



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

**Exp. 2018-000108**

**Magistrado Ponente: GUILLERMO BLANCO VÁZQUEZ**

En el juicio por retracto legal, incoado ante el Juzgado Primero de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil y del Tránsito de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, por los ciudadanos **ALFREDO ENRIQUE LANDAETA RODRIGUEZ, MARÍA ELENA LANDAETA RODRIGUEZ, JUAN ALFREDO LANDAETA RODRIGUEZ y SOLYMAR LÓPEZ DE LANDAETA**, representados judicialmente por el abogado Ricardo Arturo Ruiz Carvajal contra los ciudadanos **CARLOS ENRIQUE NONES SUCRE, RAFAEL ARMANDO LARA LANDAETA, CARLOS ALFREDO LARA LANDAETA** y la sociedad mercantil **CREDENCIALES ESPECIALES CRESCA, C.A.**, representados judicialmente por las abogadas Denis Andreina Andrade Silva y María Teresa Tovar; el Juzgado Superior Primero en lo Civil, Mercantil, y del Tránsito de la citada Circunscripción Judicial, conociendo en apelación, dictó sentencia definitiva en fecha 5 de diciembre de 2017, mediante la cual declaró con lugar el recurso de apelación interpuesto por la parte demandada, revocó la decisión de fecha 1° de junio de 2017 que declaró con lugar la demanda; y en consecuencia declaró nulas todas las actuaciones siguientes al auto dictado el 9 de febrero de 2017, inclusive, que declaró la reposición de la causa al estado de una nueva admisión.

Contra la precitada sentencia de alzada, el apoderado judicial de la parte actora anunció recurso de casación, el cual fue admitido y formalizado. No hubo impugnación.

Concluida la sustanciación del presente recurso de casación y cumplidas las formalidades legales, siendo la oportunidad correspondiente, procede la Sala a decidir bajo la ponencia del *Magistrado Guillermo Blanco Vázquez*, bajo los siguientes términos:

### **DENUNCIAS POR DEFECTO DE ACTIVIDAD**

**-I-**

De conformidad con lo establecido en el ordinal 1º del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, el formalizante delata el quebrantamiento u omisión de formas sustanciales de los actos que violan o menoscaban el derecho de defensa de sus representados, de conformidad con los artículos 15, 206 y 208 *eiusdem*, por haber incurrido en reposición mal decretada.

Alega el formalizante, lo que a continuación se transcribe:

“...I.

#### **DENUNCIAS POR DEFECTO DE ACTIVIDAD. PRIMERA DENUNCIA:**

Al amparo del ordinal 1º del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, en concordancia con los artículos 15, 206 y muy especialmente, al artículo 208, todos del Código de Procedimiento Civil, se denuncia que en este proceso se han quebrantado u omitido formas sustanciales de los actos que violan o menoscaban el derecho de defensa de nuestro representado, pues ha ocurrido la denominada “**reposición mal decretada**”

Prima facie, estima necesario esta representación judicial indicar que la Jurisprudencia (sic) establecida y concretada por esa Sala de Casación Civil del Tribunal de Justicia (desde hace un tiempo), cambió el paradigma con respecto al cual se denunciaban en casación la denominada Reposición (sic) Indevida (sic) o Reposición (sic) mal decretada, y en ese sentido, determinó que todas las denuncias sobre reposición mal decretada, deben fundamentarse necesariamente en el artículo 208 del Código de Procedimiento Civil. En efecto, esa honorable Sala ha sido conteste en señalar, con respecto al vicio referido, que:

(...Omissis...)

Ahora bien, entrando al tema que nos ocupa, es menester destacar el hecho que, la decisión la cual se recurre mediante la interposición del presente recurso extraordinario de impugnación (casación), **ORDENÓ de forma casi arbitraria- LA REPOSICIÓN del presente asunto al estado que se tramitara el presente juicio de RETRACTO LEGAL CIVIL ORDINARIO, por el procedimiento Ordinario (Sic); y, consiguiente, DECLARAR LA NULIDAD DE TODO LO ACTUADO, desde el día 09 (Sic) de febrero de 2017.**

Es decir, el Juez (sic) de la recurrida, decidió ordenar la nulidad de **TODO UN JUICIO MEDIANTE EL CUAL SE HABÍAN INSTAURADO LA DOBLE INSTANCIA** consagrada en nuestro ordenamiento jurídico positivo procesal vigente.

Por otro lado, resulta de capital importancia destacar el hecho que, en el presente procedimiento. SE DICTARON DOS (02) DECISIONES QUE HAN ORDENADO -sin que mediare razonamiento jurídico alguno- LA REPOSICIÓN DE LA CAUSA (con la consecuente nulidad de todo lo actuado hasta el momento en que produjeron los respectivos dictámenes), las cuales han acaecido de la siguiente forma: (i) La primera sentencia que ordenó la REPOSICIÓN DE LA CAUSA, dictada por el Juzgado Primero de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas (quien conoció de la pretensión dilucidada en este expediente, en su primer grado de conocimiento), de fecha 09 (sic) de febrero del año 2017, en la cual se repuso la causa al estado de nueva admisión, por los trámites del procedimiento especial previsto en la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda; y, (ii) La segunda decisión que ordenó la reposición de la presente causa es, como ya se indicó, la sentencia contra la cual se recurre en casación, proferida por el Juzgado Superior Primero en lo Civil, Mercantil, del Tránsito y Bancario, de fecha 05 (sic) de diciembre del 2017.

Ahora bien, con respecto a este tema, es fundamental destacar la circunstancia que, la Sala de Casación Civil del Máximo (sic) Tribunal de Justicia, ha sido conteste e inveterada al establecer que la institución procesal de la reposición de la causa atendiendo a los principios de economía y celeridad rectores en EL PROCESO JUDICIAL VENEZOLANO, como instrumento fundamental para la realización de la majestad justicia- **incorporó el requisito de la utilidad de la reposición en el sistema do nulidades procesales. Por ello, la utilidad de la reposición está estrictamente ligada a los principios y postulados desarrollados en la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela, so pena de causar lesiones a los principios de economía procesal y de estabilidad de los juicios, pues debe evitarse la nulidad por la nulidad misma.** (Verbigracia sentencias de la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia, números 345 y 231 de fecha 31 de octubre de 2000 y 30 de abril de 2009, respectivamente)

(...Omissis...)

De otro lado, y ello es de capital importancia para la resolución del asunto que aquí se plantea, tenemos que, si bien es cierto que el Juez (sic) es el Director (sic) del Proceso (sic), y en virtud de ello, es su deber legal y constitucional proteger las garantías constitucionales que deben preservarse en todo procedimiento civil, evitando desigualdades o incumplimiento de formalidades esenciales para el mismo y que con fundamento a ello, pueden declarar la reposición de la causa a un estado determinado del procedimiento, no es menos cierto que éstos (los Jueces (sic)) no pueden decretar reposiciones en los juicios (y la nulidad de todo lo actuado) si el acto, error o proceder no generó ni ha generado indefensión a las partes, ni mucho menos, impidió a las partes presentarse EN EL JUICIO (en todas sus etapas), para alegar y presentar sus solicitudes, defensas, peticiones e intervenir activamente en el proceso. Así lo ha sostenido la Sala de Casación Civil al establecer lo siguiente:

(...Omissis...)

De allí que, en definitiva, la reposición mal decretada (vicio denunciabile y recurrible en casación civil), trae consigo el quebrantamiento de los principios adjetivos de economía y celeridad procesal, por cuanto causan un desgaste innecesario a la acción (verbigracia: Sentencia Sala de Casación Civil número 436, del 29 de junio 2006).

Por tales razones, los órganos llamados a impartir justicia en nombre de la República, tienen a su cargo no sólo el resolver los asuntos que le soliciten y pongan a su cargo los justiciables, sino además, que deben respetar una serie de principios y garantías dispuestos por nuestro ordenamiento jurídico vigente, en aras de impartir una justicia tal como lo preestablece la constitución nacional, esto es, una **Justicia (sic) IDÓNEA, IMPARCIAL, EXPEDITA, CÉLERE** y sin **DILACIONES INDEBIDAS**.

Ciudadanos magistrados, en el caso que nos ocupa, como se indicó precedentemente, el Juzgado Superior Primero ORDENÓ la reposición de la causa, y la consecuente nulidad de todo lo actuado hasta el 09 (sic) de febrero del año 2017 (fecha en la cual, como se señaló at (sic) supra (sic), el órgano decisor que conoció de éste asunto en Primera Instancia (Sic), **(HABÍA DECLARADO PREVIAMENTE UNA REPOSICIÓN INÚTIL DE LA CAUSA)**, aún cuando, en el presente juicio, se **CUMPLIERON TODAS LAS ETAPAS DEL PROCESO, SE LES GARANTIZÓ EL DERECHO A LA DEFENSA A LAS PARTES, PARTICIPARON EN TODAS LAS AUDIENCIAS CELEBRADAS EN EL CURSO DEL JUICIO, PROMOVIERON y EVACUARON PRUEBAS**, y en definitiva, las partes intervinientes en la controversia judicialmente planteada, **INTERVINIERON ACTIVAMENTE EN TODAS Y CADA DE LAS FASES DEL JUICIO**, en todas sus etapas, hasta su definitiva conclusión.

