



LA REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA
EN SU NOMBRE

EL TRIBUNAL SUPREMO DE JUSTICIA
SALA DE CASACIÓN CIVIL
ACCIDENTAL

Exp. 2017-000089

Magistrado Ponente: FRANCISCO RAMÓN VELÁZQUEZ ESTÉVEZ

En el juicio por retracto legal arrendaticio, seguido por la ciudadana **AIDA JUSTA NAZOA DE FERNÁNDEZ**, representada judicialmente por los abogados Ilva López Balza, Miriam Elena Gallegos y María Teresa Sánchez, contra el ciudadano **TIBOR MICHAEL RAMBOW FALCÓN**, representado judicialmente por el abogado José Luis Méndez La Fuente, Eduardo José Díaz Ayala, Miguel Roberto Febrero Spritzer y Arístides José Torres León, y **EMILIO DANIEL BEYLOUNE GONZÁLEZ**, representado judicialmente por los abogados Francia Cordero Machuca, José Massa González, Ana Teresa Argotti y Joel Leonardo Carnevali García; el Juzgado Superior Tercero en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, dictó sentencia el 9 de febrero del año 2015, mediante la cual declaró con lugar el recurso de apelación ejercido por la parte actora, revocó la sentencia, dictada por el Juzgado Sexto de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la misma Circunscripción Judicial, en fecha 12 de mayo de 2014, y declara con lugar la demanda de retracto legal arrendaticio, en consecuencia, declaró el derecho de la demandante a subrogarse en el lugar del primigenio adquirente (Emilio Daniel Beyloune González, cedulao bajo el N° V-16.460.834) del inmueble objeto del presente juicio.

Contra la preindicada decisión la parte demandada anunció recurso de casación, concluida la sustanciación y cumplidas las demás formalidades de ley, en fecha 10 de diciembre de 2015, esta Sala de Casación Civil dictó decisión declarando sin lugar el recurso de casación anunciado y formalizado por la parte demandada, condenándolos, en consecuencia, en las costas del recurso.

En fecha 23 de enero de 2017, se dio cuenta en esta Sala del recibo del presente expediente proveniente de la Sala Constitucional, y en fecha 3 de febrero de 2017, mediante acto público de insaculación, correspondió la ponencia al Magistrado **FRANCISCO RAMÓN VELÁSQUEZ ESTEVEZ**.

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.

Producidas las inhibiciones de las Magistrados Marisela Valentina Godoy Estaba y Guillermo Blanco Vázquez, mediante diligencias de fecha 17 de marzo de 2017, fundadas en haber emitido opinión en el presente asunto, fueron declaradas con lugar por autos de fecha 22 de marzo de 2017, cumpliéndose con la convocatoria correspondiente mediante auto de fecha 15 de mayo de 2017, se llamó a los Magistrados suplentes Ana Endrina Gómez Durán y Juan Pablo Torres Delgado.

Notificados los prenombrados Magistrados suplentes de su convocatoria, estos la aceptaron, en el orden nombrado, en fechas 29 de mayo y 1 de junio del presente año, respectivamente, para integrar la Sala Accidental, que se ocupará de fallar el recurso formalizado.

PUNTO PREVIO

Esta Sala de Casación Civil, dictó la sentencia N° 761 en fecha 10 de diciembre de 2015, mediante la cual declaró sin lugar el recurso de casación formalizado por la parte demandada.

La referida sentencia N° 761, fue anulada por la Sala Constitucional de este Tribunal Supremo de Justicia, mediante la sentencia N° 1158 de fecha 15 de diciembre de 2016, en la cual declaró ha lugar la solicitud de revisión interpuesta por el ciudadano Emilio Daniel Beyloune González, asistido por el abogado Jonathan Paul Varela, con base en los siguientes argumentos:

“...MOTIVACIÓN PARA DECIDIR

Tomando en cuenta las anteriores consideraciones, y luego de un análisis de los alegatos esgrimidos en la solicitud de revisión planteada, esta Sala para decidir observa que el hoy solicitante en revisión señala que “(...) *como se ve, la Sala de Casación Civil, pese a que evidenció de modo fehaciente que la arrendataria ocupaba solamente la planta alta del inmueble, y no su planta baja, le reconoció a la demandante, el derecho de retracto legal arrendaticio, contrariando así el artículo 49 del Decreto Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, que establece que no procede el retracto legal arrendaticio ‘... en los casos de enajenación o transferencia global de la propiedad del inmueble del cual forme (sic) parte la vivienda, oficina o local arrendado’. Al contrariar la Sala de Casación Civil en la sentencia objeto de revisión el mandato del expresado artículo 49, lesionó mis derechos de obtener una decisión fundada en derecho, lo que se encuentra inmerso en la tutela judicial efectiva. (...)*”.

Así las cosas, para decidir la Sala observa lo siguiente:

La presente solicitud de revisión versa sobre la decisión dictada, el 10 de diciembre de 2015, por la Sala de Casación Civil, sentencia N° RC-761, la cual resolvió el recurso de casación interpuesto por el ciudadano Emilio Daniel Beyloune González, declarándolo sin lugar, contra la decisión proferida, el 9 de febrero de 2015, por el Juzgado Superior Tercero en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, que revocó la decisión dictada en fecha 12 de mayo de 2014, por el Juzgado Sexto de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, declarando el derecho de la ciudadana Aida Justa Nazoa de Fernández a subrogarse en el lugar del primigenio adquirente (Emilio Daniel Beyloune González), en el juicio de retracto legal arrendaticio.

En relación al retracto legal arrendaticio, se encuentra ubicado en el artículo 49 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley N° 427 de Arrendamiento Inmobiliario publicado en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 36.845 de fecha 7 de diciembre de 1999, establece lo siguiente:

(...Omissis...)

Ahora bien, dicha ley fue derogada parcialmente por la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, publicada en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 6.053 de fecha 12

de noviembre de 2011, Extraordinario, estableciendo las reglas sobre este punto en el “*Título VI. De la Preferencia Ofertiva y el Retracto Legal. Capítulo I*”, no obstante, en el caso sub examine, **la venta de la totalidad del inmueble fue realizada el 20 de enero de 2005**, encontrándose vigente para esa fecha el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Arrendamiento Inmobiliario, por lo que no cabe duda, que la norma a ser aplicada es la prevista en el artículo 49 de dicha ley.

(...Omissis...)

En el caso *sub iudice*, la ciudadana Aida Justa Nazoa de Fernández es arrendataria de un inmueble constituido por la planta alta de la casa-quinta “Adelaida”, situada en la calle Caracas de la Urbanización (sic) Horizonte, Municipio (sic) Sucre del Estado (sic) Miranda, desde el año 1978, siendo el arrendador el ciudadano Tibor Michael Rambow Falcón, quien, en fecha 20 de enero de 2005, dio en venta al ciudadano Emilio Daniel Beyloune González la totalidad del inmueble, por lo que la arrendataria introduce una demanda por retracto legal, el cual fue declarado sin lugar en primera instancia, apelando de la misma, revocando dicha decisión el juzgado superior, declarando con lugar la apelación y el derecho de la ciudadana Aida Justa Nazoa de Fernández a subrogarse en el lugar del primigenio adquirente, es decir, el ciudadano Emilio Daniel Beyloune González.

