demandante en su condición de arrendataria el documento original de venta y entregándole en las manos del ciudadano FRANCISCO DAVILA (sic) COELLO, en su condición de Director (sic) Gerente (sic) de la sociedad de comercio BAR RESTAURANT EL BODEGON (sic) DE CASTILLA, C.A., copia del documento de venta; **hechos sobre los cuales la parte demandada NO PROMOVIÓ medio de prueba alguno**, y por lo tanto NO DEMOSTRO (sic) haber notificado personalmente a mi representada, de que GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, era la nueva propietaria del inmueble arrendado; NO DEMOSTRO (sic) que exhibió a la demandante en su condición de arrendataria el documento original de venta

y NO DEMOSTRO (sic) que entregó en las manos del ciudadano FRANCISCO DAVILA (sic) COELLO, en su condición de Director (sic) Gerente (sic) de la sociedad de comercio BAR RESTAURANT EL BODEGON (sic) DE CASTILLA, C.A., copia del documento de venta.

(...Omissis...)

Ciudadanos Magistrados, como ya se ha dicho, la demandada alegó como causa de caducidad de la acción opuesta, **el hecho de haber notificado personalmente a mi representada de que GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, era la nueva propietaria**, manifestando que les presentó un nuevo contrato de arrendamiento con fecha 01 (sic) de noviembre del 2003, en cuya CLÁUSULA PRIMERA se dejó establecido que LA ARRENDADORA da en Arrendamiento (sic) un inmueble de su exclusiva propiedad, constituido por un local identificado con el N° 7 y 14 el cual forma parte del denominado CENTRO COMERCIAL PASEO LAS ACACIAS, ubicado en la Parroquia (sic) San José, Municipio Valencia en el Estado (sic) Carabobo, según se evidencia en documento protocolizado por ante la Oficina Subalterna del Primer Circuito del Registro del Municipio Valencia del estado Carabobo y **que realizada la notificación de venta por parte de la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, exhibió a la demandante en su condición de arrendataria el documento original de venta y entregándole en las manos del ciudadano FRANCISCO DAVILA (sic) COELLO**, en su condición de DIRECTOR GERENTE de la sociedad de comercio BAR RESTAURANT EL BODEGON (sic) DE CASTILLA, COMPANIA (sic) ANONIMA (sic), copia del documento de venta, tal y como aparece en la Cláusula (sic) Primera (sic) del contrato presentado por la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI.

Ausencia de Medios (sic) probatorios: La parte demandada NO PROMOVIO medio de prueba alguno, a los fines de demostrar que notificó personalmente a mi representada, de que GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, era la nueva propietaria del inmueble arrendado; TAMPOCO PROMOVIO medio de prueba alguno para demostrar que exhibió a la demandante en su condición de arrendataria el documento original de venta y NO PROMOVIO (sic) ningún medio de prueba para demostrar que entregó en las manos del ciudadano FRANCISCO DAVILA (sic) COELLO, en su condición de DIRECTOR GERENTE de la sociedad de comercio BAR RESTAURANT EL BODEGON (sic) DE CASTILLA, COMPAÑÍA ANONIMA (sic), copia del documento de venta.

(...Omissis...)

Se puede apreciar muy claramente **que en ninguna parte de la recurrida aparece un pronunciamiento expreso, preciso y positivo** sobre las circunstancias de constar en autos:

-. Que la parte demandada alegó, haber notificado personalmente a mi representada de que GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, era la nueva propietaria del inmueble objeto de arrendamiento.

-. Que la parte demandada alegó, que habiendo sido realizada la notificación de venta por parte de la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, esta exhibió a la demandante en su condición de arrendataria, el documento original de venta.

-. Que la parte demandada alegó, que la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI entregó en las manos del ciudadano FRANCISCO DAVILA

(sic) COELLO, en su condición de DIRECTOR GERENTE de la sociedad de comercio BAR RESTAURANT EL BODEGON (sic) DE CASTILLA, COMPAÑÍA ANONIMA (sic), copia del documento de venta.

-. Que la parte demandada no promovió ningún medio de prueba, a los fines de demostrar que notificó personalmente a mi representada, de que GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, era la nueva propietaria del inmueble arrendado.

-. Que la parte demandada no promovió ningún medio de prueba, para demostrar que exhibió a la demandante en su condición de arrendataria el documento original de venta.

-. Que la parte demandada no promovió ningún medio de prueba para demostrar que entregó en las manos del ciudadano FRANCISCO DAVILA (sic) COELLO, en su condición de DIRECTOR GERENTE de la sociedad de comercio BAR RESTAURANT EL BODEGON (sic) DE CASTILLA, COMPAÑÍA ANONIMA (sic), copia del documento de venta.

Mi representada considera que con dicha sentencia, **no se realizó un exhaustivo análisis de las afirmaciones de la parte demandada, sobre las cuales no promovió prueba alguna**, incurriendo en el vicio de Incongruencia (sic) Negativa (sic), así como infracción al Derecho (sic) a la Defensa (sic) y al Debido (sic) Proceso (sic) y con ello vulneró los Principios (sic) de Seguridad (sic) Jurídica (sic) y Confianza (sic) Legítima (sic), lesivos al Derecho (sic) a la Tutela (sic) Judicial (sic) Efectiva (sic), consagrados estos derechos en los artículos 49 y 26 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.

Con dicha omisión, el *Ad Guem* (sic) se apartó del criterio establecido por la Sala Constitucional, por la falta de decisión expresa, positiva y precisa con arreglo a la pretensión deducida y las excepciones y defensas opuestas.

Al observarse del texto de la recurrida, que el Juez (sic) no se pronunció sobre todos los alegatos formulados por la parte demandada, al oponer la caducidad como defensa previa, ni tampoco se pronunció sobre la ausencia de pruebas de estos hechos, incurrió en la violación del artículo 12 del Código de Procedimiento Civil, por no atenerse a lo alegado y probado en autos.

(...Omissis...)

Honorables Magistrados, como ya se ha dicho, de la venta realizada a la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI del inmueble que mi representada ocupa como arrendataria, por parte de INVERSIONES BONCAR, C.A., según documento Protocolizado (sic) por ante la Oficina de Registro Público del Primer Circuito de Valencia, en fecha 30 de octubre del 2003, bajo el Nro. 03, folios 1 al 3, Protocolo (sic) Primero (sic), Tomo (sic) 08, no fue notificada la sociedad mercantil BAR Y RESTAURANT EL BODEGON (sic) DE CASTILLA, C.A. sin embargo, afirman los demandados el hecho de haber notificado personalmente a mi representada de que GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, era la nueva propietaria, y que realizada la notificación de venta por parte de la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, exhibió a la demandante en su condición de arrendataria el documento original de venta y entregándole en las manos del ciudadano FRANCISCO DAVILA (sic) COELLO, en su condición de DIRECTOR GERENTE de la sociedad de comercio BAR RESTAURANT EL BODEGON (sic) DE CASTILLA, COMPAÑÍA ANONIMA (sic), copia del documento de venta, tal y como

aparece en la Cláusula Primera del contrato presentado por la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI.

A los fines de demostrar sus afirmaciones de hecho, la demandada no promovió medio de prueba alguna, es decir, NO DEMOSTRÓ HABER NOTIFICADO DE MANERA CIERTA a mi representada de la venta efectuada.

Sin embargo, en este caso, la recurrida abandonó por completo la Jurisprudencia (sic) vigente, atentando contra el ordenamiento constitucional y los principios de Debido (sic) Proceso (sic) y el de la Confianza (sic) Legítima (sic), ya que motivó y determinó la conducta adoptada por los demandados, de no notificar de manera cierta al inquilino del acto traslativo de la propiedad del inmueble arrendado, en efecto, la fecha cierta surgida de la protocolización del documento traslativo de la propiedad en el Registro (sic) Inmobiliario (sic), ya no es la referencia para el inicio del lapso de caducidad de la acción de retracto legal arrendaticio, **sino que a partir de ahora ese lapso de caducidad se computa a partir de la fecha en que QUEDÓ DEMOSTRADO DE MANERA CIERTA Y CLARA que el inquilino ha tenido conocimiento de la predicha enajenación, lo cual no fue demostrado y tal circunstancia no fue advertida por el Ad Quem (sic).**

Lo que realmente quedó demostrado de manera fehaciente, es que la arrendataria tuvo conocimiento cierto, claro e inequívoco de la enajenación del inmueble, cuando en fecha 03 (sic) de abril del 2009, se trasladó al Registro (sic) Inmobiliario (sic), pidió copia del documento de venta y al examinarlo pudo darse cuenta de la venta realizada.

(...Omissis...)

Indudablemente que estos hechos tienen influencia decisiva en la suerte del proceso y sobre los cuales no hubo pronunciamiento en la motiva del fallo recurrido, por consiguiente, como ha sucedido en el presente caso, se omite la decisión expresa, positiva y precisa, con arreglo a lo deducido y a lo que obliga la norma del ordinal 5° del artículo 243 del Código de Procedimiento Civil, el cual resulta entonces infringido, y en consecuencia opera igualmente la infracción de los artículos 12 y 15 *eiusdem*, al no atenerse con ello a lo alegado y probado en autos, por lo que la denuncia por incongruencia omisiva resulta procedente, y así pido sea declarado por esta Honorable (sic) Sala de Casación Civil...”. (Negrillas, cursivas y subrayado del texto transcrito).

Denuncia el formalizante que el juez *ad quem* incurrió en el vicio de incongruencia negativa “...*al no realizar un exhaustivo análisis de lo alegado por la demandada como causa de la caducidad opuesta...*”.

Sostiene que la demandada alegó haber notificado personalmente a la actora de que Gerarda Antonia Cariello Celli era la nueva propietaria y que esta última exhibió a la arrendataria-demandante el documento original de venta y le entregó copia del referido documento, hechos estos que la demandada no probó.

En razón de ello, el formalizante considera que el juez de alzada “...no realizó un exhaustivo análisis de las afirmaciones de la parte demandada, sobre las cuales no promovió prueba alguna, incurriendo en el vicio de Incongruencia Negativa...”.

Para decidir la Sala observa:

En primer término, resulta imperioso reiterar el criterio pacífico de esta Sala según el cual el recurrente carece de legitimación para denunciar la omisión de pronunciamiento sobre alegatos expuestos por su contraparte en el escrito de contestación a la demanda.

Al respecto, esta máxima jurisdicción civil en sentencia N° 167 del 11 de marzo de 2004, estableció “...que el recurrente sólo (sic) tiene interés y legitimación para formular el vicio de incongruencia negativa respecto de los alegatos formulados por él y no por su contraparte...” puesto que es la parte cuyos alegatos fueron omitidos la única agraviada por tal forma de proceder del juez, y en consecuencia, la única legitimada para delatar la infracción.

Por su parte, bajo la misma denuncia de incongruencia negativa, el formalizante censura el hecho de que el juez de la recurrida no se haya pronunciado sobre la falta de prueba que demuestre efectivamente que la arrendadora notificó a la demandante de autos de la venta recaída sobre el inmueble arrendado.

En tal sentido, aprecia esta Sala que el juez de la recurrida consideró aun cuando “...la sociedad mercantil Inversiones Boncar, C.A. incumplió con su obligación de ofrecer en venta preferente a la arrendataria (...) el inmueble arrendado...” esta había tenido conocimiento de la venta recaída sobre el inmueble al momento de firmar el contrato de fecha 1 de noviembre de 2003, cuando señala lo siguiente:

“...Considera quien juzga que el cambio de propiedad fue evidente; ya que, la relación arrendaticia, inicialmente pactada, lo fue entre la sociedad mercantil INVERSIONES BOCAR, C.A., que para el año 1999 era la propietaria, y la sociedad mercantil BAR Y RESTAURANT EL BODEGÓN DE CASTILLA C.A., y que en fecha 1 de noviembre de 2003, la accionante de autos sociedad mercantil BAR Y RESTAURANT EL BODEGÓN DE CASTILLA C.A., suscribe el contrato de arrendamiento con la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI; contrato en el que consta que el inmueble objeto de la relación locativa es de la exclusiva propiedad de la arrendadora, al caso la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI; **teniéndose por probado que a partir de la referida fecha, vale señalar, 1 de noviembre de 2003, el**

hoy accionante tenía conocimiento de la predicha enajenación; Y ASÍ SE ESTABLECE...”. (Negrillas y subrayado de esta Sala).

Siendo así, estima esta Sala que el juez de la recurrida sí cumplió con el principio de exhaustividad del fallo al pronunciarse sobre la pretensión deducida y las excepciones y defensas opuestas.

En virtud de las consideraciones anteriores, esta Sala declara la improcedencia de la delación que se examina, en primer término por carecer el denunciante de la legitimidad necesaria para formular tal petición y por no constar, a todo evento, el vicio de incongruencia negativa señalado. En consecuencia, se declara improcedente la infracción de los artículos 12, 15 y 243 ordinal 5° del Código de Procedimiento Civil. Así se decide.

-III-

Con fundamento en el ordinal 1° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, se denuncia la infracción de los artículos 243 ordinal 5°, en concordancia con los artículos 12 y 15 del Código de Procedimiento Civil, por haber incurrido el juez de alzada en el vicio de incongruencia negativa.

Para apoyar su delación el formalizante alega que:

“...Con fundamento en el ordinal 1° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, denuncio la infracción por parte de la recurrida, del artículo 243 eiusdem, por no haber dado cumplimiento al requisito exigido en su ordinal 5°, en concordancia con los artículos 12 y 15 eiusdem, porque la recurrida no se atuvo a lo alegado y probado en autos y por tanto no contiene decisión expresa, positiva y precisa, incurriendo el fallo en el vicio de incongruencia negativa, que lo hace nulo a tenor de lo previsto en el artículo 244 del mismo Código de Procedimiento Civil.

En nuestro caso, el *Ad Guem* (sic) incurre en el vicio de incongruencia negativa, **al no realizar un exhaustivo análisis de lo alegado por la demandada como causa de la caducidad opuesta**, al haber afirmado al oponente dicha defensa previa, que notificó a mi representada de que GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, era la nueva propietaria manifestando que les presentó un nuevo contrato de arrendamiento con fecha 01 (sic) de noviembre del 2003, en cuya CLÁUSULA PRIMERA se dejó establecido que LA ARRENDADORA da en Arrendamiento (sic) un inmueble de su exclusiva propiedad, constituido por un local identificado con el N° 7 y 14 el cual forma parte del denominado CENTRO COMERCIAL PASEO LAS ACACIAS, ubicado en la Parroquia (sic) San José, Municipio (sic) Valencia en el Estado (sic) Carabobo, según se evidencia en documento protocolizado por ante la Oficina

Subalterna del Primer Circuito del Registro del Municipio Valencia del estado Carabobo; **llega a la conclusión que el accionante tuvo conocimiento de la predicha enajenación.**

(...Omissis...)

Ciudadanos Magistrados, como ya se ha dicho, la demandada alegó como causa de caducidad de la acción opuesta, el hecho de haber notificado personalmente a mi representada de que GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, era la nueva propietaria, **manifestando que les presentó un nuevo contrato de arrendamiento con fecha 01 (sic) de noviembre del 2003, en cuya CLÁUSULA PRIMERA se dejó establecido que LA ARRENDADORA da en Arrendamiento (sic) un inmueble de su exclusiva propiedad**, constituido por un local identificado con el N° 7 y 14 el cual forma parte del denominado CENTRO COMERCIAL PASEO LAS ACACIAS, ubicado en la Parroquia (sic) San José, Municipio (sic) Valencia en el Estado (sic) Carabobo, según se evidencia en documento protocolizado por ante la Oficina Subalterna del Primer Circuito del Registro del Municipio Valencia del estado Carabobo y que realizada la notificación de venta por parte de la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, exhibió a la demandante en su condición de arrendataria el documento original de venta y entregándole en las manos del ciudadano FRANCISCO DAVILA (sic) COELLO, en su condición de Director (sic) Gerente (sic) de la sociedad de comercio BAR RESTAURANT EL BODEGON (sic) DE CASTILLA, C.A., copia del documento de venta, tal y como aparece en la Cláusula (sic) Primera (sic) del contrato presentado por la ciudadana GERARDA ANTONIA CAIELLO CELLI.

(...Omissis...)

Se observa del texto de la recurrida que esta no analiza, que del instrumento contentivo del contrato de arrendamiento suscrito en fecha 01 (sic) de noviembre de 2003, se desprende de la Cláusula (sic) Primera (sic), que sólo (sic) se indica que la ARRENDADORA da en Arrendamiento (sic) y LA ARRENDATARIA lo recibe, un inmueble de su exclusiva propiedad y en forma genérica indica que el inmueble pertenece a LA ARRENDADORA según se evidencia en documento protocolizado por ante la Oficina Subalterna del Primer Circuito del Registro del Municipio Valencia del estado Carabobo.

Honorables Magistrados, ante la falta de indicación tanto en el contrato de arrendamiento suscrito en fecha 01 (sic) de noviembre de 2003, como en los sucesivos contratos, de los datos registrales del documento de propiedad, es decir, al no haberse dejado constancia en dichos contratos, que el documento mediante el cual INVERSIONES BONCAR, C.A. le vende a la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, el inmueble objeto de arrendamiento, fue Protocolizado (sic) en la referida Oficina (sic) de Registro (sic), en fecha 30 de octubre del 2003, bajo el Nro. 03, Folios (sic) 1 al 3, Protocolo (sic) Primero (sic), Tomo (sic) 08, **trae como consecuencia que no fue demostrado de manera clara y precisa que la arrendataria tuvo conocimiento de la existencia de dicho documento, y por lo tanto la arrendataria no tuvo conocimiento cierto e inequívoco de la referida venta, como erradamente lo estableció la recurrida.**

Lo que realmente quedó demostrado de manera fehaciente, en el presente caso, es que la arrendataria tuvo conocimiento cierto e inequívoco de la enajenación del inmueble, cuando en fecha 03 (sic) de abril del 2009 se trasladó al

Registro (sic) Inmobiliario (sic), pidió copia del documento de venta y al examinarlo pudo darse cuenta de la venta realizada.

De la forma en que se dejó establecido en la Cláusula (sic) Primera (sic) del contrato de arrendamiento, que el inmueble arrendado era de la exclusiva propiedad de LA ARRENDADORA, según se evidencia en documento protocolizado por ante la Oficina Subalterna del Primer Circuito del Registro del Municipio Valencia del estado Carabobo, **sin indicar datos registrales del documento de propiedad, obviando además la notificación exigida en el artículo 47 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios**, obligaba a la arrendataria acudir a la Oficina (sic) de Registro (sic) Público (sic) a revisar libros, tomos, índices, etc., de esta manera suplir una obligación que le correspondía al arrendador o comprador, ya que la falta de notificación origina una incertidumbre y **su cumplimiento en modo alguno depende de quién tiene derecho de ejercer la acción**, sino el comprador o vendedor.

(...Omissis...)