En efecto, la participación activa de las (sic) en el procedimiento, y su presentación en el juicio, se ve plasmada en las siguientes actuaciones: (i) En fecha 27 de marzo del 2017, la representación judicial de la parte demandada presentó escrito de contestación a la demanda intentada en su contra; (ii) En fecha 31 de marzo de ese mismo año, el Juez (sic) de Primera (sic) Instancia (sic), abrió el juicio a pruebas, y en fecha 05 (sic) de abril del año 2017, ambas partes promovieron pruebas en el procedimiento; (iii) En fecha 18 de mayo de 2017, en la oportunidad de celebración de la audiencia de juicio, ambas partes comparecieron a la misma y expusieron sus respectivos alegatos; (iv) Declarada (sic) con lugar la demanda contentiva de la pretensión de retracto legal civil ordinario, en su primera instancia, la apoderada judicial de la parte demandada, ejerció activamente su derecho a la apelación contra la prenombrada decisión el día 08 (sic) de junio del año 2017; e incluso, en fecha 28 de noviembre del año 2017 (fecha fijada por el Juez (sic) de la sentencia recurrida para que tuviera lugar la audiencia en apelación), ambas partes, igualmente, participaron activamente en dicho acto procesal, exponiendo los alegatos que consideraron pertinentes con respecto a sus pretensiones.

Así las cosas, aún cuando en el presente procedimiento se ordenó reponer la causa (primigeniamente) al estado nueva admisión por los trámites del procedimiento previsto en la Ley para la Regularización y Control de Arrendamientos de Vivienda, cuando en realidad correspondía tramitarlo a través del procedimiento ordinario, es menos cierto el hecho que, la reposición ordenada -por segunda ocasión en el juicio- por el Juez (sic) Superior (sic), no persigue una utilidad que favorezca o coadyuve ni al ordenamiento jurídico, ni a la controversia que se disputa entre las partes, por cuanto el acto (PROCESO) ha alcanzado el fin para el cual estaba destinado.

En efecto, en el presente caso el Juez (sic) de la recurrida no cumple con el requisito que debe perseguir toda reposición de la causa en juicio, y es precisamente su utilidad por cuanto, como se señaló, en el presente procedimiento, el error delatado por el Tribunal (sic) de segunda instancia (error que consistía bajo qué reglas tramitar y sustanciar el juicio) **NO**

**GENERÓ indefensión, ni impidió a las partes intervinientes presentarse al juicio, para alegar lo que a bien quieran, razón por la cual, NO ERA NI ES POSIBLE que se decretara -como se hizo en la sentencia que hoy se recurre- la reposición de la causa ni la nulidad de lo actuado en el proceso, desde el 09 (sic) de febrero de 2017.**

Y es tan palpable y notorio el hecho que a ninguna de las partes se les causó indefensión, ni mucho menos que se les impidiera -en forma alguna- presentarse en juicio, que tal como se comprueba de las actas del expediente, y tal como hemos explicado en el presente escrito, **LAS PARTES INTERVINIENTES EN EL PROCESO PARTICIPARON ACTIVAMENTE EN TODAS LAS ETAPAS DEL JUICIO:** presentaron sus escritos argumentativos; hubo contestación a la demanda; promoción y evacuación de pruebas; comparecencia de ambas partes a las audiencias celebrada en el curso del mismo; las partes interpusieron los recursos que dispone el ordenamiento jurídico para la defensa de sus derechos.

Más aun este asunto específico, cuando ninguna de las partes que conforman el debate judicial y la pretensión que se discute en juicio, INVOCÓ o ALEGÓ, EN FORMA ALGUNA, QUE SE ORDENARA O PROCEDIERA A ORDENARSE UNA REPOSICIÓN DE LA CAUSA, o que, en virtud del error delatado por el Juez (sic) Superior (Sic), se le hubiesen causado lesiones a ejercer su derecho a la defensa, o intervenir en las etapas del juicio.

Por esta razón es que esta representación judicial, insiste en el hecho que, es **UN PRINCIPIO RECTOR DENTRO DEL SISTEMA DE NULIDADES DE NUESTRO PROCEDIMIENTO CIVIL** que, **NO SE DECRETARA LA NULIDAD DE LOS ACTOS PROCESALES CUYA FINALIDAD, PROPÓSITO o MISIÓN HAYA SIDO CUMPLIDA, ALCANZADA,** y ello obedece a la existencia (y jerarquía) de dos garantías y postulados constitucionales, los cuales son: (i) Que el PROCESO es un INSTRUMENTO FUNDAMENTAL para la realización de la justicia: y, (i) QUE EN NINGÚN CASO, SE PUEDE SACRIFICAR LA MAJESTAD JUSTICIA POR EL INCUMPLIMIENTO DE FORMALIDADES NO ESENCIALES.

En nuestro caso concreto, el acto sobre el cual se ha ordenado una reposición, y posterior nulidad de todo lo actuado hasta el momento en que se produce el acto delatado por el Juez (sic) Superior (sic) como írrito, **ES EL PROCEDIMIENTO QUE SE LLEVÓ A CABO PARA EL TRÁMITE DE LA CONTROVERSIA,** procedimiento éste el cual, como ha quedado evidenciado, **CUMPLIÓ LA FINALIDAD PARA EL CUAL EL ORDENAMIENTO JURÍDICO LO DISPUSO COMO TUTELA A LOS JUSTICIABLES,** en el sentido que: (i) Las partes ejercieron su derecho a la defensa, y en todo momento, participaron activamente en el juicio; (ii) se garantizó, en todas las etapas del mismo, el debido proceso, en el sentido que tanto la parte actora, como la parte demandada, les fue garantizado el derecho a ser oído, a tramitar sus controversias, a participar activamente en el mismo; y, en definitiva, a obtener una decisión que resolviera el asunto planteado al órgano jurisdiccional.

Incluso, esa misma Sala de Casación Civil, ha establecido como criterio inveterado e imperante dentro de nuestro ordenamiento jurídico procesal civil que, aun cuando se evidencien circunstancias erráticas o vicios en el curso de procedimiento (o acto procesal) sobre el cual se pretenda reponer la causa y anular lo actuado desde el momento en que ocurre el acto írrito, si el acto o el procedimiento ha alcanzado el fin para está destinado o ha sido previsto por el

ordenamiento jurídico, no puede considerarse que tenga que decretarse la reposición, ni mucho menos, que tenga que operar nulidad alguna en el juicio.

En efecto, **la Sala como fundamento de su criterio, establece que es INNECESARIO, INOFICIOSO y CONTRARIO A LOS POSTULADOS DEL PROCESO DEBIDO y a OBTENER UNA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA, decretar reposición o nulidad alguna, cuando las partes han estado a derecho en todas las etapas del procedimiento, y que esa reposición solo puede ser útil como han ocurrido circunstancias de indefensión con respecto a alguna de las partes, y les haya sido violado o menoscabado alguna garantía procesal.**(Verbigracia: Sala de Casación Civil, decisión número 252, de fecha 16 de junio de 2011, REITERADO en decisión número 50, de fecha 13 de febrero de 2012, dictada) por la Sala Constitucional).

Así, en el asunto que aquí se plantea, la reposición decretada por el Juez (sic) de la recurrida no persigue ninguna utilidad, todo lo contrario, lo que se lograría con esa reposición **ES DILATAR UN PROCEDIMIENTO EN EL CUAL LAS PARTES ESTUVIERON A DERECHO**, en el que no hubo ni existió indefensión alguna, y que por lo contrario, las partes conforman la Litis (Sic) participaron activamente en el juicio, ejerciendo su derecho a la defensa, a ser oído, y a participar en todas las etapas del mismo.

Y es que la decisión dictada por el Juzgado (sic) Superior (sic) Segundo (sic), mediante la cual se ordena una reposición de la causa (por segunda vez en este juicio), al estado de su nueva admisión, lejos de perseguir una utilidad para el ordenamiento jurídico y de garantizar el proceso debido y el derecho a los justiciables a obtener una tutela judicial efectiva de sus derechos, lo que trae consigo es el quebrantamiento de los principios adjetivos de economía y celeridad procesal, por cuanto causan un desgaste innecesario a la jurisdicción, que a su vez lesionan el derecho de mis representados a obtener una justicia expedita, célere y sin dilaciones indebidas, **NO PERMITIDAS EN NUESTRO ORDENAMIENTO JURÍDICO**.

Claro está, estamos ante un procedimiento en el cual se han decretado no una (01) sino DOS (sic) (02) REPOSICIONES DE SU CURSO NORMAL al estado de nueva admisión, dentro del cual, repetimos, ambas partes han estado a derecho en todas sus etapas. Así, permitir que en nuestro ordenamiento jurídico continúe vigente una decisión que ordenó una reposición que solo trae consigo un desgaste INNECESARIO la jurisdicción y de no permitir que, los jueces, como sujetos legal y constitucionalmente llamados a resolver el fondo de las controversias que le plantean los justiciables, quebranta formas y principios fundamentales del procedimiento, que no permiten a mis poderdantes obtener justicia (ante los órganos que la imparte) sin dilaciones indebidas o innecesarias.

