



LA REPUBLICA BOLIVARIANA DE VENEZUELA  
EN SU NOMBRE

**EL TRIBUNAL SUPREMO DE JUSTICIA**

Magistrada Ponente: **MARÍA CAROLINA AMELIACH VILLARROEL**  
**Exp. Nro. 2019-0258**

Adjunto al oficio Nro. 2019-0236 de fecha 14 de octubre de 2019, recibido en esta Sala el día 21 de ese mismo mes y año, el Juzgado Cuarto de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, remitió el expediente contentivo de la demanda por “**EJERCICIO DE RETRACTO LEGAL y REINTEGRO POR PAGO DE LO INDEBIDO**” interpuesta por el ciudadano **CARLOS ALFREDO BUSTAMANTE SIERRALTA** (cédula de identidad Nro. 10.337.529), asistido por los abogados María Teresita Chávez Porras y Víctor Bervoets Burelli (INPREABOGADO Nros. 26.272 y 17.495, respectivamente), contra el ciudadano **MAX WULFF MEJÍAS** (cédula de identidad Nro. 6.809.632), y las sociedades mercantiles **INVERSIONES REALTORS XXI, C.A., ARRENDADORA SANTA CLARA, C.A. y CONCALPRO PROMOCIONES, C.A.**, todas inscritas en el Registro Mercantil Quinto de la Circunscripción del Distrito Capital y Estado Miranda, en fechas 13 de marzo de 2000, bajo el Nro. 13, Tomo 39-A Qto; 26 de septiembre de 2005, bajo el Nro. 40, Tomo 1181-A Qto; y 17 de octubre de 1996, bajo el Nro. 70, Tomo 63-A Qto., respectivamente.

Tal remisión se efectuó para que esta Sala se pronuncie acerca de la consulta de jurisdicción planteada, conforme a lo dispuesto en los artículos 59 y 62 del Código de Procedimiento Civil, por el prenombrado órgano jurisdiccional, toda vez que mediante sentencia de fecha 20 de septiembre de 2019, declaró, -entre otros aspectos- “(...) **CON LUGAR** la cuestión previa contenida en el Ordinal 1º del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, referida a **LA FALTA DE JURISDICCIÓN**, opuesta por la representación judicial de la co-demandada Sociedad Mercantil **ARRENDADORA SANTA**

*CLARA; como por la Defensora Judicial de la codemandada, Sociedad Mercantil **CONCALPRO PROMOCIONES, C.A.**, en el presente juicio... ”.*

El 23 de octubre de 2019, se dio cuenta en Sala y por auto de la misma fecha se designó ponente a la Magistrada María Carolina Ameliach Villarroel, a los fines de decidir la referida consulta de jurisdicción.

Realizado el estudio de las actas que conforman el presente expediente pasa esta Sala a emitir pronunciamiento, previas las siguientes consideraciones:

## **I ANTECEDENTES**

El día 22 de octubre de 2009, el ciudadano Carlos Alfredo Bustamante Sierralta, asistido de abogados, interpuso ante la Unidad de Recepción y Distribución de Documentos (U.R.D.D.) del Circuito Judicial de los Juzgados de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, del Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, demanda por “**EJERCICIO DE RETRACTO LEGAL y REINTEGRO POR PAGO DE LO INDEBIDO**”, contra el ciudadano Max Wulff Mejías y las sociedades mercantiles Inversiones Realtors XXI, C.A., Arrendadora Santa Clara, C.A. y Concalpro Promociones C.A.

El 11 de febrero de 2010, fue admitida la demanda y se ordenó emplazar a los accionados.

Los días 16 de julio y 9 de noviembre de 2010, la parte accionante consignó escritos de reforma de la demanda, en los siguientes términos:

Alegó que en fecha “(...) **diez (10) de Octubre de 2.003**, [su] *representado celebr[ó] un contrato locativo con la sociedad mercantil **PROMOTORA INMOBILIARIA CONCALPRO C.A.**, (...) la que fue utilizadas por su accionista y representante legal, ciudadano Max William Wulff Mejías como operadora aparente y la que obró en representación y como mandataria de la propietaria del inmueble objeto del contrato, sociedad mercantil **CONCALPRO PROMOCIONES C.A.** (...)*”. (Agregados de la Sala).