Aplicado las anteriores Doctrinas (sic) al caso planteado, se puede apreciar muy claramente que en ninguna parte de la recurrida aparece un pronunciamiento expreso, preciso y positivo **sobre las circunstancias de constar en autos**:

-. Que del instrumento contentivo del contrato de arrendamiento suscrito en fecha 01 (sic) de noviembre de 2003, se desprende de la Cláusula (sic) Primera (sic), que únicamente se indica de manera generalizada que LA ARRENDADORA da en arrendamiento y LA ARRENDATARIA lo recibe, un inmueble de su exclusiva propiedad y en forma genérica indica que el inmueble pertenece a LA ARRENDADORA según se evidencia en documento protocolizado por ante la Oficina Subalterna del Primer Circuito del Registro del Municipio Valencia del estado Carabobo.

-. Que no se dejó establecido en el contrato suscrito en fecha 01 (sic) de noviembre de 2003, como en los sucesivos contratos, que el documento mediante el cual INVERSIONES BONCAR, C.A., le vende a la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, el inmueble objeto de arrendamiento, fue Protocolizado (sic) en la referida Oficina (sic) de Registro (sic), en fecha 30 de octubre del 2003, bajo el Nro. 03, Folios (sic) 1 al 3, Protocolo (sic) Primero (sic), Tomo (sic) 08.

-. Que dichos contratos no constituyen prueba cierta para haber dado por demostrado que la arrendataria tuvo conocimiento de la predicha enajenación.

Honorables Magistrados, estos hechos también tienen influencia decisiva en la suerte del proceso, por lo tanto ha debido el Tribunal (sic) de la recurrida, pronunciarse sobre estos hechos alegados por ambas partes, tanto en el escrito libelar, como en el escrito de contestación a la demanda, ya que al haberse omitido la decisión expresa, positiva y precisa con arreglo a lo deducido, sin tomar en consideración estos hechos, que tienen evidente influencia sobre lo discutido en el proceso, es indudable que el sentenciador de la recurrida infringió el artículo 243 del Código de Procedimiento Civil, en su ordinal 50, en concordancia con los artículos 12 y 15 eiusdem, por lo que la denuncia por incongruencia negativa resulta procedente, y así pido sea declarado por esta Honorable (sic) Sala...”. (Negrillas, cursivas y subrayado del texto transcrito).

Sostiene el formalizante que en la cláusula primera del contrato de arrendamiento suscrito en fecha 1 de noviembre de 2003, solo se indicó “...*que la ARRENDADORA da en Arrendamiento (sic) y LA ARRENDATARIA lo recibe, un inmueble de su exclusiva propiedad...*” sin embargo, aduce que en la misma se indicó de manera genérica que tal propiedad se evidencia en documento protocolizado por ante la Oficina Subalterna del Primer Circuito del Registro del Municipio Valencia del estado Carabobo, sin precisar los datos registrales del mencionado documento, lo que a decir del formalizante “...*trae como consecuencia que no fue demostrado de manera clara y precisa que la arrendataria tuvo conocimiento de la existencia de dicho documento, y por lo tanto la arrendataria no tuvo conocimiento cierto e inequívoco de la referida venta, como erradamente lo estableció la recurrida...*”.

Denuncia que el hecho de que no se hayan indicado los datos registrales del documento de propiedad, obviando además la notificación exigida en el artículo 47 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, “...*obliga a la arrendataria acudir a la Oficina (sic) de Registro (sic) Público (sic) a revisar libros, tomos, índices, etc., de esta manera suplir una obligación que le correspondía al arrendador o comprador...*”.

En conclusión, sostiene el formalizante que el juez de la recurrida omitió emitir pronunciamiento sobre el hecho de no constar en los contratos de arrendamientos celebrados a partir del 1 de noviembre de 2003, los datos específicos de registro del documento de venta del inmueble arrendado, así como sobre el hecho de que tales contratos no constituyen prueba cierta para haber dado por demostrado que la arrendataria tuvo conocimiento de la predicha enajenación.

Ahora bien, el requisito de congruencia del fallo se ve satisfecho cuando el juez se pronuncia sobre el problema sometido a su consideración, circunscribiéndose esencialmente a los términos de la demanda y la contestación, resolviendo las cuestiones que hayan sido presentadas en esos actos, aplicando el derecho a los hechos alegados y probados.

En el asunto que se examina observa esta Sala que la parte demandante, tal y como se indica en el escrito de formalización, alegó en su escrito libelar que la sociedad mercantil Bar y Restaurant El Bodegón de Castilla, C.A., no tuvo conocimiento de la venta efectuada,

puesto que aun cuando en el contrato de arrendamiento suscrito en fecha 1 de noviembre del 2003, se indicó que la ciudadana Gerarda Antonia Cariello Celli, actúa como arrendadora a título personal y en su carácter de propietaria del inmueble arrendado, el mismo se suscribió “...ante la creencia que dicho contrato era a los solos fines de ajustar el canon de arrendamiento...” y que “...los derechos adquiridos por el Bar y Restaurant El Bodegón de Castilla, C.A., como arrendataria, no se verían afectados...”.

En relación con lo expuesto el juez de la recurrida señaló que “...del análisis de los elementos probatorios de autos se evidencia (...) que el cambio de propiedad fue evidente; ya que, la relación arrendaticia, inicialmente pactada, lo fue entre la sociedad mercantil INVERSIONES BONCAR, C.A., que para el año 1999 era la propietaria, y la sociedad mercantil BAR Y RESTAURANT EL BODEGÓN DE CASTILLA, C.A., y que en fecha 1 de noviembre de 2003, la accionante de autos sociedad mercantil BAR Y RESTAURANT EL BODEGÓN DE CASTILLA C.A., suscribe el contrato de arrendamiento con la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI; contrato en el que consta que el inmueble objeto de la relación locativa es de la exclusiva propiedad de la arrendadora (...) teniéndose por probado que a partir de la referida fecha, vale señalar, 1 de noviembre de 2003, el hoy accionante tenía conocimiento de la predicha enajenación...”.

El anterior pronunciamiento cumple con el requisito de congruencia del fallo puesto que el juez resolvió de acuerdo al *thema decidendum* si la parte actora conocía o no la venta efectuada; luego, el hecho de que el formalizante considere que no se demostró de manera clara y precisa que la arrendataria tuvo conocimiento de la existencia de dicho documento por no constar el resto de los datos que identifican el negocio, no se corresponde con el vicio de incongruencia negativa, así como tampoco el hecho de que el formalizante considere que los referidos contratos “...no constituyen prueba cierta para haber dado por demostrado que la arrendataria tuvo conocimiento de la predicha enajenación...”, puesto que con ello se está atacando las conclusiones a las que arribó el juez luego de valorado el material probatorio.

En efecto, la falta de indicación de los demás datos de registro del instrumento traslativo de propiedad, constituye un hecho nuevo, no expuesto en el libelo de demanda,

razón por la cual, su infracción no constituye el vicio de incongruencia toda vez que el mismo no forma parte del *thema decidendum*.

Por consiguiente, no observa esta Sala que el juez de alzada haya incurrido en el vicio de incongruencia negativa delatado, razón por la cual desestima la presente delación al no haberse infringido los artículos 12, 15 y 243 ordinal 5° del Código de Procedimiento Civil.

-IV-

Con fundamento en el ordinal 1° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, se denuncia la infracción de los artículos 243 ordinal 5°, en concordancia con los artículos 12 y 15 del Código de Procedimiento Civil, por haber incurrido el juez de alzada en el vicio de incongruencia positiva por extrapetita.

Alega el formalizante:

“...Con fundamento en el ordinal 1° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, denuncio la infracción por parte de la recurrida, del artículo 243 eiusdem, por no haber dado cumplimiento al requisito exigido en su ordinal 5°, en concordancia con los artículos 12 y 15 eiusdem, porque la recurrida incurrió en el vicio de incongruencia positiva, por extrapetita, que lo hace nulo a tenor de lo previsto en el artículo 244 del mismo Código de Procedimiento Civil.

(...Omissis...)

En el presente caso, el *Ad Guem* (sic) incurre en el vicio de incongruencia positiva, **cuando al realizar el análisis de lo alegado por la demandada como causa de la caducidad opuesta**, al haber afirmado al oponer dicha defensa previa, el hecho de haber notificado personalmente a mi representada de que GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, era la nueva propietaria, manifestando que les presentó un nuevo contrato de arrendamiento con fecha 01 de noviembre del 2003, en cuya CLÁUSULA PRIMERA se dejó establecido que LA ARRENDADORA da en Arrendamiento (sic) un inmueble de su exclusiva propiedad, constituido por un local identificado con el N° 7 y 14 el cual forma parte del denominado CENTRO COMERCIAL PASEO LAS ACACIAS, ubicado en la Parroquia (sic) San José, Municipio (sic) Valencia en el Estado (sic) Carabobo, según se evidencia en documento protocolizado por ante la Oficina Subalterna del Primer Circuito del Registro del Municipio Valencia del estado Carabobo, **llega a la conclusión que el cambio de propiedad era evidente y que la hoy accionante tuvo conocimiento de la predicha enajenación.**

(...Omissis...)

Ciudadanos Magistrados, como ya se ha dicho, la demandada alegó como causa de caducidad de la acción opuesta, **el hecho de haber notificado personalmente a mi representada** de que GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, era la nueva propietaria, manifestando que les presentó un nuevo contrato de arrendamiento con fecha 01 (sic) de noviembre del 2003, en cuya CLÁUSULA PRIMERA se dejó establecido que LA ARRENDADORA da en Arrendamiento (sic) un inmueble de su exclusiva propiedad, constituido por un local identificado con el N° 7 y 14 el cual forma parte del denominado CENTRO COMERCIAL PASEO LAS ACACIAS, ubicado en la Parroquia (sic) San José, Municipio (sic) Valencia en el Estado (sic) Carabobo, según se evidencia en documento protocolizado por ante la Oficina Subalterna del Primer Circuito del Registro del Municipio Valencia del estado Carabobo y que realizada la notificación de venta por parte de la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, exhibió a la demandante en su condición de arrendataria el documento original de venta y entregándole en las manos del ciudadano FRANCISCO DAVILA (sic) COELLO, en su condición de DIRECTOR GERENTE de la sociedad de comercio BAR RESTAURANT EL BODEGON (sic) DE CASTILLA, COMPAÑÍA ANONIMA (sic), copia del documento de venta, tal y como aparece en la Cláusula (sic) Primera (sic) del contrato presentado por la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI.

(...Omissis...)

Se observa del texto de la recurrida que esta no analiza, que la parte demandada afirmó expresamente, **EL HECHO DE HABER NOTIFICADO PERSONALMENTE a mi representada de que GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, era la nueva propietaria y que realizada la notificación de venta por parte de la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, exhibió a la demandante en su condición de arrendataria el documento original de venta, ENTREGÁNDOLE EN LAS MANOS del ciudadano FRANCISCO DAVILA (sic) COELLO, en su condición de DIRECTOR GERENTE de la sociedad de comercio BAR RESTAURANT EL BODEGON (sic) DE CASTILLA, COMPAÑÍA ANONIMA (sic), copia del documento de venta, tal y como aparece en el contrato de arrendamiento presentado por la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, en fecha 01 (sic) de noviembre del 2003, en cuya CLÁUSULA PRIMERA se dejó establecido que LA ARRENDADORA da en Arrendamiento (sic) un inmueble de su exclusiva propiedad, constituido por un local identificado con el N° 7 y 14 el cual forma parte del denominado CENTRO COMERCIAL PASEO LAS ACACIAS, ubicado en la Parroquia (sic) San José, Municipio (sic) Valencia en el Estado (sic) Carabobo, según se evidencia en documento protocolizado por ante la Oficina Subalterna del Primer Circuito del Registro del Municipio Valencia del estado Carabobo.**

Honorables Magistrados, de un simple análisis de lo expuesto por la parte demandada, se evidencia que su alegato está dirigido a manifestar que NOTIFICO (sic) A MI REPRESENTADA PERSONALMENTE, ENTREGÁNDOLE (sic) COPIA DEL DOCUMENTO DE VENTA TAL Y COMO APARECE EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Acerca de este alegato, la parte demandada NO PROMOVIÓ medio de prueba alguno, a los fines de demostrar que notificó personalmente a mi representada, de que GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, era la nueva propietaria del inmueble arrendado; TAMPOCO PROMOVIÓ medio de prueba alguno para

demostrar que exhibió a la demandante en su condición de arrendataria el documento original de venta y NO PROMOVIO (sic) ningún medio de prueba para demostrar que entregó en las manos del ciudadano FRANCISCO DAVILA (sic) COELLO, en su condición de DIRECTOR GERENTE de la sociedad de comercio BAR RESTAURANT EL BODEGON (sic) DE CASTILLA, COMPAÑIA ANONIMA (sic), copia del documento de venta.

Por lo tanto, es evidente que mi representada no fue notificada y ni tuvo conocimiento de la venta realizada a la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, del inmueble objeto de arrendamiento, en efecto, para tener conocimiento de la existencia de un contrato de venta o documento traslativo de propiedad, hay que tener en las manos el documento traslativo de propiedad y leer su contenido, no hay otra forma y precisamente por ese motivo, es que la demandada afirma haber entregado dicho documento de venta en las manos del representante legal de la accionante, tal y como lo exige el artículo 47 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios.

Así las cosas, no podía computarse el lapso de cuarenta días, para ejercer la acción de retracto, a partir del 01 (sic) de noviembre del 2003, por no haber quedado demostrado que a partir de esa fecha, mi representada tuvo o conocimiento de la predicha enajenación.

Por otra parte, del instrumento contentivo del contrato de arrendamiento suscrito en fecha 01 (sic) de noviembre de 2003, se desprende de la Cláusula (sic) Primera (sic), que sólo se indica que la ARRENDADORA da en Arrendamiento (sic) y LA ARRENDATARIA lo recibe, un inmueble de su exclusiva propiedad y en forma genérica indica que el inmueble pertenece a LA ARRENDADORA según se evidencia en documento protocolizado por ante la Oficina Subalterna del Primer Circuito del Registro del Municipio Valencia del estado Carabobo.

Honorables Magistrados, no se indica expresamente tanto en el contrato de arrendamiento suscrito en fecha 01 (sic) de noviembre de 2003, como en los sucesivos contratos, los datos registrales del documento de propiedad, es decir, no se dejó constancia en dichos contratos, que el documento mediante el cual INVERSIONES BONCAR, C.A., le vende a la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, el inmueble objeto de arrendamiento, fue Protocolizado (sic) en la referida Oficina de Registro, en fecha 30 de octubre del 2003, bajo el Nro. 03, Folios (sic) 1 al 3, Protocolo (sic) Primero (sic), Tomo (sic) 08; como consecuencia de ello, la arrendataria no podía tener conocimiento de la existencia de dicho documento, y por lo tanto su efecto es que no quedó notificada, ni siquiera enterada de la referida venta.

En efecto, de la forma en que se dejó establecido en la Cláusula (sic) Primera (sic) del contrato de arrendamiento, que el inmueble arrendado era de la exclusiva propiedad de LA ARRENDADORA, según se evidencia en documento protocolizado por ante la Oficina Subalterna del Primer Circuito del Registro del Municipio Valencia del estado Carabobo, **sin indicar datos registrales del documento de propiedad, obviando además la notificación de ley**, obligaba a la arrendataria acudir a la Oficina de Registro Público a revisar libros, tomos, índices, etc., de esta manera suplir una obligación que le correspondía tanto al arrendador y enajenante antes de hacer la venta, como al comprador o adquirente después de efectuado el negocio jurídico de venta, **toda vez que la falta de notificación de la venta de la cosa arrendada origina una incertidumbre y su cumplimiento en modo alguno depende de quién tiene derecho de ejercer la acción, sino el comprador o vendedor.**

(...Omissis...)

Del texto de la recurrida se desprende, que exorbitó el *thema decidendum*, por cuanto el *A Guem* (sic) fue más allá de solo lo alegado por la demandada y no se ajustó a la exigencia de exhaustividad, al dejar establecido **que el cambio de propiedad fue evidente**, ya que la relación arrendaticia, inicialmente pactada, lo fue entre la sociedad mercantil INVERSIONES BONCAR C.A., y la sociedad mercantil BAR Y RESTAURANT EL BODEGON (sic) DE CASTILLA, C.A., y que en fecha 1° de noviembre de 2003, la accionante de autos sociedad mercantil BAR Y RESTAURANT EL BODEGON (sic) DE CASTILLA C.A., suscribe el contrato de arrendamiento con la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, **contrato en el que consta que el inmueble objeto de la relación locativa es de exclusiva propiedad de la arrendadora**, en este caso, GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, teniéndose por probado que a partir de la referida fecha, vale decir, 1 de noviembre de 2003, el hoy accionante tenía conocimiento de la predicha enajenación.

Honorables Magistrados, estos hechos también tienen influencia decisiva en la suerte del proceso, por lo tanto ha debido el Tribunal (sic) de la recurrida, pronunciarse específicamente sobre estos hechos alegados por la parte demandada, en el escrito de contestación a la demanda, que tienen evidente influencia sobre lo discutido en el proceso, sin embargo fue más allá de solo lo alegado por la demandada, por lo que es indudable que el sentenciador de la recurrida infringió el artículo 243 del Código de Procedimiento Civil, en su ordinal 5°, en concordancia con los artículos 12 y 15 *eiusdem*, por lo que la denuncia por incongruencia positiva por extrapetita, resulta procedente, y así pido sea declarado por esta Honorable (sic) Sala...”. (Negrillas, cursivas y subrayado del texto transcrito).

Sostiene el formalizante que la parte demandada en su escrito de contestación a la demanda alegó como causa de caducidad haber notificado personalmente a la parte actora de que Gerarda Antonia Cariello Celli, era la nueva propietaria del inmueble arrendado, manifestando que les presentó un nuevo contrato de arrendamiento con fecha 1 de noviembre del 2003, en cuya cláusula primera se dejó establecido que el inmueble era de su exclusiva propiedad, así como haber entregado en manos del director gerente de la sociedad de comercio Bar Restaurant El Bodegón De Castilla, C.A., copia del documento de venta, aspectos estos sobre los cuales la parte demandada no promovió medio de prueba alguno, lo que a decir del formalizante demuestra que su representada no fue notificada, ni tuvo conocimiento de la venta realizada.

Asimismo, denuncia nuevamente el formalizante que en la cláusula primera del contrato no se especificaron los datos registrales del instrumento traslativo de propiedad, por lo que “...no podía tener conocimiento de la existencia de dicho documento...”, aspecto este

ya resuelto en la denuncia anterior por esta Sala, razón por la cual se dan por reproducidos los argumentos que condujeron a su desestimación, al no constituir tal infracción el vicio de incongruencia (ni positiva, ni negativa, al no formar tal alegato parte del *thema decidendum*).

En consecuencia, estima el formalizante que el juez de la recurrida incurrió en incongruencia positiva al ir más allá de lo alegado por la demandada, al dar por probado que a partir de la celebración del contrato en fecha 1 de noviembre de 2003, el accionante tuvo conocimiento de la predicha enajenación.

