



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

### SALA DE CASACIÓN CIVIL

Exp. 2017-000606

**Magistrado Ponente: FRANCISCO RAMÓN VELÁZQUEZ ESTÉVEZ**

En el juicio por nulidad de contrato de arrendamiento, incoado por la sociedad mercantil **PROBODY GYM SPORTS, S.A.**, representada judicialmente por el abogado en ejercicio de su profesión Leobardo Subero Rodríguez, contra la **COMUNIDAD DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO TORRE BETA** y la **JUNTA DE CONDOMINIO DEL EDIFICIO TORRE BETA**, representados por los apoderados judiciales Cora Farías Altuve y César Simón Pérez Guevara; el Juzgado Superior Octavo en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, dictó sentencia en fecha 9 de mayo de 2017, declarando sin lugar el recurso procesal de apelación interpuesto por la parte demandante, confirmando en consecuencia la decisión proferida el 31 de octubre de 2016, por el Juzgado Undécimo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la misma Circunscripción Judicial, que declaró sin lugar la demanda.

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.

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:

### CASACIÓN DE OFICIO

En ejercicio de la facultad establecida en el artículo 320 del Código de Procedimiento Civil que autoriza a la Sala para casar de oficio la sentencia recurrida con base en las infracciones de orden público o constitucional que en ella encontrare, se observa:

El artículo 257 del Texto Fundamental preceptúa el principio constitucional según el cual el proceso constituye un instrumento fundamental para la realización de la justicia, de allí que la finalidad del proceso sea la solución de controversias a través de una sentencia o providencia emitida por un órgano jurisdiccional, para alcanzar así la justicia y lograr la paz social.

Por su parte, el artículo 26 constitucional consagra el derecho de toda persona de acceder a los órganos de administración de justicia para hacer valer sus derechos e intereses, a la tutela efectiva de los mismos y a obtener con prontitud la decisión correspondiente y la garantía, por parte del Estado, de que la justicia impartida sea gratuita, accesible, imparcial, idónea, transparente, autónoma, independiente, responsable, equitativa y expedita, sin dilaciones indebidas, sin formalismos o reposiciones inútiles.

En tal sentido, la Sala Constitucional de este Máximo Tribunal ha señalado que las instituciones procesales deben interpretarse “...*al servicio de un proceso cuya meta es la resolución del conflicto de fondo, de manera imparcial, idónea, transparente, independiente, expedita y sin formalismos o reposiciones inútiles...*”, por mandato de los artículos 2, 26 y 257 de la Constitución. (Vid. sentencia N° 708 del 10 de mayo de 2001, caso: Juan Adolfo Guevara y otros).

Así pues, dentro del derecho constitucional a una tutela judicial efectiva se encuentra el de obtener una sentencia que sea útil y ejecutable, puesto que en caso contrario, la decisión judicial conjuntamente con los derechos en ella reconocidos carecerán de efectividad y alcance práctico.

Asimismo, y para lograr el fin expuesto, el artículo 16 del Código de Procedimiento Civil exige que para proponer una demanda, el actor debe tener interés jurídico actual, de manera que el aparato jurisdiccional pueda activarse solo cuando existe un interés jurídico susceptible de tutela judicial que además sea actual, valga decir, que tal interés jurídico lleve consigo la amenaza de daño para el momento de proponer la demanda.

Al respecto, la Sala Constitucional ha señalado que “...*El interés procesal surge de la necesidad que tiene una persona, por una circunstancia o situación jurídica real en que se encuentra, de acudir a la vía judicial para que se le reconozca un derecho y evitar un daño injusto, personal o colectivo. El interés procesal es un requisito de la acción y, por lo tanto, constatada esa falta de interés, la decadencia de acción puede ser declarada de oficio...*”. (Vid. sentencia N° 938 del 9 de mayo de 2006).

Planteado lo anterior, observa esta Sala que la pretensión de la parte actora consiste en que se declare la nulidad del contrato de arrendamiento suscrito entre Probody Gym Sport, S.A., contra La Comunidad de Copropietarios del Edificio Torre Beta, en fecha 3 de agosto de 2007, por considerar que dicho contrato contraría lo establecido en el artículo 31 de la Ley de Propiedad Horizontal, en razón de que el inmueble dado en arrendamiento lo constituye un área común de una edificación sometida al régimen de propiedad horizontal.

Señala la demandante en su escrito libelar que el tiempo de duración del referido contrato de arrendamiento, según su cláusula sexta, fue de cuatro (4) años contados a partir del 15 de julio de 2007 hasta el 14 de julio de 2011, siendo que la demanda que se examina fue interpuesta en fecha 8 de mayo de 2015, valga decir, ya extinguido el referido contrato.