Aclaró que el objeto del contrato de arrendamiento “(...) *lo constituye un local comercial identificado inicialmente (...) con las letras y número COM-06 y posteriormente, como consecuencia del registro del documento de condominio del inmueble general, como*

N-A-6, ubicado en el Nivel Avenida del Centro De Servicios Plaza La Boyera (CSPB), con frente a la Avenida Intercomunal La Trinidad de la urbanización La Boyera, Municipio El Hatillo del Estado Miranda. Sus linderos, medidas y demás determinaciones son los siguientes: Tiene una superficie de ochenta y dos metros cuadrados con cincuenta decímetros cuadrados (52,50 M<sup>2</sup>) y linda, por el NORTE: Local N-A-46; por el SUR: Pasillo de tránsito y estacionamiento; por el ESTE: Local N-A-7; y por el OESTE: Local N-A-5 (...).”.

Explicaron que inicio de la relación arrendaticia “(...) conforme a lo dispuesto en la cláusula CUARTA del contrato, quedó condicionado suspensivamente a la primera ocurrencia de una de tres circunstancias: a) La apertura del fondo de comercio propiedad del arrendamiento; b) La obtención de la constancia de de (sic) terminación de obra relativa al inmueble; c) La obtención de cualquier permisología, provisional o definitiva, que le permitiera al arrendatario desplegar actividades comerciales desde el inmueble dado en arrendamiento. Dicha fecha, de inicio de la relación arrendaticia, se concretó con el inicio de la actividad comercial de [su] representado, el día **primero (01) de Febrero de 2.004**. (...)”. (Añadido de la Sala).

Señaló que lo anterior quedó evidenciado “(...) de la notificación de desahucio o solicitud de desocupación de que fuera objeto [su] representada, por parte de la arrendadora, en fecha trece (13) de Octubre de 2.008, mediante la cual la arrendadora originaria, a través de la mandataria originaria, **PROMOTORA INMOBILIARIA CONCALPRO, C.A.**, requiere de [su] representado, erróneamente, la entrega de **EL LOCAL** arrendado para el treinta y uno (31) de Diciembre de 2.008, y erróneo tal requerimiento pues, como se evidenciará del cómputo que se realiza luego, el período de vigencia finalizaba, en realidad, el treinta y uno (31) de Enero de 2.009”. (Corchetes de la Sala).

Manifestó que “(...) aun cuando con error de un mes de diferencia que favorecería a la arrendadora, con la notificación de desahucio o solicitud de desocupación de que [su] representado fuera objeto, por parte de la mandataria de la antigua y originaria arrendadora, en fecha **trece (13) de Octubre de 2.008**, mediante la cual la arrendadora requiere de [su] mandante la entrega de **EL LOCAL** arrendado para el día **treinta y uno (31) de Diciembre de 2.008**, notificación que realizara la mandataria de la arrendadora, Promotora Inmobiliaria Concalpro C.A.”. (Añadidos de la Sala).

Adujo, en cuanto a la acción por retracto legal, que “(...) *ni la vendedora y anterior arrendadora, ni la adquirente y nueva arrendadora cumplieron con sus respectivas obligaciones de ofrecer en venta o notificar la venya habida a [su] representado*”. (Sic).(Corchetes de la Sala).

Agregó que “(...) *cuando en fecha quince (15) de junio de 2.005 la sociedad mercantil **CONCALPRO PROMOCIONES, C.A.**, dio en venta el inmueble general a la sociedad mercantil **INVERSIONES REALTORS XXI, C.A.**, esta última devino en la nueva arrendadora de [su] representado, siempre representada aparentemente por el verdadero propietario y arrendador del inmueble, como se verá luego, ciudadano **MAX WILLIAM WULFF MEJÍAS**. No obstante, a tenor de lo dispuesto en el artículo 49 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, para la fecha de dicha venta no había nacido aun, para [su] representado, el derecho de preferencia ofertiva*”. (Agregados de la Sala).

Relató que “(...) *en fecha veinticuatro (24) de Febrero de 2.006, la nueva propietaria y arrendadora, sociedad mercantil **INVERSIONES REALTORS XXI, C.A.**, sometió el inmueble general a régimen de propiedad horizontal, protocolizando el documento de condominio de rigor, emergió para el arrendatario (...) el derecho de preferencia ofertiva*”.

Consideró que “(...) *por vía de consecuencia de lo expresado supra (...) **INVERSIONES REALTORS XXI, C.A.** (...) debió cumplir con su obligación, prevista en los artículos 42 y 44 de la Ley de Arrendamiento Inmobiliario, de ofrecerle a [su] representado preferentemente en venta **EL LOCAL**, en su calidad de arrendatario con más de dos (2) años de vigencia y solvente en el cumplimiento de pago de los cánones de arrendamiento y, habiendo dado en venta **EL LOCAL** a la sociedad mercantil **ARRENDADORA SANTA CLARA, C.A.** en fecha cinco (5) de Abril de 2.006 sin cumplir con dicha oferta preferente, nació para esta última la obligación, como lo impone el artículo 47 eiusdem, de notificar a [su] representado, de manera auténtica, la venta habida a fin de darle oportunidad para que ejerciera o no su derecho a retraer. El precio de la referida venta fue de **NOVENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL BOLÍVARES (Bs. 99.500.000,00)**, que hoy día representa la cantidad de **NOVENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS BOLÍVARES (Bs. 99.500,00)***”. (Añadidos de la Sala).

