



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

**MAGISTRADA PONENTE: BÁRBARA GABRIELA CÉSAR SIERO**

**Exp. Nro. 2021-0115**

Adjunto al oficio Nro. 070-2021 de fecha 24 de mayo de 2021, recibido en esta Sala Político-Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia el día 14 de septiembre del mismo año, el Juzgado Tercero de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas de los Municipios Francisco de Miranda Camaguán y San Gerónimo de Guayabal de la Circunscripción Judicial del Estado Guárico, remitió el expediente contentivo de la “*Demanda por aumento de canon de arrendamiento*”, presentada por la ciudadana **CARMEN DELIA CASTRO DE FERRAZ**, titular de la cédula de identidad Nro. E-401.544, asistida por el abogado Luis Alberto Pino, inscrito en el INPREABOGADO bajo el Nro. 68.512, contra el ciudadano **PEDRO VICENTE FONTAINES RATTIA**, titular de la cédula de identidad Nro. 12.990.604.

Tal remisión se efectuó en virtud de la sentencia dictada por el prenombrado órgano jurisdiccional el 12 de febrero de 2021, en la cual declaró que el Poder Judicial no tiene jurisdicción para conocer de la referida demanda y ordenó la remisión de todas las actuaciones a esta Sala, a los fines de la Consulta consagrada en el artículo 59 y 62 del Código de Procedimiento Civil.

El 30 de septiembre de 2021, se dio cuenta en Sala y por auto de la misma fecha se designó ponente a la Magistrada **BÁRBARA GABRIELA CÉSAR SIERO**, a los fines de decidir la referida consulta de jurisdicción.

## I

### ANTECEDENTES

En fecha 27 de enero de 2020, la ciudadana Carmen Delia Castro de Ferraz, asistida por el abogado Luis Alberto Pino, ya identificados, interpuso ante la Unidad de Recepción y Distribución de Documentos (U.R.D.D.) del Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas de los Municipios Francisco de Miranda Camaguán y San Gerónimo de Guayabal de la Circunscripción Judicial del estado Guárico, escrito contentivo de “*Demanda por aumento de canon de arrendamiento*”, con base en los siguientes argumentos:

Que sus dos (2) hijos Cynthia Ferraz Castro y Antonio Manuel Ferraz Castro, con cédulas de identidad Nros. V-12.476.276 y V-12.990.900, respectivamente, y domiciliados en España, son propietarios junto con ella de un inmueble constituido por un local comercial asignado con el Nro. 1, ubicado en la Ciudad de Calabozo Municipio Francisco de Miranda del Estado Guárico y que dicho inmueble les pertenece por herencia de la sucesión de su esposo Antonio Rogelio Ferraz Martín.

Señaló que “(...) *el referido local comercial (...), se lo [tienen] arrendado al ciudadano PEDRO VICENTE FONTAINES RATTIA, (...) desde el día 01 de Enero del año 2006, según consta en Contrato de Arrendamiento debidamente Autenticado por ante la Notaría Pública de Calabozo Estado Guárico, en fecha 15 de Marzo de 2006, inserto bajo el N° 38, Tomo 13 de los Libros de autenticaciones llevados por el referido despacho notarial; con un canon de arrendamiento [para ese entonces] de CUATROCIENTOS MIL BOLÍVARES (Bs. 400.000,00) MENSUALES (...)*”. (Sic). (Mayúsculas y negritas de la cita). (Corchetes de esta Sala).

Indicó que “(...) *se han venido con los años realizando aumentos anuales del cano[n] de arrendamiento por el uso del local comercial, sin embargo en los últimos dos*

años, **PEDRO VICENTE FONTAINES RATTIA** (...) **SE NIEGA A** aceptar aumentos del Canon de Arrendamiento (...); por lo que **NO EXISTIENDO** en [la] ciudad de Calabozo Estado Guárico, una oficina SUNDDE donde pueda dirimir el aumento del canon de arrendamiento y, el estado no ha provisto al justiciable del régimen necesario previsto en el particular sexto de las disposiciones transitorias de la Ley de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial; [ha] decidido solicitar a [ese] Juzgado de Municipio con competencia para ello, (...) el aumento Judicial del canon de Arrendamiento (...)"'. (Sic). (Mayúsculas y negritas de la cita). (Corchetes de esta Sala).