Contra la mencionada sentencia del juzgado superior, la parte demandada anunció recurso de casación el cual fue declarado sin lugar en fecha 10 de diciembre de 2015, mediante sentencia N° RC-761, es por lo que hoy el ciudadano Emilio Daniel Beyloune González, solicita la presente revisión constitucional, en virtud de que, la Sala de Casación Civil declaró sin lugar la falta de aplicación del artículo 49 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, delatada por el hoy solicitante en revisión, señalando lo siguiente: “...*De acuerdo a lo precedentemente expuesto, se evidencia que efectivamente el juez de alzada no aplica el contenido del artículo 49 de la Ley del Decreto-Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, por cuanto no se cumple con los supuestos de hecho ahí previsto, ya que el inmueble arrendado a pesar de haber sido solo la planta alta del mismo, correspondía a su totalidad no estar dividido en locales o en unidades habitacionales, ni había pluralidad de arrendatarios, pues había una sola inquilina por casi cuarenta años, razón por la cual le correspondía a la ciudadana AIDA JUSTA NAZOA DE FERNÁNDEZ, el derecho de preferencia ofertiva, de la venta de la casa, en consecuencia, mal podría el juez de alzada haber aplicado el contenido del citado artículo, razón por la cual se declara la improcedencia de la denuncia bajo análisis, y así se decide...*”.

Ahora bien, se observa de las actas del presente expediente, que, en efecto, la parte demandada (Tibor Michael Rambow Falcón) vendió la totalidad del inmueble al hoy solicitante (Emilio Daniel Beyloune González), del cual el vendedor tenía (sic) arrendado solo la planta alta a la ciudadana Aida Justa Nazoa de Fernández, por lo que, de conformidad con lo establecido en el artículo 49 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, **el retracto legal arrendaticio no procede en los casos de enajenación o transferencia global de la propiedad del inmueble del cual forme parte la vivienda, oficina o local arrendado.**

Así las cosas, esta Sala ha establecido en reiteradas sentencias, que el retracto legal no opera cuando se enajena la globalidad del inmueble, del cual forma parte la planta alta de la casa-quinta “Adelaida”, puesto que la arrendataria ciudadana Aida Justa Nazoa de Fernández, no ocupa la totalidad del inmueble,

sino la planta alta del mismo, por lo que el derecho de la arrendataria ciudadana Aída Justa Nazoa de Fernández, para obtener la preferencia ofertiva como el retracto legal arrendaticio, *estaba referida única y exclusivamente a la parte del inmueble que ocupa en calidad de arrendataria, y no a la totalidad del mismo*, aun cuando el inmueble arrendado forme parte de esa globalidad, *por lo que era potestativo para el propietario disponer de la globalidad del inmueble para su enajenación, sin que mediara su obligación de reconocer la preferencia ofertiva de la arrendataria*, en virtud de lo establecido en el artículo 49 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios.

Es por lo antes expuesto, que resulta evidente para esta Sala que operaba la excepción prevista en el artículo 49 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios y por lo tanto no procede el retracto legal arrendaticio, quedando evidenciado el agravio al principio de la seguridad jurídica, ya que es la propia ley la que dispone la improcedencia del retracto legal para el supuesto de una enajenación global de la propiedad del inmueble del cual forme parte la vivienda, oficina o local objeto de arrendamiento, tal como sucedió en el caso de autos. En consecuencia, yerra la Sala de Casación Civil al no declarar la falta de aplicación del mencionado artículo, ya que en efecto, la arrendataria no ocupaba la totalidad del inmueble vendido, solo la planta alta, por lo que el arrendador no estaba obligado a hacerle el ofrecimiento de venta de la globalidad del inmueble, precisamente porque la prelación o preferencia está referida al inmueble que ocupa el arrendatario con tal carácter y no a la totalidad del mismo, que fue objeto de venta, aun (sic) cuando el inmueble arrendado forme parte de esa globalidad, lo que conduce indefectiblemente a declarar ha lugar la presente solicitud de revisión constitucional contra la sentencia proferida por la Sala de Casación Civil, de fecha 10 de diciembre de 2015, sentencia N° RC-761. Así se decide.

Finalmente, la Sala quiere precisar que la ciudadana Aida Justa Nazoa de Fernández, en su condición de arrendataria de la planta alta de la casa-quinta “Adelaida”, continúa detentando los derechos que como arrendataria se encuentra establecido en el contrato de arrendamiento primigenio, pues el nuevo adquirente, es decir, el ciudadano Emilio Daniel Beyloune González, y solicitante de la presente revisión constitucional, se subroga en la posición del arrendador, lo cual no implica la extinción del contrato de arrendamiento, al contrario, se le debe respetar el derecho que como arrendataria posee la ciudadana Aida Nazoa de Fernández, hasta que, por las causales establecidas en la ley, se extinga su contrato. Así se decide.

V

DECISIÓN

Por las razones expuestas, esta Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, administrando justicia en nombre de la República, por autoridad de la Ley (sic), declara **HA LUGAR** la solicitud de revisión presentada por el ciudadano **EMILIO DANIEL BEYLOUNE GÓNZALEZ**, de la sentencia dictada el 10 de diciembre de 2015, por la Sala de Casación Civil de este Máximo Tribunal. En consecuencia se **REVOCA** el referido fallo y se ordena dictar nueva decisión conforme a los parámetros establecidos en la presente decisión...”. (Negrillas, mayúsculas y subrayado del texto).

Del texto transcrito de la sentencia dictada por la Sala Constitucional, se infiere claramente que la solicitud de revisión está sustentada en que la Sala de Casación Civil, aún cuando evidenció que la arrendataria ocupaba solamente la planta alta del inmueble objeto del presente juicio, y no su planta baja, le reconoció a la demandante, el derecho de retracto legal arrendaticio, contrariando de esta forma el artículo 49 del Decreto Ley de Arrendamientos.

Con fundamento en dicho dispositivo, esta Sala de Casación Civil pasa a conocer del asunto y en acatamiento a la sentencia N° 1158, dictada en fecha 15 de diciembre de 2016 por la Sala Constitucional de este Tribunal Supremo de Justicia, dicta el siguiente pronunciamiento:

RECURSO POR DEFECTO DE ACTIVIDAD

Ú N I C A

Con fundamento en el artículo 313 ordinal 2° del Código de Procedimiento Civil, en concordancia con el artículo 320 en su cuarto aparte *eiusdem*, se denuncia la infracción de los artículos 243 ordinal 5°, 267 encabezamiento y 269 *ibidem*.

Por vía de fundamentación, el formalizante alega textualmente lo siguiente:

“...Bien sabido es que la perención de la instancia es una figura considerada como de orden público procesal, por cuanto opera de pleno y mero Derecho (art 269) extinguiendo procesos de los cuales las partes se han desinteresado manifiestamente, al no instar apropiadamente las causas y, como ha señalado la Sala Civil: (...)