Refirió que de las circunstancias antes explicadas, se puede derivar que “(...) *Carlos Alfredo Bustamante Sierralta (...) tiene derecho a subrogarse judicialmente, por esta acción de retracto legal, en la venta ejecutada entre **INVERSIONES REALTORS XXI, C.A.** y la*

sociedad mercantil **ARRENDADORA SANTA CLARA, C.A.** y la consecuente titularidad de derecho de propiedad que sobre **EL LOCAL** ostenta actualmente la sociedad mercantil **ARRENDADORA SANTA CLARA, C.A.**, por el mismo precio y demás términos y condiciones”.

Fundamentó su pretensión en los artículos 42 y siguientes de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios y 1.546 y 1.547 del Código Civil.

Estimó la demanda en la cantidad “**VEINTITRÉS MIL SETENTA Y SEIS CON NOVENTA Y DOS Unidades Tributarias (23.076,92 U.T.)**”

Solicitó que “(...) convengan **INVERSIONES REALTORS XXI, C.A.** y **ARRENDADORA SANTA CLARA C.A.**, en la nulidad de venta habida entre ellas y cuyo objeto lo constituyó el local comercial identificado como NA-06 o N-A-6, como lo denominan las partes (...) y que [su] representado (...) tiene derecho a subrogarse en la venta habida entre ambas por el precio y mismas condiciones de venta, de contado, de **NOVENTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS BOLÍVARES (Bs. 99.500,00)**, que es el mismo precio por el cual **INVERSIONES REALTORS XXI, C.A.** dio en venta a **ARRENDADORA SANTA CLARA, C.A.**”.

Por auto del 10 de noviembre de 2010, el Juzgado Cuarto de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Estado Área Metropolitana de Caracas, al cual le correspondió el conocimiento de la causa previa distribución, admitió la demanda y su reforma, ordenó emplazar al ciudadano Max William Wulff Mejías, y a las sociedades mercantiles Promotora Inmobiliaria Concalpro, C.A., Inversiones Realtors XXI, C.A. y Arrendadora Santa Clara, C.A., para que comparecieran a dar contestación a la demanda y se señaló que se proveería sobre la medida cautelar solicitada por cuaderno separado.

El día 14 de mayo de 2012, se revocó por contrario imperio la actuación del 10 de noviembre de 2010, por cuanto se incurrió en un error material involuntario al ordenar emplazar a Promotora Inmobiliaria Colcalpro, C.A., y se dictó nuevo auto de admisión.

En fecha 29 de abril de 2013, la parte accionante consignó escrito de reforma de la demanda en el cual se propone incluir en la pretensión “(...) se condene y ordene a **INVERSIONES REALTORS XXI, C.A.** y **ARRENDADORA SANTA CLARA, C.A.**, a hacer entrega material, a [su] representado, del bien inmueble objeto de esta pretensión (...) que (...) tiene derecho a adquirir en las mismas condiciones y precio que

*caracterizaran la venta habida, del mismo (...) sin que se cumpliera con el régimen legal de preferencia adquisitiva (...)*". (Agregado de la Sala).

El 10 de diciembre de 2013, el Juzgado Cuarto de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, dictó sentencia mediante la cual, entre otras cosas, declaró con lugar la demanda por retracto legal interpuesta.

En fecha 27 de marzo de 2014, compareció la abogada Inés Jaqueline Martín Martel, antes identificada, actuando en su carácter de defensora *ad litem* de la parte demandada apeló de la sentencia dictada el 10 de diciembre de 2013.

El día 18 de junio de 2014, el Juzgado Superior Segundo en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, a quien correspondió el conocimiento de la causa previa distribución, declaró sin lugar el recurso de apelación ejercido contra el fallo del 10 de diciembre de 2010, con lugar la demanda y se condenó en costas a la parte accionada.