Manifestó que el nuevo canon de arrendamiento de acuerdo al procedimiento previsto en el artículo 32 de la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario, sería por la cantidad de novecientos sesenta y dos millones setecientos setenta y seis mil trescientos veintidós bolívares con cuarenta y ocho céntimos (Bs. 962.776.322,48), actualmente novecientos sesenta y dos bolívares con setenta y siete céntimos (Bs. 962,77), que expresados en dólares americanos, daría un valor de quinientos ochenta y dos dólares con ochenta y siete centavos (USD 582,87) mensuales, para la fecha de interposición de la demanda (25 de enero de 2021), tomando como referencia el valor del dólar americano fijado por el Banco Central de Venezuela (BCV).

Fundamentó su demanda en la sentencia Nro. 0702/2018 del 18 de octubre de 2018 dictada por la Sala Constitucional y en el artículo 43 de la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el uso comercial.

Estimó su demanda por la cantidad de veintidós millones quinientos mil bolívares soberanos (Bs.22.500.000,00), actualmente veintidós bolívares con cincuenta céntimos (Bs. 22,50).

Finalmente peticionó: **i)** la admisión de la demanda y su declaratoria con lugar; **ii)** el establecimiento por sentencia judicial del aumento del canon de arrendamiento a la cantidad de novecientos sesenta y dos millones setecientos setenta y seis mil trescientos veintidós bolívares con cuarenta y ocho céntimos (Bs. 962.776.322,48), que expresados en dólares americanos, manifiesta que daría un valor de quinientos ochenta y dos dólares con ochenta y siete centavos (USD 582,87) mensuales para el momento de interposición de la

demanda (25/01/2021). Además requiere que dicho pago sea realizado a partir del mes de enero del año 2021; **iii**) la indexación o corrección monetaria y los intereses moratorios de la cantidad demandada, desde el 1º de enero de 2021 hasta su definitivo pago, para cuyos cálculos pidió al Tribunal ordene la realización de una experticia complementaria del fallo y **iv**) las costas y costos procesales.

Como pruebas que acompañan su escrito de libelo la accionante consignó copias simples de la siguiente documentación: **i**) Poder especial habilitado y legalizado por las Islas Canarias de la República de España, que faculta a la accionante a representar a sus hijos, antes identificados; **ii**) Título de propiedad del terreno y bienhechurías debidamente protocolizado ante la oficina de Registro Público del Municipio Francisco de Miranda del Estado Guárico; **iii**) Título supletorio debidamente protocolizado por ante la referida oficina de Registro Público; **iv**) Aclaratoria de linderos y medidas; **v**) Declaración y solvencia sucesoral del de cujus Antonio Rogelio Ferraz Martín; **vi**) Contrato de arrendamiento suscrito entre la demandante y el demandado, antes identificados; **vii**) Ficha catastral relacionada con el inmueble mencionado; y **viii**) Avalúo actualizado del local arrendado sobre el cual versa la acción interpuesta. Así mismo, promovió prueba de informes solicitando al Tribunal remitente que se oficiara a la Registradora Pública correspondiente a su jurisdicción, a que remitiera copias certificadas de los documentos protocolizados ante esa oficina de Registro.

Mediante sentencia del 12 de febrero de 2021, Juzgado Tercero de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas de los Municipios Francisco de Miranda Camaguán y San Gerónimo de Guayabal de la Circunscripción Judicial del Estado Guárico, declaró que el Poder Judicial no tiene jurisdicción para conocer el asunto planteado, con base a las siguientes consideraciones:

*“(…) En el presente caso lo solicitado por el justiciable, **solo puede ser atendido por el Órgano Administrativo**, pues, así lo ha dispuesto expresamente el legislador al sustraer de la esfera de atribuciones de la jurisdicción la materia relativa a la fijación de cánones de arrendamiento de inmuebles destinados al uso comercial, como lo es el ministerio con competencia en materia de comercio con la debida asistencia de la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socio Económicos (SUNDDE), la*