En el aspecto procesal, siendo atendible de manera libre el recurso que se ejerza contra un pronunciamiento acerca de la perención, le correspondía a la recurrida resolver el tema reiterada o recidivamente (sic) propuesto como consta en la transcripción, pasando a formar partes del principio dispositivo que lo obligaba a resolver el punto; que -además se recuerda- es orden Público (sic). Esto también como obligación derivada del efecto devolutivo de la obligación, que expresamente la recurrida comprendió como bien ejercitada y escuchada contra el dilatado auto del Juez (sic) de la causa (folio 355, emitido -como si fuera poco- un año después de consumada y solicitada la declaratoria de perención). Señalamos enfáticamente, que el apelante para estos casos, no “se conforma” jamás, ya que el expediente debe ser remitido *ipso facto* y no hay que señalar ni sacar copia alguna.

(...Omissis...)

Finalmente, el tema de la perención se levantó de manera incidental ante el tribunal de la Causa (sic), como consta en la decisión referida por la recurrida y que corre al folio 355. La inactividad de la parte actora se produjo entre 27 de junio de 2011 y el 28 de junio de 2012, cuando el Tribunal (sic) de la Causa (sic), morosamente no procedió a admitir las pruebas promovidas en su oportunidad y **nadie impulsó el proceso en el indicado período de un (1) año**. En esa fase interlocutoria corrió en efecto, la perención, por cuanto en contrario, no corre es después de *vista la causa* (art 267). Lo cual se puntualizo (sic) y aclaró de la manera siguiente:

(...Omissis...)

De todas y con base en los sólidos criterios expuestos, la recurrida debió:

- 1.- proceder a conocer de las múltiples solicitudes de declaración de consumación de la perención de la instancia en este juicio, conforme al mandato del artículo 243, ordinal 5° (principio dispositivo) y 269 denunciado.
- 2.- como estuvo perfectamente al tanto de la circunstancia bajo la cual se invocó el acaecimiento de la perención durante la instrucción de la causa, por la demora del Tribunal (sic) *a quo* en admitir las pruebas, como se dijo entre 27 de junio de 2011 y el 28 de junio de 2012, ello era una situación interlocutoria y no un evento acaecido después de *vistos* o en estado de dictar sentencia definitiva, por lo cual debería haber declarado la consumación de la perención, de manera que interpretó mal el artículo 267 encabezamiento; y.
- 3.- finalmente el tema de la perención es de Orden (sic) Público (sic) con efecto procesal, constatable y declarable de oficio, sin necesidad de intervención de parte (ex art. 269), por lo cual habiendo tenido perfecto conocimiento de la situación, como se detecta de la relación de los hechos que se transcribió, ha debido hacer uso de la facultad oficiosa y *nomofilactica* que le concede el artículo 320, cuando aparte del Código de Procedimiento Civil, sin que se entienda que existe en cabeza del juzgador un margen de discrecionalidad para el decreto de la misma, ya que la sanción debe ser dictada tan pronto se constate la condición objetiva (sic) (...)

De la manera antes referida es de manifiesto, obvio y sobretodo claro, que el proceder de la recurrida al no atender el tema de la perención levantado de manera insistente, múltiple y continuada en primera instancia y de lo cual se percató con claridad, ha menoscabado el derecho a la defensa, al declarar que esta parte formalizante *se conformó* como un fallo contrario al orden público, debidamente recurrido y admitida la apelación en su contra, por lo cual se solicita a la Sala de Casación Civil, se sirva de anular el fallo y además declarar DE OFICIO, como le señala el acaecimiento de la perención de la instancia, o sea la extinción del proceso al cual concurrimos...”.

Para decidir, la Sala observa:

El formalizante alega que el juez de alzada incurrió en la infracción de los artículos 243 ordinal 5°, 267 encabezamiento y 269 todos del Código de Procedimiento Civil, por no haber declarado la perención de la instancia, la cual ocurrió a su decir “...*por la demora del*

Tribunal (sic) a quo en admitir las pruebas, como se dijo entre 27 de junio de 2011 y el 28 de junio de 2012...”.

Para verificar las aseveraciones expuestas por el formalizante, la Sala pasa a examinar las actas del expediente:

El formalizante hace alusión a la fase de promoción de pruebas fue en la que a su decir se verificó la perención entre los días 27 de junio de 2011 y el 28 de junio de 2012. Al respecto se evidencia:

Por auto de fecha 22 de julio de 2005, el Juzgado Cuarto de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, se inadmite la demanda. (ff. 35 y vto).

La apoderado judicial de la parte actora ejerció recuso de apelación mediante diligencia de fecha 2 de julio de 2015, del auto del dictado por el *a quo*. (f. 36 de la 1ª pieza del expediente).

El Juzgado Superior Noveno en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, mediante decisión de fecha 9 de febrero de 2006, se declaró con lugar la apelación y se ordena la admisión de la demanda.(ff. 51 al 57 de la 1ª pieza del expediente).

Por auto de fecha 25 de mayo de 2006, el Juzgado Sexto de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, admitió la demanda, y ordena el emplazamiento de la parte demandada para que dé contestación a la demanda. (ff. 64 de la 2ª pieza del expediente).

En fecha 23 de abril de 2008, la parte demandante reformó el libelo de la demanda. (ff. 116 al 119 de la 2ª pieza del expediente).

Por auto de fecha 23 de mayo de 2008, el Juzgado Sexto de Primera Instancia en lo Civil Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, admitió la reforma de la demanda. (ff. 139 de la 2ª pieza del expediente).

En fecha 15 de julio de 2009, la parte demandada se da por notificada. (ff. 174 de la 2ª pieza del expediente).

En fecha 4 de julio de 2009, la parte demandada procedió a consignar escrito de contestación a la demanda. (ff. 187 al 188 y 190 al 203 de la 2ª pieza del expediente).

En fecha 2 de octubre de 2009, la parte actora, consigna escrito de promoción de pruebas. (ff. 268 al 269 de la 2ª pieza del expediente).

Por auto de fecha 13 de octubre de 2009, el juzgado *a quo* ordenó la reposición de la causa al estado de que se agreguen nuevamente las pruebas a los autos, por cuanto las mismas habían sido agregadas extemporáneamente a los autos. (ff.273 de la 2ª pieza del expediente).

El 5 de octubre de 2009, la parte demandada consigna escrito de promoción de pruebas. (ff. Del 275 al 277 de la 2ª pieza del expediente).

Mediante diligencia de fecha 27 de enero de 2010, la apoderada judicial de la parte actora, solicita pronunciamiento por parte del juez, estando paralizado el juicio desde el auto de fecha 13 de octubre de 2009, del cual se da por notificada y solicita que se le notifique a la parte demandada. (ff. 289 de la 2ª pieza del expediente).