De manera que, la reposición decretada por el Juez (sic) Superior (Sic) lo que constituye es un claro ejemplo de cómo un Juez (sic) puede **DESEQUILIBRAR EL PROCESO y DILATAR INDEBIDA E INNECESARIAMENTE UN PROCEDIMIENTO**, violando descaradamente su deber que le imponen los artículos 206 y 208 del Código de Procedimiento Civil, de (sic) en ningún caso declarar la nulidad, y la consecuente reposición de la causa, cuando el acto o el procedimiento ha alcanzado el fin para el cual está destinado, pues con tal reposición lo único que ha hecho es retrasar la realización de la justicia, y DESGASTAR, en forma desmedida e innecesaria, el ejercicio de la jurisdicción (en efecto, dicha reposición implicaría iniciar todo un nuevo juicio (desde la etapa de su admisión), que generaría gastos a

las partes, inversión considerable de tiempo, y por supuesto, un desgaste de los órganos que imparten justicia).

Por todo lo antes expuesto, es que, en nombre de mis representados, muy respetuosamente solicito a esta honorable Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia, se sirva declarar procedente la presente denuncia por defecto de actividad, y en consecuencia, se declare la nulidad del fallo aquí recurrido.

Denuncia el formalizante, que el juez de alzada incurrió en el vicio reposición mal decretada, por cuanto en su fallo revocó la decisión de fecha 1° de junio de 2017, ordenó la nulidad de todo lo actuado y repuso la causa al estado de que se tramite el juicio de retracto legal por el procedimiento ordinario establecido en el artículo 338 y siguiente del Código de Procedimiento Civil, aún cuando en el presente juicio se cumplió con todas las etapas del proceso, se les garantizó el derecho a la defensa a las partes, celebraron audiencia, promovieron y evacuaron pruebas, es decir, intervinieron activamente en todas y cada una de las fases del juicio hasta la sentencia definitiva.

Expone el recurrente, que la reposición decretada por el juez de alzada no persigue ninguna utilidad, pues lo que se lograría con dicha reposición es dilatar un procedimiento en el cual las partes estuvieron a derecho participando en todas las etapas del mismo.

#### **La Sala para decidir, observa:**

Al respecto del vicio denunciado -reposición mal decretada- esta Sala estima importante desarrollar los supuestos específicos bajo los cuales éste se configura, para luego revisar la sentencia recurrida y verificar cuáles son los actos quebrantados que requieren ser celebrados en obsequio al derechos de defensa, debido proceso y deber de equilibrio procesal que merecen las partes en el proceso.

En este sentido, cabe destacar que la reposición de la causa ocurre, cuando el Juez (sic), en la oportunidad de dictar sentencia, detiene el curso del proceso, anula las actuaciones realizadas y retrotrae el proceso al estado en que, de acuerdo a su criterio, deba renovarse el acto esencial que haya estimado como quebrantado.

Sobre el particular, cabe señalar que esta Sala de manera reiterada ha destacado la importancia de verificar el cumplimiento de la finalidad del acto quebrantado, como

presupuesto para que proceda la reposición, además de constatarse un menoscabo inmediato del derecho a la defensa. Así, mediante sentencia de fecha 21 de junio de 2012, caso: Roberto Betancourt Arocha y Tibisay Germania Lugo de Betancourt contra Omar José Milano Bello y otro estableció lo siguiente: “...Será inútil o injustificada esta reposición, cuando el acto, supuestamente irrito, alcance su fin; caso en el cual, la actuación del juez podría menoscabar el derecho que le asiste a una o ambas partes del proceso, bien porque se vulnere el derecho a la defensa de las partes o porque se cause un retardo procesal que contraría los principios de economía y celeridad procesal, perjuicios estos que en definitiva atentan contra la garantía del debido proceso...”.

En este sentido, el vigente Código de Procedimiento Civil en materia de reposición y nulidad de los actos procesales, inspirado en los principios de economía y celeridad procesal, incorporó el requisito de la utilidad de la reposición. Esto quiere significar que es imprescindible para que proceda la reposición, que además haya quedado comprobado en el juicio que la infracción de la actividad procesal haya causado indefensión a las partes o a una de ellas y que el acto no haya cumplido su finalidad.

Todo lo anterior, sólo es posible porque el juez es el director del proceso, y por tanto es su deber mantener y proteger las garantías constitucionalmente establecidas, evitando extralimitaciones, desigualdades o incumplimiento de formalidades esenciales que puedan generar un estado de indefensión a las partes involucradas en el juicio. (Vid. sentencia de fecha 8 de agosto de 2011, caso: Gustavo Adolfo Padrino Maita contra Almacenes Frigoríficos del Centro C.A. (ALFRIO C.A.).

Sobre el particular, cabe acotar que el artículo 12 del Código de Procedimiento Civil, pone de manifiesto los deberes del juez dentro del proceso, cuando establece que: “...Los jueces tendrán por norte de sus actos la verdad, que procurarán conocer en los límites de su oficio. En sus decisiones el juez debe atenerse a las normas del derecho a menos que la ley lo faculte para decidir con arreglo a la equidad...”.

De igual manera, el artículo 15 *ibidem* establece que “...Los jueces garantizarán el derecho de defensa y **mantendrán a las partes en los derechos y facultades comunes a ellas, sin preferencia ni desigualdades y en los privativos de cada una, las mantendrán**



*respectivamente, según lo acuerde la ley a la diversa condición que tengan en el juicio, sin que puedan permitir ni permitirse ellos extralimitaciones de ningún género...”*.

Por su parte, el artículo 206 del Código de Procedimiento Civil, contenido particularmente en el capítulo III de la “...la nulidad de los actos procesales” destaca el papel del Juez (sic) como director del proceso, cuando prevé que “...Los jueces procurarán la estabilidad de los juicios, evitando o corrigiendo las faltas que puedan anular cualquier acto procesal. **Esta nulidad no se declarará sino en los casos determinados por la Ley, o cuando haya dejado de cumplirse en el acto alguna formalidad esencial a su validez. En ningún caso se declarará la nulidad si el acto ha alcanzado el fin al cual estaba destinado...**”.

Acorde con lo antes expuesto, el artículo 208 del referido texto adjetivo civil, establece la obligación del juez superior de reponer la causa al estado de que el tribunal de primer grado dicte nueva sentencia cuando hubiese detectado o declarado un acto nulo, ordenándole que haga renovar el acto írrito.

En virtud de las normas precedentemente expuestas, se evidencia no sólo la trascendencia del papel del juez como director del proceso, sino la potestad y los mecanismos que posee para defender la integridad y la validez de cada uno de los actos dentro del mismo.

En este sentido, resulta pertinente referirse al criterio sostenido por la Sala Constitucional mediante sentencia Nro. 889, Exp. 07-1406 de fecha 30 de mayo de 2008, en cuya oportunidad dejó asentado que las normas de reposición deben ser interpretadas en el marco de los principios y normas constitucionales contenidos en los artículos 26 y 257 *eiusdem*, esto implica que las instituciones procesales deben estar “...al servicio de un proceso cuya meta sea la resolución del conflicto de fondo...”.

Ahora bien, en el caso concreto se observa que el formalizante delata el vicio de reposición mal decretada, por cuanto sostiene que el juez superior no debió reponer la causa al estado en que se tramite el juicio -retracto- legal por el procedimiento civil ordinario establecido en el artículo 338 y siguiente del Código de Procedimiento Civil, por cuanto en la presente causa se cumplió con todas las etapas del proceso, se les garantizó el derecho a la defensa a las partes, celebraron audiencia, promovieron y evacuaron pruebas, es decir, intervinieron activamente en todas y cada una de las fases del juicio hasta la sentencia

definitiva de conformidad con el procedimiento establecido en la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda.

Al respecto de lo anterior, la Sala estima prudente en primer lugar, revisar detenidamente los argumentos expuestos por la demandante a los efectos de constatar si éstos constituyen soporte válido de una denuncia de tal trascendencia y, en segundo lugar transcribir y verificar lo decidido por el juez superior respecto a la reposición decretada en la causa.

En este sentido, los demandantes en su libelo de demanda de fecha 30 de junio de 2016 (folios 3 al 14 del expediente) alegaron lo siguiente:

“...Acudimos ante su competente autoridad, con fundamento en lo previsto en los artículos 26 de la Constitución (Sic), 1.533 y 1.546 del Código Civil y 15 del Código de Procedimiento Civil, a los efectos presentar formalmente la presente **DEMANDA DE RETRACTO CIVIL ORDINARIO** contra los ciudadanos **CARLOS ENRIQUE NONES SUCRE, RAFAEL ARMANDO LARA LANDAETA, CARLOS ALFREDO LARA LANDAETA**, quienes son venezolanos, mayores de edad, de este domicilio (...).