*cual se encuentra ubicada en la Av. Bolívar, Centro Comercial Víavéneto, Piso N° 01, donde los justiciables deben dirigir su solicitud. Y así se establece.*

*Analizada la norma, [esa] sentenciadora, **concluye que no tiene jurisdicción para conocer del presente asunto** y de conformidad con lo establecido en el artículo 32 de Ley de Regulación de Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, la presente pretensión de Regulación de canon de arrendamiento efectuada por la ciudadana CARMEN DELIA CASTRO DE FERREZ, debe declararse Inadmisibile, por lo que debe interponerse ante el Órgano administrativo correspondiente, y en virtud que la misma, fue presentada en fecha 28 de enero [de] 2021, y aun no ha sido admitida. Así se decide.*

*En consecuencia, por el razonamiento antes expuestas (sic), [ese] Tribunal Tercero de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas de los Municipios Francisco de Miranda, Camaguán y San Gerónimo de Guayabal de la Circunscripción Judicial del estado (sic), Guárico, Administrando Justicia en nombre de la República Bolivariana de Venezuela y por Autoridad de la Ley, declara: Que [ese] Tribunal **NO TIENE JURISDICCIÓN** para conocer de la Regulación de canon de arrendamiento efectuada por la ciudadana CARMEN DELIA CASTRO DE FERREZ, extranjera, mayor de edad, titular de la Cédula de Identidad N° E-401.544, domiciliada en la Urb. El Chaparral, Av. Los Cedros, casa N°25, Calabozo, Estado Guárico, de conformidad con el artículo 32 de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial. Así se decide.*

*No hay condenatoria en costas por la naturaleza del fallo.*

*En consecuencia, procédase conforme a lo establecido en los artículos 59 y 62 del Código de Procedimiento Civil (...). (Negritas y Mayúsculas de la cita). (Corchetes de esta Sala).*

Posteriormente, mediante diligencia del 1° de marzo de 2021 el apoderado judicial de la accionante, antes identificados, ejerció “*recurso de apelación*” contra dicho fallo.

En este sentido, el Juzgado Tercero de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas de los Municipios Francisco de Miranda, Camaguán y San Gerónimo de Guayabal de la Circunscripción Judicial del Estado Guárico, por auto de fecha 24 de mayo de 2021, señaló que “(...) *el recurso de apelación ejercido por el (sic) demandante no es el mecanismo adecuado para impugnar [esa] decisión; debió haber ejercido el recurso de Regulación de Jurisdicción (...)*”, y ordenó la remisión de todas las actuaciones que conforman la causa a

la esta Máxima Instancia, a los fines de la consulta respectiva. (Interpolado de este Alto Tribunal).

Realizado el estudio de las actas procesales que integran el expediente, esta Sala pasa a decidir sobre la base de las siguientes consideraciones:

## II

### MOTIVACIONES PARA DECIDIR

Corresponde a esta Sala Político-Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia emitir un pronunciamiento con relación a la “*apelación*” ejercida por el apoderado judicial de la accionante, contra la decisión dictada del 12 de febrero de 2021, por el Juzgado Tercero de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas de los Municipios Francisco de Miranda Camaguán y San Gerónimo de Guayabal de la Circunscripción Judicial del Estado Guárico, en virtud de que debe entenderse como la interposición del recurso de regulación de jurisdicción, por lo que en aras de garantizar a las partes una justicia expedita y sin formalismos, manifestación consustancial del derecho constitucional a la tutela judicial efectiva consagrado en el artículo 26 de la Carta Magna, esta Sala procede a revisar el presente asunto como un recurso de regulación de jurisdicción, de conformidad con la competencia atribuida en las disposiciones previstas en los artículos 23, numeral 20 de la Ley Orgánica de la Jurisdicción Contencioso Administrativa y 26 numeral 20 de la Ley Orgánica del Tribunal Supremo de Justicia, en concordancia con los artículos 59 y 66 del Código de Procedimiento Civil. **Así se establece.**

A tal efecto, se observa que el prenombrado Juzgado Municipio declaró que el Poder Judicial no tiene jurisdicción para conocer de la “*demandas por aumento de canon de arrendamiento*” incoada por la ciudadana Carmen Delia Castro de Ferraz, contra el ciudadano Pedro Vicente Fontaines Rattia, antes identificados, por considerar que las solicitudes para la fijación del canon de arrendamiento de los inmuebles sujetos a regulación corresponde a la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socioeconómicos (SUNDDE), ubicada en la Ciudad de San Juan de los Morros capital del

Estado Guárico, específicamente en la Avenida Bolívar, Centro Comercial Viavéneto, Piso N° 1.