En fecha 7 de agosto de 2018, se recibió el oficio Nro 18-0476 de fecha 31 de julio de ese mismo año proveniente de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, mediante el cual remitieron copia certificada de la decisión Nro. 0494 publicada por esa Sala el 26 de julio de 2018, que declaró, entre otras cosas: *i) ha lugar la solicitud de revisión constitucional ejercida por el abogado Roberto Gómez González (INPREABOGADO Nro. 39.768), actuando como apoderado judicial de la sociedad mercantil Arrendadora Santa Clara, C.A., contra la sentencia dictada en fecha 18 de junio de 2014 por el Juzgado Superior Segundo en lo Civil, Mercantil, del Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, por considerar que dicha decisión "vulneró los derechos de su representada referidos al derecho a la defensa, al debido proceso y a la 'tutela real y efectiva...', al no haber –a su decir- ordenado la reposición de la causa al estado de corregir los vicios de procedimiento de los que adolecía el proceso y que se admitiera la reforma de la demanda y se ordenara la citación personal de su representada, a los efectos de estar a derecho en el proceso seguido en su contra"; ii) anuló el acto decisorio objeto de revisión; iii) repuso la causa primigenia, con la consecuente nulidad de todo lo actuado, al estado en que se produzca la contestación de la demanda.*

El día 3 de diciembre de 2018, el Juzgado Cuarto de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de

Caracas, ordenó notificar a las partes sobre el contenido de la sentencia Nro. 494 publicada por la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia el 26 de julio de 2018, así como a la Oficina de Registro Inmobiliario del Municipio El Hatillo, a fin de participarle que la ejecución forzosa decretada quedó anulada y así dar cumplimiento a la reposición de la causa ordenada.

En fecha 25 de julio de 2019, el abogado Roberto Gómez González, ya identificado, actuando en su carácter de apoderado judicial de la parte demandada consignó escrito de contestación, mediante el cual promovió las cuestiones previas contenidas en los ordinales 1° y 11° del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil.

El 9 de agosto de 2019, la abogada Inés Jaqueline Martín Martel, actuando en su carácter de defensora judicial de la sociedad mercantil Concalpro Promociones, C.A., promovió escrito de cuestiones previas.

El día 13 de agosto de 2019, el abogado Víctor Verbotes Burelli, apoderado judicial del demandante, consignó escrito de “*contradicción*” a las cuestiones previas.

El 20 de septiembre de 2019, el Juzgado Cuarto de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas, dictó decisión mediante la cual declaró, entre otras cosas, con lugar la cuestión previa contenida en el ordinal 1° del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, relacionada con la falta de jurisdicción del Juez, en los siguientes términos:

*“(…) demostrado como ha quedado en autos, que las (sic) tanto la representación judicial de la co-demandada Sociedad Mercantil **ARRENDADORA SANTA CLARA**; como la Defensora Judicial de la codemanda (sic), Sociedad Mercantil **CONCALPRO PROMOCIONES, C.A.**, opusieron la referida excepción en la debida oportunidad, cumplidos los elementos fundamentales precedentemente analizados, concluye este Juzgador que por existir un ‘pacto arbitral’ perfectamente válido establecido en la cláusula Vigésima Segunda, del contrato de arrendamiento de fecha 10 de octubre de 2003 (...), autenticado por ante la Notaría Pública Primera del Municipio Baruta del Estado Miranda, inscrito bajo el No. 91, Tomo 84; suscrito ente el ciudadano **CARLOS BUSTAMANTE SIERRALTA**, y la **PROMOTORA INMOBILIARIA CONCALPRO, C.A.**, el cual tiene por objeto el local comercial identificado COM-06 y con posterioridad, distinguido así N-A-6, situado en el Nivel Avenida del Centro de Servicios Plaza La Boyera, con frente a la Avenida Intercomunal de La Trinidad, La Boyera, Municipio El Hatillo, Estado*

*Miranda, debe declararse CON LUGAR, la cuestión previa de falta de jurisdicción contemplada en el ordinal 1º del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, siendo la jurisdicción arbitral la única apta para dirimir las controversias surgidas en virtud de los mencionados contratos suscritos entre ambas partes del presente proceso. **ASÍ SE DECIDE.***

#### **IV DISPOSITIVA**

*Por fuerza de los anteriores razonamientos, este Juzgado Cuarto de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Estado Área Metropolitana de Caracas, administrando justicia, en nombre de la República Bolivariana de Venezuela y por autoridad de la Ley, **DECLARA:***

***PRIMERO: CON LUGAR** la cuestión previa contenida en el Ordinal 1º del artículo 346 del Código de Procedimiento Civil, referida a **LA FALTA DE JURISDICCIÓN**, opuesta tanto por la representación judicial de la co-demandada Sociedad Mercantil **ARRENDADORA SANTA CLARA**, como por la Defensora Judicial de la codemanda (sic), Sociedad Mercantil **CONCALPRO PROMOCIONES, C.A.**, en el presente juicio, en consecuencia:*

***SEGUNDO:** Se Declara la **EXTINCIÓN** del presente proceso conforme el (sic) artículo 353 del Código de Procedimiento Civil, una vez quede definitivamente firme la presente decisión.*

***TERCERO:** Se ordena la Consulta Obligatoria a la Sala Político Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia, y se suspende el proceso desde la fecha de la presente decisión. **CUARTO:** Se condena en costas a la parte actora por resultar vencida en la presente incidencia”.*

Por auto del 14 de octubre de 2019, el aludido Órgano Jurisdiccional ordenó la remisión de la presente causa a esta Sala, a los fines de que esta Máxima Instancia se pronuncie sobre la consulta obligatoria contenida en el artículo 59 del Código de Procedimiento Civil.