Mediante auto de fecha 25 de febrero de 2010, el Juzgado Sexto Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, ordena notificar a la parte demandada de conformidad con lo previsto en el artículo 233 del Código de Procedimiento Civil, que a partir de la fecha en que se dé por notificada comenzará a correr el lapso para la continuidad del juicio. (ff. 293 de la 2ª pieza del expediente).

Mediante diligencia de la parte actora de fecha 25 de febrero de 2010, se solicita al tribunal proveer lo conducente para que se le notifique a la parte demandada a fin de que se continúe con el presente juicio. (ff. 297 de la 2ª pieza del expediente).

Mediante diligencia de fecha 21 de abril de 2010, el codemandado Emilio Daniel Beylone González, solicita copia certificada. (ff. 319 de la 2ª pieza del expediente).

Mediante auto de fecha 14 de junio de 2010, Juzgado Sexto de Primera Instancia en lo Civil Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, se aboca al conocimiento de la causa. (ff. 327 de la 2ª pieza del expediente).

En fecha 1 de octubre de 2010, la parte demandada mediante diligencia, procede a dar cumplimiento a lo previsto en el auto de fecha 13 de octubre de 2010 (sic). (ff. 330 de la 2ª pieza del expediente).

Por diligencia de fecha 26 de enero de 2011, el codemandado Arístides Tone León se da por notificado del auto de fecha 13 de octubre de 2009. (ff. 332 de la 2ª pieza del expediente).

Posteriormente, en fecha 28 de junio de 2012, el apoderado judicial de la parte demandada solicita se declare la perención de la instancia de conformidad con el artículo 267 del Código de Procedimiento Civil. (ff. 335 de la 2ª pieza del expediente).

En fecha 2 de octubre de 2012, el apoderado judicial de la parte demandada solicitó se declarara la perención de la instancia, estas diligencias fueron repetidas en las fechas 24 de enero de 2013.

En fecha 19 de marzo de 2013, la parte actora solicita al tribunal que no declare la perención de la instancia, y que además proceda a la admisión de las pruebas. (ff. 350 y vto. de la 2ª pieza del expediente).

En fecha 2 de abril de 2013, la parte demandada solicita nuevamente que se declare la perención de la instancia. (ff. 352 de la 2ª pieza del expediente).

Por auto de fecha 4 de junio de 2013, el Juzgado Sexto de Primera Instancia en lo Civil Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, admite las pruebas y ordena proceder a la evacuación de las pruebas. (ff. 355 y 356 de la 2ª pieza del expediente).

El Juzgado Sexto de Primera Instancia en lo Civil Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, dictó decisión de fecha 12 de

mayo de 2014, mediante la cual se declaró sin lugar la demanda. (ff. 435 al 451 de la 2ª pieza del expediente).

Mediante diligencia de fecha 11 de junio de 2014, la parte actora ejerció recurso de apelación. (ff. 453 de la 2ª pieza del expediente).

El Juzgado Superior Tercero en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, dictó decisión en fecha 9 de febrero de 2015, mediante la cual declaró con lugar la demanda.

Luego del examen de las actas que constan en el expediente, la Sala pudo precisar que el lapso que transcurrió entre los días 27 de junio de 2011 y el 28 de junio de 2012, no es imputable a la parte actora, pues durante el mismo, se estaba en la espera de que el juez de la causa se pronunciara respecto de la admisión de las pruebas, que fueron promovidas por las partes, razón por la cual no era posible la declaratoria de la perención prevista en el artículo 267 del Código de Procedimiento Civil.

De manera que no es posible castigar a las partes por inactividad de los jueces, ya que tal figura jurídica fue creada por el legislador con fundamento en el castigo de las partes por inactividad o inercia procesal, en consecuencia, mal podría el juez de alzada declarar la perención de la instancia cuando las partes estaban a la espera de la admisión o no de las pruebas.

En consecuencia y de acuerdo a los razonamientos precedentemente expuestos se declara la improcedencia de la denuncia por infracción de los artículos 243 ordinal 5º, 267 encabezamientos y 269 del Código de Procedimiento Civil.

RECURSO DE CASACIÓN POR INFRACCIÓN DE LEY

Ú N I C A

Con fundamento en el artículo 313 ordinal 2º del Código de Procedimiento Civil, se denuncia la infracción del artículo 49 del Decreto Ley de Arrendamientos Inmobiliarios

publicado en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela del 7 de diciembre de 1999, N° 36.845, por incurrir en el vicio de falta de aplicación del mismo.

En el escrito de formalización el recurrente afirmó, para fundamentar su delación textualmente lo siguiente:

“...La recurrida ignoró, desdeño e inaplicó aviesamente (sic) la terminante disposición del artículo 49 de la Ley de arrendamientos (sic) Inmobiliarios denunciados:

(...Omissis...)

La recurrida se percató, sin duda alguna, que el objeto del retracto, el inmueble llamado: (...), es una casa bi-familiar (sic del título supletorio, folio 131 del expediente, producido por la parte actora), **no regida por la Ley de Propiedad Horizontal**; o sea un inmueble INDIVISIBLE. La condición física de ese inmueble conlleva a la improcedencia del retracto legal arrendaticio, sin embargo, sentimentalmente, en un arrebató principista, o en un acto mediante el cual consideró hacer *justicia* - a su modo de ver las cosas, el juez de la recurrida optó por desaplicar sin *ambajes, la expresa y taxativa disposición legal, en pro* de un principio que no le corresponde al poder judicial tener en consideración cuando resuelve un caso concreto. Se repite: el Poder Judicial Administra (sic) Justicia (sic), es DE CONFORMIDAD CON LA LEY. Y así ha sido dicho.

(...Omissis...)

Ante los hechos fijados por las partes en sus diversas posiciones y la comprensión de los mismos por la recurrida, no quedaba sino la desestimación de la acción con la simple aplicación de la Ley (sic) Vigente (sic) para el momento de la interposición de la demanda y el acaecimiento de los hechos, que no es otra que el artículo 49 del Decreto-Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, Publicado en la GACETA OFICIAL DE LA REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA del 07-12-1999, N° 36.845, donde se subsumen los hechos debatidos en proceso con irrefutable e innegable claridad.

Se precisa la denuncia señalando que el artículo 49 del Decreto-Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, Publicado en la GACETA OFICIAL DE LA REPÚBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA del 07-12-1999, N° 36.845, vigente a partir del año 2000 y por consiguiente para la fecha de interposición de la demanda (2006) y el momento en que los hechos del juicio acaecieron (la venta a retraerse se protocolizó el 28/ 12/ 2004), era la precisa norma aplicable al caso, por ser objeto de la demanda de retracto legal arrendaticio una casa adaptada al uso bi-familiar lo cual consta acreditado de varias maneras en los autos; a dicha preceptiva le fue flagrantemente negada su aplicación y vigencia temporal para el caos, dando preferencia, se insiste, a la consideración personal del juez, de principios que corresponde al Estado Venezolano dar satisfacción; no a un operador de Justicia (sic), quien simplemente debió aplicar la Ley (sic) pertinente y que temporalmente regía para este caso concreto, o sea el delatado artículo 49, conforme al artículo 3 del Código de procedimiento Civil.