Para decidir la Sala observa:

Del escrito de contestación a la demanda se constata efectivamente que la parte demandada opuso la caducidad de la acción como cuestión previa fundamentada en que “... *los demandantes tenían pleno conocimiento de esta venta y el carácter de nueva propietaria de la ciudadana: GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI...*” quien, señalan, “...*les notificó personalmente a éstos (sic) que ella era la nueva propietaria y de hecho les presentó un nuevo contrato de arrendamiento con fecha 01 (sic) de noviembre del 2003 de los locales 7 y 14 ubicados en el denominado Centro Comercial Paseo Las Acacias tal y como se evidencia (...) en la CLÁUSULA PRIMERA de este Contrato (sic) de Arrendamiento (sic)...*” y que exhibió a la demandante el documento original de venta y le entregó copia del mismo.

En tal sentido, afirman los demandados que desde la fecha de la celebración del nuevo contrato (de fecha 1° de noviembre del 2003), las partes conocían la condición de propietaria de la codemandada y que desde entonces empezó a correr el lapso de 40 días establecido por la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios para ejercer el derecho de retracto legal arrendaticio, siendo que este no se ejerció en el tiempo oportuno para ello.

Así pues, para satisfacer el requisito de la congruencia del fallo previsto en los artículos 12 y 243 ordinal 5° del Código de Procedimiento Civil, corresponde al juzgador determinar si el mencionado contrato según el cual la codemandada se afirmó propietaria del bien arrendado según documento de venta protocolizado ante el registro de la circunscripción, colocó o no en conocimiento de la arrendataria-demandante de la celebración del negocio jurídico y en consecuencia, precisar a partir de qué momento

comenzó a correr el lapso de caducidad, lo anterior, considerando que el lapso de caducidad a los fines de ejercer el retracto legal arrendaticio es de cuarenta días contados a partir de la fecha en que quedó demostrado que el arrendatario tuvo conocimiento de la predicha enajenación.

Ahora bien, efectivamente aprecia esta Sala que el juez de la recurrida nada manifestó sobre el alegato de la parte demandada de haber realizado una notificación personal, así como haber exhibido y entregado el original y copia del documento de venta recaído sobre los locales comerciales; asimismo, del análisis probatorio realizado por el juez tampoco consta que tales alegatos hayan sido demostrados, pasando a ser meros señalamientos realizados en tal oportunidad procesal; no obstante, del texto de la sentencia recurrida se puede apreciar con claridad que el juez de alzada con base en el material probatorio cursante en autos, entre otros, el contrato celebrado en fecha 1 de noviembre de 2003 y los contratos anteriores celebrados con Inversiones Boncar, C.A., llegó a la determinación que la parte actora había tenido conocimiento de la enajenación realizada y del cambio de propiedad del bien, considerando dichos instrumentos probatorios suficientes para el establecimiento del hecho, cumpliendo de tal manera con el principio de congruencia del fallo.

En tal sentido, yerra el recurrente en casación al señalar que con tal forma de proceder el juez se extralimitó o fue más allá de lo alegado por la demandada, puesto que justamente se pronunció sobre el tema debatido, con arreglo a lo demandado y probado en autos.

Por consiguiente, esta Sala desestima la delación que se examina al no haberse configurado el vicio de incongruencia positiva denunciado. Así se establece.

RECURSO POR INFRACCIÓN DE LEY

-I-

Con fundamento en el ordinal 2° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, se denuncia la infracción de los artículos 12, 244, 506 y 509 del Código de Procedimiento Civil y 49 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, por haber incurrido el juez de alzada en el vicio de silencio de pruebas.

Sostiene el formalizante:

“...Con fundamento en el ordinal 2° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, denuncio el quebrantamiento por parte de la recurrida, de los artículos 12, 506 y 509 eiusdem y 49 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, por falta de aplicación, incurriendo en el vicio de silencio de prueba, lo que fue determinante en el dispositivo de la sentencia, que la hace nula a tenor de lo previsto en el artículo 244 del mismo Código de Procedimiento Civil.

(...Omissis...)

El sentenciador en segunda instancia incurre en el vicio de silencio de prueba, al no formular el debido análisis del material probatorio que respaldan los hechos invocados en la demanda, por cuanto al referirse a las pruebas acompañadas al escrito libelar, **menciona y enuncia** el Acta (sic) de Asamblea (sic) General (sic) de Accionistas (sic) de INVERSIONES BONCAR, C.A., celebrada en fecha 08 (sic) de marzo del 2002, participada al Registro Mercantil Primero del Estado (sic) Carabobo, en fecha 23 de abril del 2002, inscrita bajo el Nro. 63, Tomo (sic) 21-A, **pero omitió expresar su merito (sic) probatorio, al no valorar dicha documental**, Asamblea (sic) en la cual se decidió adjudicar a los demás socios de INVERSIONES BONCAR, C.A., por el valor de sus acciones, los Locales Comerciales distinguidos con los Nros. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15; siendo que la socia GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI pasaría a ser la única accionista de INVERSIONES BONCAR, C.A., la cual conservaría la propiedad de los Locales (sic) Comerciales (sic) distinguidos con los Nros. 7, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21 y Local (sic) Fuente (sic) de Soda (sic); **el Ad Guem (sic) no le formuló un exhaustivo análisis a dicha Asamblea (sic), a pesar de constituir esta documental uno de los instrumentos fundamentales de la demanda y por lo tanto determinante en el dispositivo del fallo.**

Esta ausencia de valoración de todos los elementos probatorios promovidos en el proceso, determina que las razones dadas por el sentenciador no guardan relación alguna con la pretensión o la excepción.

Así pues, el juzgador quebrantó el principio de exhaustividad probatoria, contenido en el artículo 509 del Código de Procedimiento Civil, el cual obliga a los jueces a examinar todas aquellas pruebas promovidas y evacuadas en el proceso, así como el artículo 12 eiusdem, al no atenerse a lo alegado y probado a los autos, y violenta el artículo 506 del mismo Código (sic), por cuanto a pesar de la parte actora cumplir con la carga de probar su pretensión, el juez de la recurrida omite su exhaustiva revisión y análisis, artículos que me permito transcribir:

(...Omissis...)

Con relación a la prueba documental referida a la Acta (sic) de Asamblea (sic) General (sic) de Accionistas (sic) de INVERSIONES BONCAR, C.A., celebrada en fecha 08 (sic) de marzo del 2002, el sentenciador de la recurrida

omite de manera radical y absoluta su valoración, lo cual se desprende de una completa lectura tanto de la parte narrativa como de la motiva de la decisión objeto del presente recurso, situación esta que coloca a las partes en total indefensión, generando un menoscabo al Derecho (sic) a la Defensa (sic), pues el *Ad Guem* (sic) omite en forma absoluta toda consideración acerca de este medio probatorio incorporado al proceso, afectando tal desatención a la constitución del silogismo judicial, y trayendo como consecuencia el llegar a conclusiones erradas, por estar desajustadas con la realidad y legalidad demostrada a los autos.

(...Omissis...)

Ciudadanos Magistrados, tal y como se ha dicho, mi representada alegó y afirmó en el libelo de la demanda que en fecha 01 (sic) de noviembre del 2003, cuando entró en vigencia la novena (9na.) prórroga del contrato, la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, presenta un nuevo contrato de arrendamiento, dónde aparece ella como ARRENDADORA a título personal, manifestando que dicho contrato es a los solos fines de ajustar el canon de arrendamiento, y que los derechos adquiridos por el BAR Y RESTAURANT EL BODEGON (sic) DE CASTILLA, C.A., como arrendataria, no se verían afectados por cuanto mediante Asambleas (sic) Generales (sic) de Accionistas (sic) de INVERSIONES BONCAR, C.A., la primera, celebrada en fecha 07 (sic) de enero del 2000, participada al Registro Mercantil Primero del Estado (sic) Carabobo, en fecha 08 de marzo del 2000, inscrita bajo el Nro. 56, Tomo (sic) 19-A, y la segunda, celebrada en fecha 08 (sic) de marzo del 2002, participada al Registro Mercantil Primero del Estado (sic) Carabobo, en fecha 23 de abril del 2002, inscrita bajo el Nro. 63, Tomo (sic) 21-A, se decidió establecer el Régimen (sic) de Propiedad (sic) Horizontal (sic) del CENTRO COMERCIAL PASEO LAS ACACIAS, mediante el cual se adjudicarían a los demás socios por el valor de sus acciones, los Locales (sic) Comerciales (sic) distinguidos con los Nros. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15; GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI pasaría a ser la única accionista de INVERSIONES BONCAR, C.A., la cual conservaría la propiedad de los Locales (sic) Comerciales (sic) distinguidos con los Nros. 7, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21 y Local (sic) Fuente (sic) de Soda (sic), todo lo cual se evidencia de la copia de dichas Actas (sic) de Asambleas (sic) y que habiendo revisado el contenido de dichas Actas (sic) de Asamblea (sic) mi representada procedió a suscribir el referido contrato de arrendamiento de fecha 01 (sic) de noviembre del 2003.

Evidentemente que, siendo GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI la única accionista de INVERSIONES BONCAR, C.A., la arrendadora, y conservando además dicha sociedad mercantil la titularidad de los locales comerciales 7 y 14 que son objeto del contrato de arrendamiento, **como fue decidido en la Asamblea (sic) de fecha 08 (sic) de marzo del 2002**, mi representada tenía la convicción que INVERSIONES BONCAR, C.A., **seguía siendo su arrendadora**, además que en el contrato de arrendamiento, se dejó establecido que LA ARRENDADORA da en Arrendamiento (sic) un inmueble de su exclusiva propiedad y siendo GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, la única accionista de INVERSIONES BONCAR, C.A., es obvio que ella podía disponer del inmueble libremente y por tanto no se podría saber a que (sic) propiedad se refería, amén de sólo (sic) haber indicado en el contrato de manera generalizada: “...según se evidencia en documento protocolizado por ante la Oficina Subalterna del Primer Circuito del Registro del Municipio Valencia del estado Carabobo...”, sin expresar todos los datos registrales del referido documento (fecha, tomo, protocolo, número del documento), como

para que mi representada pudiera estar **plenamente notificada, con total certeza**, de que había un cambio en la titularidad de propiedad de los inmuebles objeto del contrato que estaba suscribiendo con GERARDA CARIELLO CELLI. El único documento cuya existencia se conocía para ese entonces, era el documento de condominio del Centro Comercial Paseo Las Acacias que fue aprobado en la Asamblea (sic) de Accionistas (sic) de INVERSIONES BONCAR, C.A, de fecha 07 (sic) de enero del 2000. Por otra parte, de la revisión exhaustiva que se haga de cada uno de los documentos contratos de arrendamiento suscritos a partir del año 2003, **se advierte claramente que en ninguno de ellos**, ni siquiera el ultimo (sic) que fue otorgado ante notario público, **constan los datos del documento inscrito ante la oficina de registro público que acrediten a la arrendadora, GERARDA CARIELLO CELLI, como la propietaria de los inmuebles dados en arrendamiento.** (Ver anexos marcados con las letras K, L, M, N y O del libelo, rielan a los folios del 58 al 70 vuelto).

Se observa del texto de la recurrida, que a pesar de que se refiere la existencia del acta de asamblea general de socios INVERSIONES BONCAR, C.A., celebrada en fecha 08 (sic) de marzo del 2002, no expresa su mérito probatorio, no analiza si del instrumento contentivo de dicha asamblea, se desprende que la socia GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI pasaría a ser la única accionista de INVERSIONES BONCAR, C.A., la cual conservaría la propiedad, entre otros, de los Locales (sic) Comerciales (sic) distinguidos con los Nros. 7 y 14, que mi representada ocupaba como arrendataria, es decir, que INVERSIONES BONCAR, C.A., continuaría siendo la arrendadora de los referidos locales comerciales y de esta manera el Ad Guem (sic) hubiese llegado a la conclusión que el documento dónde INVERSIONES BONCAR, C.A., representada por el ciudadano RAIMUNDO CARIELLO CELLI, da en VENTA a la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, protocolizado por ante el Registro Inmobiliario del Primer Circuito del Municipio Valencia del Estado (sic) Carabobo en fecha 30 de abril del 2003, bajo el Nro. 03, folios 1 al 3, Protocolo (sic) Primero (sic), Tomo (sic) 08, **contraviene lo aprobado en dichas asambleas, que fue precisamente lo que motivó a la arrendataria a suscribir con la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, el contrato de arrendamiento a título personal, ignorando así que el inmueble objeto del mismo había sido enajenado, en efecto, la entrega a mi representada de la copia de dichas asambleas lo indujo a tal error y en tales circunstancias no podía ejercer un derecho a retraer que para ese momento desconocía.**

La recurrida, al momento de darle valor probatorio a las pruebas acompañadas al escrito libelar, específicamente el numeral 6, referente a las Asambleas (sic) Generales (sic) de Accionistas (sic) de INVERSIONES BONCAR, C.A., la primera, celebrada en fecha 07 (sic) de enero del 2000, participada al Registro Mercantil Primero del Estado (sic) Carabobo, en fecha 08 (sic) de marzo del 2000, inscrita bajo el Nro. 56, Tomo (sic) 19-A, y la segunda, celebrada en fecha 08 (sic) de marzo del 2002, participada al Registro Mercantil Primero del Estado (sic) Carabobo, en fecha 23 de abril del 2002, inscrita bajo el Nro. 63, Tomo (sic) 21-A, decidió:

(...Omissis...)

Se desprende del extracto de la recurrida, que esta le da valor probatorio únicamente a la asamblea de fecha 07 (sic) de febrero de 2000, dando por probado que en dicha asamblea se decidió establecer el régimen de propiedad

horizontal sobre el inmueble ubicado en la Avenida (sic) Bolívar de Valencia, denominado Centro Comercial Paseo Las Acacias y que los socios se distribuirían la propiedad de los locales proporcionalmente por su participación accionaria, **omitiendo expresar el merito (sic) probatorio de la asamblea general de socios de fecha 08 (sic) de marzo del 2002 y de esta forma no valoró dicha documental**, dónde se aprobó, como ya se dijo, que la socia GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI pasaría a ser la única accionista de INVERSIONES BONCAR, C.A., conservando esta empresa la propiedad, entre otros, de los Locales (sic) Comerciales (sic) distinguidos con los Nros. 7 y 14, que mi representada ocupa como arrendataria.

Precisamente Ciudadanos (sic) Magistrados, lo aprobado en dichas asambleas, fue lo que conllevó a mi representada a suscribir el contrato de arrendamiento en fecha 01 (sic) de noviembre del 2003, con la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, ante la certeza que lo decidido por los socios de INVERSIONES BONCAR, C.A., sería cumplido y por lo tanto la titularidad de los Locales (sic) Comerciales (sic) del CENTRO COMERCIAL PASEO LAS ACACIAS, distinguidos con los Nros. 7 y 14, se mantendrían a nombre de INVERSIONES BONCAR, C.A, cuya única accionista sería precisamente la arrendadora GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI.

Se puede apreciar muy claramente que en ninguna parte de la recurrida aparece un pronunciamiento **sobre las circunstancias de constar en autos**:

-. Que INVERSIONES BONCAR, C.A., celebró una Asamblea (sic) General (sic) de Accionistas (sic), celebrada en fecha 08 (sic) de marzo del 2002, mediante la cual se decidió adjudicar a los demás socios por el valor de sus acciones, los Locales (sic) Comerciales (sic) distinguidos con los Nros. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15 y que GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI pasaría a ser la única accionista de INVERSIONES BONCAR, C.A., la cual conservaría la propiedad, entre otros, de los Locales (sic) Comerciales (sic) distinguidos con los Nros. 7 y 14, que mi representada ocupa como arrendataria.

-. Que conservando INVERSIONES BONCAR, C.A., Locales (sic) Comerciales (sic) ocupados por mi representada como arrendataria, distinguidos con los Nros. 7 y 14, continuaría siendo la arrendadora de los referidos locales comerciales.

-. Que del contenido de dicha Asamblea (sic), se desprende que mi representada fue inducida a un error a suscribir el contrato de arrendamiento en fecha 01 (sic) de noviembre del 2003, ya que se desprende de la referida Asamblea que INVERSIONES BONCAR, C.A., conservaría la propiedad de los locales comerciales objeto de arrendamiento y por tanto seguía siendo su arrendadora.

-. Que el documento donde INVERSIONES BONCAR, C.A., representada por el ciudadano RAIMUNDO CARIELLO CELLI, da en VENTA a la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, protocolizado por ante el Registro Inmobiliario del Primer Circuito del Municipio Valencia del Estado (sic) Carabobo en fecha 30 de abril del 2003, bajo el Nro. 03, folios 1 al 3, Protocolo (sic) Primero (sic), Tomo (sic) 08, contraviene lo aprobado en dichas asambleas.

Como podrá apreciar esta Honorable (sic) Sala, es evidente que la recurrida incurrió en el vicio de silencio de prueba, que tiene influencia decisiva en la suerte del proceso, es indudable que la recurrida infringió el artículo 244 del Código de Procedimiento Civil, en concordancia con los artículos 12, 506 y

509 eiusdem y 49 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, por lo que la denuncia por falta de aplicación de norma jurídica resulta procedente, así pido sea declarado por esta Sala y se case la sentencia recurrida...”. (Negrillas, cursivas y subrayado del texto transcrito).

Denuncia el formalizante que el juez de alzada incurrió en el vicio de silencio de pruebas al omitir toda valoración sobre el acta de asamblea general de accionistas de Inversiones Boncar, C.A., celebrada en fecha 8 de marzo del 2002, según la cual se decidió establecer el Régimen de Propiedad Horizontal del Centro Comercial Paseo Las Acacias y la socia Gerarda Antonia Cariello Celli pasaría a ser la única accionista de Inversiones Boncar, C.A., conservando esta última la propiedad de los locales comerciales objeto de litigio.

Asevera la parte actora -recurrente en casación-, que luego de revisar el contenido de dicha acta de asamblea, procedió a firmar el contrato de arrendamiento de fecha 1 de noviembre de 2003, con “...*la convicción que Inversiones Boncar seguía siendo su arrendadora...*” y con la creencia de que dicho contrato fue solo a los fines de ajustar el canon de arrendamiento y que los derechos adquiridos por el Bar y Restaurant El Bodegón De Castilla, C.A., como arrendataria, no se verían afectados.

Afirma que la compraventa realizada contraviene lo dispuesto en dicha asamblea, dado que en esta última se desprende que Inversiones Boncar, C.A. conservaría la propiedad de los locales comerciales objeto de arrendamiento y por tanto seguiría siendo la arrendadora, lo que indujo a la parte actora al error de suscribir el nuevo contrato de arrendamiento fechado 1 de noviembre de 2003 y subsiguientes.