#### **II CONSIDERACIONES PARA DECIDIR**

De conformidad con la competencia que le es atribuida en las disposiciones previstas en los artículos 23, numeral 20, de la Ley Orgánica de la Jurisdicción Contencioso Administrativa; 26, numeral 20, de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia y, 59 y 62 del Código de Procedimiento Civil, le corresponde a esta Sala emitir pronunciamiento en la presente consulta, y al respecto se observa:



El caso de autos versa sobre una demanda por “**EJERCICIO DE RETRACTO LEGAL y REINTEGRO POR PAGO DE LO INDEBIDO**”, interpuesta por el ciudadano Carlos Alfredo Bustamante Sierralta, asistido por los abogados María Teresita Chávez Porras y Víctor Bervoets Burelli contra el ciudadano Max Wulff Mejías, y las sociedades mercantiles Inversiones Realtors XXI, C.A., Arrendadora Santa Clara, C.A. y Concalpro Promociones C.A., todos identificados.

En fecha 20 de septiembre de 2019 el Juzgado Cuarto de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Estado Área Metropolitana de Caracas declaró con lugar la cuestión previa opuesta tanto por la representación de la sociedad mercantil Arrendadora Santa Clara, C.A., como por la defensora judicial de la empresa Concalpro Promociones, C.A., relativa a la falta de jurisdicción del Poder Judicial para conocer del presente asunto en virtud de la existencia de una cláusula de arbitraje.

En anteriores oportunidades, esta Sala ha expresado que existe falta o defecto de jurisdicción cuando el conocimiento de una controversia no atañe al Poder Judicial venezolano, bien por corresponder su conocimiento a los órganos de la Administración Pública, a un juez extranjero o al arbitraje. En el presente caso, se plantea la falta de jurisdicción de los Tribunales con fundamento en la cláusula de arbitraje establecida de común acuerdo entre las partes, por un análisis relacionado con el contenido de la referida cláusula.

Advierte la Sala que de conformidad con lo establecido en la decisión Nro. 1067 del 3 de noviembre de 2010 dictada por la Sala Constitucional de este Máximo Tribunal, “*los órganos del Poder judicial sólo pueden realizar un examen o verificación ‘prima facie’, formal, preliminar o sumario de los requisitos de validez, eficacia y aplicabilidad de la cláusula arbitral, que debe limitarse a la constatación del carácter escrito del acuerdo de arbitraje*”.

En relación con lo anterior, cabe destacar que la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela en su artículo 253, consagra que el sistema de justicia está constituido, entre otros, por el Tribunal Supremo de Justicia, los demás tribunales que determine la ley y por los medios alternativos de justicia, entre los cuales se encuentra el arbitraje. Por tal razón, el constituyente estableció el deber que tiene el legislador de promover el arbitraje, la conciliación, la mediación y cualesquiera otros medios para la solución de conflictos, como alternativa ante las demandas presentadas en sede judicial, lo

que refleja la constitucionalización de los medios alternativos para la resolución de conflictos.

Así, el arbitraje constituye un mecanismo eficaz de cooperación a la competencia que tienen los tribunales ordinarios del país para resolver, por imperio de la Ley, todas las solicitudes que les sean sometidas por los ciudadanos a su conocimiento, en uso del derecho constitucional a una tutela judicial efectiva y la garantía de acceso a la justicia, previstos en el artículo 26 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela.

La doctrina y la jurisprudencia han considerado al arbitraje como un medio de heterocomposición procesal entre las partes, quienes mediante su voluntad expresa convienen de forma anticipada, en sustraer del conocimiento del Poder Judicial (acuerdo éste que también podría ser posterior, esto es, ya iniciada una causa judicial), las diferencias, controversias o desavenencias que puedan surgir entre ellas por la ejecución, desarrollo, interpretación o terminación de un negocio jurídico (*Vid.*, sentencia de esta Sala Nro. 00800 del 2 de julio de 2015).

Destacado lo anterior, observa esta Sala que en fechas 25 de julio y 9 de agosto de 2019, los defensores judiciales de las sociedades mercantiles Arrendadora Santa Clara, C.A. y Concalpro Promociones, C.A., opusieron la falta de jurisdicción y solicitaron al Juzgado Cuarto de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, del Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas fuese declarada en virtud de la existencia de una cláusula vigésima segunda del contrato suscrito entre las partes.