A la muerte del ciudadano ALFREDO LANDAETA ZAVARCE, su viuda ALIDA JOSEFINA MARCANO y sus hijos LOLA JOSEFINA LANDAETA, quien venezolana mayor de edad, titular de la cédula de identidad (...), ALFREDO ENRIQUE LANDAETA MARCANO (que fuera el padre de nuestros mandante (Sic) y ANTONIETA PAULINA LANDAETA de NONES, ambos fallecidos, quienes en vida fueron venezolanos y titulares de la cédula de identidad (...), adquirieron por sucesión el 50% de los derechos de propiedad que pertenecía al indicado ciudadano ALFREDO LANDAETA ZAVARCE sobre el mencionado inmueble, convirtiéndose en comuneros proindivisos del inmueble en las siguientes porciones: Su viuda ALIDA JOSEFINA MARCANO pasaba a tener el SESENTA Y DOS PUNTO CINCO POR CIENTO (62.5%) de la propiedad del inmueble, mientras que cada uno de sus hijos, los ciudadanos ALFREDO ENRIQUE LANDAETA MARCANO – PADRE DE LOS AQUÍ DEMANDANTES-, LOLA JOSEFINA LANDAETA de MORALES y ANTONIETA PAULINA LANDAETA de NONES pasó a ser propietario del doce punto cinco por ciento (12,5%) del inmueble, todo lo cual consta en la planilla sucesoral identificada con el número 0232, del 24 enero de 1984, que se acompaña en copia simple marcada como ANEXO “C”.

Más adelante el 20 de diciembre de 1985, el padre de nuestros mandantes ciudadano ALFREDO ENRIQUE LANDAETA MARCANO vendió a su madre ALIDA JOSEFINA MARCANO su participación del DOCE PUNTO CINCO POR CIENTO (12,5%) sobre los derechos de propiedad del inmueble en cuestión, tal como consta del documento protocolizado por ante la Oficina Subalterna del Tercer Circuito de Registro del Distrito Sucre del Estado (sic) Miranda, el 20 de diciembre de 1985, inserto en el número 10, Tomo 14, Protocolo Primero.

Luego, con la muerte de la citada señora ALIDA JOSEFINA MARCANO, su cuota parte en la propiedad del inmueble que equivalía al 75% fue transmitida por herencia a sus hijos LOLA JOSEFINA LANDAETA de MORALES,

ALFREDO ENRIQUE LANDAETA MARCANO y ANTONIETA PAULINA LANDAETA de NONES, quienes a partir de ese momento pasaron a ser propietarios, en un 100%, del inmueble en cuestión, a través de una comunidad hereditaria proindivisa en las siguientes proporciones: LOLA JOSEFINA LANDAETA de MORALES pasó a ser propietaria del TREINTA Y SIETE PUNTO CINCO POR CIENTO (37,5%), su hermana ANTONIETA PAULINA LANDAETA de NONES pasó a ser propietaria del TREINTA Y SIETE PUNTO CINCO POR CIENTO (37,5%) y el padre de nuestros mandantes ALFREDO ENRIQUE LANDAETA MARCANO pasó a ser propietario del VEINTICINCO POR CIENTO (25%) de los derechos sobre el inmueble; todo ello según consta de la planilla sucesoral identificada con el número 1487 del 15 de abril de 1991, que se acompaña en copia simple marcada como ANEXO "D".

Más recientemente, durante el año 2015, el padre de nuestros mandantes ciudadano ALFREDO ENRIQUE LANDAETA MARCANO falleció en la ciudad de Caracas tal y como consta del Acta de Defunción número 1579 de fecha 24 de abril de 2015, Tomo 7, folio número 079, levantada por el Registro Civil de la Parroquia San Pedro, Municipio Bolivariano Libertador del Distrito Capital, que se acompaña en copias simple marcado ANEXO "E", por lo que su participación del VEINTICINCO POR CIENTO (25%) sobre el derecho de propiedad de la Quinta Landamar fue transmitida a su viuda SOLYMAR LÓPEZ de LANDAETA y sus hijos ALFREDO ENRIQUE LANDAETA RODRÍGUEZ, MARÍA ELENA LANDAETA RODRÍGUEZ y JUAN ALFREDO LANDAETA RODRÍGUEZ, quienes son venezolanos, mayores de edad, titulares de la cédula de identidad número V.-.428.688, V.-6.900.886, V.-6.702.850 y V.-6.949.050, respectivamente. Es de destacar que en fecha 25 de noviembre de 2015, los herederos de ALFREDO ENRIQUE LANDAETA MARCANO «tuvieron una declaración de únicos y universales herederos, dictada por sentencia del Juzgado Vigésimo de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, como se desprende de la copia certificada de dicha declaración que se acompaña marcada como ANEXO "F".

Fue con ocasión de la muerte de su causante que nuestros representados, sus hijos ALFREDO ENRIQUE LANDAETA RODRÍGUEZ, MARÍA ELENA LANDAETA RODRÍGUEZ y JUAN ALFREDO LANDAETA RODRÍGUEZ, así como su viuda SOLYMAR LÓPEZ de LANDAETA pasaron a ser propietarios de esa alícuota parte del 25% sobre la propiedad de la Quinta Landamar que pertenecía al de cujus, adquiriendo cada uno de ellos una partición del SEIS COMA VEINTICINCO POR CIENTO (6,25%) en la comunidad de propietarios del inmueble en cuestión.

Ahora bien señor Juez (sic), sucede que el día 30 de mayo de 2016 la también comunera LOLA JOSEFINA LANDAETA de MORALES notificó formalmente a nuestros representados que ella ha interpuesto una demanda de Cumplimiento (sic) de Contrato (sic) de arrendamiento contra los arrendatarios de la Quinta Landamar, el ciudadano EDGAR PRADA DÍAZ, venezolano titular de la cédula de identidad número 15.183.448 y la sociedad mercantil REPRESENTACIONES REMEMBER: 2037, C.A., inscrita ante el Registro Mercantil Quinto de la Circunscripción Judicial del Distrito Federal y Estado (sic) Miranda en fecha 17 de diciembre de 2007, bajo el Nro. 60, Tomo 1733-A Qto., para ellos cumplan la obligación que tienen de hacer entrega del inmueble arrendado al vencimiento del contrato en cuestión. El propósito de tal notificación fue informar a nuestros mandantes que ella -su tía LOLA- los esté representando sin poder en ese juicio por tratarse de un bien de la comunidad, pero que si ellos lo desean pueden hacerse parte en el juicio con

sus propios abogados. Como una cortesía, una copia de la demanda en cuestión fue adjuntada a la notificación recibida.

Y sucede que al leer esa demanda interpuesta por su tía Lola nuestros mandantes ALFREDO ENRIQUE LANDAETA RODRÍGUEZ, MARÍA ELENA LANDAETA RODRÍGUEZ y JUAN ALFREDO LANDAETA RODRÍGUEZ, se enteraron de que en el año 2014, otra de sus tías la también comunera -hoy fallecida- ANTONIETA PAULINA LANDAETA de NONES firmó un contrato de cesión de derechos con la sociedad mercantil CREDENCIALES ESPECIALES CRESCA, C.A., todo lo cual consta del documento protocolizado por ante el Registro Público del Municipio Chacao del Estado (sic) Miranda en fecha 26 de agosto de 2014, inscrito bajo el número 2014.751, Asiento Registral del Inmueble matriculado con el número 240.13.18.1.12495 y correspondiente al Folio (sic) Real (sic) del año 2014, ANEXO "G", mediante el cual ella transmitió a la señalada empresa su alícuota en la comunidad de la Quinta Landamar, esto es: el TREINTA Y SIETE PUNTO CINCO POR CIENTO (37,5%) de los derechos sobre dicha propiedad. En adelante la referida empresa CREDENCIALES PÉGALES CRESCA, C.A. podrá ser mencionada en esta demanda como "CRESCA".

Desde ya es muy importante advertir que la cesión de créditos que hizo la comunera ANTONIETA PAULINA LANDAETA de NONES a favor de la empresa CREDENCIALES ESPECIALES CRESCA, C.A., respecto de su participación en la comunidad de propietarios de la Quinta Landamar, fue realizada sin que ella ni la adquiriente CRESCA notificaran- ni previa ni posteriormente- de la misma al causante de nuestros mandantes, ALFREDO ENRIQUE LANDAETA MARCANO, en razón de lo cual nuestros representados ALFREDO ENRIQUE LANDAETA RODRÍGUEZ, MARÍA ELENA LANDAETA RODRÍGUEZ y JUAN ALFREDO LANDAETA RODRÍGUEZ, y su representada sin poder ISOLYMAR LÓPEZ de LANDAETA, tienen ahora el derecho de ejercer el derecho de retracto para resolver la cesión de derechos hecha sin notificación al resto de los comuneros y de subrogarse en la posición de la empresa cesionaria en la adquisición de la cuota parte de la propiedad sobre la Quinta Landamar que en su momento perteneció a la comunera ANTONIETA PAULINA LANDAETA de NONES.