Para decidir la Sala observa:

El juez de la recurrida, al valorar las pruebas acompañadas al escrito libelar, entre otras, las copias de las actas de asamblea celebradas por la sociedad mercantil Inversiones Boncar, C.A. señaló:

“...6.- Copias fotostáticas simples de acta de asamblea extraordinaria de la sociedad mercantil Inversiones Boncar, C.A., registrado ante el Registro Mercantil Primero de la Circunscripción Judicial del Estado (sic) Carabobo, en fecha 08 (sic) de marzo de 2000, bajo el N° 49, Tomo (sic) 14-A, marcada “I”; y acta de asamblea ordinaria de la sociedad mercantil Inversiones Boncar, C.A., registrado ante el Registro Mercantil Primero de la Circunscripción Judicial del Estado (sic) Carabobo, en fecha 23 de abril de 2000, bajo el N° 63, Tomo (sic) 21-A, marcada “J”.

Este instrumento, al no haber sido impugnado, este sentenciador le da valor probatorio, de conformidad con lo establecido en el artículo 429 del Código de Procedimiento Civil, para dar por probado que la sociedad mercantil INVERSIONES BONCAR C.A. en asamblea de fecha 7 de febrero de 2000 decidió establecer el régimen de Propiedad (sic) Horizontal (sic) sobre el inmueble ubicado en la Avenida (sic) Bolívar de Valencia denominado centro comercial Paseo Las Acacias y que los socios se distribuyan la propiedad de los locales proporcionalmente por su participación accionaria; Y ASÍ SE DECIDE...”.

De lo anterior se desprende que el juez de alzada valoró ambas actas de asamblea y extrajo de ellas el hecho de que Inversiones Boncar C.A., decidió establecer el régimen de Propiedad Horizontal sobre el Centro Comercial Paseo Las Acacias, y que en virtud de lo anterior, los socios se distribuirían la propiedad de los locales proporcionalmente por su participación accionaria.

Ahora bien, el acta de asamblea general de accionistas de Inversiones Boncar, C.A., celebrada en fecha 8 de marzo del 2002, denunciada como silenciada por la parte recurrente en casación señala lo siguiente:

“...Hoy, 08 (sic) de marzo de 2002, reunidos en las Oficinas (sic) de la Compañía (sic) (...) la totalidad del Capital (sic) Social (sic) de la Compañía (sic), por lo que se obvia la convocatoria, a fin de celebrar una Asamblea (sic) General (sic) Ordinaria (sic) para trata lo siguiente: **PRIMERO**.- Aprobar Balance (sic) del ejercicio económico finalizado el 31 de diciembre de 2001, **SEGUNDO**.- De conformidad con el régimen de Propiedad (sic) Horizontal (sic) establecido sobre el inmueble propiedad de la compañía (...), denominado **Centro (sic) Comercial (sic) “PASEO LAS ACACIAS”**, adquirido por ésta, según consta de documento debidamente protocolado (...), aprobar que los socios, **RICARDO BONOMI CARIELLO, INGRID BONOMI CARIELLO, VIVIAN BONOMI DE OLIVEIRA**, se distribuyan la propiedad de los locales que conforman el inmueble proporcionalmente a su participación accionaria. Iniciada la Asamblea (sic), presidida por el Ingeniero **RAIMUNDO CARIELLO**, en su condición de Administrador (sic) Gerente (sic), somete a discusión punto primero de la Agenda (sic), (...) lo que resulta aprobado por unanimidad. Cuanto al punto segundo, y sometido al debate se acuerda que los locales serán adjudicados a los socios así: **LOCALES: UNO (1) y OCHO (8), a RICARDO BONOMI CARIELLO; LOCALES: DOS (2) y NUEVE (9), a INGRID BONOMI; LOCALES: TRES (3) y DIEZ (10), a VIVIAN BONOMI DE OLIVEIRA**. La socia **GERARDA CARIELLO CELLI**, adquirirá la totalidad de las acciones correspondientes a los socios dichos y éstos (sic) pagarán con ese dinero los locales que se le adjudicarán. Por consiguiente, y en virtud de lo precedente, se obligan los socios **RICARDO BONOMI CARIELLO, INGRID BONOMI CARIELLO, VIVIAN BONOMI DE OLIVEIRA**, a ceder la totalidad de sus acciones a **GERARDA CARIELLO CELLI** y ésta se obliga a adquirirlas y la administración de la compañía deberá otorgar la propiedad de los locales **UNO (1) y OCHO (8), DOS (2) y NUEVE (9), TRES (3) y DIEZ (10)**, a los mencionados socios, todo lo cual

deberá realizarse dentro de los sesenta (60) días siguientes a la protocolización del documento de condominio...”.

En criterio de esta juzgadora, del contenido del anterior documento en modo alguno se desprende que la parte actora haya sido “...inducida a un error a suscribir el contrato de arrendamiento en fecha 01 de noviembre del 2003...”, puesto que en dicha acta de asamblea no se indica expresamente que Inversiones Boncar, C.A., conservaría la propiedad de los locales comerciales 7 y 14, objeto de arrendamiento, como lo sostiene el formalizante; por el contrario, estima esta Sala que la valoración otorgada por el juez de la recurrida referente a que de dichas actas se evidencia el cambio de régimen a propiedad horizontal del centro comercial, así como la distribución proporcional que se haría de la propiedad de los locales entre los socios de la sociedad mercantil, aunado al hecho de que en el contrato inmediatamente posterior de fecha 1 de noviembre de 2003, se dejó establecido expresamente que la ciudadana Gerarda Cariello Celli, en su carácter de arrendadora “...da en Arrendamiento (sic) un inmueble de su exclusiva propiedad (...) según se evidencia en documento protocolizado por ante la Oficina Subalterna del Primer Circuito del Registro del Municipio Valencia del estado Carabobo...” son cónsonos y llevan a la convicción efectiva de que la arrendataria conocía del negocio celebrado y que con un mínimo de diligencia pudo haber acudido a la Oficina Subalterna del Primer Circuito del Registro del Municipio Valencia del estado Carabobo y revisar los términos de dicho negocio jurídico, sin dejarlo en la mera “convicción” o “creencia” de que Inversiones Boncar, C.A., seguía siendo su arrendadora.

En razón de lo expuesto, considera esta Sala que el juez de la recurrida no incurrió en el vicio de silencio de pruebas delatado y, a todo evento, aprecia que esta no resulta determinante de la suerte de la controversia toda vez que de ella no se evidencian los hechos señalados por el formalizante en casación. Así se establece.

-II- y -III-

Con fundamento en el ordinal 2° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, el formalizante denuncia en su segunda denuncia por infracción de ley, la violación del artículo 47 del Decreto con Fuerza y Rango de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, por falsa aplicación, y en su tercera denuncia, en casi exactos términos (lo que hace innecesario la extensa transcripción), delata la infracción del mismo artículo 47 del Decreto con Fuerza y Rango de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios y 1.547 del Código Civil, esta vez por falta de aplicación.

Arguye el recurrente en casación en su segunda delación lo que sigue:

“...Con fundamento en el ordinal 2° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, en concordancia con el artículo 317 ordinal 3° eiusdem, denunció el quebrantamiento por parte de la recurrida, del artículo 47 del Decreto con Fuerza y Rango de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, por falsa aplicación, lo que fue determinante en el dispositivo de la sentencia, que la hace nula a tenor de lo previsto en el artículo 244 del mismo Código de Procedimiento Civil.

Tal y como fue señalado por la accionante en el libelo de la demanda y debidamente comprobado en el curso del debate probatorio, nunca se le ofrecieron en venta los inmuebles que ocupa como arrendataria, por tener derecho a la PREFERENCIA OFERTIVA, y por otra parte la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, en su condición de adquirente, tampoco le notificó de la venta efectuada, en los términos establecidos en el artículo 47 del Decreto Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, para que ejerciera su derecho de RETRACTO LEGAL ARRENDATICIO, el cual surgió desde el momento que tuvo conocimiento de dicha venta, esto es, desde el día 03 (sic) de abril del 2009, fecha en que revisó el Documento (sic) de Compraventa (sic) por ante el Registro Inmobiliario del Primer Circuito del Municipio Valencia del Estado (sic) Carabobo y solicitó copia del mismo.

Dispone el artículo 47 del Decreto con Fuerza y Rango de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, lo que a continuación me permito transcribir:

“El derecho de retracto a que se refiere el artículo 43, deberá ser ejercido por el arrendatario dentro del plazo de cuarenta (40) días calendario, contados a partir de la fecha de la notificación cierta que de la negociación celebrada deberá hacerle el adquirente. A dicha Notificación (sic) deberá anexarse necesariamente copia certificada del documento contentivo de la negociación, la cual quedará en poder del notificado”.

(...Omissis...)

Tal y como se dijo, la parte demandada alegó como causa de caducidad de la acción opuesta, el hecho de haber notificado personalmente a mi representada de que GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, era la nueva propietaria, manifestando que les presentó un nuevo contrato de arrendamiento con fecha 01 (sic) de noviembre del 2003, en cuya CLÁUSULA PRIMERA se dejó establecido que LA (sic) ARRENDADORA da en Arrendamiento (sic) un inmueble de su exclusiva propiedad, constituido por un local identificado con el N° 7 y 14 el cual forma parte del denominado CENTRO COMERCIAL PASEO LAS ACACIAS, ubicado en la Parroquia (sic) San José, Municipio

Valencia en el Estado (sic) Carabobo, según se evidencia en documento protocolizado por ante la Oficina Subalterna del Primer Circuito del Registro del Municipio Valencia del estado Carabobo y que realizada la notificación de venta por parte de la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, exhibió a la demandante en su condición de arrendataria el documento original de venta y entregándole en las manos del ciudadano FRANCISCO DAVILA (sic) COELLO, en su condición de DIRECTOR GERENTE de la sociedad de comercio BAR RESTAURANT EL BODEGON (sic) DE CASTILLA, COMPAÑÍA ANONIMA (sic), copia del documento de venta, tal y como aparece en la Cláusula (sic) Primera (sic) del contrato presentado por la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI.

Pues bien, la pretendida notificación a través del contrato de arrendamiento celebrado, no reúne los requerimientos del citado artículo 47 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, toda vez que:

1.- No expresa la ocurrencia de la negociación o acto traslativo de la propiedad del inmueble arrendado, ya que no se indica en la referida cláusula primero del contrato de arrendamiento que el documento dónde INVERSIONES BONCAR, C.A., representada por el ciudadano RAIMUNDO CARIELLO CELLI, da en VENTA a la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, fue protocolizado por ante el Registro Inmobiliario del Primer Circuito del Municipio Valencia del Estado (sic) Carabobo en fecha 30 de abril del 2003, bajo el Nro. 03, folios 1 al 3, Protocolo (sic) Primero (sic), Tomo (sic) 08.

2.- No fue anexada copia certificada del documento contentivo del negocio. No obstante, tampoco contiene la verdad del negocio jurídico arrendaticio que había sido celebrado, por lo que fue muy desacertado el criterio esbozado por el *Ad Guem* (sic).

No obstante, en la sentencia recurrida, el *Ad Guem* (sic) expresa, luego de transcribir parcialmente dos criterios jurisprudenciales, que con la firma del contrato de arrendamiento en fecha 1 de noviembre del 2003, el cambio de propiedad fue evidente, teniéndose por probado que a partir de la referida fecha, vale decir, 1 de noviembre de 2003, la accionante de autos BAR Y RESTAURANT EL BODEGON (sic) DE CASTILLA C.A., en su carácter de arrendataria, tenía conocimiento de la venta realizada a favor de la arrendadora GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, fecha en la cual suscribió el contrato de arrendamiento con la referida ciudadana, en su carácter de propietaria, titularidad que consta igualmente en los contratos en los que se renovaba la relación locativa hasta el año 2008.

Lo decidido por el *Ad Guem* (sic), evidencia que efectivamente la recurrida incurrió en falsa de aplicación de la norma contenida en el artículo 47 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios en razón que, en caso de marras, lo establecido en la CLÁUSULA PRIMERA del contrato de arrendamiento suscrito en fecha 1 de noviembre del 2003 y en los sucesivos contratos, no cumplió con ninguno de los requisitos exigidos en la citada norma, **para que pudiera tenerse como punto de partida del cómputo del lapso de caducidad de la acción de RETRACTO LEGAL ARRENDATICIO**, el día 1 de noviembre del 2003, fecha de suscripción del contrato de arrendamiento, ni la fecha de los posteriores contratos de arrendamiento celebrados hasta el año 2008, ya que ni siquiera se ajusta al contenido de los criterios jurisprudenciales citados pues no denota que mi representada hubiera tenido conocimiento de la operación de venta, más allá de las apreciaciones subjetivas realizadas por el sentenciador.

(...Omissis...)

De manera pues, que habiendo quedado demostrado en autos, que mi representada tuvo conocimiento de la venta al solicitar y obtener copia simple del documento contentivo de dicha operación en el Registro (sic) Público (sic) correspondiente, en fecha 03 (sic) de abril del 2009, no podía declararse la caducidad del retracto legal ejercido oportunamente en fecha 30 de abril del 2009, fecha en la que presentó la demanda.

Como podrá apreciar esta Honorable (sic) Sala, es evidente que la recurrida incurrió en el vicio de defecto por infracción de Ley (sic), que tiene influencia decisiva en la suerte del proceso, es indudable que la recurrida infringió el artículo 47 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, por lo que la denuncia por falsa aplicación de norma jurídica resulta procedente, así pido sea declarado por esta Sala y se case la sentencia recurrida...”. (Negrillas, cursivas y subrayado del texto transcrito).

Los anteriores argumentos son exactamente reproducidos por el formalizante en la tercera denuncia por infracción de ley, salvo que esta vez atribuye a la recurrida la infracción por falta de aplicación de los artículos 47 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios y 1.547 del Código Civil, en los siguientes términos:

“...Lo decidido por el *Ad Guem* (sic), evidencia que efectivamente la recurrida incurrió en falta de aplicación de la norma contenida en el artículo 47 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios y en el artículo 1.547 del Código Civil, en razón que, en caso de marras, lo establecido en la CLÁUSULA PRIMERA del contrato de arrendamiento suscrito en fecha 1 de noviembre del 2003 y en los sucesivos contratos, no cumplió con ninguno de los requisitos exigidos en las citadas normas, **para que pudiera tenerse como punto de partida del cómputo del lapso de caducidad de la acción de RETRACTO LEGAL ARRENDATICIO**, el día 1 de noviembre del 2003, fecha de suscripción del contrato de arrendamiento, ni la fecha de los posteriores contratos de arrendamiento celebrados hasta el año 2008, ya que ni siquiera se ajusta al contenido de los criterios jurisprudenciales citados, pues no denota que mi presentada hubiera tenido conocimiento de la operación de venta, más allá las apreciaciones subjetivas realizadas por el sentenciador...”. (Negrillas del texto transcrito).

Observa esta Sala que el formalizante atribuye a la misma norma -artículo 47 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios- dos vicios que se excluyen entre sí, puesto que la falsa aplicación implica que la norma seleccionada por el juez no ha debido aplicarse al caso concreto, mientras que la denuncia por falta de aplicación de una disposición jurídica contiene el señalamiento de la norma que resulta aplicable a la controversia y que el juez no aplicó.

Por ello, no puede una misma norma ser falsamente aplicada y al mismo tiempo se solicite su aplicación, puesto que ello constituye una contradicción.

Al margen de lo expuesto, aprecia esta Sala que el formalizante sostiene que la parte actora, tenía derecho como arrendataria a la preferencia ofertiva del inmueble arrendado, sin embargo, nunca se le ofrecieron en venta los inmuebles ocupados por esta en arrendamiento, ni se le notificó de la venta efectuada a la ciudadana Gerarda Cariello Celli, en los términos establecidos en el artículo 47 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, para que ejerciera su derecho de retracto legal arrendaticio.

Asevera que la “...pretendida notificación a través del contrato...” no reúne los requerimientos del citado artículo 47 y endilga a la recurrida el haber declarado que con la firma del contrato de arrendamiento en fecha 1 de noviembre de 2003, la accionante de autos tuvo conocimiento de la venta realizada, y por tanto del cambio de titularidad sobre la propiedad arrendada, por lo que mal puede tenerse dicha oportunidad como punto de partida del cómputo del lapso de caducidad de la acción de retracto legal arrendaticio.

Para decidir la Sala observa:

Confunde el formalizante la notificación exigida en el artículo 47 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios con la supuesta y “...pretendida notificación a través del contrato...”, que no es tal cosa.

El tema de la notificación exigida por la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios a los fines del ejercicio del derecho de retracto ya fue tratado por esta Sala en la sentencia previa de casación, en la cual se puntualizó qué ocurre en aquellos casos -como el de autos-, en los cuales el arrendatario del inmueble, aún encontrándose presente o teniendo quien le represente, no hubiera sido notificado por el vendedor o comprador de la venta realizada.

En un inicio, se entendía que bajo este supuesto, el lapso de caducidad para ejercer el derecho de retracto legal arrendaticio, era de 40 días contados a partir de la fecha de registro de la escritura o negocio jurídico respectivo, pero tal criterio fue posteriormente modificado a través de sentencia N° 260 del 20 de mayo de 2005, caso: Regalos Coccinelle, C.A. c/ Inversora El Rastro, C.A. y otra, en la cual se estableció que “...el lapso de caducidad a los fines de que quien tenga el derecho de ejercer el retracto legal, incluso arrendaticio, encontrándose presente y no habiendo sido notificado o avisado de la enajenación del bien, pueda ejercer éste, será de cuarenta días, empero contados a partir de la fecha en que quedó

demostrado haber tenido conocimiento de la predicha enajenación...”, criterio este que se ha mantenido hasta la actualidad.

Así pues, en caso muy similar al de autos, esta Sala declaró:

“...Bajo el amparo del nuevo y vigente criterio jurisprudencial, para lo cual se ratifica mediante la presente decisión, la Sala destaca una vez mas que, en el caso de autos, para que le nazca el derecho de ejercer la acción de retracto legal, incluso arrendaticio, debe el sujeto activo de la acción, ejercerla dentro de los cuarenta (40) días siguientes, computados a partir de la fecha en la que quedó demostrado haber tenido conocimiento de la enajenación respectiva, es a partir de ese momento, cuando el término de caducidad debe comenzar a regir para ejercer dicha acción de retracto legal.

Así bien, cuando se verifica lo decidido por el juez de la recurrida, la Sala observa, tal y como antes se estableció, que el juez Ad Quem, en aplicación del artículo 1.547 del Código Civil, en concordancia con la doctrina casacional vigente y vinculante en el presente punto, considera efectivamente, que el término de caducidad para ejercer la acción de retracto legal en la presente causa, empezó a regir a partir del 12 de junio de 2006, fecha en la que se protocolizó el contrato de arrendamiento entre la demandante-arrendataria y el co-demandado-arrendador Giacomo Gregorio Battellino Villarroel, en donde se estableció en la Cláusula Primera del contrato en cuestión, que dicho co-demandado-arrendador, actuaba en calidad de propietario del inmueble, acto mediante el cual, el demandante-arrendatario conformado por la sociedad mercantil Estación LGH Service C.A., se dio por notificado de dicha condición al evidentemente suscribir dicho contrato, y por ende de la enajenación del bien inmueble arrendado, por cuanto evidenció el cambio de la titularidad en la propiedad del bien inmueble objeto de dicho contrato, ya especificado en su totalidad. Con dicho análisis efectuado por el juez de la recurrida, no solamente se aplicó correctamente el dispositivo legal contenido en el artículo 1.547 del Código Civil, sino que además, también se ajustó a la doctrina casacional vigente al respecto, de manera que considera la Sala que, contrario a lo alegado por el formalizante, el juez de la recurrida interpretó correctamente el contenido de dicha disposición legal sustantiva. Así se establece...”. (Negrillas y subrayado del presente fallo). (Sentencia N° 40 del 21 de febrero de 2013).