Ahora bien, esta Máxima Instancia considera oportuno traer a los autos el contenido del artículo 5 de la Ley de Arbitraje Comercial, publicada en la Gaceta Oficial de Venezuela Nro. 36.430 del 7 de abril de 1998, que dispone:

*“El ‘acuerdo de arbitraje’ es un acuerdo por el cual las partes deciden someter a arbitraje todas o algunas de las controversias que hayan surgido o puedan surgir entre ellas respecto de una relación jurídica contractual o no contractual. **El acuerdo de arbitraje puede consistir en una cláusula incluida en un contrato, o en un acuerdo independiente.** En virtud del acuerdo de arbitraje las partes se obligan a someter sus controversias a la decisión de árbitros y renuncian a hacer valer sus pretensiones ante los jueces. El acuerdo de arbitraje es*

*exclusivo y excluyente de la jurisdicción ordinaria” (Resaltado de la Sala).*

De la disposición anterior se observa, que al estar el acuerdo de arbitraje contemplado en una cláusula contractual, adquiere carácter vinculante para las partes que han suscrito el contrato, quienes por dicha norma interpretada por la Sala Constitucional de este Alto Tribunal, se debe entender que renuncian a acudir ante los órganos jurisdiccionales ordinarios a someter sus conflictos.

Asimismo, dispone la primera parte del artículo 6 de la Ley de Arbitraje Comercial, que: *“El acuerdo de arbitraje deberá constar por escrito en cualquier documento o conjunto de documentos que dejen constancia de la voluntad de las partes de someterse a arbitraje...”*.

Ante este escenario conviene destacar, que en fecha 23 de mayo de 2014, fue publicado en Gaceta Oficial No. 40.418, el Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, en cuya Disposición Transitoria Primera se expresa: *“(...) Todos los contratos vigentes a la fecha de entrada en vigor de este Decreto Ley, deberán ser adecuados en un lapso no mayor a seis (6) meses a lo establecido en este Decreto Ley”*; de lo cual se infiere que es voluntad del legislador someter a las condiciones establecidas en dicho instrumento normativo todas las relaciones arrendaticias que versen sobre locales comerciales. Así, el artículo 41 literal “j” *iusdem* establece expresamente lo siguiente:

*“Artículo 41.- En los inmuebles regidos por este Decreto Ley queda taxativamente prohibido:*

*(...)*

*j.- El arbitraje privado para resolver los conflictos surgidos entre arrendador y arrendatario con motivo de la relación arrendaticia. (...)*”.

Como bien puede observarse, la disposición antes transcrita contiene -en principio- una prohibición expresa que impide la utilización del arbitraje en materia de arrendamiento comercial.

Sin embargo, la Sala Constitucional mediante decisión Nro. 702 de fecha 18 de octubre de 2018, determinó lo siguiente:

*“La ampliación del arbitraje a sectores tradicionalmente considerados ajenos a su ámbito de aplicación es la tendencia moderna, lo cual*

*resulta plenamente acorde con el espíritu, propósito y razón de los artículos 253 y 258 de nuestra Carta Magna, en contraposición a lo que ocurre con lo dispuesto en el artículo 41, literal 'j' del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley, que en lugar de promover, impulsar o favorecer este medio alternativo de resolución de conflictos, lo rechaza de plano y de forma tajante coarta e impide su admisibilidad, lo cual resulta contrario a lo dispuesto en las normas constitucionales antes citadas, así como a los criterios vinculantes sentados por esta Sala Constitucional en sentencias números 192/2008; 1.541/2008 y 1.067/2010.*

*Es por ello, que el empleo del arbitraje como medio alternativo de solución de conflictos es admisible para debatir y resolver aquellos casos de arrendamientos de locales comerciales en los que las partes decidan acudir al mismo, contando el árbitro con todas las potestades propias de un juzgador independiente y autónomo, conocedor del derecho, que debe velar de igual manera por su correcta interpretación y aplicación, dándole prevalencia a los principios y normas constitucionales, en atención a lo cual se declara conforme a derecho la desaplicación por control difuso de la constitucionalidad del artículo 41, literal 'j' del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial que se hizo en el laudo arbitral dictado el 15 de septiembre de 2016, suscrito por la abogada Irma Lovera de Sola, inserto en el expediente distinguido con el alfanumérico CA01-A-2016-000005, nomenclatura del Centro de Arbitraje de la Cámara de Caracas, en el que es parte demandante la ciudadana Miriam Josefina Pacheco Cortés y parte demandada la ciudadana Carmen Cárdenas de Rodríguez.*