#### **FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE LA DEMANDA**

Ciudadano Juez (sic), al existir una situación de copropiedad sobre la Quinta Landamar, es indiscutible que cualquier acto jurídico traslativo de la propiedad que quiera celebrar alguno de los comuneros debe ajustarse las previsiones del Código Civil sobre la comunidad de bienes y al respecto debemos citar el contenido de sus artículo 1.533, 1.546 y 1.547, que son del tenor siguiente; (...)...". (Negrillas y Mayúscula de la Sala)

Del escrito de demanda *supra* transcrito, se evidencia que los accionantes, delatan que una de las comuneras ciudadana Antonieta Paulina Landaeta de Nones firmó un contrato de cesión de derechos, transmitiendo a la sociedad mercantil Credenciales Especiales Cresca, C.A., -a su decir empresa familiar- su alícuota de 37,5 % en la comunidad de la Quinta Landamar de los derechos de dicha propiedad sin que ella ni la sociedad mercantil Cresca notificaran ni previa ni posteriormente al resto de los comuneros.

Por su parte, el Juez (sic) superior mediante sentencia de fecha 5 de diciembre de 2017,

-hoy recurrida- estableció lo siguiente:

“...Ahora bien, de las actas procesales cursantes en autos puede verificar esta Superioridad (sic), que el Tribunal (sic) a quo erró, tanto en el auto que inicialmente admitió la demanda conforme al procedimiento oral previsto en el Código de Procedimiento Civil, por remisión del artículo 43 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, como en la decisión interlocutoria que ordena la reposición de la causa al estado de admitir nuevamente la demanda por el procedimiento establecido en la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, ello, en virtud de que la parte actora en su libelo de demanda expresamente fundamentó su acción en los artículos 1.533, 1.546 y 1.547 del Código Civil, esto, por tratarse de un retracto legal que conlleva a la resolución de un contrato de cesión de derechos sobre el treinta y siete punto cinco por ciento (37.5) de los derechos de propiedad que tenía la ciudadana ANTONIETA PAULINA LANDAETA DE NONES (hoy fallecida), sobre el inmueble de autos; y no, como lo interpreta y señaló el Tribunal (Sic) de la causa en la decisión recurrida, que trata sobre un retracto legal arrendaticio, por estar constituido dicho inmueble por una vivienda principal, siendo que, los procedimientos por los cuales deben tramitarse cada uno de ellos, son distintos a los que como ya fue señalado por esta Alzada (sic), fueron aplicados al caso sub iudice, ya que para la procedencia del retracto legal arrendaticio debe demostrarse: 1) Que el arrendatario tenga más de dos (2) años como tal: 2) Que se encuentre solvente en el pago de los cánones de arrendamiento, y, 3) que satisfaga las aspiraciones del propietario para su procedencia (art. 42 LRCAV)(sic) ; en cambio, para la procedencia del retracto legal Civil (sic), debe demostrarse: 1) que el comunero tiene derecho de subrogarse al extraño que adquiera un derecho en la comunidad, por compra o dación de pago, en las mismas condiciones estipuladas en el contrato (art. 1.546 C.C.) (Sic), por lo que, no puede pasar por alto esta Superioridad (Sic), que los actos procesales celebrados en el procedimiento oral, como en el procedimiento ordinario, son diferentes. ASI SE DECIDE. Así las cosas, es menester traer a colación el artículo 15 del Código de Procedimiento Civil, que establece:

(...Omissis...)

Dado que a esta Juzgadora (sic) le deviene garantizar la protección Constitucional referida al Debido (sic) Proceso (sic), el cual se encuentra orientado en mantener a las partes en sus facultades comunes, sin privarlas de sus derechos, y menos aún, sin privilegiar a una parte en perjuicio de la otra, circunstancias éstas que coliden con el Debido (sic) Proceso (sic), consagrado en nuestro texto legal fundamental, se hace necesario resaltar, que el Juez (sic) como director del proceso, tiene la obligación de mantener y proteger las garantías constitucionalmente establecidas, evitando extralimitaciones, desigualdades o incumplimiento de formalidades esenciales que puedan generar un estado de indefensión a las partes involucradas en el presente juicio.

A éste respecto, se hace necesario resaltar que, la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia, en reiteradas sentencias ha sido tradicionalmente exigente en lo que respecta a los trámites esenciales del procedimiento, como el principio de legalidad de las formas procesales, salvo en la situaciones de excepciones previstas en la ley, que caracterizan el procedimiento civil ordinario y, en consecuencia, no es convencional; por el

contrario su estructura, secuencia y desarrollo está preestablecida en la ley, y no es disponible por las partes o por el Juez (sic). Por esa razón, ha establecido en forma reiterada que no es potestativo de los Tribunales (sic) subvertir las reglas legales con que el legislador ha revestido la tramitación de los juicios, pues su estricta observancia es materia íntimamente ligada al orden público, por lo que en el presente caso, advertido el error en que se incurrió, al sustanciar la presente causa por los tramites señalados, debe esta Juzgadora (sic), observar las reglas legales establecidas, y proceder a subsanarlo de oficio, por haberse incurrido en la subversión del trámite procesal por el Juzgado (sic) A (sic) quo, con lo que se pudo infringir el derecho a la defensa y el debido proceso, al tramitarse la demanda por un procedimiento inadecuado, y por estas razones, también conviene resaltar, que constituye Principio (sic) Cardinal (sic) en materia procesal, el llamado Principio (sic) Dispositivo (sic), contenido en el Artículo (sic) 12 del Código de Procedimiento Civil, siendo aquél conforme el cual el Juez (sic) debe decidir de acuerdo a lo alegado y probado en autos por las partes que integran el presente proceso judicial, sin que pueda sacar elementos de convicción fuera de éstos, ni suplir excepciones o argumentos de hechos no alegados ni probados. El referido precepto, establece los límites del oficio del Juez (sic), pues no puede existir otra verdad que la que resulta de los alegatos y actividad probatoria de las partes, debiendo en consecuencia atenerse a estos alegatos para decidir. Se trata de un requisito, que la sentencia debe contener, decisión con arreglo a las pretensiones deducidas y a las excepciones o defensas opuestas, según el Ordinal (sic) 5° del Artículo (sic) 243 ejusdem (sic), lo que significa que el Juez (sic) está obligado a decidir sobre las cuestiones propuestas o planteadas por las partes, porque el límite de toda controversia judicial está circunscrito por los hechos alegados como fundamento de la pretensión en el libelo de la demanda y los hechos aducidos como fundamentos de las excepciones o defensas opuestas en la oportunidad de la contestación de la demanda, quedando de esta manera trabada la litis (sic), razón por la cual con posterioridad a éstos actos no pueden las partes traer nuevos hechos al proceso que alterarían la relación procesal ya cerrada, constatando entonces esta Superioridad (Sic), que las partes actuantes en este proceso, trabaron la litis (sic) en base al retracto legal contemplado en el Código Civil, y no, como lo declaró el Tribunal (Sic) de la causa, en el retracto legal arrendaticio establecido en la Ley para la Regularización (Sic) y Control de los Arrendamientos de Vivienda, todo lo cual, obliga necesariamente a esta juzgadora a reponer la causa, pues de lo contrario, tal violación sólo acarrearía la nulidad del fallo en detrimento de la seguridad jurídica de las partes, por lo tanto, vista la peculiaridad del presente caso, este Tribunal (sic) Superior (sic), con fundamento a la disposición contenida en el artículo 206 del Código de Procedimiento Civil, debe **Revocar** (sic) la decisión interlocutoria dictada por el Tribunal (Sic) de la causa en fecha 09 (sic) de febrero de 2017, mediante el cual repuso la causa al estado de tramitar el presente juicio por el procedimiento oral establecido en la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, siendo que lo correcto es, como ya fue señalado, dicha demanda debe admitirse y sustanciarse conforme a lo establecido en los artículos 338 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, y tramitar la misma por el procedimiento ordinario, en consecuencia, se declaran **nulas** todas y cada una de las actuaciones realizadas a partir del 09 de febrero de 2017 inclusive, fecha en que se dictó el auto subversivo del procedimiento. ASI SE DECIDE...” (Resaltado del texto).

De la sentencia recurrida parcialmente transcrita, se observa que el juez *ad quem* en su sentencia estableció que la demanda de retracto legal tiene por objeto –según se alega– la resolución del contrato de cesión de derechos que tenía la ciudadana Antonieta Paulina Landaeta De Nones, y dicha cesión fue realizada sin que la cedente, ni la adquirente, notificaran de la misma y, fundamentó en los artículos 1.533, 1.546 y 1.547 del Código Civil, por haberse incurrido en la subversión del trámite procesal por el *a quo*, en consecuencia procedió a revocar la decisión interlocutoria y anular todas y cada una de las actuaciones realizadas a partir del 9 de febrero de 2017 inclusive.