El resultado es trascendente frente al dispositivo del fallo: si como aconteció con la sentencia de primera Instancia (sic), hubiesen sido acatadas y aplicadas

las reglas antes referidas la decisión hubiese consistido, pura y simplemente en la desestimación de la demanda, por lo cual la formalización impetra (sic) se ha pronunciada la nulidad del fallo atacado...”. (Negrillas y mayúsculas del texto).

Para decidir, la Sala observa:

Alega el formalizante que el juez de alzada incurrió en la falta de aplicación del artículo 49 del Decreto-Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, publicado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela del 7 de diciembre de 1999, N° 36.845, vigente a partir del año 2000, por tanto que el juez de alzada incurrió en la falta de aplicación del mismo, indica que se trata de una vivienda bi-familiar y por eso debía aplicarse dicha disposición legal.

Agrega el recurrente en casación que la recurrida evidenció que el inmueble, objeto del retracto, “...es una casa bi-familiar (sic del título supletorio, folio 131 del expediente, producido por la parte actora)...”, por lo tanto, no se encuentra regida por la Ley de Propiedad Horizontal; o sea un inmueble indivisible, por consiguiente, su estructura conlleva a la improcedencia del retracto legal arrendaticio, sin embargo, el juez de la recurrida optó por desaplicar la mencionada disposición legal, aun cuando de acuerdo a los hechos establecidos, lo correcto en derecho era desestimar la acción, a los fines de aplicar la ley vigente, para la fecha de la interposición de la demanda y el acaecimiento de los hechos, lo cual se corresponde con el artículo 49 del Decreto-Ley de Arrendamientos Inmobiliarios (derogado).

Respecto del vicio de falta de aplicación de una norma, reiteradamente esta Sala ha sostenido que se configura cuando el juez no emplea una norma jurídica, expresa, vigente, aplicable y subsumible, la cual resulta idónea para la resolución de la controversia planteada, dando lugar a una sentencia injusta y suceptible de nulidad, pues de haberla aplicado cambiaría esencialmente el dispositivo en la sentencia. (Ver sentencia N° 494 de fecha 21 de julio de 2008, caso: Ana Faustina Arteaga y otras, contra Modesta Reyes y otros).

Ahora bien, a los efectos del estudio de la presente denuncia, se hace necesario, transcribir el artículo cuya falta de aplicación se delata:

“...El retracto legal arrendaticio no procederá en los casos de enajenación o transferencia global de la propiedad del inmueble del cual forma parte la vivienda, oficina o local arrendado...”.

A los efectos de resolver la presente denuncia, es menester revisar lo establecido por la recurrida, la cual se pronunció en los siguientes términos:

“...Al respecto esta Alzada (sic) observa:

El artículo 49 del Decreto-Ley de Arrendamientos Inmobiliarios prescribe lo siguiente:

“El retracto legal arrendaticio no procederá en los casos de enajenación o transferencia global de la propiedad del inmueble del cual forma parte la vivienda, oficina o local arrendado”

La Sala Constitucional de nuestro Alto Tribunal de la República respecto a esa norma ha venido sosteniendo, como lo hizo en sentencia del 16 de diciembre de 2005 (Sent. No. 5121, Exp. N° 03-2212), que la misma constituye una excepción a la oferta preferente del bien y al derecho que tiene el arrendatario de subrogarse en el lugar de quien adquiere el inmueble.

Asimismo, la Sala Constitucional estableció lo siguiente:

“(...) la Sala estima que el retracto legal, tal como lo establece el legislador no opera cuando se enajena la globalidad del inmueble, del cual forma parte el local arrendado, puesto que el arrendatario en este caso, no ocupa la totalidad del inmueble, sino parte de éste. De admitirse lo contrario, supondría un perjuicio para el arrendador, quien se vería obstaculizado de enajenar el inmueble -de forma global-, por la obligación que tendrá de ofertar los locales que conforman éste a todos los arrendatarios que los ocupan (...)” (sic) (Sent. No. 5121 del 16/12/2005, Exp. N° 03-2212)

Ahora bien, en el caso que se plantea en el presente proceso, existen algunos elementos y situaciones puntuales que lo diferencian del anterior supuesto de hecho analizado por nuestra eximia Sala Constitucional.

En primer lugar, el caso de autos trata de un retracto legal arrendaticio, alusivo a un inmueble para vivienda el cual lo ocupa como arrendataria la ciudadana AIDA JUSTA NAZOA DE FERNÁNDEZ durante más de Treinta (sic) y Seis (sic) (36) años, o sea, desde el año 1978 hasta la actualidad, cuya casa fue vendida sin que se le otorgara preferencia ofertiva para la adquisición del bien.

La representación de los codemandados, niega el derecho a la arrendataria sobre la base de dos argumentos puntuales que serán objeto de análisis conjunto: I) Que la ciudadana AIDA JUSTA NAZOA DE FERNÁNDEZ ocupaba como arrendataria única y exclusivamente la planta Alta de la Quinta (sic) Adelaida desde el año 1978 y que la Planta (sic) Baja (sic) la ocupaba el ciudadano EMILIO DANIEL BEYLOUNE GONZÁLEZ (el comprador), por lo que había imposibilidad de la demandante de sustituirse en igualdad de condiciones de quien adquirió el inmueble; II) Que hubo una enajenación global del inmueble del cual forma parte la Planta (sic) Alta (sic).

En relación con ese primer argumento, este Tribunal (sic) observa que de ser compartida la referida alegación (I) esgrimida por la representación del codemandado TIBOR MICHAEL RAMBOW FALCÓN (vendedor) para no otorgar la preferencia ofertiva a AIDA JUSTA NAZOA DE FERNÁNDEZ por ocupar la Parte (sic) Alta (sic) de la casa, significaría convalidar la violación

a esta última de su Derecho (sic) de Igualdad (sic) consagrado en el artículo 21 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, puesto que, de acuerdo a lo señalado en la contestación a la demanda, el antiguo propietario de la Quinta (sic) Adelaida vendió todo el inmueble globalmente a una persona distinta, o sea, a EMILIO DANIEL BEYLOUNE GONZÁLEZ (comprador-codemandado), inquilino de la Planta (sic) Baja (sic) (según su dicho y sin prueba que lo acredite), quien al momento de la compraventa contaba con 21 años de edad, de acuerdo a copia de cédula de identidad que acredita su edad (folio 363), en detrimento de la otra arrendataria con más de Treinta (sic) y Seis (sic) (36) años, quien ocupa la Parte (sic) Alta (sic) de la casa. De manera que, se desconoce el criterio que privó para que el propietario escogiera vender al supuesto arrendatario de la Planta (sic) Baja (sic), quien debía tener menor tiempo que la otra arrendataria en la casa dada su edad de 21 años.