De tal manera que si bien la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios exige que el adquirente notifique al arrendatario de la negociación celebrada, momento a partir del cual comenzará a correr el lapso de 40 días de caducidad para ejercer el derecho de retracto, puede ocurrir que tal “notificación cierta” no se efectúe, en cuyo caso, el lapso será contado a partir de la fecha en que quedó demostrado que el arrendatario tuvo conocimiento de la predicha enajenación, siendo este el criterio imperante y sostenido por la Sala de Casación Civil de este Máximo Tribunal de Justicia.

Así pues, habiendo determinado el juez de la recurrida el momento en el cual la parte actora-arrendataria tuvo conocimiento de la enajenación de los locales comerciales y habiendo computado el lapso de caducidad de 40 días a partir de dicho momento, aplicó correctamente y de acuerdo a doctrina casacional vigente, los artículos 47 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios y 1.547 del Código Civil.

En consecuencia, se declara la improcedencia de las denuncias II y III previamente examinadas. Así se establece.

-IV-

Con fundamento en el ordinal 2° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, se denuncia la infracción de los artículos 12, 506 y 509 del Código de Procedimiento Civil y 49 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, por falta de aplicación, por haber incurrido el juez de alzada en el vicio de silencio de pruebas.

Arguye el recurrente en casación lo siguiente:

“...Con fundamento en el ordinal 2° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, denuncio el quebrantamiento por parte de la recurrida, de los artículos 12, 506 y 509 eiusdem y 49 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, por falta de aplicación, incurriendo en el vicio de silencio de prueba, al realizar una apreciación incompleta de una prueba promovida y evacuada completamente, lo que fue determinante en el dispositivo de la sentencia, que la hace nula a tenor de lo previsto en el artículo 244 del mismo Código de Procedimiento Civil.

(...Omissis...)

...en el caso de autos la prueba promovida y evacuada completamente, que no fue apreciada totalmente por la recurrida, ha sido EL TELEGRAMA enviado por INVERSIONES BONCAR, C.A., a la arrendataria BAR Y RESTAURANT EL BODEGON (sic) DE CASTILLA, C.A., en fecha 02 (sic) de abril del 2009, entregado por el Instituto Postal Telegráfico, Región Central, dónde se le notificaba que los Locales (sic) Nros. 7 y 14, que forman parte del Centro Comercial Paseo Las Acacias, de esta ciudad de Valencia y los cuales ocupa como arrendataria desde el día 01 (sic) de mayo de 1999, le fueron vendidos a la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, según documento Protocolizado (sic) por ante la Oficina de Registro Público del Primer Circuito de Valencia, en fecha 30 de octubre del 2003, bajo el Nro. 03, folios 1 al 3, Protocolo (sic) Primero (sic), Tomo (sic) 08.

El sentenciador en segunda instancia incurre en el vicio de silencio de prueba, al no formular el debido análisis del material probatorio que respaldan los

hechos invocados en la demanda, por cuanto al referirse a las pruebas acompañadas al escrito libelar, menciona EL (sic) TELEGRAMA recibido por mi representada en fecha 02 (sic) de abril del 2009, pero al analizarlo, realiza una apreciación parcial e incompleta de esta prueba que fue promovida y evacuada completamente, dejando sin cabal fundamentación el fallo en uno de sus aspectos esenciales, como es la muy importante labor crítica de valoración de los elementos de convicción que obran en autos.

El *Ad Guem* (sic) no le formuló un exhaustivo análisis a dicho TELEGRAMA, a pesar de constituir esta documental uno de los instrumentos fundamentales de la demanda y por lo tanto determinante en el dispositivo del fallo.

Esta ausencia de valoración completa de este elemento probatorio promovido en el proceso, determina que las razones dadas por el sentenciador no guardan relación alguna con la pretensión o la excepción.

Así pues, el juzgador quebrantó el principio de exhaustividad probatoria, contenido en el artículo 509 del Código de Procedimiento Civil, el cual obliga a los jueces a examinar todas aquellas pruebas promovida y evacuadas en el proceso así como el artículo 12 eiusdem, al no atenerse a lo alegado y probado en autos, y violenta el artículo 506 del mismo Código (sic), por cuanto a pesar de la parte actora cumplir con la carga de probar su pretensión, el juez de la recurrida omite su exhaustiva revisión y análisis, artículos que me permito transcribir:

(...Omissis...)

Lo analizado por la recurrida para determinar el valor probatorio del TELEGRAMA: La recurrida para determinar el valor probatorio del TELEGRAMA, al analizar las pruebas acompañadas al escrito libelar, específicamente el numeral 9, decidió:

(...Omissis...)

Se desprende del extracto de la recurrida, que esta al analizar EL (sic) TELEGRAMA, **realiza una apreciación parcial e incompleta de una prueba promovida y evacuada completamente**, dejando sin cabal fundamentación el fallo en uno de sus aspectos esenciales, como es la muy importante labor crítica de valoración de los elementos de convicción que obran en autos.

En efecto Ciudadanos (sic) Magistrados, uno de los requisitos excluyentes para que el telegrama haga fe como instrumento privado, es el de comprobar que el original se ha entregado en la Oficina (sic) Telegráfica (sic), así lo establece el artículo 1.375 del Código Civil.

Pero establece además el artículo 1.375 eiusdem, en su segundo aparte: “*Si la identidad de la persona que lo ha entregado se ha comprobado por otros medios establecidos en los Reglamentos (sic) Telegráficos (sic), se admitirá prueba en contrario*”

Y en su tercer aparte prevé: “*La fecha del telegrama establece, hasta prueba en contrario, el día y la hora en que fue efectivamente expedido o recibido por las Oficinas (sic) Telegráficas (sic)*”.

De un análisis completo del TELEGRAMA que la parte accionante acompañó al libelo de la demanda (Anexo “P”, folio 71), análisis que el *Ad Guem* (sic) no realizó completamente, consta que el mismo fue entregado por el **Instituto Postal Telegráfico, Región Central, declarando mi representada que lo recibió en fecha 02 (sic) de abril del 2009** e igualmente consta que dicho telegrama fue transcrito en forma mecanografiada como lo exigen los

Reglamentos (sic) Telegráficos (sic), en efecto, el original es dejado en los archivos del Instituto Postal Telegráfico; dicho telegrama contiene en su parte superior derecha un sello húmedo dónde se lee: “República Bolivariana de Venezuela, Logo (sic) de IPOSTEL, Instituto Postal Telegráfico, 02 (sic) de abril de 2009, Coordinación de Servicios Especiales y Telegramas, Región Central” y en su parte inferior izquierda se lee: **Remitente: INVERSIONES BONCAR, C.A.**

Contenido de dicho TELEGRAMA, mediante el cual se le informaba a mi representada que a los fines de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 47 del Decreto Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, se le notifica que los Locales (sic) Nros. 7 y 14, que forman parte del Centro Comercial Paseo Las Acacias, de esta ciudad de Valencia y los cuales ocupa como arrendataria desde el día 01 (sic) de mayo de 1999, le fueron vendidos a la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, según documento Protocolizado (sic) por ante la Oficina de Registro Público del Primer Circuito de Valencia, en fecha 30 de octubre del 2003, bajo el Nro. 03, folios 1 al 3, Protocolo (sic) Primero (sic), Tomo (sic) 08.

Dicho TELEGRAMA no fue desconocido por la parte demandada, ni tampoco negó haberlo enviado, por lo que no hubo prueba en contrario, además el hecho de haber afirmado mi representada que lo recibió en fecha 02 (sic) de abril del 2009, **constituye prueba irrefutable que el recibo de dicho TELEGRAMA, fue lo que motivó a mi representada dirigirse en fecha 03 (sic) de abril del 2009,** a la sede del Registro Inmobiliario del Primer Circuito del Municipio Valencia del Estado (sic) Carabobo y **solicitar copia del documento al cual hacía referencia dicho telegrama,** el cual fue realmente Protocolizado (sic) en dicho Registro (sic) Inmobiliario (sic) en fecha 30 de abril del 2003, bajo el Nro. 03, folios 1 al 3, Protocolo (sic) Primero (sic), Tomo (sic) 08, y de la revisión del mismo pudo observar que se trataba de un documento de compraventa, dónde INVERSIONES BONCAR, C.A., representada por el ciudadano RAIMUNDO CARIELLO CELLI, da en VENTA a la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI (quién para esa fecha debería ser la única accionista de INVERSIONES BONCAR, C.A.), nueve (9) Locales (sic) Comerciales (sic) que forman parte del CENTRO COMERCIAL PASEO LAS ACACIAS, entre los cuales se encuentran los Locales (sic) Comerciales (sic) distinguidos con los Nros. 7 y 14, que mi representada ocupa desde hace más de diez (10) años como ARRENDATARIA”, es decir, que de esta forma mi representada MOTUS PROPIO se enteró de la venta del inmueble que ocupa como arrendataria, por lo que a partir del día 03 de abril del 2009, surgió su derecho a ejercer la acción de Retracto (sic) Legal (sic) Arrendaticio (sic) y no otra.

Así las cosas, el *Ad Guem* (sic) debió darle valor probatorio al TELEGRAMA, ya que este tipo de documento es librado por un Instituto (sic) Autónomo (sic) del Estado Venezolano (sic), y por lo tanto el acto que contiene goza de confianza y fidelidad, como acto administrativo que es; ya que goza de ejecutividad y ejecutoriedad, de acuerdo con la Ley de Procedimiento Administrativo, **por tanto si el Estado (sic) o un Servicio (sic) Público (sic) del mismo dice que entregó un telegrama, no hay porqué dudar de tal hecho, salvo que la parte interesada en desvirtuarlo, pruebe lo contrario.**

A los documentos administrativos se le asigna el mismo valor probatorio que el Código Civil le atribuye a los “documentos privados reconocidos” (art.1.363 CC); vale decir, dan fe, hasta prueba en contrario, de la verdad de la declaración del funcionario; de lo contrario no se explicaría que su contenido

(acto administrativo) gozare de ejecutividad y ejecutoriedad, como lo preceptúa la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos.

Muchos tratadistas han señalado, que entre los principales problemas que se incurre en materia de comunicaciones telegráficas, es en prestar atención si el envío ha tenido el efecto buscado, estos es, que el destinatario haya conocido el mensaje, en otras palabras, el problema se centra en la entrega o recepción del correo telegráfico a su destinatario y los efectos que se derivan como consecuencia de esa entrega.

En el caso que nos ocupa la parte demandada no demostró que no envió el telegrama a mi representada, pero mi representada si demostró haber recibido dicho telegrama.

Así las cosas, considero que no es correcto acudir al artículo 1.375 del Código Civil **para buscar el valor probatorio de los telegramas y sus entregas; porque dichas normas se refieren a los telegramas como documentos privados emanados del remitente, guardando total silencio en cuanto a la recepción del mismo por el destinatario,** o sea, no hacen prueba contra el destinatario, de acuerdo con esas normas.

Respecto al destinatario y su entrega o recepción, como quiera que dichas normas guardan silencio, esa laguna o silencio es necesario llenarla o suplirla (art.4 CC) acudiendo analógicamente al artículo 1.137 del Código Civil, que se refiere a la formación de los contratos, y que en su quinto aparte dice así: *“La oferta, la aceptación o la revocación por una cualquiera de las partes, se presumen conocidas desde el instante en que ellas llegan a la dirección del destinatario, a menos que éste pruebe haberse hallado, sin culpa, en la imposibilidad de conocerla”*.

(...Omissis...)

Como podrá apreciar esta Honorable (sic) Sala, es evidente que la recurrida incurrió en el vicio de silencio de prueba, que tiene influencia decisiva en la suerte del proceso, es indudable que la recurrida infringió el artículo 244 del Código de Procedimiento Civil, en concordancia con los artículos 12, 506 y 509 eiusdem y 49 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, por lo que la denuncia por falta de aplicación de norma jurídica resulta procedente, así pido sea declarado por esta Sala y se case la sentencia recurrida...”. (Negrillas, cursivas y subrayado del texto transcrito).

Delata el formalizante el vicio de silencio de pruebas, concretamente del telegrama enviado por Inversiones Boncar, C.A., a la arrendataria Bar y Restaurant El Bodegón de Castilla, C.A., en fecha 2 de abril del 2009, donde se le notificó que los locales Nros. 7 y 14, que forman parte del Centro Comercial Paseo Las Acacias y los cuales ocupa como arrendataria desde el día 1 de mayo de 1999, le fueron vendidos a la ciudadana Gerarda Antonia Cariello Celli, en razón de que la prueba *“...no fue apreciada totalmente por la recurrida...”*.

Cuestiona que el juez de la recurrida le haya restado valor probatorio al referido telegrama, ya que este tipo de documento fue “...*librado por un Instituto (sic) Autónomo (sic) del Estado venezolano, y por lo tanto el acto que contiene goza de confianza y fidelidad, como acto administrativo que es...*” y concluye señalando que “...*no es correcto acudir al artículo 1.375 del Código Civil para buscar el valor probatorio de los telegramas y sus entregas; porque dichas normas se refieren a los telegramas como documentos privados emanados del remitente, guardando total silencio en cuanto a la recepción del mismo por el destinatario, o sea, no hacen prueba contra el destinatario, de acuerdo con esas normas...*”.

Para decidir la Sala observa:

De la anterior delación puede apreciarse que lo que realmente endilga el formalizante a la sentencia recurrida no es el vicio de silencio de pruebas, puesto que del propio contenido de la denuncia puede apreciarse que el juez de la recurrida en efecto la valoró.

Tampoco se trata de un silencio parcial de la misma pues no se indican cuáles aspectos de la prueba fueron silenciados.

Lo que cuestiona el formalizante es la valoración realizada por el juez del telegrama expedido por IPOSTEL en fecha 2 de abril de 2009, al cual le negó valor probatorio de conformidad con lo establecido en el artículo 1.375 del Código Civil, bajo la siguiente fundamentación:

“...De la revisión del contenido del telegrama sub examine se observa, que en el mismo no consta la firma autógrafa del remitente en original, ni que fuese promovida prueba alguna de que el original haya sido entregado o hecho entregar en la oficina telegráfica por este o en su nombre y siendo que el precitado artículo 1.375 del Código Civil, establece de manera clara que para que el instrumento en análisis haga fe como instrumento privado será necesario como primer supuesto, que en el mismo conste la firma autógrafa del remitente, y en un segundo supuesto (supliendo la ausencia de la firma), que se compruebe que el emisor lo haya entregado o hecho entregar en la oficina telegráfica, por lo que, no se le da valor probatorio de conformidad con lo establecido en el artículo 1.375 del Código Civil...”.

Ahora bien, al margen de la deficiencia en la formalización señalada y de la valoración que pudiera dársele al mencionado medio probatorio, aprecia esta Sala que el referido telegrama no ejerce ningún tipo de influencia en la suerte de la controversia, toda vez que el juez de la recurrida consideró que la parte actora-arrendataria de los locales comerciales,

habían tenido conocimiento de la venta realizada a la arrendadora, ciudadana Gerarda Cariello Celli con anterioridad a la recepción de dicho telegrama, valga decir, al momento de firmar el contrato que evidenciaba el cambio de propiedad en fecha 1 de noviembre de 2003, de tal manera que es a partir de esta fecha cuando debe empezar a computarse el lapso de caducidad, independientemente que logre demostrarse la recepción del telegrama por parte de la actora en fecha 2 de abril de 2009.

Por consiguiente, esta Sala declara improcedente la denuncia por silencio de pruebas que se examina, primero, por no haberse configurado el vicio denunciado toda vez que la prueba sí fue analizada y valorada por el juez; segundo, porque el instrumento probatorio denunciado como silenciado, no es capaz de influir determinadamente en el dispositivo del fallo. Así se decide.

-V-, -VI- y -VII-

Con fundamento en el ordinal 2° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, denuncia el formalizante en su quinta denuncia la infracción del artículo 1.375 del Código Civil, por falsa aplicación y, con la misma fundamentación, delata en sexta denuncia la infracción del artículo 1.137 del Código Civil, por falta de aplicación y más adelante la infracción del artículo 444 del Código de Procedimiento Civil, por falta de aplicación.

Apunta el formalizante en su quinta delación:

“...Con fundamento en el ordinal 2° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, denuncio el quebrantamiento por parte de la recurrida, del artículo 1.375 del Código Civil, por falsa aplicación, lo que fue determinante en el dispositivo de la sentencia, que la hace nula a tenor de lo previsto en el artículo 244 del mismo Código de Procedimiento Civil.

Consta del escrito contentivo del libelo de la demanda, que la accionante afirma que en fecha 02 (sic) de abril del 2009, recibió un TELEGRAMA del Instituto Postal Telegráfico, Región Central, que en original consignó marcado “P” (Folio 71). Observándose que dicho telegrama fue transcrito en forma mecanografiada como lo exigen los Reglamentos (sic) Telegráficos (sic), en efecto, el original es dejado en los archivos del Instituto Postal Telegráfico; dicho telegrama contiene en su parte superior derecha un sello húmedo donde se lee: “República Bolivariana de Venezuela, Logo (sic) de IPOSTEL, Instituto Postal Telegráfico, 02 (sic) de abril de 2009, Coordinación de Servicios

Especiales y Telegramas, Región Central” y en su parte inferior izquierda se lee: Remitente: INVERSIONES BONCAR, C.A.

Mediante dicho TELEGRAMA se le informaba a mi representada, que a los fines de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 47 del Decreto Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, se le notifica que los Locales (sic) Nros. 7 y 14, que forman parte del Centro Comercial Paseo Las Acacias, de esta ciudad de Valencia y los cuales ocupa como arrendataria desde el día 01 (sic) de mayo de 1999, le fueron vendidos a la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, según documento Protocolizado por ante la Oficina de Registro Público del Primer Circuito de Valencia, en fecha 30 de octubre del 2003, bajo el Nro. 03, folios 1 al 3, Protocolo (sic) Primero (sic), Tomo (sic) 08.

(...Omissis...)