En atención a lo anteriormente transcrito, se evidencia que el tribunal *a quo* erró al admitir la demanda inicialmente conforme al procedimiento oral previsto en el Código de Procedimiento Civil, por remisión del artículo 43 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regularización de Arrendamiento Inmobiliario para Uso Comercial como en la decisión interlocutoria que ordenó la reposición de la causa al estado de admitir nuevamente la demanda por el procedimiento establecido en la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda; en su análisis ambas decisiones repusieron la causa por tratarse de un procedimiento distinto al retracto legal, señalaron que los demandantes debían agotar, el procedimiento administrativo previo contemplado en el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regularización de Arrendamiento inmobiliario para Uso Comercial y la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda.

Ciertamente, el Estado venezolano ejerciendo su función garante de los derechos constitucionales, dictó la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda y el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley contra el Desalojo y la Desocupación Arbitraria de Viviendas, para proteger a los ciudadanos que se encuentren en situación de arrendatarios, de los desalojos arbitrarios e injustificados, y al mismo tiempo garantizarles el acceso a una vivienda digna.

Dichas normas de protección social, fueron dictadas a fin de garantizarles a los ciudadanos, que eran víctimas de una serie de maniobras jurídicas para desalojarlos de manera abrupta, y al mismo tiempo crear un equilibrio entre arrendadores y arrendatarios, por esto se estableció en materia arrendaticia que previo a cualquier acción judicial que

podiera derivar en una decisión cuya práctica material comporte la pérdida de la posesión o tenencia de un inmueble destinado a vivienda principal, se deba agotar la vía administrativa ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Viviendas.

Situación ésta, que no es la prevista en el presente asunto, pues en el caso bajo estudio se trata de una demanda por retracto legal civil ordinario, prevista en el Código de Procedimiento Civil, en sus artículos 1.533, 1.546 y 1.547, a fin de proteger y beneficiar el derecho a ejercer el retracto legal para resolver la cesión de derechos y subrogarse en la posición de la empresa cesionaria en la adquisición de la cuota parte de la propiedad de la quinta Landamar.

La demanda de retracto legal civil ordinaria no aumenta el riesgo de desposesión de la vivienda para el arrendatario, por el contrario lo que pretenden los accionantes con su demanda es subrogarse en la posesión de la empresa cesionaria en la adquisición de la cuota parte del inmueble, que fue cedido sin previa notificación al resto de los comuneros. La demanda en sí, constituye un acto inmediato de protección de sus derechos como comuneros proindivisos, que no corresponde a un procedimiento previo ante la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Viviendas.

En el presente asunto, el *a quo* incurrió en subversión del trámite procesal, al tramitar la demanda por un procedimiento inadecuado.

Por lo antes expuesto, la Sala concluye que el *ad quem* al revocar la decisión de fecha 9 de febrero de 2017 y reponer la causa al estado admitir y sustanciarse el presente juicio conforme a lo establecido en los artículos 338 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, y tramitarse por el procedimiento ordinario, no incurrió el vicio delatado de reposición mal decretada, ya que determinó que el tribunal *a quo* erró, tanto en el auto que inicialmente admitió la demanda conforme al procedimiento oral previsto en el Código de Procedimiento Civil, por remisión del artículo 43 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de la Ley de Regularización de Arrendamiento Inmobiliario para Uso Comercial como en la decisión interlocutoria que ordenó la reposición de la causa al estado de admitir nuevamente la demanda por el procedimiento establecido en la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, pues la parte actora fundamentó su acción en los artículos



1.533, 1.546 y 1.547 del Código Civil, no infringiendo el artículo 12, porque se trata de un retracto legal que conlleva a la resolución de contrato de cesión de derechos; artículo 15, porque se mantiene el equilibrio del proceso y el derecho de defensa de ambas partes; artículo 206, porque se corrigió la falta del *a quo* detectada por el juez superior; artículo 208, todos del Código de Procedimiento Civil porque al observar la omisión del tribunal de instancia, se procedió a reponer la causa y tramitar la misma por el procedimiento ordinario. Así se decide.

Precisado lo anterior, la Sala declara que el juez de alzada no incurrió en quebrantamientos de formas procesales por infracción de los artículos 15, 206 y 208, como lo alega el formalizante, por cuanto el artículo 208 del Código de Procedimiento Civil impone al juez del segundo grado el deber de corregir los errores u omisiones cometidos en la tramitación del juicio por los jueces de primera instancia, siempre que estén dados los extremos exigidos en la ley, uno de ellos referidos a la imposibilidad de convalidación cuando esté interesado el orden público.

Así lo garantizó la recurrida al ordenar la reposición de la causa al estado de que tramita el presente juicio de retracto legal por el procedimiento ordinario establecido en el artículo 338 y siguiente del Código de Procedimiento Civil, dando así aplicación a los principios procesales de saneamiento y obligatoriedad de los procedimientos establecidos en la ley, razón suficiente para declarar la improcedencia de la presente denuncia. Así se establece

## -II-

De conformidad con lo establecido en el ordinal 1° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, en concordancia con el artículo 244 *eiusdem*, se denuncia la violación por parte de la sentencia recurrida del artículo 243 ordinal 4° *eiusdem*, por estar viciada la decisión de inmotivación, concretamente de contradicción entre los motivos y el dispositivo del fallo.

Expone el formalizante lo siguiente:

**“...SEGUNDA DENUNCIA.**

A tenor de lo previsto en el ordinal 1° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, en concordancia con el artículo 244 del citado cuerpo legal, se denuncia la violación por parte de la sentencia recurrida del artículo

243, ordinal 4° eiusdem (sic), por encontrarse en dicha decisión el vicio de inmotivación, concretamente, en su modalidad de **CONTRADICCIÓN ENTRE LOS MOTIVOS Y EL DISPOSITIVO DEL FALLO**.

Respecto del mencionado vicio de inmotivación, esa Sala de Casación Civil ha establecido en innumerables fallos que el mismo consiste en la falta absoluta de fundamentos en los cuales el Juez (sic) base el dispositivo de la sentencia; para luego precisar que: "hay falta absoluta de fundamentos, cuando los motivos del fallo por ser impertinentes o contradictorios o integralmente vagos o inocuos, no le proporcionan apoyo alguno al dispositivo de la sentencia, que es la finalidad esencial de la motivación" (Entre muchas otras, sentencia de esta Sala de fecha 17/02/2000).

También se ha dicho, más recientemente, que "(...) *la inmotivación se produce:*

(...Omissis...).

Por su parte, en torno a la configuración de la INMOTIVACIÓN POR CONTRADICCIÓN ENTRE LOS MOTIVOS Y EL DISPOSITIVO, esa Sala, a través de sentencia número 673 del 07 (Sic) de noviembre de 2003, caso: María Auxiliadora Zambrano Araque contra Inversora Riona, S.R.L. (criterio ratificado en decisión número 970, del 12 de diciembre de 2006) ha sido conteste al determinar que:

(...Omissis...)

Finalmente, es importante destacar el hecho que esa misma Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia, con respecto a la reposición de la causa (y el sistema de nulidades en el procedimiento civil venezolano), ha establecido que:

(...Omissis...)

En este asunto específico, el Juez (sic) de la recurrida, al establecer las razones (por demás vagas, imprecisas e inocuas) para decidir y llegar a la conclusión de reponer la causa al estado de nueva admisión, y por consiguiente, anular todas las actuaciones a partir del día 09 (Sic) de febrero de 2017, estableció lo siguiente:

(...Omissis...)

Posteriormente, en la parte dispositiva del fallo, de un modo totalmente diverso, paradójico y contrario a lo establecido en su parte motiva, el Juez (sic) Superior (sic) determinó y estableció lo siguiente:

(...Omissis...)

Como se puede apreciar de la transcripción parcial que de la sentencia recurrida se hizo, el Juez (sic) Superior (sic), en primer lugar (en la parte motiva de su decisión) establece como premisa en su fallo, que se debe declarar la REPOSICIÓN DE LA CAUSA al estado de su nueva admisión (por los trámites del procedimiento ordinario), con fundamento en el artículo 206 del Código Adjetivo Civil, y partiendo de ello, prosigue a establecer que deben DECLARARSE NULAS TODAS LAS ACTUACIONES PROCESALES, acaecidas en el presente juicio, SIGUIENTES AL 09 de FEBRERO (sic) del año 2017.

Por otro lado, en la parte dispositiva del fallo que por conducto del presente recurso extraordinario se impugna, el Sentenciador (sic) Superior (sic) (de manera totalmente contraria, diversa y paradójica a lo que había sostenido en la parte motiva de la sentencia) concluye, a pesar ORDENAR LA NULIDAD

DE TODO LO ACTUADO EN EL EXPEDIENTE DESDE EL 09 (sic) de FEBRERO DEL AÑO 2017, por decir que la sentencia de primera instancia dictada en este procedimiento, se REVOCA.