Sin embargo, ese hecho trascendental en que fundamenta TIBOR MICHAEL RAMBOW FALCÓN la improcedencia del retracto, es decir, que la actora no era la única inquilina de la Quinta (sic) Adelaida, sino que existía otro arrendatario, como era EMILIO DANIEL BEYLOUNE GONZÁLEZ, a quien vendió el referido inmueble, por lo cual carecía de legitimidad para subrogarse, no fue demostrado en el curso del proceso.

En efecto, el codemandado TIBOR MICHAEL RAMBOW FALCÓN, no produjo con su contestación a la demanda (del 11/08/2009), ni en su escrito de pruebas (del 05/10/2009), instrumento o medio de prueba alguno que acreditara su alegación de que el comprador EMILIO DANIEL BEYLOUNE GONZÁLEZ hubiese sido su inquilino, o que éste (sic) u otras personas hubiesen estado ocupando como arrendatarios la Planta (sic) Baja (sic) de la Quinta (sic) Adelaida. De ahí, que la argumentación esgrimida por el mencionado codemandado para no otorgar la preferencia ofertiva a la arrendataria demandante carece de sustento probatorio y debe desestimarse.

De modo tal, que en el presente caso, de acuerdo a lo antes señalado, existen elementos que lo diferencia del supuesto analizado por nuestra eximia Sala Constitucional en la citada sentencia del 16 de diciembre de 2005 (Sent. No. 5121), puesto que aquí, en este proceso, el propietario no se encontraba obstaculizado de enajenar el inmueble por diversidad de arrendatarios ocupándolo, ya que en el lugar, o sea, en la Quinta (sic) Adelaida, solamente habitaba como arrendataria la ciudadana AIDA JUSTA NAZOA DE FERNÁNDEZ desde el año 1978, quien encontrándose solvente en el pago de las pensiones de arrendamiento, legal y moralmente merecía que se le hubiese respetado su derecho a la preferencia ofertiva para adquirir el inmueble.

Este Tribunal (sic) considera, que situación distinta se presentaría si el inmueble hubiese estado dividido en una diversidad de locales o diferentes unidades habitacionales ocupadas por distintos arrendatarios, lo que conllevaría un perjuicio para el arrendador al momento de la enajenación del bien, por la obligación que tendría de ofertar a cada uno de los ocupantes los locales o viviendas integradas al inmueble, y tal no es el caso que se deriva de las actas procesales.

Sin embargo, en el caso de autos, el bien inmueble objeto de la pretensión lo constituye una casa con dos plantas: (i) La Alta (sic), ocupada como arrendataria por la ciudadana AIDA JUSTA NAZOA DE FERNANDEZ (sic) por más de treinta y seis (36) años (ii) y la Baja (sic) desocupada, no desprendiéndose ningún perjuicio o dificultad en contra del propietario para otorgar el derecho de preferencia ofertiva a su única inquilina ocupante del

inmueble, desconociendo esta Alzada (sic) las razones que privaron para que el propietario no ofreciese en venta la Quinta (sic) Adelaida a su única ocupante, en detrimento del derecho de ésta (sic) a una vivienda digna, ya que no operaba el supuesto de transferencia global alegado por los codemandados.

Y el Estado venezolano es el garante del disfrute pleno de todos los derechos fundamentales inherentes a la vida humana, entre ellos el derecho a una vivienda digna, lo que requiere del esfuerzo mancomunado de los entes y órganos del Estado, Autoridades (sic), instituciones y Gobierno (sic), del cual no escapan los administradores de Justicia (sic), máxime ante la situación actual de escasez de vivienda que existe en nuestro país y actuaciones especulativas y caprichosas de algunos propietarios, quienes se aprovechan de la falta de regulaciones, de controles efectivos y de las debilidades del sistema inquilinario, en detrimento de arrendatarios y de las personas que carecen de un techo para ellas y sus familias.

Como bien fue señalado con antelación, en el caso sub-iudice, no observa esta Alzada (sic) que existiera dificultad alguna para que el propietario enajenara la Quinta (sic) Adelaida en favor de su inquilina, puesto que en autos consta que la única arrendataria existente en la casa, en una de sus dos plantas, lo era, y lo es, la ciudadana AIDA JUSTA NAZOA DE FERNÁNDEZ desde el año 1978, a quien perfectamente se le pudo otorgar la preferencia ofertiva, ya que no existía, de acuerdo a los autos, ningún impedimento legal para ello, y menos aún cuando la inquilina tenía un grueso número de años abonando a favor de su arrendadora los montos de las pensiones locativas, demostrando en autos su solvencia en el pago del arriendo.

De ahí que, conforme a lo antes determinado, este Tribunal (sic) en resguardo de los principios y valores consagrados en los artículos 26 y 257 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela y en defensa de los Derechos (sic) que el Decreto-Ley de Arrendamientos Inmobiliarios establece en protección de los arrendatarios en los artículos 7 y 48, considera procedente la demanda de retracto legal arrendaticio al no habersele hecho a la arrendataria AIDA JUSTA NAZOA DE FERNÁNDEZ la notificación de oferta de venta de la casa por ella ocupada, por lo que deberá ordenarse la respectiva subrogación del arrendatario (en la mismas condiciones estipuladas en el instrumento traslativo de la propiedad) en el lugar de quien adquirió el inmueble (EMILIO DANIEL BEYLOUNE GONZÁLEZ) a través del título protocolizado por ante el Registro Inmobiliario del Primer Circuito del Municipio Sucre del Estado (sic) Miranda el 20 de enero de 2005, bajo el Número (sic) 41, Tomo (sic) 5, Protocolo (sic) Primero (sic), constituido por la parcela de terreno y la Casa-Quinta (sic) "ADELAIDA", identificada ab-initio. Asimismo, en el dispositivo de la presente sentencia se establecerá que una vez que quede definitivamente firme el fallo, la parte actora deberá consignar por ante el Tribunal (sic) de la Causa (sic) el mismo monto del precio estipulado en el mencionado documento, el cual asciende a Ciento (sic) Veintiséis (sic) Millones (sic) de los antiguos bolívares (Bs. 126.000.000,00), que hoy equivalen a Ciento (sic) Veintiséis (sic) Mil (sic) bolívares (Bs.F. 126.000,00), a los fines de lo previsto en el artículo 531 del Código de Procedimiento Civil.

En consecuencia, con base en lo establecido en las motivaciones anteriores, la demanda de retracto legal arrendaticio incoada por la ciudadana AIDA JUSTA NAZOA DE FERNÁNDEZ en contra de los ciudadanos TIBOR MICHAEL RAMBOW FALCÓN y EMILIO DANIEL BEYLOUNE GONZALEZ, ha de prosperar en Derecho (sic), debiendo condenársele en costas generales a la

parte demandada perdidosa, de conformidad con el artículo 274 del Código de Procedimiento Civil. Queda revocada la sentencia dictada el 12 de mayo de 2014 por el Juzgado Sexto de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas y se declara con lugar la apelación de la parte actora, no produciéndose imposición de costas dada la naturaleza de la decisión...”.