Ahora bien, sostiene el abogado de la actora que “...*no es sino después que la Junta (sic) de Condominio (sic) notifica a mi representada del desahucio o de la no renovación del contrato, quien al contratar mis servicios profesionales y estudiar cuidadosamente el caso, me percató que el referido contrato de arrendamiento resulta inexistente por disposición*

*expresa del artículo 31 de la Ley de Propiedad Horizontal, lo cual lo hace nulo de pleno derecho, lo que me obliga como abogado defensor de los derechos e intereses de la empresa afectada a alegarlo, pues, hasta la fecha mi representada desconocía tal prohibición, y más aún, presumió en todo momento que el área común que se le daba en arrendamiento era un área arrendable... ”.*

Asevera la parte demandante que durante más de 10 años presumió que la terraza arrendada era susceptible de arrendamiento, “...lo cual no es así de acuerdo al citado artículo 31 eiusdem, lo que a juicio de esta representación le ha causado un grave perjuicio, toda vez que la consecuencia legal de dicho contrato es su inexistencia, lo cual resulta a todas luces procedente, dado que al ser ilícito el objeto en dicha contratación por ser contrario a la Ley (sic), no queda la menor duda que dicho contrato de arrendamiento es claramente nulo de pleno derecho y consecuencia (sic) inexistente... ”.

Por su parte, la demandada sostuvo que fue cuatro (4) años después a la notificación de desahucio (realizada en fecha 11 de abril de 2011), “...cuando el accionante planteó la ‘ficticia’ demanda por nulidad de contrato ante este Circuito Judicial, razón por la cual es evidente a todas luces que en su afán por seguir en posesión del local objeto de la Litis (sic), intenta defraudar a los Tribunales (sic) de la República ‘inventando’ una acción legal por nulidad de contrato, y de ninguna manera, incoa la presente demanda en apego a los principios de lealtad y probidad para con su poderdante... ”.

Ahora bien, de lo expuesto se aprecia que la pretensión de quien accede a los órganos jurisdiccionales es obtener la declaratoria de nulidad de un contrato de arrendamiento que ya se encuentra extinto y que por tanto, no genera obligaciones para ninguna de las partes, más allá de las que son propias de la fase de liquidación del contrato, como la restitución del bien arrendado.

**Tal pretensión contenida en el libelo de demanda origina un proceso inútil que forzosamente desembocará también en una sentencia inútil**, toda vez que se pretende la eventual declaratoria de nulidad de un contrato de arrendamiento cuyo objeto era el área común de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, después de haber aprovechado la parte actora la cosa arrendada y cuando ya el contrato no produce efecto

jurídico alguno ni entre las partes ni frente a terceros por encontrarse extinto, siendo que la eventual declaratoria de nulidad de un contrato como el de autos no produce efectos retroactivos sino en todo caso hacia el futuro, lo que se traduce en que de cualquier manera el arrendatario tendrá la obligación de restituir la cosa arrendada y no habrá acción de reintegro por los cánones cancelados.

Estamos pues ante un problema de fundabilidad, atendibilidad o procedencia de la pretensión que debió ser examinado por el juez antes de dictar la decisión de fondo o mérito.

El autor patrio Rafael Ortiz-Ortiz señala que “...*La procedencia de la pretensión (ya no se trata de admisibilidad) tiene que ver con la aptitud de la pretensión jurídica y su respectiva tutela jurídica por el ordenamiento; es decir, revisar la procedencia de la pretensión es decidir sobre el fondo de lo pedido, el mérito de la petición y el juicio de adecuación del ordenamiento jurídico conforme lo solicitado...*”. (Ortiz-Ortiz, Rafael. Teoría General de la Acción Procesal en Tutela de los Intereses Jurídicos. Editorial Frónesis. Caracas, 2004. p. 336).

El referido autor plantea en su obra incluso la posibilidad del juez de pronunciarse sobre la procedencia de la pretensión *in limine litis*, es decir, sin siquiera tramitar la fase de conocimiento del juicio, con fundamento en los principios de celeridad de la justicia y economía procesal, a través de lo que él denomina el “...*juicio de improponibilidad...*” el cual “...*supone una revisión de la pretensión jurídica del actor y, colocada frente al ordenamiento jurídico, se concluye en la falta de aptitud jurídica para ser actuada...*”.