Con base a lo anterior, resulta pertinente citar lo que a tal efecto prevé el artículo 43 del Decreto con Rango, Valor y Fuerza de Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial, publicado en Gaceta Oficial de la República Bolivariana de Venezuela número 40.418 del 23 de mayo de 2014, que establece:

*“Artículo 43. En lo relativo a la impugnación de los actos administrativos emanados del órgano rector en la materia, la competencia judicial en el Área Metropolitana de Caracas corresponde a los Tribunales Superiores en lo Contencioso Administrativo, y en el resto del país, la competencia corresponde a los Juzgados de Municipio, en cuyo caso, se les atribuye la competencia especial Contencioso Administrativo en materia de Arrendamientos Comerciales.*

*El conocimiento de los demás procedimientos jurisdiccionales en materia de arrendamientos comerciales, de servicios y afines será competencia de la Jurisdicción Civil ordinaria, por vía del procedimiento oral establecido en el Código de Procedimiento Civil hasta su definitiva conclusión”.* (Destacado de esta Sala).

Conforme al artículo transcrito, el conocimiento de los procedimientos jurisdiccionales en materia de arrendamientos comerciales, de servicios y afines será competencia de la Jurisdicción Civil ordinaria, salvo que versen sobre la impugnación de los actos administrativos emanados del órgano rector en la materia.

Por otra parte, se evidencia que el artículo 32 *eiusdem*, en relación a la fijación de los cánones de arrendamiento, prevé lo siguiente:

*“Artículo 32. La fijación del canon de arrendamiento de los inmuebles sujetos a regulación de conformidad con el presente Decreto Ley, la determinarán el arrendador y el arrendatario, aplicando uno de los siguientes métodos, seleccionado de común acuerdo:*

*(...Omissis...)*

*En caso de no poder acordar arrendatarios y arrendadores conjuntamente el canon o de tener dudas en cuanto a su cálculo, deberán solicitar a la SUNDDE su determinación.*



*La SUNDDE podrá modificar mediante providencia administrativa los porcentajes de rentabilidad anual (%RA) establecidos en este artículo, cuando así lo determinen razones de interés público o social". (Destacado de esta Sala).*

De acuerdo con el señalado artículo, la determinación de los cánones de arrendamiento para los inmuebles destinados a uso comercial, corresponde en primer lugar al arrendador y al arrendatario de mutuo acuerdo, y en caso de no lograr un consenso, deberá solicitarse ante la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socioeconómicos (SUNDDE), a fin de que ésta establezca dicho monto, tomando en consideración uno de los métodos contenidos en ese mismo artículo.

Asimismo, cabe hacer referencia a lo indicado por la demandante en su libelo con respecto a que en la Ciudad de Calabozo del Estado Guárico no existe una oficina del mencionado órgano administrativo (SUNDDE), motivo por el cual había dirigido su solicitud al Juzgado remitente; sin embargo, conoce esta Sala por notoriedad que tal como lo señaló el Juez del Juzgado Tercero de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas de los Municipios Francisco de Miranda Camaguán y San Gerónimo de Guayabal de la Circunscripción Judicial del Estado Guárico que dicho órgano posee una sede ubicada en la Av. Bolívar, vía Los Llanos, Centro Comercial Viavéneto, Piso Nro. 2, local 46, a la cual debe dirigir su solicitud de fijación de canon de arrendamiento. **Así se determina.**