Ahora bien, la contradicción entre los motivos y el dispositivo del fallo que aquí se le denuncia (que terminan por no ser lógicas, destruirse entre sí, y en definitiva, apartarse de lo decidido por el Juez (sic) (Sic) de la recurrida), es tan evidente y palpable por lo siguiente: (i) Por una parte, el Juzgado (sic) Superior (sic) que profiere la sentencia recurrida, indica que se debe reponer la causa al estado de nueva admisión de la misma, por las reglas del procedimiento ordinario, y que por tal razón (en aplicación del artículo 206 del Código de Procedimiento Civil) SE DEBEN DECLARAR NULAS TODAS LAS ACTUACIONES POSTERIORES AL ACTO ÍRRITO, ACAECIDO EN FECHA 09 (sic) de FEBRERO (sic) DEL AÑO 2017, con lo cual, por supuesto, está ordenando a anular todo lo (Sic) actuado en el juicio, incluida la decisión proferida por el Juez (sic) Primero (sic) de Primera (sic) Instancia (sic) en fecha 01 (sic) de junio del año 2017; (ii) Pero, muy por el contrario a lo establecido en la motivación de su decisión. TERMINA; CONCLUYENDO EN EL DISPOSITIVO QUE REVOCA LA SENTENCIA DICTADA EN PRIMERA INSTANCIA, cuando en realidad, como se señaló anteriormente, ya había establecido como premisa en la inmotivación del fallo que TODAS LAS ACTUACIONES PROCESALES SIGUIENTES al 09 (Sic) de febrero de 2017, declaraban nulas

(...Omissis...)

Ante tales interrogantes, es importante destacar que, el Juez (sic) (órgano jurisdiccional ve por excelencia, y mandato Legal (sic), es el llamado a resolver la controversias o conflictos intersubjetivos de intereses planteadas por los justiciables), en la labor intelectual que establece (motivación) para llegar a una determinada conclusión-decisión (dispositivo), debe necesariamente indicar los motivos y razones -de manera lógica, ordenada y consecuente- que lo llevaron a tomar su decisión, de incurrir en el vicio denominado "Inmotivación", esto es, cuando los motivos del fallo son impertinentes o contradictorios o integralmente vagos o inocuos, hasta el punto que no le proporcionan apoyo alguno al dispositivo de la sentencia, que es la finalidad esencial de la motivación Peor (sic) aún en el presente asunto, por cuanto la motivación sostenida por el Juez (sic) de la recurrida para llegar a conclusión, termina por excluir, destruir y hacer completamente nugatorio (por contradicción terminante) su mismo dispositivo, lo cual, en definitiva, lo hace inejecutable (en lo que a nuestras representadas se refiere) por cuanto, como se explicó, la falta del elemento lógico entre los motivos y el dispositivo del fallo recurrido, hacen imposible a esta representación judicial hacer frente una decisión paradójica y contradictoria) afecta uno de los requisitos intrínsecos e indispensables que toda sentencia debe contener, como es la motivación del fallo, cosa que en el presente caso no ha sido cumplida en forma alguna, y por tal motivo con base al vicio delatado en el presente capítulo debe anularse la sentencia recurrida.

En ese sentido, es menester destacar que, ha sido el criterio inveterado establecido por la Jurisprudencia tanto de esta Sala de Casación Civil (Verbigracia: decisión número 422, del 08-07-1999; decisión número 72 del 05-04-2001, decisión número 168 del 22-06-2001, decisión número 201 del 29-03-2007 y sentencia número 479 de fecha 03-07-2011), como por la Sala Constitucional (Así, por mencionar algunas; sentencias № 1222/06 07.2001, № 324/09.03.2004; № 891/13.05.2004; № 2629/18 11 2004, y № 1067 del 30

07.2013) que los requisitos intrínsecos de la sentencia, establecidos en el artículo 243 del Código de Procedimiento Civil, tales como la motivación y la congruencia, son de estricto orden público,, lo cual es aplicable a cualquier área del derecho y para todos los Tribunales (sic) de la República.

(...Omissis...)

En el caso que nos ocupa, como se indicó, el Juez (sic) de la RECURRIDA sostiene motivos que, en compaginación con el dispositivo de su fallo, más que apoyar su decisión de declarar la reposición (inútil) de la presente causa al estado de su nueva admisión por las reglas del procedimiento ordinario, y la consecuente nulidad de todo lo actuado desde el 09 (sic) de febrero de 2017, lo que hacen es destruir entre sí más allá de la inutilidad e improcedencia de dicha reposición), las motivaciones expuestas en su fallo, y lo plasmado en el dispositivo del mismo, lo cual configura el **VICIO DE INMOTIVACIÓN POR CONTRADICCIÓN ENTRE LOS MOTIVOS Y EL DISPOSITIVO**.

Así las cosas, pedimos que sea declarado procedente en derecho la presente, enuncia, y, así, **SEA CASADA** la decisión recurrida...”.

De la transcripción de la denuncia, se desprende que el formalizante fundamenta su delación en que la recurrida incurrió en el vicio de contradicción entre los motivos y el dispositivo por cuanto en su decisión repuso la causa al estado de nueva admisión para aplicar el procedimiento ordinario y declaró nulas todas las actuaciones siguientes al auto dictado en fecha 9 de febrero de 2017 y nula incluso la decisión emanada del *a quo* en fecha 1 de junio de 2017 y “*muy por el contrario a lo establecido en la decisión*” revoca la sentencia dictada en primera instancia cuando ya se había establecido que todas las actuaciones procesales siguientes al 9 de febrero de 2017 se declaraban nulas.

**Para decidir, la Sala observa:**

En ese sentido, se evidencia que el formalizante acusa en la recurrida una contradicción al declarar nulas todas las actuaciones posteriores al auto dictado en fecha 9 de febrero de 2017 y concluir en el dispositivo que revoca la sentencia dictada en primera instancia.

Respecto al vicio delatado, esta Sala, en sentencia N° 1346, de fecha 15 de noviembre de 2004, reiterada, entre otras, en sentencia N° 922, de fecha 20 de noviembre de 2006, caso: Oscar E. Ochoa G. y otras, contra Rodolfo Mattos Almeida, S.R.L., señaló lo siguiente:

“...la infracción del artículo 243 ordinal 4° del Código de Procedimiento Civil se configura cuando un fallo carece en absoluto de fundamentos, bien de hecho o de derecho. Conforme a la doctrina de esta Sala, el referido vicio se produce en los siguientes casos: a) Cuando los motivos son tan vagos, generales, inocuos,

ilógicos o absurdos que impiden conocer el criterio jurídico que siguió el Juez (sic) para dictar su decisión; b) Cuando en la sentencia hay una falta absoluta de motivos tanto de derecho como de hecho; c) Cuando hay una contradicción en los motivos; y d) **Cuando surge una contradicción entre los motivos y el dispositivo**. (Sent. 30/5/02, caso: Carlos A. Martínez M. c/ Alberto Sosa Contreras)...”. (Resaltado de la Sala).

De allí que, entre otras modalidades, el juez incurre en el vicio de inmotivación por contradicción entre los motivos y el dispositivo del fallo, cuando las razones expresadas en la sentencia conducen a un resultado diferente de lo decidido por el juez. (Ver Abreu Burelli, A. y Mejía A. Luis A. *La Casación Civil*. Caracas, Editorial Jurídica Alva, S.R.L., 2000).

Sobre el particular, esta Sala, en sentencia N° 0149, de fecha 7 de marzo de 2002, reiterada, entre otras, en sentencia N° 675, de fecha 19 de octubre de 2005, caso: José Luis Atenza Petit, contra Luis Enrique Salazar Sánchez, expresó lo que de seguidas se transcribe:

“...Constituye inmotivación la absoluta contradicción lógica entre los motivos y el dispositivo, de manera tal que todas las razones que sustenten el fallo conduzcan a un resultado diferente a lo decidido por el Juez (sic); así la doctrina de la Sala, en sentencia N° 576, de fecha 12 de agosto de 1999 en el juicio de Ángel delgado Medina contra Terrenos y Maquinarias Termaq C.A., expediente N° 98-473, expresó:

...b) Que igualmente, **la contradicción entre los motivos y el dispositivo, no da lugar a la nulidad de la sentencia por el vicio de contradicción, sino por el de inmotivación, pues en este caso de lo que se trata realmente es de falta de fundamentos...**”. (Resaltado de la Sala).

Establecido lo anterior, la Sala considera necesario transcribir ciertos extractos del fallo recurrido a fin de verificar lo manifestado por el recurrente:

“...constatando entonces esta Superioridad (Sic), que las partes actuantes en este proceso, trabaron la litis en base al retracto legal contemplado en el Código Civil, y no, como lo declaró el Tribunal (Sic) de la causa, en el retracto legal arrendaticio establecido en la Ley para la regularización (Sic) y Control de los Arrendamientos de Vivienda, todo lo cual, obliga necesariamente a esta juzgadora a reponer la causa, pues de lo contrario, tal violación sólo acarrearía la nulidad del fallo en detrimento de la seguridad jurídica de las partes, por lo tanto, vista la peculiaridad del presente caso, este Tribunal Superior, con fundamento a la disposición contenida en el artículo 206 del Código de Procedimiento Civil, debe **Revocar** (Sic) la decisión interlocutoria dictada por el Tribunal (Sic) de la causa en fecha 09 de febrero de 2017, mediante el cual repuso la causa al estado de tramitar el presente juicio por el procedimiento oral establecido en la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda, siendo que lo correcto es, como ya fue señalado, dicha demanda debe admitirse y sustanciarse conforme a lo establecido en los artículos 338 y siguientes del Código de Procedimiento Civil, y tramitar la misma por el procedimiento ordinario, en consecuencia, se declaran **nulas** todas y cada una de las actuaciones realizadas a partir del 09 de febrero de 2017 inclusive, fecha en que se dictó el auto subversivo del procedimiento. (Negrilla de la Sala)

De lo anterior se observa que el juez de la recurrida, en modo alguno incurrió en el vicio de contradicción entre los motivos y el dispositivo, pues una vez que constató la subversión del trámite procesal repuso la causa al estado de admitir la demanda para aplicar el procedimiento ordinario y necesariamente anular las actuaciones que se realizaron a partir del 9 de febrero de 2017 fecha ésta en la que de admitió el presente juicio de conformidad con el artículo 98 de la Ley para la Regularización y Control de los Arrendamientos de Vivienda y, en consecuencia, revocar incluso la decisión de primera instancia, debido a que se debe sustanciar y tramitar nuevamente toda la causa.