Señala que cuando el juicio de improponibilidad se centra en analizar los efectos jurídicos materiales de la pretensión y la falta de aptitud jurídica del objeto para ser juzgado en derecho, como ocurre en el caso de autos, se está en presencia de la *improponibilidad objetiva de la pretensión*; mientras que si el juicio se centra en las condiciones subjetivas necesarias para interponer la pretensión, se está ante una *improponibilidad subjetiva*, causada por las condiciones subjetivas de quien la presenta en juicio.

En efecto, aprecia esta Sala que la pretensión por parte de la actora de lograr la declaratoria de nulidad de un contrato de arrendamiento ya vencido, carece de efectos jurídicos prácticos y ello arroja como resultado la improcedencia de la misma, puesto que el

objeto en el que se sustenta la pretensión que porta la demanda se exhibe constitutivamente inhábil, lo que genera un desgaste de la actividad jurisdiccional en desmedro del principio de eficacia de la misma y del de economía procesal.

A ello se suma la falta de interés jurídico “actual” de la parte actora, quien justifica su accionar en el solo hecho de haber presumido durante la vigencia de la relación arrendaticia que el área otorgada en arrendamiento no era arrendable, sin señalar realmente cuál es el perjuicio sufrido.

Así pues, en relación con la posibilidad de los jueces de declarar la improcedencia de la pretensión y la diferencia con su inadmisibilidad, la Sala cúspide de la jurisdicción constitucional ha señalado que:

“...el pronunciamiento de admisibilidad o inadmisibilidad que realice un órgano jurisdiccional, se encuentra vinculado a la concurrencia o no de los requisitos previos que deben cumplirse necesariamente a los fines de darle curso a la tramitación de una determinada pretensión; mientras que la improcedencia comprende un pronunciamiento de fondo una vez que el órgano jurisdiccional ha admitido la pretensión, es decir, sobre el mérito de ésta, la cual puede ser *in limine litis*, es decir, atendiendo a los principios de economía y celeridad procesal, el órgano jurisdiccional puede negar -previamente a su tramitación- el examen de la misma cuando no tenga visos de prosperar en la definitiva...” (Vid. sentencia de la Sala Constitucional N° 215 del 8 de marzo de 2012, caso: MG Realtors Compañía Anónima)...”.

En tal sentido, observa esta Sala que habiéndose sustanciado previamente la causa en ambas instancias procedimentales y habiéndose garantizado el derecho a la defensa, al debido proceso y de acceso a la justicia de las partes contendientes, lo conducente es declarar la improcedencia de la demanda por conllevar la pretensión de la demandante a una sentencia carente de utilidad y efectos jurídicos materiales.

Al no haberse tomado esta determinación, se infringió el derecho constitucional a una verdadera tutela judicial efectiva, al tramitarse un proceso carente de interés jurídico actual que solucione un conflicto de una forma eficaz y con una sentencia ejecutable que haga posible la verificación de la efectividad de sus pronunciamientos.

Por consiguiente, la Sala, en función de restaurar y corregir cualquier violación al debido proceso constitucional y al orden público infringido, en uso de sus atribuciones, procede a **CASAR DE OFICIO** y **SIN REENVÍO** la sentencia recurrida por existir en este

procedimiento la infracción de los artículos 26 y 257 constitucionales al dársele curso a una pretensión improcedente, así como la infracción del artículo 16 del Código de Procedimiento Civil al declarar admisible una demanda propuesta por quien carece de interés jurídico actual y por vía de consecuencia declara **IMPROCEDENTE** la acción propuesta. Así se resuelve.

## 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, **CASA DE OFICIO Y SIN REENVÍO** la sentencia dictada por el Juzgado Superior Octavo en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, en fecha 9 de mayo de 2017. En consecuencia, se declara **IMPROCEDENTE** la demanda.

No se condena al pago de las costas del recurso, dada la naturaleza del presente fallo.

Publíquese, regístrese y remítase el expediente al tribunal de la causa, Juzgado Undécimo de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas. 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 veintiún (21) días del mes de mayo de dos mil dieciocho. Años: 208° de la Independencia y 159° de la Federación.