*Finalmente y como consecuencia del pronunciamiento anterior, esta Sala ordena abrir de oficio el procedimiento de nulidad por inconstitucionalidad contra el artículo 41, literal 'j' del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, de acuerdo a lo previsto en el artículo 34 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia.*

*(...)*

### **III DECISIÓN**

*Por las razones que anteceden esta Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, administrando justicia en nombre de la República, por autoridad de la ley, declara:*

**1. CONFORME A DERECHO** *la desaplicación por control difuso de la constitucionalidad del artículo 41, literal 'j' del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, que se hizo en el laudo arbitral del 15 de septiembre de 2016, suscrito por la abogada Irma Lovera de Sola, sometido a la consulta prevista en el artículo 33 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia, inserto en el expediente distinguido con el alfanumérico CA01-A-2016-000005, nomenclatura del **CENTRO***

**DE ARBITRAJE DE LA CÁMARA DE CARACAS**, en el que es parte demandante la ciudadana Miriam Josefina Pacheco Cortés y parte demandada la ciudadana Carmen Cárdenas de Rodríguez.

2.- Se **ORDENA** a la Secretaría de la Sala Constitucional abrir el expediente, a los fines de que esta instancia jurisdiccional, en ejercicio de la competencia contenida en el artículo 336, cardinal 1 de la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela y en el artículo 25, cardinal 3 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia, y de conformidad con lo previsto en el artículo 34 eiusdem conozca de oficio la nulidad por inconstitucionalidad del artículo 41, literal 'j' del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, publicado en la Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela N° 40.418 del 23 de mayo de 2014, que prohíbe el arbitraje en materia de arrendamiento de inmuebles destinados al uso comercial”.

Ahora bien, la anterior decisión desaplicó por control difuso el artículo 41 literal “j” del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, que prohibía el arbitraje privado para resolver los conflictos surgidos entre arrendador y arrendatario con motivo de la relación arrendaticia, por considerar que el empleo del arbitraje como medio alternativo de solución de conflictos es admisible para debatir y resolver aquellos casos de arrendamientos de locales comerciales en los que las partes decidan acudir al mismo, contando el árbitro con todas las potestades propias de un juzgador independiente y autónomo, conocedor del derecho, que debe velar de igual manera por su correcta interpretación y aplicación, dándole prevalencia a los principios y normas constitucionales.

En tal sentido, visto dicho antecedente jurisprudencial del Máximo Tribunal y con fundamento en los anteriores razonamientos, esta Sala considera necesario determinar si del contrato suscrito entre las partes, el cual se encuentra inserto del folio 28 al 33 de la primera pieza del expediente judicial, se desprende la intención de someterse a resolver por vía de arbitraje las divergencias que se presentaren en el transcurso de la vigencia de dicha convención. A tal fin, se observa que en su Cláusula Vigésima Segunda se estableció lo siguiente:

“(…) **Arbitraje:** Cualquier disputa, reclamo, discrepancia o diferencia (en lo sucesivo controversia) que surja entre las partes con motivo del presente COMPROMISO / CONTRATO, inclusive los relativos a su validez, interpretación, cumplimiento o terminación, será resuelta exclusivamente y en forma definitiva, mediante **ARBITRAJE INSTITUCIONAL**

*TRAMITADO ANTE LA CÁMARA DE COMERCIO DE CARACAS. En este sentido las partes observarán lo siguiente:*

*1) El Arbitraje se llevará a cabo por un Consejo Arbitral integrado por tres (3) árbitros escogidos entre la nómina de Árbitros que tiene la Cámara de Comercio de Caracas, los cuales serán nombrados uno por cada una de las partes y el tercero de común acuerdo por los árbitros designados. Si dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la notificación dada por la parte solicitante el Arbitraje de un asunto a la otra, alguna de las partes (o ambas) no hubieren designado alguno de los árbitros que le(s) corresponda(n), o el tercer árbitro, cualquiera de las partes podrá hacer la correspondiente solicitud ante un juez de primera instancia en lo Civil quien hará la designación.*

*2) Los árbitros deberán dictar el laudo en base a equidad, dentro de los treinta días hábiles siguientes al nombramiento del último de ellos.*

*3) Cualquier arbitraje que se realice conforme al presente COMPROMISO / CONTRATO se llevará a cabo en la ciudad de Caracas.*

*4) Los árbitros observarán el presente COMPROMISO / CONTRATO, las normas de la Comisión de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Caracas y la Ley de Arbitraje Comercial.*

*5) El laudo arbitral será inapelable y contra él solo procederán los recursos previstos en la Ley de Arbitraje Comercial.*