En virtud de lo señalado, la presente demanda referente a la fijación de un nuevo canon de arrendamiento del local comercial donde desarrolla su actividad judicial el accionado y sobre cuyo aspecto no ha habido acuerdos, le corresponde a la Administración Pública, por órgano de la Superintendencia Nacional para la Defensa de los Derechos Socioeconómicos (SUNDDE), de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 32 de la Ley de Regulación del Arrendamiento Inmobiliario para el Uso Comercial; razón por la cual, ésta Sala debe declarar que **el Poder Judicial no tiene jurisdicción para conocer el asunto**; en consecuencia, **se declara sin lugar el recurso de regulación interpuesto por el apoderado judicial de la accionante contra la decisión sometida a consulta** dictada el 12 de febrero de 2021, por el Juzgado Tercero de Municipio Ordinario y Ejecutor de



Medidas de los Municipios Francisco de Miranda Camaguán y San Gerónimo de Guayabal de la Circunscripción Judicial del Estado Guárico. **Así se declara.**

Finalmente, resulta imperativo precisar que la Sala Plena de este Máximo Tribunal mediante Resolución Nro. 2021-0011 de fecha 9 de junio de 2021, dictó los **Lineamientos para la Suscripción y Publicación de Decisiones con firma Digital, Practica de Citaciones Notificaciones Electrónicas y la Emisión de Copias Simples o Certificadas por Vía Electrónica respecto de los procesos seguidos ante esta Sala Político-Administrativa, en tal sentido, conforme al artículo 38 de la Ley Orgánica de la Jurisdicción Contencioso Administrativa y al 3 de dicho acto, esta Sala podrá “(...) suscribir y publicar decisiones, *practicar las citaciones y notificaciones por correo electrónico o cualquier otro medio que utilice tecnologías de la información y la comunicación, una vez conste en las actas del expediente, que las partes cuentan con los medios telemáticos suficientes para hacer efectiva dicha actuación procesal (...)*”.** (Destacado de esta decisión).

En razón de ello se ordena que las notificaciones a que haya lugar y que sean concernientes al presente fallo, se efectúen a través de medios electrónicos, sin embargo, para el caso en que el destinatario y/o destinataria de la notificación no cuente con los recursos telemáticos necesarios, se procederá de acuerdo a lo estipulado en las leyes y en la aludida Resolución (*Vid.*, sentencia de esta Sala Nro. 00149 del 7 de julio de 2021). **Así se establece.**

### **III DECISIÓN**

Sobre la base de las consideraciones expuestas, este Tribunal Supremo de Justicia en Sala Político-Administrativa, administrando justicia en nombre de la República por autoridad de la Ley, declara:

1.- **SIN LUGAR** el recurso de regulación de jurisdicción interpuesto por el apoderado judicial de la ciudadana **CARMEN DELIA CASTRO DE FERRAZ**.

2.- Que **EL PODER JUDICIAL NO TIENE JURISDICCIÓN** para conocer y decidir la “*demanda por aumento de canon de arrendamiento*”, incoada por la ciudadana **CARMEN DELIA CASTRO DE FERRAZ**, contra el ciudadano **PEDRO VICENTE FONTAINES RATTIA**, antes identificados.

3.- Se **CONFIRMA** la decisión sometida a consulta, dictada el 12 de febrero de 2012, por el Juzgado Tercero de Municipio Ordinario y Ejecutor de Medidas de los Municipios Francisco de Miranda Camaguán y San Gerónimo de Guayabal de la Circunscripción Judicial del Estado Guárico.

Publíquese, regístrese y notifíquese. Devuélvase el expediente al Juzgado 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 dieciséis (16) días del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022). Años 211° de la Independencia y 162° de la Federación.

La Presidenta ,

**MARÍA CAROLINA  
AMELIACH  
VILLARROEL**

El Magistrado,

**INOCENCIO ANTONIO  
FIGUEROA  
ARIZALETA**

La  
Vicepresidenta –  
Ponente,

**BARBARA  
GABRIELA  
CÉSAR SIERO**

El Magistrado,

**MARCO  
ANTONIO**

**MEDINA  
SALAS**

La Magistrada,

**EULALIA COROMOTO  
GUERRERO RIVERO**

La Secretaria,

**CHADIA FERMIN PEÑA**  
**En fecha dieciséis (16) de febrero del**  
**año dos mil veintidós, se publicó y**  
**registró la anterior sentencia bajo el**  
**Nº 00039.**

La Secretaria,

**CHADIA FERMIN PEÑA**