Presidente de la Sala,

-----  
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-2017-000606**

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



## Secretaria Temporal,

Magistrado **GUILLERMO BLANCO VÁZQUEZ**, expresa su disentimiento con respecto al fondo de la decisión precedentemente consignada y aprobada por la mayoría de las Magistradas y Magistrados integrantes de esta Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia, mediante la cual se **CASA DE OFICIO Y SIN REENVÍO** la sentencia de fecha 9 de mayo de 2017, proferida por el Juzgado Superior Octavo en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas declarándose la improcedencia de la demanda, en atención al contenido y alcance del artículo 104 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia de la República Bolivariana de Venezuela, en concordancia con el artículo 63 del Reglamento Interno del Alto Tribunal. En consecuencia, **salva su voto** y fundamenta su desacuerdo en los siguientes términos:

La decisión de la cual disiento, declara la improcedencia de la demanda de nulidad de contrato de arrendamiento por considerar la mayoría sentenciadora que al estar “*extinto*” el contrato cuya nulidad se pretende por haber transcurrido totalmente el tiempo por el cual fue pactado.

Ahora bien, ciertamente de conformidad con el artículo 31 de la Ley de Propiedad Horizontal toda operación -enajenación, gravamen, arrendamiento, comodato o cualquier otra clase de negociación- celebrada que verse sobre las cosas comunes definidas en el artículo 5 de esa Ley y que se encuentren dentro del área de un edificio destinado a ser vendido en propiedad horizontal resultan nulas de pleno derecho, sin embargo, considero que dicha situación no obsta para que subsistan obligaciones entre las partes.

En tal sentido José Melich Orsini en su obra “Doctrina General del Contrato”, Editorial Jurídica Venezolana, sostiene que los llamados elementos esenciales del contrato responden al “*interés general*” y a la trasgresión de las reglas legales dirigidas a proteger alguno de esos intereses generales engendran una nulidad absoluta que puede ser hecha valer por cualquiera y no sólo por algunos sujetos en particular, *el contrato viciado de nulidad absoluta no puede ser “confirmado” o “convalidado”*, esto es, el vicio que lo afecta no puede ser hecho desaparecer por un acto de validación emanado tan sólo de uno o de ambos

contratantes, pues ello requeriría, en efecto, un acto de validación que emanare del portador de ese “*interés general*”, es decir, de toda la sociedad; lo que lógicamente es imposible. (Ob. Cit. pág. 287, 288 y 289).

Acorde con ello, Eloy Maduro Luyando enseña en su libro titulado “Curso de Obligaciones. Derecho Civil III”, Fondo Editorial Luis Sanojo, que la nulidad absoluta es la “...sanción aplicable a la inobservancia de alguna norma imperativa o prohibitiva de la Ley, por parte de un contrato, cuando tal norma está destinada a proteger los intereses del orden público o las buenas costumbres y a menos que la misma Ley indique que es otra la sanción aplicable o que ello surja de la finalidad que persigue...”. (pág. 93).

En tal sentido, estimo que en el fallo disidente no se tomó en consideración a fin de declarar la improcedencia de la acción propuesta que aun cuando, el contrato cuya nulidad se pretende finalizó su plazo de vigencia, es decir, transcurrió el tiempo por el que se celebró, puede dar lugar a reclamaciones de daños y perjuicios por efectos o deficiencias apreciadas o descubiertas después de finiquitado, como lo sería las posibles indemnizaciones derivadas por daños causados a terceros con ocasión del contrato.

Asimismo, con respecto a la afirmación referida a que “...no habrá acción de reintegro por los cánones cancelados...”, considero que la Sala se extralimita al emitir opinión sobre un punto que no fue controvertido.

Dejo así expresado el fundamento del voto salvado en relación a la sentencia que en esta causa ha tomado la mayoría sentenciadora de las Magistradas y Magistrados que integran esta Sala. Fecha *ut supra*.

Presidente de la Sala,

YVÁN DARÍO BASTARDO FLORES

Vicepresidente-Ponente,

FRANCISCO RAMÓN VELÁZQUEZ ESTÉVEZ

Magistrado-disidente,

\_\_\_\_\_  
GUILLERMO BLANCO VÁZQUEZ

Magistrada,

\_\_\_\_\_  
VILMA MARÍA FERNÁNDEZ GONZÁLEZ

Magistrada,

\_\_\_\_\_  
MARISELA VALENTINA GODOY ESTABA

Secretaria Temporal,

\_\_\_\_\_  
MARIAM JOSEFINA ALTUVE ARTEAGA

**Exp.: N° AA20-C-2017-000606**

La suscrita Secretaria Temporal de la Sala de Casación Civil de este Tribunal Supremo de Justicia dejo constancia que la presente decisión se publicó sin la firma de la Magistrada Marisela Valentina Godoy Estaba, de conformidad con el artículo 105 de la Ley Orgánica de Tribunal Supremo de Justicia.

Caracas a los veintiún (21) días de mayo de 2018.

La Secretaria Temporal.