De la precedente transcripción de la sentencia recurrida se evidencia que el juez de alzada precisó, que en el caso *sub iudice*, se trata de una demanda por retracto legal arrendaticio, en relación con un inmueble para vivienda el cual lo ocupa como arrendataria la ciudadana Aida Justa Nazoa de Fernández, durante más de treinta y nueve (39) años, o sea, desde el año 1978 hasta la actualidad, cuya casa fue vendida sin que se le otorgara preferencia ofertiva para la adquisición del bien; asimismo, destaca que el argumento fundamental, del ciudadano Tibor Michael Rambow Falcón, para sustentar la improcedencia del retracto, es que la actora no es la única inquilina de la quinta Adelaida, sino que existía otro arrendatario, como era Emilio Daniel Beyloune González, a quien vendió el referido inmueble, por lo cual carecía de legitimidad para subrogarse, lo cual no fue demostrado en el curso del proceso.

Asimismo, se desprende de la anterior transcripción, que el juez de alzada sostuvo que la “...*Quinta (sic) Adelaida, estaba habitada (en la planta alta) solamente por la ciudadana Aida Justa Nazoa de Fernández desde el año 1978, como arrendataria, la cual se encontraba solvente en el pago de las pensiones de arrendamiento, por consiguiente, señala que legal y moralmente merecía que se le hubiese respetado su derecho a la preferencia ofertiva para adquirir el inmueble, el cual está conformado por dos plantas, encontrándose la planta baja desocupada, por consiguiente, no se verifica ningún perjuicio o dificultad en contra del propietario para otorgar el derecho de preferencia ofertiva a su única inquilina ocupante del inmueble, observándose que sin mediar razón alguna, el propietario no ofreció en venta la Quinta (sic) Adelaida a su única ocupante...*”.

Finalmente, concluye el juez de la recurrida, que no se cumplen con los supuestos de hecho previstos en el artículo 49 Decreto-Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, y por tal razón declara: “...*en resguardo de los principios y valores consagrados en los artículos 26 y 257 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela y en defensa de los*

Derechos (sic) que el Decreto-Ley de Arrendamientos Inmobiliarios establece en protección de los arrendatarios en los artículos 7 y 48, considera procedente la demanda de retracto legal arrendaticio al no habersele hecho a la arrendataria AIDA JUSTA NAZOA DE FERNÁNDEZ la notificación de oferta de venta de la casa por ella ocupada, por lo que deberá ordenarse la respectiva subrogación del arrendatario (en la mismas condiciones estipuladas en el instrumento traslativo de la propiedad) en el lugar de quien adquirió el inmueble (EMILIO DANIEL BEYLOUNE GONZÁLEZ)...”.

En relación con el retracto legal arrendaticio, se encuentra regulado por el artículo 49 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley N° 427 de Arrendamiento Inmobiliario publicado en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela N° 36.845 de fecha 7 de diciembre de 1999, estableciendo lo siguiente:

*“...El retracto legal arrendaticio **no procederá en los casos de enajenación o transferencia global de la propiedad del inmueble del cual forma parte la vivienda, oficina o local arrendado...**”.*

Ahora bien, dicha ley fue derogada parcialmente por la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, publicada en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 6.053 de fecha 12 de noviembre de 2011, Extraordinario, no obstante, en el caso bajo estudio, fue realizada la totalidad de la venta del inmueble el 20 de enero de 2005, encontrándose vigente para esa fecha el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Arrendamiento Inmobiliario, por lo que la norma a ser aplicada es la prevista en el artículo 49 de dicha ley.

En lo que respeta al retracto legal, la Sala Constitucional en sentencia N° 5121, de fecha 16 de diciembre de 2005, expediente N° 03-2212, caso Calzados París S.R.L., estableció lo siguiente: “...la Sala estima que el retracto legal, tal como lo establece el legislador no opera cuando se enajena la globalidad del inmueble, del cual forma parte el local arrendado, puesto que el arrendatario en este caso, no ocupa la totalidad del inmueble, sino parte de este. De admitirse lo contrario, supondría un perjuicio para el arrendador, quien se vería obstaculizado de enajenar el inmueble -de forma global-, por la obligación que tendrá de ofertar los locales que conforman este a todos los arrendatarios que los ocupan...”.

Criterio que fue ratificado por esa misma Sala en sentencia N° 1.667, de fecha 27 de noviembre del 2014, expediente N° 14-1111, caso Conrado Marín Marín, en el que se estableció:

“...En este sentido, conviene señalar lo previsto en los artículos 43 y 49 de la Decreto Ley de Arrendamientos Inmobiliarios:

Artículo 43: “El retracto legal arrendaticio es el derecho que tiene el arrendatario de subrogarse, en las mismas condiciones estipuladas en el instrumento traslativo de la propiedad, en el lugar de quien adquiere el inmueble arrendado por cualquier acto que comporte la transmisión del derecho de propiedad. Para ejercer este derecho, el arrendatario debe cumplir con las condiciones establecidas en el artículo anterior”.

Artículo 49: “El retracto legal arrendaticio no procederá en los casos de enajenación o transferencia global de la propiedad del inmueble del cual forme parte la vivienda, oficina o local arrendado”.

De modo que de acuerdo con la disposición supra transcrita, el derecho de retracto legal arrendaticio resulta una consecuencia de la preferencia ofertiva que tiene el arrendatario, por no haber sido efectuada conforme a derecho la transmisión de la propiedad, lo que hace que ambas figuras, aún cuando son autónomas, se presentan consecucionalmente la una de la otra.

Así, la preferencia ofertiva es el derecho que tiene el arrendatario para que se le ofrezca en venta, en primer lugar y con preferencia a cualquier tercero, el inmueble que ocupa en condición de arrendatario; por su parte el retracto legal arrendaticio, es el derecho que tiene el arrendatario de subrogarse, en las mismas condiciones estipuladas en el contrato de venta, en el lugar de quien adquiere el inmueble arrendado por cualquier acto que comporte la transmisión del derecho de propiedad.

Ahora bien, resulta preciso hacer referencia a la sentencia n° 5.121 del 16 de diciembre de 2005, en la cual la Sala Constitucional, señaló lo siguiente:

“... en este orden, el artículo 49 del Decreto Ley de Arrendamientos Inmobiliarios establece:”

(...Omissis...)

Como puede apreciarse, el artículo 49 de la aludida ley, constituye una excepción a la oferta preferente del bien arrendado al arrendatario y al derecho que tiene el arrendatario de subrogarse en el lugar de quien adquiere el inmueble arrendado, excepción que opera cuando existe una enajenación total del inmueble, del cual forma parte el local arrendado.

En este sentido la Sala estima que el retracto legal, tal como lo establece el legislador no opera cuando se enajena la globalidad del inmueble, del cual forma parte el local arrendado, puesto que el arrendatario en este caso, no ocupa la totalidad del inmueble, sino parte de éste. De admitirse lo contrario, supondría un perjuicio para el arrendador, quien se vería obstaculizado de enajenar el inmueble -de forma global-, por la obligación que tendría de ofertar los locales que conforman éste a todos los arrendatarios que los ocupa. De este modo, y para proteger el derecho del arrendador el legislador dispuso la excepción contenida en el artículo 49 de la Decreto Ley de Arrendamientos Inmobiliarios.