De acuerdo a la defensa opuesta por la parte demandada, se evidencia que dicho TELEGRAMA no fue desconocido por la parte demandada, ni tampoco negó haberlo enviado, **por lo que no hubo prueba en contrario**, además el hecho de haber afirmado mi representada que lo recibió en fecha 02 (sic) de abril del 2009, **constituye prueba irrefutable que efectivamente recibió de (sic) dicho TELEGRAMA.**

Dicho TELEGRAMA fue lo que permitió a mi representada dirigirse en fecha 03 (sic) de abril del 2009, a la sede del Registro Inmobiliario del Primer Circuito del Municipio Valencia del Estado (sic) Carabobo y **solicitar copia del documento al cual hacía referencia dicho telegrama**, el cual fue realmente Protocolizado (sic) en dicho Registro (sic) Inmobiliario (sic) en fecha 30 de abril del 2003, bajo el Nro. 03, folios 1 al 3, Protocolo (sic) Primero (sic), Tomo (sic) 08, y de la revisión del mismo pudo observar que se trataba de un documento de compraventa, dónde INVERSIONES BONCAR, C.A., representada por el ciudadano RAIMUNDO CARIELLO CELLI, da en VENTA a la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI (quién para esa fecha debería ser la única accionista de INVERSIONES BONCAR, C.A.), nueve (9) Locales (sic) Comerciales (sic) que forman parte del CENTRO COMERCIAL PASEO LAS ACACIAS, entre los cuales se encuentran los Locales (sic) Comerciales (sic) distinguidos con los Nros. 7 y 14, que mi representada ocupa desde hace más de diez (10) años como ARRENDATARIA”, es decir, que de esta forma mi representada **MOTUS PROPIO** se enteró de la venta del inmueble que ocupa como arrendataria, por lo que a partir del día 03 (sic) de abril del 2009, surgió su derecho a ejercer la acción de Retracto (sic) Legal (sic) Arrendaticio (sic) y no otra.

Muchos tratadistas han señalado, que entre los principales problemas que se incurre en materia de comunicaciones telegráficas, es en prestar atención si el envío ha tenido el efecto buscado, esto es, que el destinatario haya conocido el mensaje, en otras palabras, el problema se centra en la entrega o recepción del correo telegráfico a su destinatario y los efectos que se derivan como consecuencia de esa entrega.

En el caso que nos ocupa la parte demandada no demostró que no envió el telegrama a mi representada, pero mi representada si demostró haber recibido dicho telegrama, de hecho lo acompañó a su escrito libelar.

Así las cosas, el *Ad Guem* (sic) no debió aplicar el artículo 1.375 del Código Civil para buscar el valor probatorio del telegrama y su entrega; porque dichas normas se refieren a los telegramas como documentos privados emanados del remitente, guardando total silencio en cuanto a la recepción del mismo por el

destinatario, O sea, no hace prueba contra el destinatario, de acuerdo con esa norma.

(...Omissis...)

Así las cosas, el *Ad Guem* (sic) debió aplicar el artículo 1.137 del Código Civil, para darle valor probatorio al TELEGRAMA, ya que este tipo de documento es librado por un Instituto (sic) Autónomo (sic) del Estado Venezolano (sic), y por lo tanto el acto que contiene goza de confianza y fidelidad, como acto administrativo que es; ya que goza de ejecutividad y ejecutoriedad, de acuerdo con la Ley de Procedimiento Administrativo, por tanto si el Estado (sic) o un Servicio (sic) Público (sic) del mismo dice que entregó un telegrama, no hay porque dudar de tal hecho, salvo que la parte interesada en desvirtuarlo, pruebe lo contrario.

A los documentos administrativos se le asigna el mismo valor probatorio que el Código Civil le atribuye a los “documentos privados reconocidos” (art.1.363 CC); vale decir, dan fe, hasta prueba en contrario, de la verdad de la declaración del funcionario; de lo contrario no se explicaría que su contenido (acto administrativo) gozase de ejecutividad y ejecutoriedad, como lo preceptúa la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos.

Respecto al destinatario y su entrega o recepción, como quiera que dichas normas guardan silencio, esa laguna o silencio es necesario llenarla o suplirla (art.4 CC) acudiendo analógicamente al artículo 1.137 del Código Civil, que se refiere a la formación de los contratos, y que en su quinto aparte dice sí: “*La oferta, la aceptación o la revocación por una cualquiera de las partes, se presumen conocidas desde el instante en que ellas llegan a la dirección del destinatario, a menos que éste prueba haberse hallado, sin culpa, en la imposibilidad de conocerla*”.

Como podrá apreciar esta Honorable (sic) Sala, es evidente que la recurrida incurrió en el vicio de defecto por infracción de Ley (sic), que tiene influencia decisiva en la suerte del proceso, es indudable que la recurrida infringió el artículo 1.375 del Código Civil, por lo que la denuncia por falsa aplicación de norma jurídica resulta procedente, así pido sea declarado por esta Honorable (sic) Sala y se case la sentencia recurrida...”. (Negritas, cursivas y subrayado del texto transcrito).

Aunado a lo anterior, el formalizante en su sexta denuncia acusa lo siguiente:

“...Así las cosas, el *Ad Guem* (sic) debió aplicar el artículo 1.137 del Código Civil, para darle valor probatorio al TELEGRAMA, ya que este tipo de documento es librado por un Instituto (sic) Autónomo (sic) del Estado Venezolano (sic), y por lo tanto el acto que contiene goza de confianza y fidelidad, como acto administrativo que es; ya que goza de ejecutividad y ejecutoriedad, de acuerdo con la Ley de Procedimiento Administrativo, por tanto si el Estado (sic) o un Servicio (sic) Público (sic) del mismo dice que entregó un telegrama, no hay porque dudar de tal hecho, salvo que la parte interesada en desvirtuarlo, pruebe lo contrario.

A los documentos administrativos se le asigna el mismo valor probatorio que el Código Civil le atribuye a los “documentos privados reconocidos” art. 1.363 CC); vale decir, dan fe, hasta prueba en contrario, de la verdad de declaración del funcionario; de lo contrario no se explicaría que su contenido acto

administrativo) gozare de ejecutividad y ejecutoriedad, como lo preceptúa la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos.

Respecto al destinatario y su entrega o recepción, como quiera que dichas normas guardan silencio, esa laguna o silencio es necesario llenarla o suplirla (art. 4 CC) acudiendo analógicamente al artículo 1.137 del Código Civil, que se refiere a la formación de los contratos, y que en su quinto aparte dice así: *“La oferta, la aceptación o la revocación por una cualquiera de las partes, se presumen conocidas desde el instante en que ellas llegan a la dirección del destinatario, a menos que éste prueba haberse hallado, sin culpa, en la imposibilidad de conocerla”*.

Como podrá apreciar esta Honorable (sic) Sala, es evidente que la recurrida incurrió en el vicio de defecto por infracción de Ley (sic), que tiene influencia decisiva en la suerte del proceso, es indudable que la recurrida infringió el artículo 1.137 del Código Civil, por lo que la denuncia por falta de aplicación de norma jurídica resulta procedente, así pido sea declarado por esta Honorable (sic) Sala y se case la sentencia recurrida...”. (Negrillas, cursivas y subrayado del texto transcrito).

Por su parte, y en relación con lo anterior, el formalizante denuncia en su séptima delación de ley, la infracción del artículo 444 del Código de Procedimiento Civil, por falta de aplicación, bajo los fundamentos que siguen:

“...Con fundamento en el ordinal 2º del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, denuncio el quebrantamiento por parte de la recurrida, del artículo 444 del Código de Procedimiento Civil, por falta de aplicación, lo que fue determinante en el dispositivo de la sentencia que la hace nula a tenor de lo previsto en el artículo 244 del mismo Código de Procedimiento Civil.

Consta del escrito contentivo del libelo de la demanda, que la accionante afirma que en fecha 02 (sic) de abril del 2009, recibió un TELEGRAMA del Instituto Postal Telegráfico, Región Central, que en original consignó marcado “P” (Folio 71)

Observándose que dicho telegrama fue transcrito en forma mecanografiada como lo exigen los Reglamentos (sic) Telegráficos (sic), en efecto, el original es dejado en los archivos del Instituto Postal Telegráfico; dicho telegrama contiene en su parte superior derecha un sello húmedo dónde se lee: “República Bolivariana de Venezuela, Logo (sic) de IPOSTEL, Instituto Postal Telegráfico, 02 (sic) de abril de 2009, Coordinación de Servicios Especiales y Telegramas, Región Central” y en su parte inferior izquierda se lee: Remitente: INVERSIONES BONCAR, C.A.

Mediante dicho TELEGRAMA se le informaba a mi representada, que a los fines de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 47 del Decreto Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, se le notifica que los Locales (sic) Nros. 7 y 14, que forman parte del Centro Comercial Paseo Las Acacias, de esta ciudad de Valencia y los cuales ocupa como arrendataria desde el día 01 (sic) de mayo de 1999, le fueron vendidos a la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, según documento Protocolizado (sic) por ante la Oficina de Registro Público del Primer Circuito de Valencia, en fecha 30 de octubre del 2003, bajo el Nro. 03, folios 1 al 3, Protocolo (sic) Primero (sic), Tomo (sic) 08.

Establece el dispositivo legal del Código de Procedimiento Civil, cuya aplicación omitió la recurrida, lo siguiente:

(...Omissis...)

De acuerdo a la defensa opuesta por la parte demandada, se evidencia que dicho TELEGRAMA **no fue impugnado por la parte demandada, en efecto, no manifestó formalmente que negaba dicho TELEGRAMA**, tal y como lo exige el artículo 444 del Código de Procedimiento Civil, ni tampoco negó haberlo enviado, **por lo que no hubo prueba en contrario**, además el hecho de haber afirmado mi representada que lo recibió en fecha 02 (sic) de abril del 2009, **constituye prueba irrefutable que efectivamente recibió de (sic) dicho TELEGRAMA.**

Dicho TELEGRAMA fue lo que permitió a mi representada dirigirse en fecha 03 (sic) de abril del 2009, a la sede del Registro Inmobiliario del Primer Circuito del Municipio Valencia del Estado (sic) Carabobo y **solicitar copia del documento al cual hacía referencia dicho telegrama**, el cual fue realmente Protocolizado (sic) en dicho Registro Inmobiliario en fecha 30 de abril del 2003, bajo el Nro. 03, folios 1 al 3, Protocolo (sic) Primero (sic), Tomo (sic) 08, y de la revisión del mismo pudo observar que se trataba de un documento de compraventa, dónde INVERSIONES BONCAR, C.A., representada por el ciudadano RAIMUNDO CARIELLO CELLI, da en VENTA a la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI (quién para esa fecha debería ser la única accionista de INVERSIONES BONCAR, C.A.), nueve (9) Locales (sic) Comerciales (sic) que forman parte del CENTRO COMERCIAL PASEO LAS ACACIAS, entre los cuales se encuentran los Locales (sic) Comerciales (sic) distinguidos con los Nros. 7 y 14, que mi representada ocupa desde hace más de diez (10) años como ARRENDATARIA”, es decir, que de esta forma mi representada **MOTUS PROPIO** se enteró de la venta del inmueble que ocupa como arrendataria, por lo que a partir del día 03 (sic) de abril del 2009, surgió su derecho a ejercer la acción de Retracto (sic) Legal (sic) Arrendaticio (sic) y no otra.

Así las cosas, el *Ad Guem* (sic) debió aplicar el artículo 444 del Código de Procedimiento Civil y dar por reconocido el instrumento contentivo del TELEGRAMA, ya que dicho Juzgador (sic) lo valoró como un instrumento privado.

Como podrá apreciar esta Honorable (sic) Sala, es evidente que la recurrida incurrió en el vicio de defecto por infracción de Ley (sic), que tiene influencia decisiva en la suerte del proceso, es indudable que la recurrida infringió el artículo 444 del Código de Procedimiento Civil, por lo que la denuncia por falta de aplicación de norma jurídica resulta procedente, así pido sea declarado por esta Honorable (sic) Sala y se case la sentencia recurrida...”. (Negritas, cursivas y subrayado del texto transcrito).

De las denuncias que anteceden se evidencia que el formalizante ataca nuevamente - como hiciere en la cuarta denuncia por infracción de ley- la valoración otorgada por el juez de la recurrida al telegrama expedido por IPOSTEL de fecha 2 de abril de 2009.

En tal oportunidad se pronunció esta Sala sobre la relevancia que pudiera ejercer dicho medio probatorio en la suerte de la controversia, requisito este indispensable para la procedencia de cualquiera de las denuncias descritas en el ordinal 2° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil.

Siendo pues que el referido telegrama no es capaz de desvirtuar el hecho de que para el 1 de noviembre de 2003, la sociedad mercantil Bar y Restaurant El Bodegón de Castilla, C.A., “...tenía conocimiento de la predicha enajenación...” puesto que en palabras del juez *ad quem* “...el cambio de propiedad fue evidente; ya que, la relación arrendaticia, inicialmente pactada, lo fue entre la sociedad mercantil INVERSIONES BOCAR, C.A., que para el año 1999 era la propietaria, y la sociedad mercantil BAR Y RESTAURANT EL BODEGÓN DE CASTILLA C.A., y que en fecha 1 de noviembre de 2003, la accionante de autos sociedad mercantil BAR Y RESTAURANT EL BODEGÓN DE CASTILLA C.A., suscribe el contrato de arrendamiento con la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI; contrato en el que consta que el inmueble objeto de la relación locativa es de la exclusiva propiedad de la arrendadora, al caso la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI...”, corresponde a esta Sala dar por reproducidos los argumentos que sustentaron la improcedencia de la cuarta denuncia de ley, por carecer las infracciones delatadas de influencia determinante en el dispositivo del fallo. Así se establece.

-VIII-

Con fundamento en el ordinal 2° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, en concordancia con el artículo 320 *eiusdem*, se denuncia la infracción de los artículos 12, 506 y 510 del Código de Procedimiento Civil y 49 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, al dar por demostrado un hecho con pruebas que no aparecen en autos.

Sostiene el formalizante:

“...Con fundamento en el artículo 320 del Código de Procedimiento Civil, concatenado con el artículo 313, ordinal 2°, eiusdem, denuncio el quebrantamiento por parte de la recurrida, de los artículos 12, 506, 510

eiusdem y 49 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, por falta de aplicación de normas jurídicas vigentes y solicitud de descendimiento al contenido de las actas procesales, ya que la recurrida dio por demostrado un hecho con pruebas que no aparecen en autos, incurriendo en un vicio de fondo, lo que fue determinante en el dispositivo de la sentencia que la hace nula a tenor de lo previsto en el artículo 244 del mismo Código de Procedimiento Civil.

(...Omissis...)

En nuestro caso, el *Ad Guem* (sic) incurre en el vicio de fondo, al no realizar un exhaustivo análisis de lo alegado por la demandada como causa de la caducidad opuesta, al haber afirmado al oponer dicha defensa previa, que notificó personalmente a mi representada de que GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, era la nueva propietaria, y que realizada la notificación de venta por parte de la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, exhibió a la demandante en su condición de arrendataria el documento original de venta y entregándole en las manos del ciudadano FRANCISCO DAVILA (sic) COELLO, en su condición de Director (sic) Gerente (sic) de la sociedad de comercio BAR RESTAURANT EL BODEGON (sic) DE CASTILLA, C.A., copia del documento de venta; **hechos sobre los cuales la parte demandada NO PROMOVIO (sic) medio de prueba alguno**, y por lo tanto NO DEMOSTRO (sic) haber notificado personalmente a mi representada, de que GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, era la nueva propietaria del inmueble arrendado; NO DEMOSTRO (sic) que exhibió a la demandante en su condición de arrendataria el documento original de venta y NO DEMOSTRO (sic) que entregó en las manos del ciudadano FRANCISCO DAVILA (sic) COELLO, en su condición de Director (sic) Gerente (sic) de la sociedad de comercio BAR RESTAURANT EL BODEGON (sic) DE CASTILLA, C.A., copia del documento de venta.

La recurrida no aplicó los artículos 12, 506 y 510 del Código de Procedimiento Civil, ya que al haber constatado del texto de contestación, que la parte demandada fundamentó su caducidad en la afirmación de hecho, en cuanto a que los demandantes tenían pleno conocimiento de la venta y el carácter de nueva propietaria de la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, quien señaló que les notificó personalmente a éstos (sic) que ella era la nueva propietaria, **tal afirmación debió necesariamente conducir al *Ad Guem* (sic) a conocer los medios probatorios que demostraran tal afirmación** y así poder constatar igualmente, que no fue promovido ningún medio probatorio que demostrara que efectivamente, la compradora notificó personalmente a la arrendataria de la venta efectuada, cuya carga probatoria le correspondía a tenor de lo previsto en el artículo 506 del Código de Procedimiento Civil, **motivo por el cual la recurrida liberó a la parte demandada de la carga de probar tales afirmaciones de hecho, determinantes en el dispositivo del fallo.**

(...Omissis...)

Se puede apreciar muy claramente que en ninguna parte de la recurrida aparece un pronunciamiento expreso, preciso y positivo sobre las circunstancias de constar en autos:

-. Que la parte demandada alegó, haber notificado personalmente a mi representada de que GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, era la nueva propietaria del inmueble objeto de arrendamiento.

-. Que la parte demandada alegó, que habiendo sido realizada la notificación de venta por parte de la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, ésta (sic) exhibió a la demandante en su condición de arrendataria, el documento original de venta.

-. Que la parte demandada alegó, que la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI entregó en las manos del ciudadano FRANCISCO DAVILA COELLO, en su condición de DIRECTOR GERENTE de la sociedad de comercio BAR RESTAURANT EL BODEGON (sic) DE CASTILLA, COMPAÑÍA ANONIMA (sic), copia del documento de venta.

-. Que la parte demandada no promovió ningún medio de prueba, a los fines de demostrar que notificó personalmente a mi representada, de que GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, era la nueva propietaria del inmueble arrendado.

-. Que la parte demandada no promovió ningún medio de prueba, para demostrar que exhibió a la demandante en su condición de arrendataria el documento original de venta.

-. Que la parte demandada no promovió ningún medio de prueba para demostrar que entregó en las manos del ciudadano FRANCISCO DAVILA (sic) COELLO, en su condición de DIRECTOR GERENTE de la sociedad de comercio BAR RESTAURANT EL BODEGON (sic) DE CASTILLA, COMPAÑÍA ANONIMA (sic), copia del documento de venta.

Mi representada considera que con dicha sentencia; **no se realizó un exhaustivo análisis de las afirmaciones de la parte demandada, sobre las cuales no promovió prueba alguna**, incurriendo en el vicio delatado, así como infracción al Derecho (sic) a la Defensa (sic) y al Debido (sic) Proceso (sic) y con ello vulneró los Principios (sic) de Seguridad (sic) Jurídica (sic) y Confianza (sic) Legítima (sic), lesivos al Derecho (sic) a la Tutela (sic) Judicial (sic) Efectiva (sic), consagrados estos derechos en los artículos 49 y 26 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.

Con dicha omisión, el *Ad Guem* (sic) se apartó del criterio establecido por la Sala Constitucional, por la falta de decisión expresa, positiva y precisa con arreglo a la pretensión deducida y las excepciones y defensas opuestas.