Así pues, el hecho de haber el *ad quem* revocado la decisión del 1° de junio de 2017, y anular las actuaciones procesales siguientes al 9 de febrero de 2017, no constituye contradicción entre los motivos y el dispositivo, ya que tales declaratorias fueron fundamentadas tal y como se observa de la transcripción de la parte pertinente de la recurrida, permitiendo con ello el control de la legalidad del fallo.

Por todo lo anteriormente expuesto se declara improcedente la denuncia. Así se decide.

### -III-

Con fundamento en el artículo 313 ordinal 1° del Código de Procedimiento Civil, se denuncia la infracción por parte de la recurrida del artículo 243 ordinal 5° por haber incurrido el *ad quem* en el vicio de contradicción.

El formalizante, expone la denuncia de la siguiente manera:

“...Al amparo a lo dispuesto en el ordinal 1° del artículo 313 del Código de Procedimiento Civil, en concordancia con el artículo 244 del citado cuerpo legal, se denuncia la violación por parte de la sentencia recurrida del artículo 243, ordinal 5° del mismo cuerpo legal, por encontrarse en dicha decisión el VICIO DE CONTRADICCIÓN.

(...Omissis...)

Por su parte, en lo que concierne a la configuración del vicio de contradicción, y a su correcta denuncia, esa Sala de Casación Civil ha expresado con meridiana claridad lo que a continuación se transcribe:

(...Omissis...)

En el caso que aquí se denuncia, sucede que al hacer una simple revisión del dispositivo de la decisión recurrida, se puede observar claramente, como los particulares dispuestos en el fallo terminan por destruirse entre sí, siendo de tal forma tan contradictorios, que terminan por excluirse entre sí, y por tal motivo, no permiten que ni las partes, ni el lector o interprete de la decisión

judicial pueda saber que (sic) es lo que dictaminado (sic) el Juez (sic) Superior (sic).

En efecto, consta del particular segundo del dispositivo del fallo cuya impugnación hoy se pretende, que literalmente se estableció lo siguiente:

(...Omissis...)

Por otro lado, al analizar el dispositivo tercero del fallo, se denota con meridiana claridad una disposición y resolución totalmente contradictoria y opuesta a la anterior, al señalar el Juez (sic) Superior (sic) que:

(...Omissis...)

Ahora bien, de las transcripción anteriormente realizada, se puede evidenciar que en primer término, el Juez (sic) de la recurrida (al haber ordenado una inútil reposición de la presente causa) DECLARA LA NULIDAD DE TODAS Y CADA UNA DE LAS ACTUACIONES acaecidas con posterioridad al acto irritado (acaecido en fecha 09 (sic) de febrero de 2017). Con lo cual, lógicamente, ese dispositivo trae consigo la declaratoria de NULIDAD de la decisión dictada por el órgano decisor de primera instancia (pronunciada el día 01 (sic) de junio de 2017).

Pero sucede que en el dispositivo inmediatamente anterior, había dispuesto que el fallo dictado el día primero de junio del año 2017 por el Tribunal (sic) de primer grado de conocimiento de este asunto, SE REVOCABA, aun cuando, como hemos señalado precedentemente, el mismo Juez (sic) Superior (sic) ordenaba la nulidad de todo lo actuado en el juicio, con lo cual, por razonamiento lógico de su fallo (y de su dispositivo) conllevaba también la nulidad de la sentencia que ordenó fuera revocada.

Así las cosas, es insoslayable el hecho que, el dispositivo del fallo recurrido, contiene dos resolución totalmente diversas, que no solo se oponen entre sí, sino que terminan de destruirse entre sí, hasta el punto que las mismas no pueden ser ejecutadas simultáneamente.

En efecto, la nulidad de una decisión judicial o de un acto procesal, conlleva (de acuerdo con el sistema de nulidades consagrado en nuestro ordenamiento jurídico positivo vigente) tener la actuación o decisión como si nunca hubiera existido en el mundo jurídico, esto es, que la nulidad de un acto acarrea su total eliminación y exclusión; por el contrario, la revocatoria de una actuación del proceso, o de una decisión judicial, es simplemente levantar y dejar sin efectos esa actividad, perosin suprimirla o considerarla nula de toda nulidad, y ello obedece a una labor propia de los Juzgados (sic) Superiores (sic), que están llamados a revisar en segunda instancia las controversias planteadas por los justiciables.

Además de ello, para declarar la nulidad de un acto, se requiere el cumplimiento de requisitos específicos contenidos en nuestro ordenamiento jurídico, como lo son: que el acto o decisión hubiere incurrido en un vicio de tal magnitud que afecte su integridad y realización, y que por tal motivo, deba declararse su nulidad; que ese acto no hubiere alcanzado el fin o propósito para el cual estaba destinado porque de lo contrario, no sería posible declarar su nulidad. Por su parte, la revocatoria de un acto procesal o de una sentencia, obedece la actividad de Juez (sic), que como director del proceso, puede realizar con respecto a los actos procesales de mero trámite, o cuando considera que, siendo procedente la apelación planteada en juicio (y la sentencia no haya incurrido en vicios), pues es procedente simplemente su revocatoria.

Es por ello que, en el presente caso, es imposible declarar la nulidad de un fallo habiéndose ordenado previamente una reposición de la causa), y por el otro lado, de forma por demás contradictoria, decir que ese mismo acto sobre el cual se ha dispuesto y declarado su nulidad, ordenar sea revocado.

Es evidente que, las dos resoluciones contenidas en el dispositivo del fallo recurrido resultan tan opuestas que, es imposible ejecutarlas simultáneamente, ya que no se puede declarar la nulidad de un acto, e igualmente, revocarlo.

Así, en definitiva, en amparo a los derechos e intereses de mis representados, consideramos que en el presente caso se ha configurado el vicio de contradicción en el dispositivo del fallo recurrido, y que por tal motivo, se debe CASAR el mismo, y declarar su nulidad...”. (Resaltado, mayúsculas, cursivas y subrayado del texto transcrito).

### **Para decidir, la Sala observa:**

Denuncia el formalizante, la infracción por parte de la sentencia recurrida del artículo 243 del Código de Procedimiento Civil, ordinal 5° por adolecer del vicio de contradicción.

El formalizante fundamenta su delación en infracción del artículo 243 ordinal 5° del Código de Procedimiento Civil, la cual conlleva al vicio de incongruencia, sin embargo, de la lectura de la denuncia se interpreta que denuncia contradicción en el dispositivo del fallo.

En consecuencia, tomando en consideración los argumentos sobre los cuales fundamentó su denuncia el formalizante, como lo es el vicio de contradicción, resulta menester ratificar el razonamiento expuesto en el punto antepuesto el cual, se da por reproducido en esta oportunidad pues apuntan a los mismos fundamentos. Así se declara.

### **DECISIÓN**

Por los razonamientos antes expuestos, este Tribunal Supremo de Justicia, en Sala de Casación Civil, administrando justicia en nombre de la República Bolivariana de Venezuela por autoridad de la ley, **SIN LUGAR** el recurso de casación, anunciado y formalizado por la demandante, contra la sentencia dictada por el Juzgado Superior Primero en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas.

Se condena en costas del recurso a la parte demandante, de conformidad con lo dispuesto en la ley.



Publíquese, regístrese, y remítase este expediente al Juzgado Primero de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario 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 nueve (9) días del mes de julio de dos mil dieciocho. Años: 208° de la Independencia y 159° de la Federación.

Presidente,

-----  
YVÁN DARÍO BASTARDO FLORES

Vicepresidente,

-----  
FRANCISCO RAMÓN VELÁZQUEZ ESTÉVEZ

Magistrado Ponente,

-----  
GUILLERMO BLANCO VÁZQUEZ

Magistrada,

-----  
VILMA MARÍA FERNÁNDEZ GONZÁLEZ

Magistrada,

-----  
MARISELA VALENTINA GODOY ESTABA

La Secretaria Temporal,

-----  
MARIAM JOSEFINA ALTUVE ARTEAGA

**Exp. AA20-C-2018-000108**

**Nota:** publicada en su fecha a las

## La Secretaria Temporal,