(...Omissis...)

Finalmente, la Sala quiere precisar que la hoy accionante, en su condición de arrendataria de la fracción del inmueble, objeto de la demanda de retracto, continúa detentando los derechos conforme al contrato de arrendamiento primigenio, pues el adquirente nuevo del inmueble se subroga en la posición del arrendador, lo cual no implica la extinción del contrato de arrendamiento, al contrario, el accionante persiste en su condición de arrendatario hasta que, por las causales establecidas en la ley, se extinga su contrato...”

Conforme a la doctrina de este Máximo Tribunal, no es procedente el retracto legal para el supuesto de una enajenación global de la propiedad del inmueble del cual forme parte la vivienda, oficina o local objeto de arrendamiento, como sucedió en el presente caso.

Nótese que la recurrida estableció que el arrendatario ocupaba parte, más no la totalidad del inmueble vendido, sin embargo, no aplicó la norma jurídica llamada regular dicho supuesto de hecho, referido a la venta del bien en bloque o de manera global, no implica que el bien debe ser ofrecido en venta previamente al arrendatario, por cuanto de acuerdo a la norma bajo estudio, la arrendadora no está obligada a hacerle el ofrecimiento de la venta en forma prioritaria, porque la preferencia está referida al inmueble que ocupa el arrendatario en su totalidad...”. (Negrillas y subrayado del texto).

Ahora bien, en el caso *sub iudice*, de acuerdo a lo expresado por la Sala Constitucional en la sentencia N° 1.158 de fecha 15 de diciembre de 2016, la ciudadana accionante Aida Justa Naoa de Fernández es arrendataria de un inmueble constituido por la planta alta de la casa-quinta “Adelaida”, situada en la calle Caracas de la urbanización Horizonte, municipio Sucre del estado Miranda, desde el año 1978, asimismo, el ciudadano Tibor Michael Rambow Falcón, es el arrendador, quien en fecha 20 de enero de 2005, le dio en venta al ciudadano Emilio Daniel Beyloune González la totalidad del inmueble, motivo por el cual la arrendataria (accionante, antes identificada) introduce una demanda por retracto legal, que fue declarada por la recurrida, con lugar, declarando, por consiguiente, el derecho de la ciudadana Aida Justa Naoa de Fernández a subrogarse en el lugar del primigenio adquirente, es decir, el ciudadano Emilio Daniel Beyloune González.

Asimismo, señala la referida sentencia de la Sala Constitucional de este Máximo Tribunal, que la parte demandada (ciudadano Tibor Michael Rambow Falcón) vendió la totalidad del inmueble al ciudadano Emilio Daniel Beyloune González, a quien le tenía arrendado la planta baja y a su vez tenía arrendada a planta alta a la ciudadana Aida Justa Naoa de Fernández (accionante en el presente caso), por lo que, de conformidad con lo establecido en el artículo 49 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, no es procedente “...*el retracto legal arrendaticio, por cuanto de acuerdo a la disposición supra transcrita no*

procede en los casos de enajenación o transferencia global de la propiedad del inmueble del cual forme parte la vivienda, oficina o local arrendado...”.

De modo que conforme con la doctrina de este máximo tribunal, el retracto legal no opera cuando se enajena la globalidad del inmueble, por consiguiente, no se aplica al presente caso, ya que como fue expresado previamente, la planta alta de la casa-quinta “Adelaida”, está arrendada a la ciudadana Aida Justa Nazoa de Fernández, en consecuencia, el derecho que tiene como arrendataria, la mencionada ciudadana, para obtener la preferencia ofertiva como el retracto legal arrendaticio, estaba referida única y exclusivamente a la parte del inmueble que ocupa en calidad de arrendataria, y no a la totalidad del mismo, aun cuando el inmueble arrendado forme parte de esa globalidad, por lo que era potestativo para el propietario disponer de la globalidad del inmueble para su enajenación, sin que mediara su obligación de reconocer la preferencia ofertiva de la arrendataria, en virtud de lo establecido en el artículo 49 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios.

Es por lo antes expuesto, que resulta evidente que opera la excepción prevista en el artículo 49 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios y por lo tanto no procede el retracto legal arrendaticio, lo que conlleva a declarar con lugar la presente denuncia, por falta de aplicación de dicha disposición.

No obstante, cumpliendo la doctrina vinculante de la Sala Constitucional, se hace necesario dejar establecido que la ciudadana Aida Justa Nazoa de Fernández, en su condición de arrendataria de la planta alta de la casa-quinta “Adelaida”, continúa detentando los derechos que como arrendataria se encuentra establecido en el contrato de arrendamiento primigenio, pues el nuevo adquirente, es decir, el ciudadano Emilio Daniel Beyloune González, se subroga en la posición del arrendador, lo cual no implica la extinción del contrato de arrendamiento, al contrario, se le debe respetar el derecho que como arrendataria posee la ciudadana Aida Nazoa de Fernández, hasta que, por las causales establecidas en la ley, se extinga su contrato. Así se decide.

En razón de lo anterior, se declara procedente la presente denuncia, por haber incurrido la recurrida en el vicio de falta de aplicación del artículo 49 del Decreto Ley de

Arrendamientos Inmobiliarios publicado en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela del 7 de diciembre de 1999, N° 36.845. Así se declara.

DECISIÓN

En mérito de las anteriores consideraciones, este Tribunal Supremo de Justicia en Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República Bolivariana de Venezuela y por autoridad de la ley, declara: **CON LUGAR** el recurso de casación, anunciado y formalizado por la representación judicial de la parte demandada, contra la decisión dictada por el Juzgado Superior Tercero en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, en fecha 9 de febrero del año 2015. En consecuencia, se decreta la **NULIDAD** del fallo recurrido y **SE ORDENA** al tribunal superior que resulte competente, dicte nueva sentencia corrigiendo el vicio referido.

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

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

Publíquese, regístrese y remítase el expediente al Juzgado Superior Tercero en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, de conformidad con lo previsto en el artículo 326 del Código de Procedimiento Civil.

Dada, firmada y sellada en la Sala de Despacho de la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia, en Caracas, a los catorce (14) días del mes de diciembre de dos mil diecisiete. Años: 207° de la Independencia y 158° de la Federación.

Presidente de la Sala,

YVÁN DARÍO BASTARDO FLORES

Vicepresidente-Ponente,

FRANCISCO RAMÓN VELÁZQUEZ ESTÉVEZ

Magistrada,

VILMA MARÍA FERNÁNDEZ GONZÁLEZ

Magistrada,

ANA ENDRINA GÓMEZ DURÁN

Magistrado,

JUAN PABLO TORRES DELGADO

Secretaria Temporal,

MARIAM JOSEFINA ALTUVE ARTEAGA

Exp.: N° AA20-C-2017-000089

Nota: Publicada en su fecha a las

Secretaria Temporal,