Al observarse del texto de la recurrida, que el Juez (sic) no se pronunció sobre todos los alegatos formulados por la parte demandada, al oponer la caducidad como defensa previa, ni tampoco se pronunció sobre la ausencia de pruebas de estos hechos, incurrió en la violación de los artículos 12, 506 y 510 del Código de Procedimiento Civil, por no atenerse a lo alegado y probado en autos y sin analizar un conjunto de indicios que le hubiesen llegado a establecer, que la parte demandada no notificó a mi representada de la venta realizada y por lo tanto no tuvo conocimiento de dicha enajenación en fecha 01 (sic) de noviembre de 2003.

(...Omissis...)

A los fines de demostrar sus afirmaciones de hecho, la demandada no promovió medio de prueba alguna, es decir, NO DEMOSTRÓ HABER NOTIFICADO DE MANERA CIERTA a mi representada de la venta efectuada.

Sin embargo, en este caso, la recurrida abandonó por completo la Jurisprudencia (sic) vigente, atentando contra el ordenamiento constitucional y los principios de Debido (sic) Proceso (sic) y el de la Confianza (sic) Legítima

(sic), ya que motivó y determinó la conducta adoptada por los demandados, de no notificar de manera cierta al inquilino del acto traslativo de la propiedad del inmueble arrendado, en efecto, la fecha cierta surgida de la protocolización del documento traslativo de la propiedad en el Registro (sic) Inmobiliario (sic), ya no es la referencia para el inicio del lapso de caducidad de la acción de retracto legal arrendaticio, **sino que a partir de ahora ese lapso de caducidad se computa a partir de la fecha en que QUEDÓ DEMOSTRADO que el inquilino ha tenido conocimiento de la predicha enajenación, lo cual no fue demostrado y tal circunstancia no fue advertida por el *Ad Quem*** (sic). (En Sentencia (sic) N° 260 del 20 de mayo de 2005, caso: Regalos Coccinelle, C.A. contra Inversora El Rastro, C.A. y otra).

Indudablemente que estos hechos tienen influencia decisiva en la suerte del proceso y sobre los cuales no hubo pronunciamiento en la motiva del fallo recurrido, por consiguiente, como ha sucedido en el presente caso, se omite la decisión expresa, positiva y precisa, con arreglo a lo deducido y a lo que obliga la norma del ordinal 5° del artículo 243 del Código de Procedimiento Civil, el cual resulta entonces infringido, y en consecuencia opera igualmente la infracción de los artículos 12, 506 y 510 *eiusdem*, y 49 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, por lo que la denuncia por falta de aplicación de norma jurídica resulta procedente, así pido sea declarado por esta Sala y se case la sentencia recurrida...”. (Negrillas, cursivas y subrayado del texto transcrito).

Con parecidos argumentos a los empleados en la segunda denuncia de actividad, pero atribuyéndole un vicio diferente, la parte recurrente en casación denuncia que el juez de alzada incurrió en el primer caso de suposición falsa al dar por demostrado un hecho con pruebas que no cursan en autos, mezclando incluso fundamentos propios de una denuncia de incongruencia.

Sostiene que la demandada alegó haber notificado personalmente a la actora de que Gerarda Antonia Cariello Celli era la nueva propietaria, y que exhibió a la demandante, en su condición de arrendataria, original del documento de venta y le entregó copia del mismo, hechos estos sobre los cuales la parte demandada no promovió medio de prueba alguno.

Afirma que a la parte demandada le correspondía la carga de demostrar tales hechos y que por el contrario, el juez de alzada liberó a la demandada de dicha carga.

Para decidir la Sala observa:

Como se indicó en denuncias previas a la que se analiza, del texto de la sentencia recurrida se evidencia que efectivamente los alegatos señalados por la demandada referentes

a que había realizado la notificación personal de la venta realizada a la parte demandante, así como que había entregado las copias del referido documento a la parte accionante, no fueron probadas por esta, sin embargo, se valió de otro medio de prueba como lo es la firma del contrato de arrendamiento de fecha 1 de noviembre de 2003 y los sucesivos contratos, no para demostrar la notificación a que se refiere el artículo 47 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, sino para demostrar que a partir de tal oportunidad, la parte actora-arrendataria en la relación arrendaticia, tuvo conocimiento de la predicha enajenación, siendo este momento determinante para el cálculo del lapso de caducidad de la acción por retracto legal arrendaticio.

En efecto, señala la recurrida lo que sigue:

“...Establecido lo anterior, de que la accionante de autos, sociedad mercantil BAR Y RESTAURANT EL BODEGÓN DE CASTILLA C.A., en su carácter de arrendataria tuvo conocimiento de la venta realizada a favor de la arrendadora GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI el día 01 de noviembre de 2003, fecha en la cual suscribió el contrato de arrendamiento con la referida ciudadana, en su carácter de propietaria; titularidad ésta (sic) que consta igualmente en los contratos en los que se renovaba la relación locativa hasta el año 2008, y siendo que la presente demanda fue presentada en fecha 30 de abril de 2009, (...), habiendo transcurrido cinco (5) años, cinco (5) meses y veintinueve (29) días, desde el día que tuvo conocimiento la arrendataria del cambio de titularidad como consecuencia de la venta efectuada por la sociedad mercantil INVERSIONES BONCAR C.A., a favor de la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, es por lo que concluye este Sentenciador (sic) que la arrendataria, hoy accionante, sociedad mercantil BAR Y RESTAURANT EL BODEGÓN DE CASTILLA C.A., no ejerció en tiempo oportuno el derecho de retraer que le concede la ley; dejando que precluyera el plazo de cuarenta (40) días, contados a partir de la fecha en que tuvo conocimiento de la venta del inmueble objeto del contrato de arrendamiento...”. (Subrayado de esta Sala).

Fue sobre dicho aspecto que se pronunció el juez y no otro. En tal sentido, estima esta Sala que el juzgador *ad quem* no dio por demostrado ningún hecho con pruebas que no aparecen en autos, pues en modo alguno señaló que los alegatos referidos por el formalizante y expuestos por la parte demandada en su contestación, estuvieran probados.

Tampoco infringió las reglas de la carga de la prueba previstas en el artículo 506 de la ley civil adjetiva, pues en efecto era carga de la parte demandada demostrar que efectivamente practicó la notificación, lo que no hizo, razón por la cual tal hecho no fue establecido, pero sí demostró con las pruebas en autos el haber puesto en conocimiento de su

contraparte sobre el cambio de titularidad sobre el bien arrendado, hecho este que sí fue establecido por el juez y al que le atribuyó las consecuencias jurídicas respectivas.

Por consiguiente, no evidencia esta Sala que el juez de alzada haya incurrido en el vicio de casación sobre los hechos denunciado, al no dar por demostrado hechos con pruebas que no aparecen en autos, ni incurrió en la infracción de los artículos 12, 506 y 510 del Código de Procedimiento Civil y 49 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela. Así se establece.

-IV- y -X-

Con fundamento en el ordinal 2° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, en concordancia con el artículo 320 *eiusdem*, el formalizante denuncia por una parte, la infracción del artículo 47 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios y 1.361 del Código Civil, “por falta de aplicación”, al haber atribuido el juez de alzada a instrumentos o actas del expediente menciones que no contiene, y en su siguiente denuncia, con exacta fundamentación, solo cambiando el vicio, delata la infracción de los mismos artículos, esta vez por “falsa aplicación”, al dar por demostrado un hecho con pruebas cuya inexactitud resulta de actas e instrumentos del expediente mismo.

Fundamenta el formalizante su denuncia IV de la siguiente manera:

“...Con fundamento en el artículo 320 del Código de Procedimiento Civil, concatenado con el artículo 313, ordinal 2°, eiusdem, denuncio el quebrantamiento por parte de la recurrida, del artículo 47 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, por haber incurrido el fallo en infracción del artículo 1.361 del Código Civil, por falta de aplicación de normas jurídicas vigentes y solicitud de descendimiento al contenido de las actas procesales, ya que la dispositiva del fallo es consecuencia de una suposición falsa por parte del juez, que atribuyó a instrumentos o actas del expediente menciones que no contiene, incurriendo en un vicio de fondo, lo que fue determinante en el dispositivo de la sentencia que la hace nula a tenor de lo previsto en el artículo 244 del mismo Código de Procedimiento Civil.

(...Omissis...)

En nuestro caso, el *Ad Guem* (sic) incurre en el vicio de fondo, al no realizar un exhaustivo análisis de lo alegado por la demandada como causa de la caducidad opuesta, al haber afirmado la demandada al oponer dicha defensa

previa, que notificó personalmente a mi representada de que GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, era la nueva propietaria, manifestando que les presentó un nuevo contrato de arrendamiento con fecha 01 (sic) de noviembre del 2003, en cuya CLÁUSULA PRIMERA se dejó establecido que LA ARRENDADORA da en Arrendamiento (sic) un inmueble de su exclusiva propiedad, ,constituido por un local identificado con el N° 7 y 14 el cual forma parte del denominado CENTRO COMERCIAL PASEO LAS ACACIAS, ubicado en la Parroquia (sic) San José, Municipio (sic) Valencia en el Estado (sic) Carabobo, según se evidencia en documento protocolizado por ante la Oficina Subalterna del Primer Circuito del Registro del Municipio Valencia del estado Carabobo y que realizada la notificación de venta por parte de la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, exhibió a la demandante en su condición de arrendataria el documento original de venta y entregándole en las manos del ciudadano FRANCISCO DAVILA (sic) COELLO, en su condición de Director (sic) Gerente (sic) de la sociedad de comercio BAR RESTAURANT EL BODEGON (sic) DE CASTILLA, CA., copia del documento de venta, tal y como aparece en la Cláusula (sic) Primera (sic) del contrato presentado por la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI.

El *Ad Guem* (sic), valiéndose de una falsa suposición, atribuyó al contrato de arrendamiento menciones que no contiene, manifestando que del instrumento contentivo del contrato de arrendamiento celebrado en fecha 01 (sic) de noviembre del 2003, “al indicar simplemente” en su cláusula primera que el inmueble objeto de arrendamiento era de la exclusiva propiedad de la ciudadana GERARDA CARIELLO CELLI y haberlo señalado en los sucesivos contratos fechados 1 de mayo de 2005, 1 de mayo de 2006 y 1 de mayo de 2007, finalmente el contrato de fecha 30 de abril de 2008, suscritos con posterioridad a la venta efectuada el día 30 de abril de 2003, por INVERSIONES BONCAR, C.A., a favor de GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, **consideró que el cambio de propiedad fue evidente, teniéndose por probado que a partir del 1 de noviembre de 2003, el hoy accionante tenía conocimiento de la predicha enajenación.**

La recurrida no aplicó el artículo 47 de la Ley de Arrendamientos mobiliarios, ni aplicó el artículo 1.361 Código Civil, ya que al haber observado del texto de contestación, que la parte demandada fundamentó su caducidad en la afirmación de hecho, en cuanto a que la demandante tenía pleno conocimiento de la venta y el carácter de nueva propietaria de la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, quien señaló que le notificó personalmente que ella era la nueva propietaria, manifestando que les presentó un nuevo contrato de arrendamiento con fecha 01 (sic) de noviembre del 2003, en cuya CLÁUSULA PRIMERA se dejó establecido que LA ARRENDADORA da en Arrendamiento (sic) un inmueble de su exclusiva propiedad, tal afirmación debió necesariamente conducir al *Ad Guem* (sic) a conocer los medios probatorios que demostraran tal afirmación y así poder constatar si se estaba dando cumplimiento a la notificación de venta como lo exige el artículo 47 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios y si el instrumento contentivo del contrato de arrendamiento tenía la suficiente fuerza probatoria, como lo exige el artículo 1.361 del Código Civil, para llegar a la conclusión que el cambio de propiedad era evidente.

(...Omissis...)

Se observa del texto de la recurrida que esta no analiza, que la parte demandada afirmó expresamente, EL HECHO DE HABER NOTIFICADO

PERSONALMENTE a mi representada de que GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, era la nueva propietaria y que realizada la notificación de venta por parte de la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, exhibió a la demandante en su condición de arrendataria el documento original de venta, ENTREGÁNDOLE EN LAS MANOS del ciudadano FRANCISCO DAVILA (sic) COELLO, en su condición de DIRECTOR GERENTE de la sociedad de comercio BAR RESTAURANT EL BODEGON (sic) DE CASTILLA, COMPAÑÍA ANONIMA (sic), copia del documento de venta, tal y como aparece en el contrato de arrendamiento presentado por la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, en fecha 01 (sic) de noviembre del 2003, en cuya CLÁUSULA PRIMERA se dejó establecido que LA ARRENDADORA da en Arrendamiento (sic) un inmueble de su exclusiva propiedad, constituido por un local identificado con el N° 7 y 14 el cual forma parte del denominado CENTRO COMERCIAL PASEO LAS ACACIAS, ubicado en la Parroquia (sic) San José, Municipio (sic) Valencia en el Estado (sic) Carabobo, según se evidencia en documento protocolizado por ante la Oficina Subalterna del Primer Circuito del Registro del Municipio Valencia del estado Carabobo.

Honorables Magistrados, de un simple análisis de lo expuesto por la parte demandada, se evidencia que su alegato está dirigido a manifestar que NOTIFICÓ A MI REPRESENTADA PERSONALMENTE, ENTREGÁNDOLE (sic) COPIA DEL DOCUMENTO DE VENTA TAL Y COMO APARECE EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Acerca de este alegato, **ya se denunció que la parte demandada no promovió medio de prueba alguno**, a los fines de demostrar que notificó personalmente a mi representada, de que GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, era la nueva propietaria del inmueble arrendado, exhibiéndole a la demandante en su condición de arrendataria el documento original de venta y entregándole en las manos del ciudadano FRANCISCO DAVILA (sic) COELLO, en su condición de DIRECTOR GERENTE de la sociedad de comercio BAR RESTAURANT EL BODEGON (sic) DE CASTILLA, COMPAÑÍA ANONIMA (sic), copia del documento de venta.

Se observa del texto de la recurrida, que esta yerra al aplicar el dispositivo del artículo 47 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios a favor de la parte demandada, partiendo de un falso supuesto de hecho, como lo es atribuirle al instrumento contentivo del contrato de arrendamiento menciones que no contiene, valiéndose de esta falsa suposición, manifestando que del instrumento contentivo del contrato de arrendamiento celebrado en fecha 01 (sic) de noviembre del 2003, “al indicar simplemente” en su cláusula primera que el inmueble objeto de arrendamiento era de la exclusiva propiedad de la ciudadana GERARDA CARIELLO CELLI y haberlo señalado en los sucesivos contratos fechados 10 de mayo de 2005, 1 de mayo de 2006 y 1 de mayo de 2007, finalmente el contrato de fecha 30 de abril de 2008, suscritos con posterioridad a la venta efectuada el día 30 de abril de 2003, por INVERSIONES BONCAR, C.A., a favor de GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, se desprende que el cambio de propiedad fue evidente, teniéndose por probado que a partir del 1 de noviembre de 2003, el hoy accionante tenía conocimiento de la predicha enajenación, a pesar de indicar dicho contrato de una manera inexacta, en su cláusula primera que el inmueble objeto de arrendamiento era de la exclusiva propiedad de la ciudadana GERARDA CARIELLO CELLI, según se evidencia en documento protocolizado por ante la Oficina

Subalterna del Primer Circuito del Registro del Municipio Valencia del estado Carabobo.

Dicha inexactitud deviene, que en la referida cláusula primera del contrato de arrendamiento, **no se indica ningún dato registral del documento de propiedad**, que haga presumir que el cambio de propiedad era evidente y que por este hecho mi representada quedó notificada de la enajenación del inmueble que ocupa como arrendataria, como lo dejó establecido la recurrida, por lo que la arrendataria quedaba obligada a acudir a la Oficina (sic) de Registro (sic) Público (sic) a revisar libros, tomos, índices, etc., de esta manera suplir una obligación que le correspondía al arrendador o comprador.

En efecto, prevé el artículo 1.361 del Código Civil, que los instrumentos públicos y privados entre las partes, tienen fuerza probatoria, aún de las cosas que sólo (sic) han sido expresadas de manera enunciativa, siempre que la enunciación tenga relación directa con el acto.

En nuestro caso, en el contrato de arrendamiento se enunció que LA ARRENDADORA da en Arrendamiento (sic) un inmueble de su exclusiva propiedad, constituido por un local identificado con el N° 7 y 14 el cual forma parte del denominado CENTRO COMERCIAL PASEO LAS ACACIAS, ubicado en la Parroquia San José, Municipio Valencia en el Estado (sic) Carabobo, según se evidencia en documento protocolizado por ante la Oficina Subalterna del Primer Circuito del Registro del Municipio Valencia del estado Carabobo, **pero dicha enunciación no tiene relación directa con el arrendamiento, por lo que el *Ad Guem* (sic) al atribuirle a dicho instrumento valor como prueba de que el cambio de propiedad fue evidente, constituye una suposición falsa.**

Igualmente el *Ad Guem* (sic) le atribuyó a dicho contrato de arrendamiento, valor como prueba que a partir del 1 de noviembre de 2003, el hoy accionante tenía conocimiento de la predicha enajenación, constituyendo tal afirmación una suposición falsa.

En efecto, exige el artículo 47 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, que el adquirente debe hacerle una notificación cierta al arrendatario de la negociación celebrada, anexando a la misma necesariamente copia certificada del documento contentivo de la negociación, la cual quedará en poder del notificado.

Del instrumento contentivo del contrato de arrendamiento suscrito en fecha 01 (sic) de noviembre de 2003, se desprende de la Cláusula (sic) Primera (sic), que sólo (sic) se indica que la ARRENDADORA da en Arrendamiento (sic) y LA ARRENDATARIA lo recibe, un inmueble de su exclusiva propiedad y en forma genérica indica que el inmueble pertenece a LA ARRENDADORA según se evidencia en documento protocolizado por ante la Oficina Subalterna del Primer Circuito del Registro del Municipio Valencia del estado Carabobo.

Honorables Magistrados, no se indican de manera clara y precisa tanto en el contrato de arrendamiento suscrito en fecha 01 (sic) de noviembre de 2003, como en los sucesivos contratos, los datos registrales del documento de propiedad, es decir, no se dejó constancia en dichos contratos, que el documento mediante el cual INVERSIONES BONCAR, C.A., le vende a la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, el inmueble objeto de arrendamiento, fue Protocolizado (sic) en la referida Oficina (sic) de Registro (sic), en fecha 30 de octubre del 2003, bajo el Nro. 03, Folios (sic) 1 al 3, Protocolo (sic) Primero (sic), Tomo (sic) 08; como consecuencia de ello, la arrendataria no podía tener conocimiento de la existencia de dicho documento,

y por lo tanto su efecto es que no quedó notificada, ni siquiera enterada de la referida venta.