*6) En caso de cualquier conflicto o discrepancia, la no sujeción de alguna de las partes a lo dispuesto en la presente cláusula compromisoria, le acarreará el pago por indemnización a la parte víctima de incumplimiento, de DOSCIENTOS MIL DÓLARES AMERICANOS (US\$ 200.000,00), equivalentes a la cantidad de trescientos veinte millones de bolívares (Bs. 320.000.000,00), contravalor que se establece a los solos efectos de lo previsto en el artículo 117 de la Ley del Banco Central de Venezuela, calculado a la paridad referencial de Bs. 1.600,00 x US\$”.*

De la lectura de la cláusula transcrita, se constata que las partes decidieron, en ejercicio del principio de la autonomía de la voluntad consagrado en el artículo 1.159 del Código Civil, someter las controversias que pudiesen surgir entre ellas a la decisión de un tribunal arbitral, lo cual en acatamiento de las sentencias vinculantes Nros. 1067 de fecha 3 de noviembre de 2010 y 702 del 18 de octubre de 2018, dictadas por la Sala Constitucional, es suficiente para concluir que la acción planteada en el caso, debe ser resuelta mediante arbitraje.

Por lo tanto, al haber verificado este Alto Tribunal la existencia de una cláusula arbitral en la que los involucrados expresaron la voluntad inequívoca de someter a la justicia arbitral las controversias que pudieran suscitarse en relación con la interpretación y aplicación del referido contrato; se declara que el Poder Judicial no tiene jurisdicción para

conocer de la demanda, por corresponder la resolución de la controversia al Tribunal Arbitral. Así se decide.

En consecuencia, debe la Sala declarar que el Poder Judicial no tiene jurisdicción para conocer y decidir la demanda por “**EJERCICIO DE RETRACTO LEGAL y REINTEGRO POR PAGO DE LO INDEBIDO**” interpuesta por el ciudadano Carlos Alfredo Bustamante Sierralta, asistido por los abogados María Teresita Chávez Porras y Víctor Bervoets Burelli, contra el ciudadano Max Wulff Mejías, y las sociedades mercantiles Inversiones Realtors XXI, C.A., Arrendadora Santa Clara, C.A. y Concalpro Promociones C.A., todos identificados; en consecuencia, se confirma la sentencia sometida a consulta dictada en fecha 20 de septiembre de 2019 por el Juzgado Cuarto de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Estado Área Metropolitana de Caracas. Así se decide.

### **III DECISIÓN**

Por las razones anteriormente expuestas, esta Sala Político-Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la Ley, declara:

**1.-** Que el **PODER JUDICIAL NO TIENE JURISDICCIÓN** para conocer y decidir la demanda por “**EJERCICIO DE RETRACTO LEGAL y REINTEGRO POR PAGO DE LO INDEBIDO**” interpuesta por el ciudadano **CARLOS ALFREDO BUSTAMANTE SIERRALTA**, asistido por los abogados María Teresita Chávez Porras y Víctor Bervoets Burelli, contra el ciudadano **MAX WULFF MEJÍAS** y las sociedades mercantiles **INVERSIONES REALTORS XXI, C.A., ARRENDADORA SANTA CLARA, C.A. y CONCALPRO PROMOCIONES C.A.**, todos identificados.

**2.-** En consecuencia, se **CONFIRMA** la decisión dictada en fecha 20 de septiembre de 2019, por el Juzgado Cuarto de Primera Instancia en lo Civil, Mercantil, Tránsito y Bancario de la Circunscripción Judicial del Estado Área Metropolitana de Caracas.

Publíquese, regístrese y comuníquese. Devuélvase el expediente al Tribunal de origen. Cúmplase lo ordenado.

Dada, firmada y sellada en el Salón de Despacho de la Sala Político-Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia, en Caracas, a los veintiún (21) días del mes de diciembre del año dos mil veinte (2020). Años 209° de la Independencia y 160° de la Federación.

La Presidenta –  
Ponente,  
**MARÍA CAROLINA  
AMELIACH  
VILLARROEL**

El Vicepresidente,  
**MARCO ANTONIO  
MEDINA SALAS**

La Magistrada,  
**BÁRBARA  
GABRIELA CÉSAR  
SIERO**

El Magistrado,  
**INOCENCIO  
FIGUEROA  
ARIZALETA**

La Magistrada,  
**EULALIA  
COROMOTO  
GUERRERO RIVERO**

La Secretaria,  
**GLADYS AZUAJE BARRETO**

**En fecha veintidós (22) de  
diciembre de dos mil veinte, se  
publicó y registró la anterior  
sentencia bajo el N° 00004.**

La Secretaria,  
**GLADYS AZUAJE BARRETO**