En efecto, **de la forma inexacta** en que se dejó establecido en la Cláusula (sic) Primera (sic) del contrato de arrendamiento, que el inmueble arrendado era de la exclusiva propiedad de LA ARRENDADORA, según se evidencia en documento protocolizado por ante la Oficina Subalterna del Primer Circuito del Registro del Municipio Valencia del estado Carabobo, **sin indicar datos registrales del documento de propiedad, obviando además la notificación de ley**, obligaba a la arrendataria acudir a la Oficina (sic) de Registro (sic) Público (sic) a revisar libros, tomos, índices, etc., de esta manera suplir una obligación que le correspondía al arrendador o comprador, ya que la falta de notificación origina una incertidumbre y **su cumplimiento en modo alguno depende de quién tiene derecho de ejercer la acción**, sino el comprador o vendedor.

(...Omissis...)

Aplicado las anteriores Doctrinas (sic) al caso planteado, se puede apreciar muy claramente que en ninguna parte de la recurrida aparece un pronunciamiento expreso, preciso y positivo **sobre las circunstancias de constar en autos**:

-. Que del instrumento contentivo del contrato de arrendamiento suscrito en fecha 01 (sic) de noviembre de 2003, se desprende de la Cláusula (sic) Primera (sic), que únicamente se indica que LA ARRENDADORA da en arrendamiento y LA ARRENDATARIA lo recibe, un inmueble de su exclusiva propiedad y en forma genérica indica que el inmueble pertenece a LA ARRENDADORA según se evidencia en documento protocolizado por ante la Oficina Subalterna del Primer Circuito del Registro del Municipio Valencia del estado Carabobo.

-. Que no se dejó establecido en el contrato suscrito en fecha 01 (sic) de noviembre de 2003, como en los sucesivos contratos, que el documento mediante el cual INVERSIONES BONCAR, C.A., le vende a la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, el inmueble objeto de arrendamiento, fue Protocolizado en la referida Oficina de Registro, en fecha 30 de octubre del 2003, bajo el Nro. 03, Folios (sic) 1 al 3, Protocolo (sic) Primero (sic), Tomo (sic) 08.

-. Que dichos contratos no constituyen prueba cierta para haber dado por demostrado que la arrendataria tuvo conocimiento de la predicha enajenación.

Indudablemente que estos hechos tienen influencia decisiva en la suerte del proceso, por consiguiente, como ha sucedido en el presente caso, se omite la decisión expresa, positiva y precisa, con arreglo a lo deducido y a lo que obliga la norma del ordinal 5° del artículo 243 del Código de Procedimiento Civil, el cual resulta entonces infringido, y en consecuencia opera igualmente la infracción del artículo 47 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios y del artículo 1.361 del Código Civil, por lo que la denuncia por falta de aplicación de norma jurídica resulta procedente, así pido sea declarado por esta Sala y se case la sentencia recurrida...”. (Negrillas, cursivas y subrayado del texto transcrito).

Por su parte, en la denuncia X sustituye líneas, solo a los fines de cambiar el vicio delatado como se evidencia a continuación:

“...El *Ad Guem* (sic), valiéndose de una falsa suposición, **dio por demostrado un hecho con pruebas cuya inexactitud, resulta de actas o instrumentos del expediente mismo**, manifestando que del instrumento contentivo del contrato de arrendamiento celebrado en fecha 01 (sic) de noviembre del 2003, “al indicar simplemente” en su cláusula primera que el inmueble objeto de arrendamiento era de la exclusiva propiedad de la ciudadana GERARDA CARIELLO CELLI y haberlo señalado en los sucesivos contratos fechados 1 de mayo de 2005, 1 de mayo de 2006 y 1 de mayo de 2007, finalmente el contrato de fecha 30 de abril de 2008, suscritos con posterioridad a la venta efectuada el día 30 de abril de 2003, por INVERSIONES BONCAR, C.A., a favor de GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, **consideró que el cambio de propiedad fue evidente, teniéndose por probado que a partir del 1 de noviembre de 2003, el hoy accionante tenía conocimiento de la predicha enajenación.**

La recurrida aplicó falsamente el artículo 47 de la Ley de Arrendamientos mobiliarios, ni aplicó el artículo 1.361 Código Civil, ya que al haber observado del texto de contestación, que la parte demandada fundamentó su caducidad en la afirmación de hecho, en cuanto a que la demandante tenía pleno conocimiento de la venta y el carácter de nueva propietaria de la ciudadana GERARDA ANTONIA CARIELLO CELLI, quien señaló que le notificó personalmente que ella era la nueva propietaria, manifestando que le presentó un nuevo contrato de arrendamiento con fecha 01 (sic) de noviembre del 2003, en cuya CLÁUSULA PRIMERA se dejó establecido que LA ARRENDADORA da en Arrendamiento (sic) un inmueble de su exclusiva propiedad, tal afirmación debió necesariamente conducir al *Ad Guem* (sic) a conocer los medios probatorios que demostraran tal afirmación y así poder constatar si se estaba dando cumplimiento a la notificación de venta como lo exige el artículo 47 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios y si el instrumento contentivo del contrato de arrendamiento tenía la suficiente fuerza probatoria, como lo exige el artículo 1.361 del Código Civil, **para llegar a la conclusión que el cambio de propiedad era evidente...**”. Negrillas, cursivas y subrayado del texto transcrito).

El formalizante, haciendo uso del azar, nuevamente incurre en contradicción al denunciar la infracción de los mismos artículos por falsa y falta de aplicación, denuncias estas que se excluyen entre sí pues una misma norma no puede ser erróneamente aplicada por el juez y al mismo tiempo infringida por falta de aplicación por parte del juez.

Independientemente de lo expuesto, observa esta Sala que el formalizante, una vez más, señala que la recurrida no realizó un exhaustivo análisis de lo alegado por la demandada como causa de la caducidad y denuncia, por una parte, que el juez de la recurrida “...*atribuyó al contrato de arrendamiento menciones que no contiene...*” al considerar que el cambio de propiedad fue evidente y dar por probado que la accionante tenía conocimiento de la predicha enajenación, y por otra, que el juez de alzada “...*dio por demostrado un hecho con pruebas*

cuya inexactitud resulta de actas o instrumentos del expediente mismo...” igualmente al considerar que el cambio de propiedad fue evidente y dar por probado que la accionante tenía conocimiento de la predicha enajenación.

En el primer caso, no indica el formalizante qué mención le atribuyó el juez al contrato de arrendamiento que este no señalare, y en el segundo caso, no indica cuáles son las actas del expediente o los instrumentos de autos que desvirtúan el hecho establecido por el juez.

De cualquier forma, aprecia esta Sala que en ambos casos lo verdaderamente planteado por el formalizante es su inconformidad con la conclusión a la que arribó el juez al valorar el referido contrato de arrendamiento, lo cual no es censurable en casación a través de la denuncia planteada.

La suposición falsa es producto de establecer **un hecho que no tiene soporte en las pruebas**, ya sea porque el sentenciador atribuyó a actas o instrumentos del expediente menciones que no contiene, o porque la prueba de la que se valió para establecer el hecho no aparece incorporada en los autos, o porque su inexactitud resulta de otras actas procesales, hipótesis previstas en el artículo 320 del Código de Procedimiento Civil y conforme las cuales la Sala puede excepcionalmente extenderse al examen del establecimiento de los hechos que hayan efectuado los tribunales de instancia.

Sin embargo, en reiteradas oportunidades, esta Sala ha establecido que las conclusiones del juez con respecto a las consecuencias jurídicas derivadas de un hecho, no se corresponden con el vicio de suposición falsa, pues dichas expresiones son producto del intelecto del sentenciador que solo pueden controlarse mediante una denuncia de infracción de ley, pues nada tienen que ver con el establecimiento de un hecho falso en la recurrida.

En tal sentido, ya esta Sala en las denuncias de ley II y III del recurso que se examina, se pronunció sobre la improcedencia por falta de aplicación y falsa aplicación del artículo 47 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, estableciendo que el juez de alzada aplicó dicha norma correctamente y de acuerdo a la interpretación que de esta hiciera la doctrina casacional vigente, puesto que en efecto, al firmar el contrato de fecha 1 de noviembre de 2003, ambas partes (arrendadora y arrendataria) convinieron en celebrar un contrato de arrendamiento en el cual “...*LA ARRENDADORA da en Arrendamiento (sic) y LA*

ARRENDATARIA lo recibe, un inmueble de su exclusiva propiedad...” y en el cual se estipula que “...**Dicho inmueble pertenece a LA ARRENDADORA** según se evidencia en documento protocolizado por ante la Oficina Subalterna del Primer Circuito del Registro del Municipio Valencia del estado Carabobo...” y extraído tal hecho de la prueba (el conocimiento de la arrendadora de la propiedad de la arrendataria sobre el bien inmueble) el juez de la recurrida aplicó las normas legales pertinentes, en este caso el artículo 47 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, a la luz de la interpretación que desde el año 2005 ha venido aplicando esta Sala con la publicación del fallo N° 260 del 20 de mayo de 2005, caso: Regalos Coccinelle, C.A. c/ Inversora El Rastro, C.A. y otra.

Por su parte, en relación con la inexactitud de la cláusula primera del contrato alegada por el formalizante, por no indicarse en ella los demás datos de registro, esta Sala aprecia que ello de ninguna manera implica desconocimiento del negocio jurídico celebrado, pues en el propio contrato se expresa dónde está registrado el documento que confiere la propiedad de los locales comerciales a la ciudadana Gerarda Antonia Cariello Celli, lo cual pudo ser perfectamente constatado por el arrendatario acudiendo a la Oficina Subalterna del Primer Circuito del Registro del Municipio Valencia del estado Carabobo, como en efecto señala que hizo en fecha 3 de abril de 2009, donde verificó, además, que la fecha de registro de dicho documento no era el 30 de octubre de 2003 sino el 30 de abril del mismo año (ver vuelto del folio 3 y folio 4 del libelo de demanda, pieza 1 del expediente).

Por último, denuncia el formalizante la infracción del artículo 1.361 del Código Civil, que estipula:

“...**Artículo 1.361.-** Igual fuerza probatoria que la determinada en el artículo anterior producen el instrumento público y el instrumento privado, entre las partes, aun de las cosas que no han sido expresadas sino de una manera enunciativa, con tal que la enunciación tenga una relación directa con el acto.

Las enunciaciones extrañas al acto sólo pueden servir de principio de prueba...”.

Al respecto, señala la parte recurrente que en el contrato de arrendamiento se enunció que el inmueble dado por la arrendadora en arrendamiento, era de su exclusiva propiedad, pero “...*dicha enunciación no tiene relación directa con el arrendamiento...*” razón por la

cual considera que al atribuirle a dicha prueba el valor para demostrar que el cambio de propiedad fue evidente, constituye una suposición falsa.

En efecto, de conformidad con el artículo 1.361 *eiusdem*, las cosas que no han sido expresadas sino de una manera enunciativa, hacen plena prueba solo entre las partes cuando tengan relación directa con el acto -en caso contrario, solo pueden servir de principio de prueba-.

En el caso de autos, a la luz de lo establecido en la norma mencionada, la arrendadora del contrato de arrendamiento se declaró propietaria del inmueble arrendado lo que hace plena prueba entre las partes contratantes quienes al firmar el contrato así lo han reconocido, carácter este que guarda relación directa con el acto, por lo tanto, esta Sala estima que el juez de la recurrida no infringió la norma señalada y mucho menos por constituir el vicio de suposición falsa.

En razón de las anteriores consideraciones, se declaran improcedentes las denuncias IX y X del escrito de formalización al no haberse configurado los vicios de suposición falsa delatados por quien recurre en casación.

Al no haber prosperado ninguna de las denuncias analizadas en el presente fallo, la Sala procede a dictar sentencia declarando sin lugar el recurso de casación. Así se decide.

DECISIÓN

-

Por las precedentes consideraciones, este Tribunal Supremo de Justicia de la República Bolivariana de Venezuela, en Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley, declara: **SIN LUGAR** el recurso de casación, anunciado y formalizado por la parte demandante, contra la sentencia dictada por el Juzgado Superior Primero en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del estado Carabobo, en fecha 24 de noviembre de 2016.

Se condena en costas del recurso de casación a la parte demandante recurrente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 320 del Código de Procedimiento Civil.

Publíquese, regístrese y remítase el expediente al tribunal de la causa, Juzgado Cuarto de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del estado Carabobo. 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 primer (1°) días del mes de agosto de dos mil diecisiete. Años: 207° de la Independencia y 158° de la Federación.

Presidente de la Sala,

YVAN DARÍO BASTARDO FLORES

Vicepresidente-Ponente,

FRANCISCO RAMÓN VELÁZQUEZ ESTÉVEZ

Magistrado,

Magistrada,

GUILLERMO BLANCO VÁZQUEZ

VILMA MARÍA FERNÁNDEZ GONZÁLEZ

Magistrada,

MARISELA VALENTINA GODOY ESTABA

Secretaria Temporal,

MARIAM JOSEFINA ALTUVE ARTEAGA

Exp.: N° AA20-C-2017-000141

Nota: Publicado en su fechas a las

Secretaria Temporal,

Quien discrepa: Magistrado *Dr. Yván Darío Bastardo Flores*, expresa su desacuerdo con la decisión precedentemente consignada y aprobada por la mayoría de los Magistrados y Magistradas integrantes de esta Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia en el presente caso, en consecuencia, consigna *voto salvado* en atención con lo estatuido en el artículo 104 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia, en concatenación con el artículo 63 del Reglamento Interno de este Máximo Tribunal del país, en los términos siguientes:

En el presente caso, se declara sin lugar el recurso extraordinario de casación propuesto por la demandante y se condena en costas del recurso.

Ahora bien, estimo muy respetuosamente que en el presente caso se verificó la falta de aplicación del artículo 47 del Decreto con Fuerza y Rango de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, tal y como fue denunciado por la recurrente, en su tercera denuncia de infracción de ley.

En tal sentido, considero que 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 en caso de venta a un tercero del inmueble arrendado, en lo referente a la *“tácita notificación”* del arrendatario contenida en el

contrato, por cuanto si bien existe una sentencia de vieja data de esta Sala, que resolvió un caso concreto que la avaló, la misma no puede tenerse como precedente para futuras situaciones jurídicas, ya que no viene a llenar ningún vacío legal en cuanto a la notificación en estos casos, aunado a que su aplicación deja sin efecto la norma contenida en el artículo 47 del Decreto con Fuerza y Rango de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, que a mi forma de entender ordena una **notificación expresa**.

Debe observarse que en el expediente consta telegrama del año 2009 mediante el cual se **notifica de forma cierta** al arrendatario, de la venta del inmueble arrendado, ocurrida en el año 2003, lo que con meridiana claridad evidencia el cumplimiento de lo estipulado en la norma en comentario por la parte arrendadora demandada, aplicable al caso por su especialidad, por lo que no puede tenerse como caduca la acción de retracto legal que le asiste al arrendatario, contada a partir de una **supuesta notificación tácita**.

De igual forma cabe señalar, que la notificación a que se contrae lo estatuido en el artículo 47 del Decreto con Fuerza y Rango de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, se debe entender como una **notificación cierta y expresa**, y no una **notificación tácita**, dado que dicha norma señala que el lapso para el ejercicio del derecho de retracto empezará a transcurrir dentro del plazo de cuarenta (40) días calendarios contados a partir de la **NOTIFICACIÓN CIERTA QUE DE LA NEGOCIACIÓN CELEBRADA DEBERÁ HACERLE EL ADQUIRIENTE.**

En consecuencia, considero que admitir lo contrario, sería colocar en clara desventaja a quien accede ante los órganos de administración de justicia solicitando tutela, lo que se traduce en un claro menoscabo del debido proceso y el derecho a la defensa, por un palmario desequilibrio procesal, al no mantener a las partes en igualdad de condiciones ante la ley, lo que deriva en una clara indefensión de los sujetos procesales, con la violación de los principios de expectativa plausible, confianza legítima, seguridad jurídica y estabilidad de criterio, en detrimento de una tutela judicial efectiva, por la violación de los artículos 12 y 15 del Código de Procedimiento Civil, y de los artículos 2, 26, 49 ordinal 1º y 257 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, por no cumplirse con una **NOTIFICACIÓN CIERTA QUE DE LA NEGOCIACIÓN CELEBRADA DEBERÁ**

HACERLE EL ADQUIRIENTE, violándose en consecuencia la doctrina de esta Sala de Casación Civil, reflejadas en sus fallos N° RC-011, de fecha 9 de febrero de 2010, expediente N° 2009-409, reiterada por la Sala Constitucional mediante fallo N° 827, del 5 de agosto de 2010, expediente N° 2010-0454; N° RC-647, de fecha 27 de octubre de 2016, expediente N° 2016-389; RC-577, de fecha 6 de octubre de 2016, expediente N° 2016-302, y RC-011, de fecha 9 de febrero de 2010, expediente N° 2009-409, referentes a la **VALIDEZ DE LA NOTIFICACIÓN**.

En este orden de ideas también cabe señalar, que la Sala Constitucional de este Tribunal Supremo de Justicia, en sentencia N° 937, del 13 de junio de 2011, expresó en torno a la notificación y la caducidad de la acción, lo siguiente:

*“...Así las cosas, esta Sala estima oportuno reiterar, que los órganos jurisdiccionales, en atención al principio pro actione y el (sic) derecho al (sic) acceso a la justicia, **no deben computar el lapso de caducidad de la acción, cuando se evidencie defecto en la notificación**, en el entendido de que los requisitos procesales deben ser interpretados en el sentido más favorable a la admisión de las pretensiones procesales. (s S.C 1867/2006, 772/2007, 1166/2009 y 165/2010 entre otras).*

En efecto, esta Sala en sentencia N° 1867, del 20 de octubre de 2006, (caso: Marianela Cristina Medina Añez) sostuvo lo siguiente:

*‘Ahora bien, **para que la caducidad pueda computarse válidamente es imprescindible que el recurrente haya sido correctamente notificado del acto que afecta sus derechos o intereses pues, de lo contrario, no comienza a transcurrir ningún lapso**. Ello por cuanto la consecuencia jurídica del transcurso del lapso de caducidad es sumamente grave: inadmisibilidad de la demanda...’.*

Por lo cual, para que empiece a transcurrir el **LAPSO DE CADUCIDAD DE LA ACCIÓN**, debe estar **CORRECTAMENTE NOTIFICADO** el interesado del acto que afecta sus derechos o intereses, sin lo cual no podría correr lapso alguno.

En consideración a todo lo precedentemente expuesto, es que no comparto la solución aportada al presente caso, y considero muy respetuosamente que debe ser revisada la postura de la Sala en cuanto al alcance que le pretende dar al concepto de **NOTIFICACIÓN CIERTA QUE DE LA NEGOCIACIÓN CELEBRADA DEBERÁ HACERLE EL ADQUIRIENTE**, señalada en el artículo 47 del Decreto con Fuerza y Rango de Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, y la señalada **NOTIFICACIÓN TÁCITA**.

En consecuencia, y por no estar de acuerdo con el fallo sometido a mi consideración en este caso, es por lo que muy respetuosamente *salvo mi voto*.

En Caracas, a la fecha de su discusión en Sala.

Presidente de la Sala-disidente,

YVÁN DARÍO BASTARDO FLORES

Vicepresidente-Ponente,

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.: N° AA20-C-2017-000141